



中糧  
COFCO  
自然之源 重塑你我



JOY CITY PROPERTY LIMITED

大悦城地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：207

打造奇幻  
生活體驗



2015 年報



**誠信**

**團隊**

**專業**

**創新**

## 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	3
2015年大事記及榮譽獎勵	4
雙城綻放	8
— 上海、成都開業賞鑑	
財務摘要	12
主席致辭	16
悅精彩	24
管理層討論及分析	25
董事及高管人員簡介	55
企業社會責任報告	59
企業管治報告	65
董事會報告	78
五年財務概要	105
獨立核數師報告	106
財務報表及附註	108
釋義	216
公司資料	224



## 公司概要

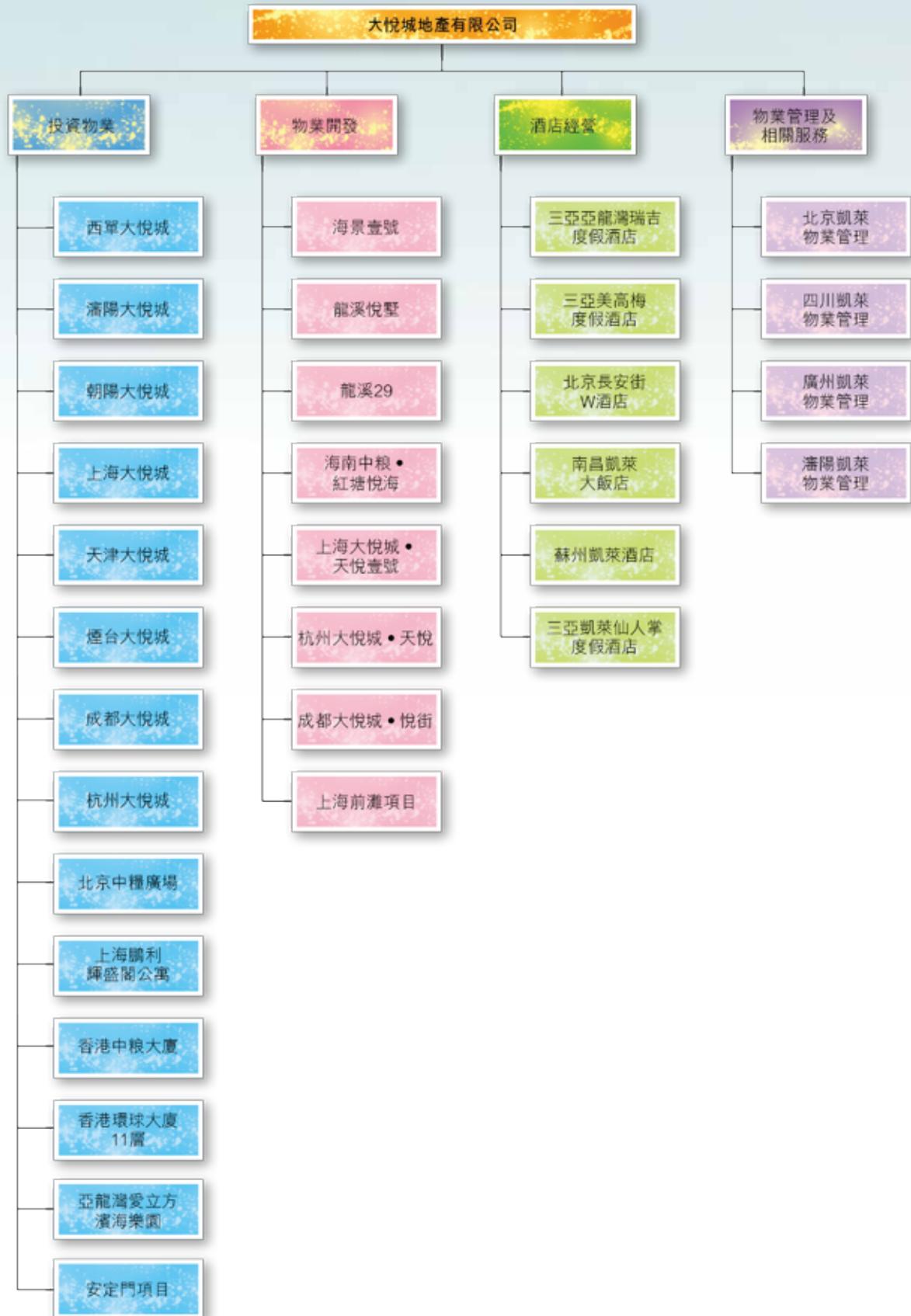
大悅城地產有限公司是專注於在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業的大型商業地產開發商及運營商。大悅城地產有限公司的最終控股股東中糧集團有限公司是中國中央政府管理的53家國有重要骨幹企業之一，超過22年連續入圍財富世界500強。中糧集團通過其附屬公司經營多項業務，旗下擁有多家行業領先企業，其中8家為內地及香港上市公司。中糧集團作為獲得國資委批准的以房地產開發、投資及管理為主業的21家中央直屬企業之一，大悅城地產有限公司是其旗下唯一的商業地產業務平台。

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、物業管理及相關服務四大業務板塊。截至2015年12月31日，本集團擁有在北京、上海、天津、瀋陽、煙台、杭州、成都共7個城市的8個大悅城城市綜合體，北京中糧廣場、香港鵬利中心等位於一線城市黃金地段的優質投資物業，上海大悅城•天悅壹號等高品質銷售物業，以及運營中的北京長安街W酒店、三亞亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅度假酒店等國際頂級品牌奢華酒店。該等物業項目均位於一線城市或重點二線城市的核心地段，位置卓越、品質出眾，具有良好的投資價值與增值空間。

未來，本集團將繼續堅持「持有與銷售相結合」的雙輪驅動商業模式，依托中糧集團的雄厚實力，憑藉自身管理團隊的豐富經驗，結合國家十三五規劃的發展方向，認識新常態，適應新常態，引領新常態，不斷提質增效，謀求自身持續發展，為客戶、股東及合作夥伴創造更大的價值。同時，本集團也將繼續堅持「年輕、時尚、潮流、品位」的大悅城品牌精神，引領中國城市的新型生活方式，助推中國城市的協調發展，力爭成為中國綜合體及商用物業行業的領導者。



# 主要業務架構



# 2015年大事記及榮譽獎勵

## 大事記



2月13日

煙台大悅城「新春賀儂」春節紅包活動啟動，創新營銷推廣方式

3月21日

西單大悅城首推「微信支付」升級消費體驗

朝陽大悅城生活方式主題空間「悅界」正式啟幕

3月26-29日

三亞美高梅酒店成功接待博鰲亞洲論壇多位外國政要

4月13日

劉延東副總理赴天津大悅城騎鵝公社調研



4月16日

大悅城地產首次成功發行供股股份

5月1日

瀋陽大悅城「5.1瘋狂大聚惠」創業績新高

5月20日

煙台大悅城愛悅灣浪漫開灣

7月1日

大悅城2015年JOY24小時時尚行走啟幕

7月8日

杭州大悅城舉行品牌發佈會

9月7日

「不朽的梵高——感映藝術展」亮相朝陽大悅城，開啟藝術觀展新紀元

# 2015年大事記及榮譽獎勵



## 9月19日

朝陽大悅城5周年店慶當天銷售額突破2500萬元，刷新歷史最高記錄

天津大悅城瘋搶節打造線上線下瘋搶盛宴

## 9月30日

全國首個以手作藝術為基調的室內街區天津大悅城5號車庫匠心啟幕

## 10月22日

大悅城地產攜手《時尚健康》雜誌社舉辦「2015時尚健康粉紅絲帶亮燈儀式」

## 11月14日

上海中糧天悅壹號盛大開盤創銷售佳績

## 11月20日

商業聚焦客戶價值峰會暨2015年度大悅城客戶答謝會圓滿舉行

## 12月16日

大悅城首個室外街區天津大悅城IF街區微醺啟幕

## 12月17日

大悅城首例管理輸出項目天津和平大悅城盛大揭幕

## 12月19日

上海大悅城(北座)盛大開業

## 12月24日

成都大悅城匠心啟幕悅動蓉城生活方式

## 12月27日

全國首家良食局合作分店正式啟幕

# 2015年大事記及榮譽獎勵



## 榮譽獎勵

本公司榮獲「2015年大公報中國證券金紫荊獎最佳公司治理上市公司獎」

本公司榮獲2015年中國商業地產價值榜「卓越公司獎」

本公司榮獲中國最具影響力商業地產開發商獎項

大悅城「春節紅包新媒體營銷項目」榮獲2015ICSC亞太地區購物中心金獎

- 大悅城「良食局」榮獲2015ICSC亞太地區購物中心銀獎

- 大悅城「智慧社交及商業功能平台」榮獲ICSC亞太購物中心大獎中國區新媒體營銷金獎

- 大悅城「JOY24小時時尚行走活動」榮獲ICSC亞太購物中心大獎中國區營銷類銀獎

- 西單大悅城榮獲2015年中國最佳客戶體驗獎

- 瀋陽大悅城榮獲金百合最佳都市型購物中心獎

- 朝陽大悅城榮獲中國購物中心行業2015年度商業資產管理公司金獎

- 上海大悅城榮獲中國商業地產十大標桿項目

- 天津大悅城榮獲年度城市貢獻獎

- 煙台大悅城榮獲2015中國體驗式商業地產領航獎

## 2015年大事記及榮譽獎勵



成都大悅城榮獲最具示範性城市綜合體獎

杭州大悅城榮獲2015杭州最值得期待新盤獎

北京華爾道夫酒店獲美國酒店設計大獎

北京華爾道夫酒店獲「美國建築師協會傑出建築獎」

北京華爾道夫酒店項目榮獲英國建築設計界大獎

北京長安街W酒店榮獲建築行業工程質量最高獎「魯班獎」

北京長安街W酒店榮登英國泰晤士報「2015年全球最佳新開業酒店」

北京長安街W酒店榮獲「第六屆中國最佳設計酒店大獎」

三亞美高梅度假酒店榮獲世界酒店聯盟頒發的「五洲鑽石獎—年度最佳旅遊區度假酒店」

三亞美高梅度假酒店榮獲最佳酒店評選委員會頒發的「2015最佳婚禮目的地獎」

三亞瑞吉度假酒店榮獲「TripAdvisor 2015卓越獎」

三亞瑞吉度假酒店榮獲《悅遊Condé Nast Traveler》2016全球酒店金榜最佳度假酒店

## 雙城綻放



### 極致體驗的商業標桿 上海大悅城煥新啟幕

2015年12月19日，國內首個懸臂式屋頂摩天輪 SKY RING(天空指環)舉行了盛大的亮燈儀式，同時，經歷了五年運營成長的上海大悅城，也以全新的面貌煥新啟幕，整體商業體量將達到16.3萬平方米，通過連廊聯通南座和北座，共約450個品牌，開業率達到85%，主要代表性品牌包括Michael Kors、Kate Spade、bebe、ANTEPRIMA WIREBAG、MARIMEKKO、LOVE MOSCHINO、GAP、SHEL'TTER、snidel、MUJI、MO-MO牧場、雲海鮪、小輝哥、譽八



仙、梅園春曉等。上海大悅城的目標客群是城市新興中產階級，利用智慧購物體系、情感雲社交等手段實現差異化營銷，品牌、業態全新升級，成為上海最具個性特色的主題購物中心。

### 魔都愛情地標

上海大悅城定位由「我的約會主場」升級為「魔都愛情地標」，引入了國內首個屋頂懸臂式摩天輪 SKY RING，打造滬上首家屋頂輕藝術街區摩坊166，更獨樹一幟地以情感體驗拉動消費，首創親密社交空間的理念打造愛情主題購物中心。

上海大悅城定位主題化購物中心，大打情感互動牌，以情感體驗場景化融入購物中心的每個角落，旗幟鮮明地提出打造魔都愛情地標的理念，開拓了新型商業格局。上海大悅城以「與消費者建立情感聯結」為突破點，應用「差異化」「場景化」「智慧化」的新商業模式，成功將購物中心的商業價值激發出來。



## 雙城綻放

### 業態全新升級

#### 國際精品時尚場

集合當下最時尚國際精品品牌，整體提升項目品質，打造時尚精英品質生活圈。



#### 品類集合化

以ISETAN BEAUTY化妝品集合店、精緻內衣集合區為代表的類百貨品牌集合區域，強化購物氛圍，提供購物便利，為愛美女性提供一站式

浪漫購物體驗。

#### 文創體驗

集合人文生活書局、特色主題咖啡餐吧、無齡界互動體驗店及精品生活概念店，打造上海最具文創氣質的Lifestyle概念區。



### 文創主題行銷

#### 文創展覽

2015年，上海大悅城共舉辦活動超過150場，明星邀請超過50位，大型專題展覽7場。輻射全上海乃至長三角地區的18-35歲年輕時尚群體。

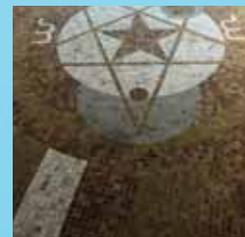


#### 個性店鋪

引入眾多潮牌、概念品牌服飾，創意手辦、手工體驗店，獨立咖啡書店等，目的都是為了迎合當下文藝、小資、講求個性的年輕人的生活方式。

#### 悅空間

上海大悅城巧妙利用走道空間，通過裝飾有文藝氛圍的特色裝置，在有目的地引導消費動線的同時，提升了購物體驗的趣味性。



## 雙城綻放



### 成都大悅城盛大開業 悅動蓉城生活方式

2015年12月24日聖誕節，國內首個體驗遊憩式潮玩購物公園——成都大悅城在武侯區大悅路518號盛裝亮相。成都大悅城是本集團首次佈局西南地區的城市綜合體項目，其延承了大悅城「年輕、時尚、潮流、品位」基因密碼，為城市西南商圈注入全新的活力。項目涵蓋購物、娛樂、餐飲、服務四大主力業態，共計444家商舖，簽約率95%，同期開業率90%；開業首日，成都大

悅城以電影《魔獸》全球首展、林宥嘉演唱會及西班牙頂級Ibiza派對三大精彩活動重拳出擊，引爆成都平安夜，當日登上成都熱搜榜。

### Joy City Joy Park

成都大悅城用工匠精神精雕細琢了一座公園式主題購物中心，是為成都消費者量身定做的一座shopping mall。作為西南地區地標性購物中心，成都大悅城整體定位為「Joy City Joy Park」，將九寨黃龍設計元素和公園式景觀主題緊密融合，自然的活力注入了每一寸流動的空間。

### 西南快時尚最全、 集合店最多的購物中心

零售方面，成都大悅城全面匯集國際一線快時尚品牌集合店、創意零售店、潮牌店、原創店等，其中Inditex集團攜旗下7個品牌：Zara、Zara Home、Massimo Dutti、Stradivarius、OYSHO、Pull&Bear，加上國際知名快時尚品牌H&M、MUJI、UNIQLO、SPAO等，共同組成了大而全的快時尚王國。



### 西南首個擁有室內 兒童職業體驗的購物中心

成都大悅城3層的「奇趣漂流」，開創兒童360°成長空間，職業體驗、兒童娛樂、兒童教育、兒童餐飲一應俱全，樓層整體出租面積足足15,000平方米，是西南規模最大的室內兒童樂園。其中擁有室內兒童職業體驗及獨一無二農場主題的探奇樂園、享譽京滬最佳親子餐廳的布魯餐廳、兒童藝術培訓大師灰姑娘國際兒童藝術中心更是首次進入大西南。



## 雙城綻放

成都大悅城擁有兩大創意商業獨棟；5大主題戶外廣場；2000米超長花園走廊退台；多業態組合的陽光健康屋頂廣場；悅街、咕嚕學院、美食每客、食字路口四大特色街區、360度兒童夢想成長空間以及大悅城首座獨棟會員中心，室內室外無縫相連，步步有驚喜，區區有互動，景觀融入購物，自然融入休閒，娛樂更具意趣，公園從此深入人心。

成都大悅城的業態組合上以「體驗式商業」為內核，打造娛樂休閒文化創意體驗的多功能空間，在競爭空前激烈的成都商業地產市場，更是做到引進40餘家首進成都的品牌，加上四大特色主題街區，帶給時尚青年更多購物選擇和消費體驗，隨心創造專屬於自己的時尚生活主場。

成都大悅城的出現，是對成都城市商業區域發展的一種平衡，繼而完善成都城市建設佈局，為成都去年榮獲的「全國民生改善典範城市」和「最美中國榜 — 目的地城市」增添了重重的砝碼。不僅會改變城西消費模式，而且開創一個公園主題購物消費的新型體驗方式。

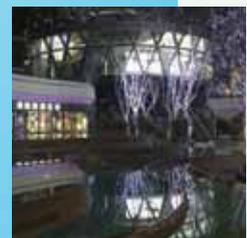
### 西南特色美食最集中 餐飲最全的購物中心

成都大悅城打造了兩條美食特色街區：食字路口、美食每客，加上近150家美食散佈在公園的各個角落，花園餐廳、情調餐廳、退台餐廳、異域餐廳、美食廣場等與公園定位完美組合。越南文化演藝餐吧、峴港灣、集餐飲、娛樂於一體的創意韓式餐廳韓堤、雲南原生態湯鍋滇草香、風靡江浙的高性價比胖哥兩肉蟹煲、最正宗澳門茶餐廳澳門味、最地道的西北菜自留田西北菜、南派川菜雲帆搖等十餘家品牌均是首次進入成都。



### 西南休閒娛樂業態最多的 購物中心

成都大悅城是國內首個打造MALL中MALL主題潮爆街區的購物中心、國內首個將娛樂酒吧夜場文化與商業結合的購物中心、國內首個擁有主題小劇場的購物中心，也是西南休閒娛樂業態最多的購物中心。其中包括後海音樂唱片現場、ETC小劇場、瘋狂實驗室等均是首次進入購物中心及大西南。



# 財務摘要

項目	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 (經重列) 人民幣千元	變動 (%)
收入	<b>5,374,208</b>	5,712,841	-5.9
其中：			
投資物業租金收入總額	<b>2,183,980</b>	2,008,659	8.7
物業開發	<b>1,476,454</b>	2,020,641	-26.9
酒店經營	<b>1,139,411</b>	1,010,933	12.7
土地一級開發	<b>30,000</b>	220,877	-86.4
物業管理及相關服務	<b>328,517</b>	288,227	14.0
其他物業相關服務	<b>215,846</b>	163,504	32.0
毛利	<b>2,894,643</b>	3,394,792	-14.7
本公司所有者應佔溢利	<b>725,718</b>	1,710,190	-57.6
本公司所有者應佔核心淨利潤(附註1)	<b>302,384</b>	248,352	21.8
資產總額	<b>72,954,074</b>	68,038,169	7.2
本公司所有者應佔權益	<b>25,040,106</b>	19,763,780	26.7
每股基本盈利(人民幣分)	<b>5.3</b>	17.2	-69.2
淨負債佔總權益比率(%) (附註2)	<b>63.3</b>	65.2	-1.9 (附註3)

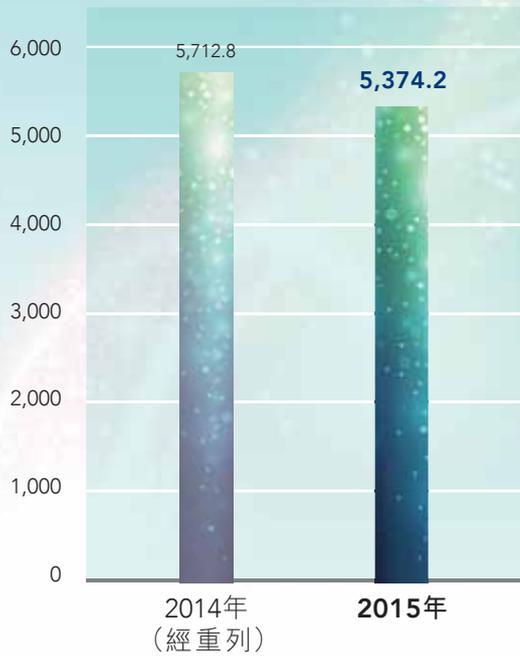
附註：

1. 本公司所有者應佔核心淨利潤 = 本公司所有者應佔溢利 - 匯兌損益 - 本公司所有者應佔投資物業之公允價值稅後收益
2. 淨負債佔總權益比率 = (銀行借款 + 有擔保票據 + 自同系附屬公司借款及非控股權益給予的貸款 - 現金及銀行結存 - 受限制銀行存款 - 已抵押存款) / 總權益
3. 百分比之變動

# 財務摘要

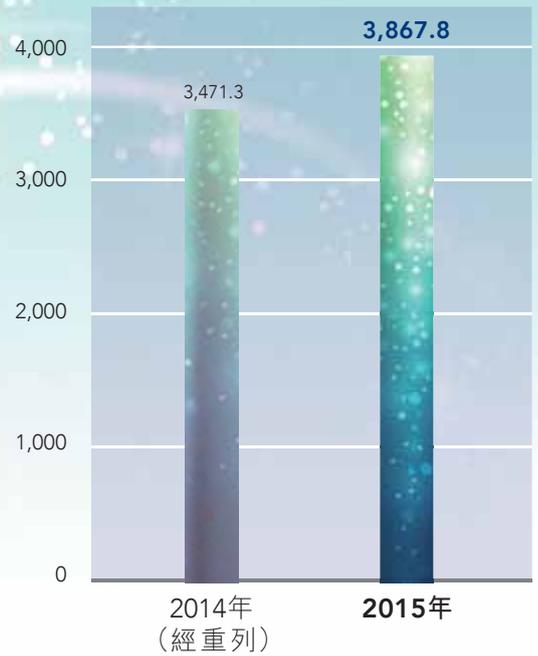
## 收入

人民幣：百萬元



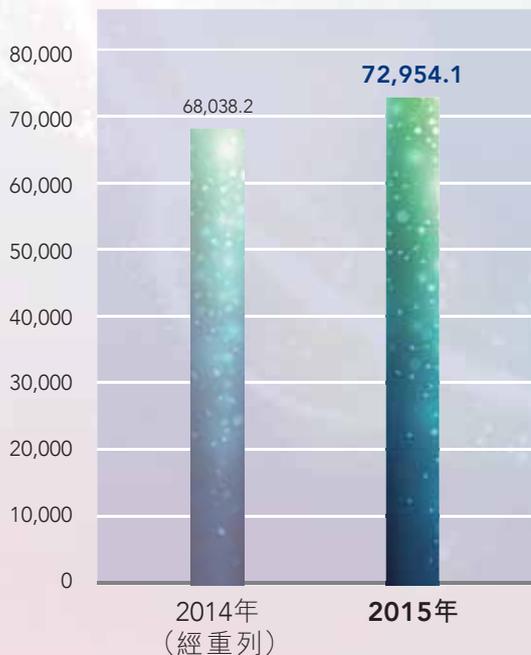
## 持續性收入

人民幣：百萬元



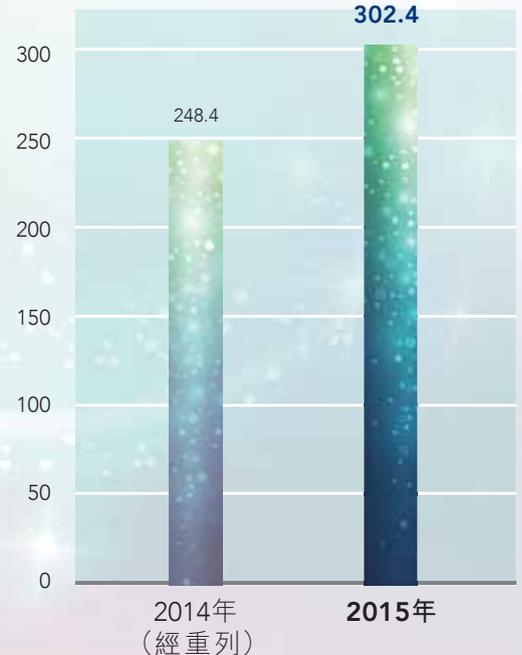
## 資產總額

人民幣：百萬元



## 本公司所有者應佔核心淨利潤

人民幣：百萬元





大悦城  
JOY CITY 上海

THE SPACE  
COFFEE

致力於成為中國最具  
**持續發展力**的



品牌地產**引領者**

# 主席致辭

尊敬的各位股東：

本人代表本公司董事會，正式提呈本公司及本公司子公司（「本集團」）截至二零一五年十二月三十一日止12個月（「回顧期」、「本年度」）之全年業績，感謝各位在過往一年對本公司的鼎力支持。

回顧期內，本公司所有者應佔溢利為人民幣725.7百萬元，每股基本盈利為人民幣0.053元。



## 主席致辭

### 二零一五年回顧

二零一五年是本集團創新變革，快速發展的關鍵一年。這一年，伴隨着中國經濟進入「新常態」，房地產行業在「去庫存」的主基調下，也

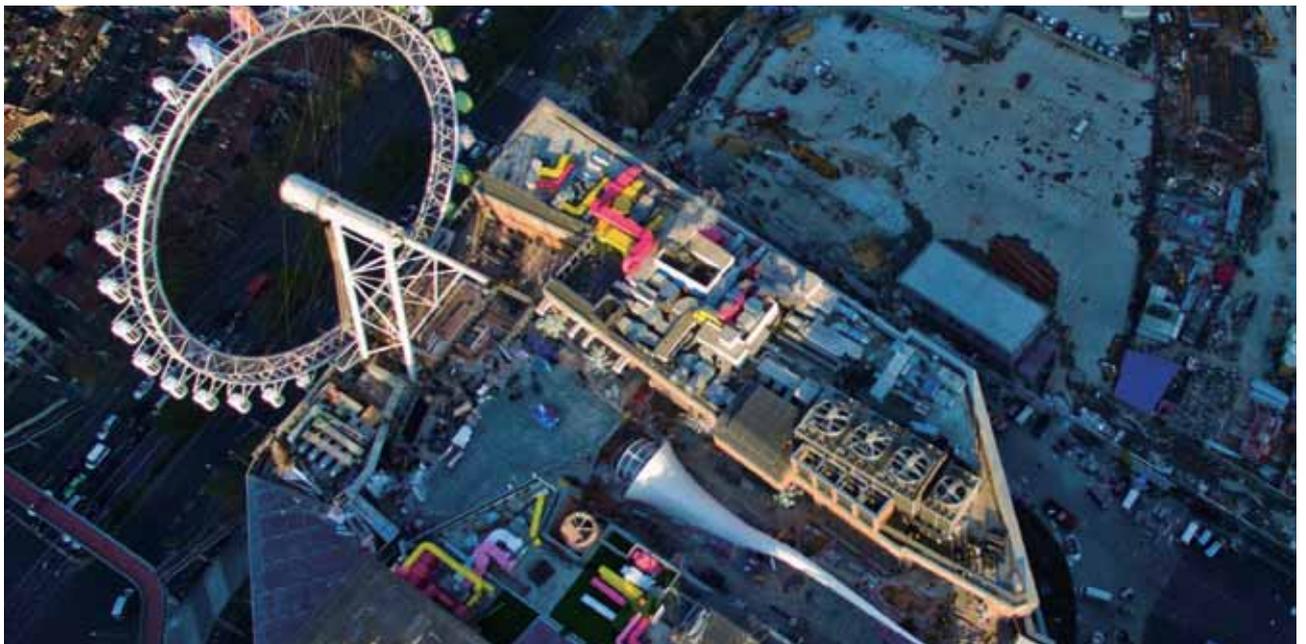
邁入全面改革的新階段，尤其是商業地產面臨着電商迅速發展所帶來的衝擊，機遇和挑戰並存，各個房地產企業有喜有憂，喜憂參半。本集團堅持戰略導向，回歸商業本質，聚焦年輕客戶進行價值提升，不斷進行產品和服務創新，加上良好的運營動力，二零一五年取得了優異的業績，在商業地產的紅海中獨立潮頭。與此同時，二零一五年本集團審時度勢，前瞻性地進行模式創新，為服務大悅城主業的發展打下良好的基礎。



## 主席致辭

**投資物業方面**，從區位上看，本集團的投資物業均位於中國一線城市和重點二線城市黃金地段，具有較高的投資價值；從運營上看，本集團投資物業所具有的差異化的市場定位和精細化的運營管理，使得本集團在同行業中始終處於市場領先地位，是本集團的核心競爭優勢所在。截至二零一五年底，本集團共運營七個大悅城項目，擁有位於北京、上海、香港等地的四處物業對外出租，另有杭州大悅城等項目在建。2015年，大悅城聚焦客戶價值，建立了完整的客戶識別系統，打造出5個風格迥異、特色鮮明的街區產品，成

為聚客引流的發動機，首創O2O立體化會員體驗平台——良食局，從單純的會員管理，延伸到構建粉絲體系，滿足客戶需求、挖掘客戶價值，釋放客戶價值潛力。七個大悅城零售租金收入約1,731.0百萬元，同比增長14.0%。本集團憑藉豐富的商業運營經驗、成熟的商業管理體系，積極探索輕資產擴張的發展模式。二零一五年十二月，天津和平大悅城盛大揭幕，該物業是由大悅城地產輸出管理、輸出品牌的第一家購物中心，標誌著大悅城地產輕資產拓張邁出實質性一步。



## 主席致辭

**物業開發方面**，本集團的物業開發項目均獨具稀缺的地理資源或景觀資源，回顧期內，本集團繼續堅持提升產品高端品質和高端客戶價值體驗，並收到了良好的市場反饋。回顧期內，本集團物業開發業務實現合同銷售金額3,165.5百萬元，同比增長79.2%。

**酒店經營方面**，本集團的優質酒店物業主要位處北京市中心黃金地段和三亞亞龍灣濱海區域，聘請喜達屋、美高梅等國際著名酒店管理公司，使用瑞吉、W、美高梅等頂級品牌。回顧期內，本集團旗下的酒店物業在市場運營壓力較大的情況下依然呈現出穩定的市場表現。

**物業管理及相關服務方面**，本集團積極探索「物業+互聯網」的管理實踐，研發EISS智能化管理監控體系，並在各商業物業中予以推廣使用，有效控制能源消耗、提升物業管理效率。

**土地儲備方面**，本集團在重視常規發展的同時，強化非常規的發展思路，適時採用收購、合作、參股等方式，以優質的綜合類地塊或包含一定商業比例的混合型地塊作為重點目標，擇機增加土地資源儲備。回顧期內，本集團獲取土地儲備合計約58.6萬平方米。



## 主席致辭

**財務資金方面**，本集團一貫保持穩健的財務政策。截至二零一五年十二月三十一日止，淨負債佔總權益比率維持在65%以下。有息負債中，約37%為境外美元或港幣借款，約63%為人民幣借款。融資成本率持續下降，二零一五年全年，本集團有息負債的加權平均借貸成本率為5.6%。

### 二零一六年展望

展望2016年及未來更長一段時間，隨着人口結構變化，經濟結構轉型升級，新型城鎮化深入推進，房地產行業也將進入整合發展的新階段。房地產行業內部的兼併重組以及房地產與互聯網、金融、產業、農業等相融合的跨行業整合將成為行業發展新特點，新趨勢。擁有豐富

資源，專業團隊，差異化市場定位和精細化運營水平的房地產企業將更具競爭優勢。滿足居民生產、生活全方位需求，助推城市功能轉型升級的城市綜合體將擁有更廣闊的發展空間。

未來我們將繼續鞏固在國內城市綜合體及商業物業開發、運營領域的領導地位，繼續培育並強化大悅城旗艦品牌。我們將牢牢抓住「十三五期間」創新發展、協調發展、綠色發展、開放發展、共享發展所帶來的機遇，繼續堅持使命，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，全心全意為客戶、股東、員工的利益盡最大努力，為成為最具持續發展能力的品牌地產引領者這一目標而不懈奮鬥。





綻放靈光的  
**潮流生活**方式



內蘊靈氣的  
**品質生活空間**



## 悅動·街區

主題街區是大悅城地產細分客群，深度挖掘消費者需求的高體驗型系列創新產品。通過將空間場景進行設計與再設計，主題街區能夠為消費者帶來不同的場景體驗，是Shopping Mall自成一體的客流發動機。

2015年3月，朝陽大悅城悅界驚艷亮相，9月天津大悅城5號車庫匠心啟幕，年底天津大悅城IF街、上海大悅城摩坊166、成都大悅城咕嚕學院也先後與消費者見面。大悅城地產的系列主題街區，正在用空間書寫無限商業可能。



# 5號 車庫

天津大悅城5號車庫是全國首個以手作藝術為基調的室內街區。5號車庫，以西方車庫文化為積澱，融合5km/h慢速前進的生活理念，主要針對返璞歸真的都市新貴，將商業與藝術聯結在一起，實現了情景消費的新業態形式。





## 遊逛攻略

### 慢生活

5號車庫進駐了27家獨具匠心的店舖，包括1家情懷書店、1間花店、6家設計師工作室、6家精緻下午茶、13家手工作坊。在這裡，你可以當一次匠人，回歸最本真的生活。

「落」與你一起分享這手工之旅的樂趣，陪伴你專注做點屬於自己的獨特東西，靜靜享受生活的靜謐和美好；在這裡，你可以與設計師們近距離碰撞，設計生活，也可讓生活充滿設計感。





在「離弦」，你可以和設計師一道用最優質的皮料、踏實樸素的誠心、最奢侈的時間和情創手工皮雕。



## Sound of Silence

5號車庫在構築空間上可謂獨具巧思，充分利用了天津大悅城3F 5500平方米的雙層空間，整個車庫內部為「H」型挑空佈局，車庫分為上下兩層，上層店舖為開放式結構，更讓空間渾然一體，讓人感到視野開闊，身心舒暢。

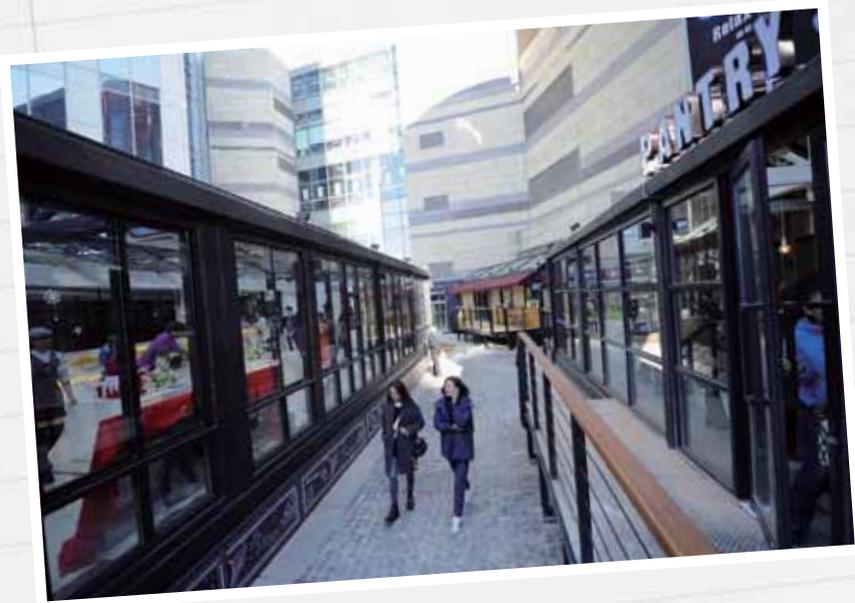
「Sound of silence」的巨大雕塑，沒有耳朵和嘴，兩隻誇張凸出的眼睛，無以名狀的神祕感，卻帶你融入5號車庫沉默而有力的氣場。太急於表達，往往會忘記聆聽，訥言，是智者的處世之道，也是匠人氣質的組成部分，「安靜的做手藝吧，除非有話要說」。

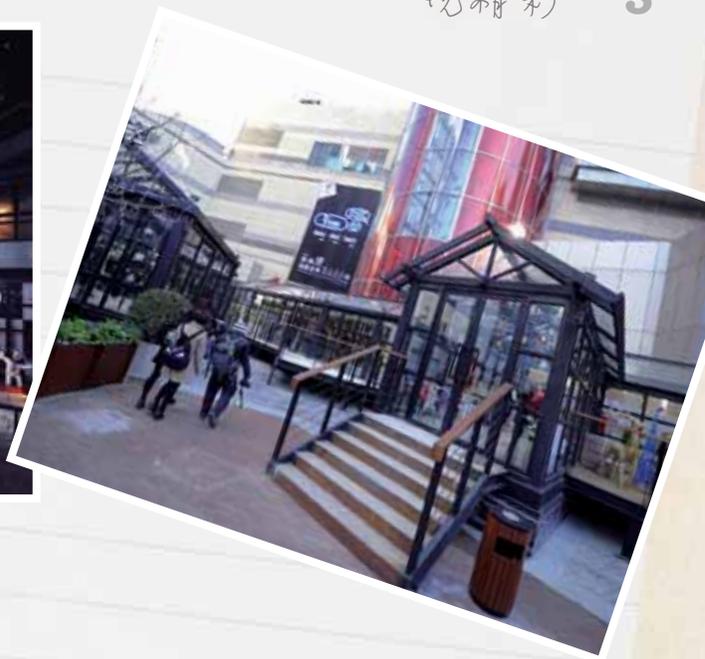
loven-





大悅城首個室外街區——「IF街」的匠心啟幕，揭開了天津夜生活的全新篇章。IF街，源自Imagination Factory縮寫，目標客群為追求愜意精緻生活的樂享家。佔地6,000平方米，位於購物中心後街，是天津大悅城首次開闢的社交屬性街區。





## 遊逛攻略

### 陽光正好

IF街呈現了通透與無界限溝通的設計理念，打破室內的封閉和人與自然的阻隔，牆體和屋頂採用玻璃質地，並由鋼鐵串聯組合，即使生在室內，也能將光和空氣收入眼底。IF街建築設計將室內外的距離拉得更近，坐在這裡小酌一杯，聊一聊也變得順其自然。

### 盡享微醺

IF街甄選了19家美食，其中11家首次來到天津，為吃貨們呈現出一場美食盛宴。這裡有對話空間，酒杯碰撞讓胸懷敞開；這裡有續趴聖地，暢快放鬆恣意享受；這裡有西餐酒吧，饕餮盛宴流連忘返。

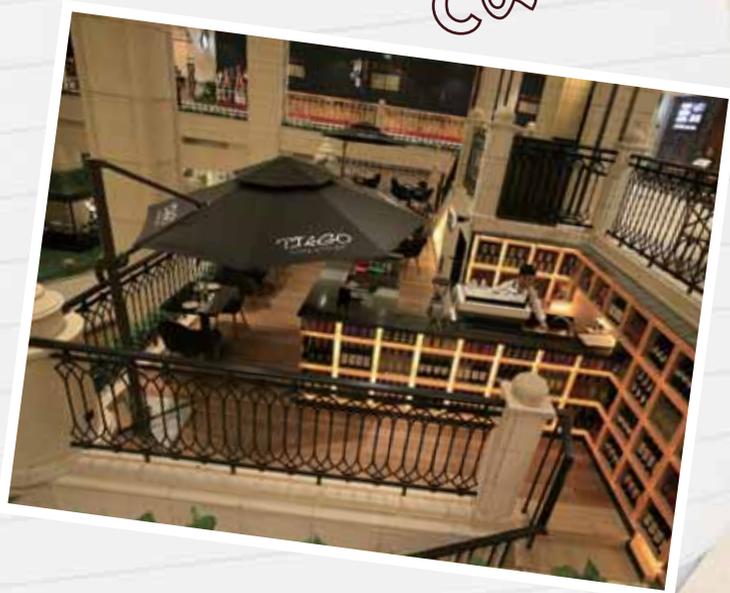
loven-





## 悅界

位於朝陽大悅城5F/6F的「悅界」，是中國商業首個生態主題的室內生態方式空間。為滿足有格調、有品位的年輕中產的需求，「悅界」通過劃佔一半面積的公共空間進行情景渲染，使人們在這個開放的空間裡購物、約會、放空、休憩、閱讀、社交、觀展、思考，以開通的心境體會商業與美學相結合的生態情景。



## 遊逛攻略

### 生態美學空間

這裡35%的真實綠植覆蓋，將純粹的自然帶入生活。無論樹木、草苔亦或是花朵，都開適地伸展著最原生的狀態。悅界以錯層通透的建築方式構建了場景化的生活空間，大量地使用綠植、石材、原木、水系等天然元素，通過燈光變化對自然光感的模擬，體現出環保共生、本真生活的價值主張。

### 愜意生活空間

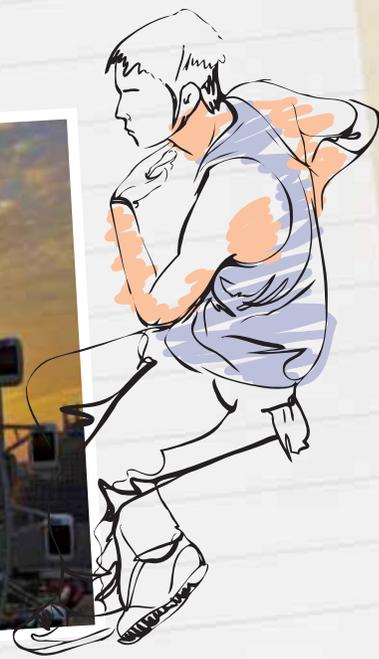
悅界將創意零售、家居生活、美食餐吧、音樂咖啡、藝術沙龍、美妝美飾融為一體，零售、餐飲與體驗業態以「2:5:3」的面積比呈現，在跨界業態融合中構建出多維立體的生活空間。





## 摩坊 166

摩坊MORE FUN 166是由日本室內設計大師中建吾、平面設計大師原研哉、主題商業空間設計大師王三石、世博會台灣館主創策展團隊等眾多大師匠人共同聯手打造的一個原創性的親密社交空間，旨在吸引追求情調與品質的年輕客群。創新的「屋頂摩天輪+輕藝術街區+情感雲」的商業模式刷新了體驗消費的新高度，成為了新型購物中心進化的代表。

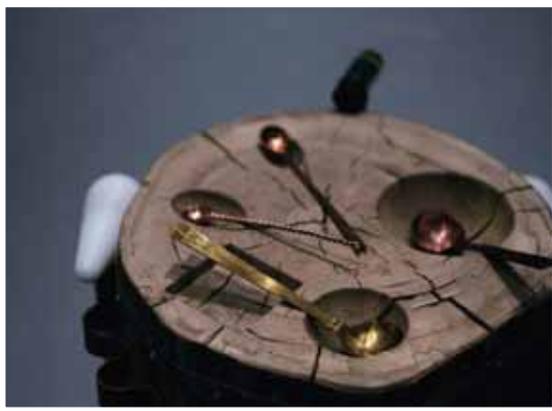




## 遊逛攻略 Sky Ring

上海大悅城將Sky Ring摩天輪打造成了一個浪漫的消費場景，有摩天輪定制下午茶、米其林大餐，還能購買到各種摩天輪的娛樂套票。滿足不同心理需求的人群，讓浪漫愛情在上海夜晚空間中點燃。

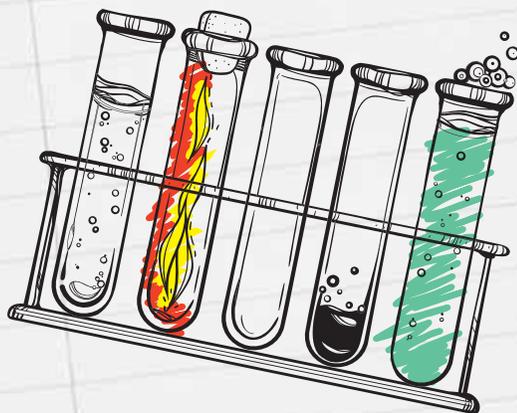




## 手作DIY



第一次將前店後廠的形式引入MALL，顧客可以現場觀摩，體驗手作樂趣，盡享DIY創意。手製皮雕BOBOCAT酷貓，這家店是前店後廠的佈置，你可以現場觀摩一件皮雕作品的誕生，同時也能參與難度不等的DIY項目，從小的皮帶卡包，到大型箱包。





### 文藝街區

MORE FUN 166將台北夜市、日本大阪心齋橋的空間特色匯聚到166，打造了一條寬虹街；還將衡山路、長樂路新天地的酒吧進行了複製和創新，在大悅城裡設計出未央街，主打夜行消費牌。





fashion

## 咕嚕學院

咕嚕學院是定位於原創生態空間的特色街區，位於成都大悅城LG層，是成都大悅城在「混搭」風格上的又一力作。咕嚕學院總面積3200平方米，包含46個店鋪，匯集了成都創意圈最有想法的玩家，為那些嚮往自由，熱愛生態的樂享家們展示了生態有趣、新鮮的一面。





## 遊逛攻略

### 「雜貨」時代 新玩法

咕嚕學院呈現的，是一個熱鬧、有趣的「雜貨市場」。「雜」是無序、放鬆、多種可能，也是創意的跨界組合。因此，藏在綠老中的瓷器館、木藝、東南亞風情燈飾、茶陶、舊物雜貨等均可在咕嚕學院找到。



### 空間創意瘋長

咕嚕學院的空間被分成多個區塊，有山，有海，有沙漠，有凹凸不平的層層頁岩、鮮艷奪目的鮮花吊頂、星星點點的鏤空設計，為成都消費者帶來一個全新的體驗街區產品。





## 悅動輕資產

國內商業地產已經沉澱了巨大的存量資產，傳統投資杠桿效率危機初現，資產價值管理與品牌價值管理等各方面要求我們開始輕資產化轉型的探索。同時，移動互聯網大數據的迅猛發展，決定了成功商業項目最核心的資源是用戶。商業地產的發展正在從規模型拿地建設的存量發展模式向集約型品牌管理的增量發展模式轉變。輕資產模式借助大悅城品牌價值與管理力量，更加強調用戶粘性價值挖掘，輕資產模式是大悅城實現資產價值與品牌價值雙增值的新型發展模式。

## 成功案例

大悅城採用管理輸出的方式「接棒」天津津匯廣場。津匯廣場在經歷7個月的停業整頓後，更名為天津和平大悅城，預計於2016年年底開業。



和平大悅城定位為精緻版大悅城產品，大幅增加特色餐飲及娛樂休閒業態，主要客群以22-35歲為主，滿足追求品質生活白領小資人群，同時吸納時尚潮人和社交達人，旨在打造天津首家「慢生活，高品質」定位的新型購物中心。

天津和平大悦城是大悦城輕資產戰略邁出的第一步，這一項目充分發揮大悦城專業團隊優勢，實現了大悦城「資產管理、資本運作、品牌輸出」有機結合的輕資產管理戰略落地。未來本集團還將採用參股存量商業地產項目的「啟動休克魚」模式拓展版圖。

## 規模效應

大悦城快速發展、擴大規模，百家佈局，運用「四兩撥千斤」的拓展方式，達成從量變到質變的飛躍，利用規模效應，在互聯網時代把「經營客群」做得更為徹底，更具溢價能力。

大悦城輕資產輸出已初步完成從輸出定價體系、項目類型標準等方面完成輕資產運作系統的基礎搭建，加速大悦城全國佈局，增強大悦城品牌影響力，鞏固大悦城在商業地產的市場地位，為本集團價值提升提供了長遠的增長點與發展空間。



## 邊際效應

同時優質的商業項目能夠對本集團創新產品，包括主題街區、良食局會員體驗中心、大悅傳媒等，提供一個優質的孵化和哺育平台。針對不同商業專案輸出差異化主題街區，實現客群在項目定位基礎上進一步的垂直細分；多元化實現良食局會員體驗中心的落地，實現用戶線上線下及跨界價值流動；以大悅傳媒為平台，挖掘用戶深層價值……商業項目與創新產品互為平台，相互延伸，為創新產品提供發展平台，為商業項目創造增值空間。



## 收益提升

因此，將傳統商業專案收益結構由重資產逐步轉變為重資產與輕資產結合。通過專業分析與建議、精確定位、業務支援等服務將商業物業從在建狀態的前景不明，轉向成功開業、持續運營到業績持續攀升，獲得資本市場認可，最終實現職能與業務並舉，利用現有資源擴大本集團整體商業收益規模的戰略目標。

## 管理層討論及分析

### 一、市場回顧

二零一五年，宏觀經濟增速放緩，第三產業佔比超過第二產業，創新驅動替代要素驅動、投資驅動，成為經濟發展新動力，國內經濟迎來轉型升級的重大變革時期。對於國民經濟支柱產業之一的房地產行業，中央在年初的政府工作報告中提出「穩定住房消費，建設長效機制」的思路，明確「分類指導、因地施策」的原則，中央和地方通過一系列政策與措施帶動房地產需求有效釋放，促進庫存去化，實現房地產行業的平穩發展。

具體來看，土地市場供應總體減少，城市分化繼續加深。一線城市、重點二線城市由於資源稀缺，競爭更趨白熱化；部分二線城市及三四線城市土地供應下滑，土地市場遇冷。住宅地產整體發展平穩，改善需求增加，城市分化加劇。商業地產供給持續增加，激烈的市場競爭對房地產企業的商業運營能力提出更高要求；寫字樓市場一線城市供不應求，租金漲勢明顯，其他城市表現一般。高端酒店市場受政策和宏觀經濟下滑影響，經營壓力明顯。

### 二、業務回顧

回顧二零一五年，本集團投資物業、物業開發、酒店經營、物業管理及相關服務四大板塊均取得了較為穩定的業績表現。

投資物業方面，2015年本集團新開業兩家大悅城，至此，大悅城地產在全國七個城市擁有8家大悅城，其中杭州大悅城仍在建設中。上海大悅城(北座)於二零一五年十二月十九日盛大開業，國內首座屋頂懸臂式摩天輪閃耀亮相，當日開業店舖201家，開業率約達85%，49家品牌為首次進入上海。成都大悅城作為國內首個體驗遊憩式潮玩購物公園於二零一五年十二月二十四日盛裝亮相，涵蓋購物、娛樂、餐飲、服務四大主力業態，共計444家商舖，簽約率約95%，同期開業率約90%。

物業開發方面，2015年，上海大悅城•天悅壹號項目全新開盤，開盤當天認購總金額約達13.8億元，強勢刷新上海市單價8萬以上級頂豪新盤首開紀錄。

酒店經營方面，通過積極有效的收益管理和價格銷售策略，以及不斷提升的管理服務，美高梅酒店業績增長顯著，穩居區域前列；北京長安街W酒店承辦多項明星商業活動，市場反響熱烈，成為城中熱門盛地。

物業管理及相關服務方面，本集團積極探索「物業+互聯網」的管理實踐，研發EISS智能化管理監控體系，並在各商業物業中推廣應用，有效控制能源消耗、提升物業管理效率。

## 管理層討論及分析



總佔地面積 14,541 平方米  
總建築面積 185,654 平方米  
可出租面積(零售區) 52,654 平方米

### 三、項目發展

#### 投資物業

#### 西單大悅城(本集團佔有100%權益)

西單大悅城位於北京市西城區黃金地段，南側距長安街200米，北側連通金融街和新街口特色商業區，地理位置絕佳，鄰近北京地鐵1號線、4號線西單站及多個巴士站。

#### 強化優勢

西單大悅城繼續引進獨有特色品牌，打造銷售冠軍店鋪，強化北京快時尚航母優勢。西單大悅城的H&M在2015年上半年重裝開業，並成為中國地區銷售冠軍；ZARA2015年上半年擴店重裝為2,500平方米亞洲旗艦店，於5.30單日銷售額突破110萬元；Michael Kors 7月銷售275萬，坪效排名全國前十；全國首家TOUS於2015年7月17日入駐西單大悅城。

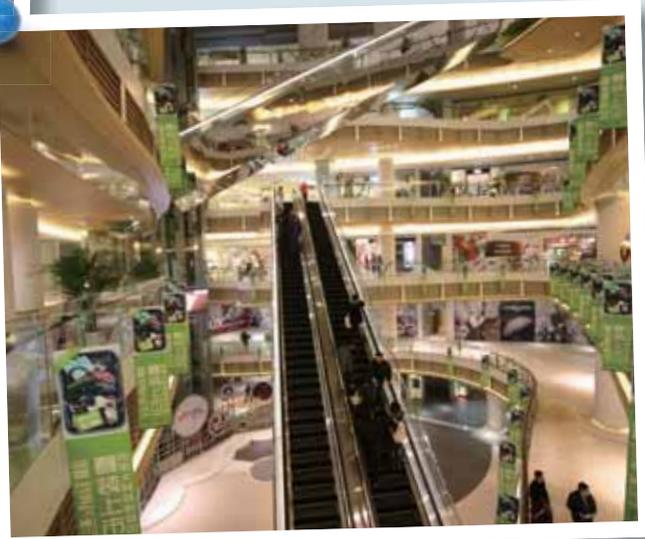
#### 全渠道O2O體驗

西單大悅城全力打造微信智慧社交平台，與微信、美團、淘寶等移動終端合作，強化推廣手段，積極應對線上商務對客流的衝擊，帶動客流同時增強顧客體驗感。

#### 業績穩增

西單大悅城通過品牌升級，整體經營業績保持穩步增長，客單價、銷售坪效同比均增長15%以上，鞏固了行業的引領地位。

## 管理層討論及分析



### 瀋陽大悅城(本集團佔有100%權益)

瀋陽大悅城坐落於傳統商業步行街瀋陽中街的東端，是瀋陽市實施的主題為「金鑰匙」和「東中街」規劃工程的核心位置，項目臨近瀋陽地鐵系統東中街地鐵站及多個巴士站，交通便捷。

#### 痛點營銷

瀋陽大悅城2015年繼續同步一線城市時尚與文化，打造城市最潮購物中心，採用痛點營銷三步法，再創業績新高。瀋陽大悅城獨有的五一大聚會活動，最高日客流約達13.1萬人次，9月26日大聚惠日銷售額約達2,383萬元，創下開業新高；目前各項指標全面超越曾經的標桿，瀋陽大悅城已經成為瀋陽的潮流聖地。

#### 業績提升

瀋陽大悅城通過升級品牌、優化業態、取消免租期、改造增加經營面積等措施，全面深挖收益增長潛力，業績較去年同期快速增長。回顧期內，累計租金收入同比增幅約達24.7%。



## 管理層討論及分析

### 朝陽大悅城(本集團佔有90%權益)

朝陽大悅城位於北京市朝陽區黃金地段，距北京CBD商圈約5公里，周邊眾多高端住宅雲集，輻射人口達250萬。該項目交通便捷，臨近北京地鐵六號線青年路地鐵站及多個巴士站。

#### 創新永動

期內，朝陽大悅城積極推動創新，提升業績。產品方面，中國商業首個生態主題的室內生活方式空間悅界驚艷亮相，推動項目由Shopping Center向Life Style轉變，成功詮釋了Mall在生活方式上的創新，首月約2,600萬銷售體現了其商業價值；營銷方面，「不朽的梵高」主題展



通過商業與藝術的完美融合，提升了客群質量與品牌調性。

#### 構建O2O生態

朝陽大悅城開闢了購物中心O2O的「組件化開放平台」模式，與美味不用等、百度外賣、百度糯米、百度直達號等互聯網資源實現了系統打通，開創行業之先河。9月，與百度糯米合作大型團購活動，銷售餐飲通券及百元零售通券共計3萬餘張，銷售額約達300餘萬元。

#### 京東地標

回顧期內，項目客群結構不斷優化，極具消費潛力的中產與小資已取代普通家庭，成為朝陽大悅城客群的主力。同時，項目商圈輻射半徑迅速擴張，已由社區中心成功轉變為大區域中心，成為輻射市級商圈的東部商業領導者。



總佔地面積 58,958平方米  
總建築面積 405,570平方米  
可出租面積(零售區) 122,112平方米

## 管理層討論及分析

### 上海大悅城(本集團佔有100%權益)

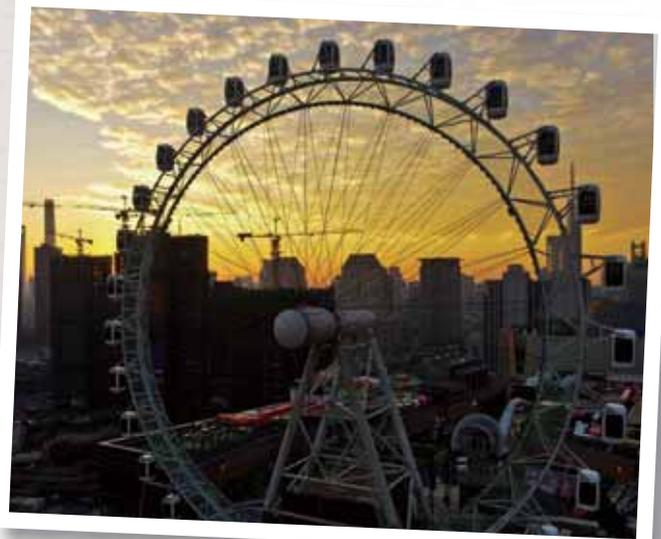
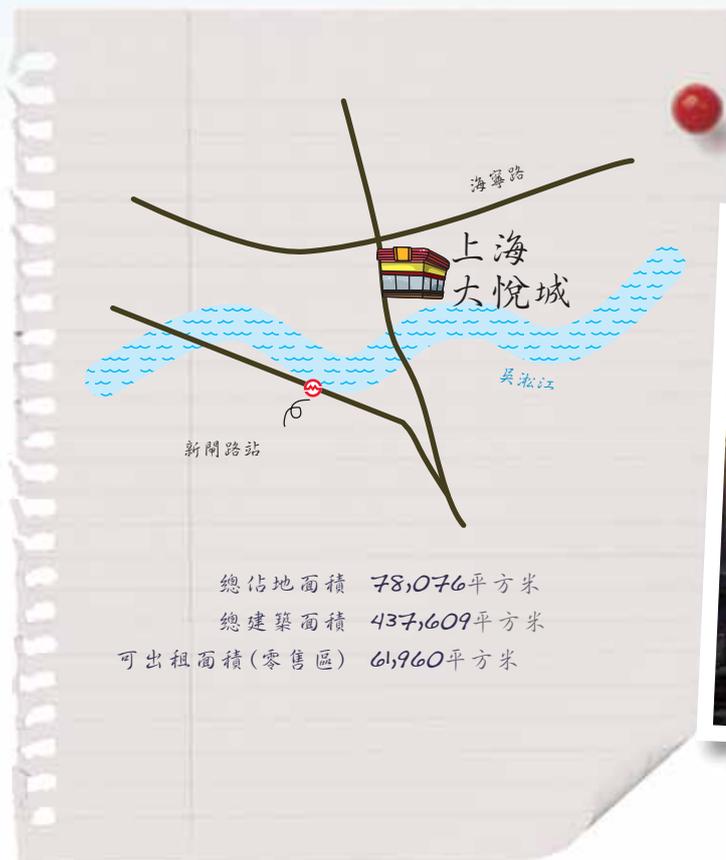
上海大悅城位於上海市中心蘇河灣核心地塊，緊鄰知名的南京東路商圈，項目交通便捷，銜接地鐵8號線和12號線曲阜站及多個公交站。該項目包括購物中心、辦公及住宅區、酒店式公寓以及停車區域，購物中心分南北座，集購物、餐飲、娛樂休閒、文化、教育、生活配套等多種業態於一體。年內，SKYRING、輕藝術街區魔坊166、「夢創空間」青年創新創業基地、智慧雲購物等項目亮點逐一揭幕，引發熱烈反響。

### 魔都愛情地標

12月19日，上海大悅城(北座)盛大開業，由「我的約會主場」成功升級為「魔都愛情地標」，國內首座屋頂懸臂式摩天輪閃耀亮相。當日開業店鋪約201家，開業率約達85%，約49家品牌為首次進入上海。

### 智慧購物體系

年內，上海大悅城智慧購物體系功能全部落地，實現多個智能購物場景。智慧購物體系由情感雲、消費雲、服務雲、休閒雲以及智慧停車系統構成。依托自主開發的APP平台，對輻射範圍內的消費者進行精準的定位營銷，大幅提升業績。



## 管理層討論及分析

### 天津大悅城(本集團佔有100%權益)

天津大悅城位於天津市核心區南開區老城廂，項目交通便捷，是地鐵2號線鼓樓站上蓋物業，同時臨近地鐵1號線及多個公交站，該項目包括購物中心、寫字樓、品質住宅及商務公寓等。

#### 特色街區

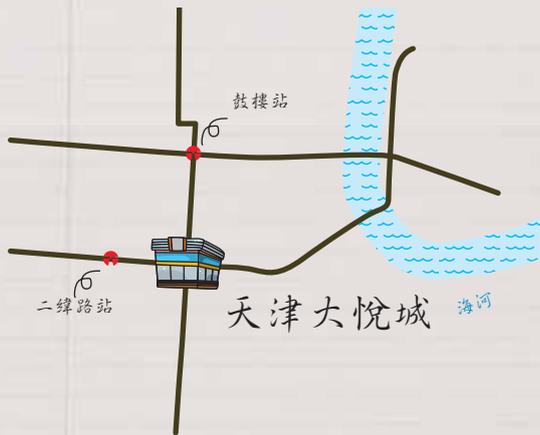
年內，天津大悅城繼續加大主題街區創新力度，全國首個以手作藝術為基調的室內街區「5號車庫」、大悅城首個室外街區「IF街」相繼亮相。其中5號車庫不僅為購物中心增加2,288.5平方米租賃面積，還為年輕手作匠人和年輕設計師們提供了絕佳的創業孵化平台。IF街是天津市購物中心內第一條不早於24點閉店的社交屬性街區，象徵著我國商業地產從傳統綜合性娛樂體驗空間向主題街區購物中心方向的成功轉變。

### 良食局

良食局是天津大悅城以互聯網思維打造的全國首家O2O會員體驗平台，由App線上商城和線下實體店組成。線上吸引粉絲登錄App積分消費，引流至線下領取商品參與體驗成為忠實會員，打通線上與線下，實現O2O閉環。良食局首家實體店正式亮相6個月，實現總客流5萬人次，店鋪提袋率約高達80%。自良食局落地以來，全年新增會員137,687人，較去年同比上升約130.2%。

### 跨界冲高

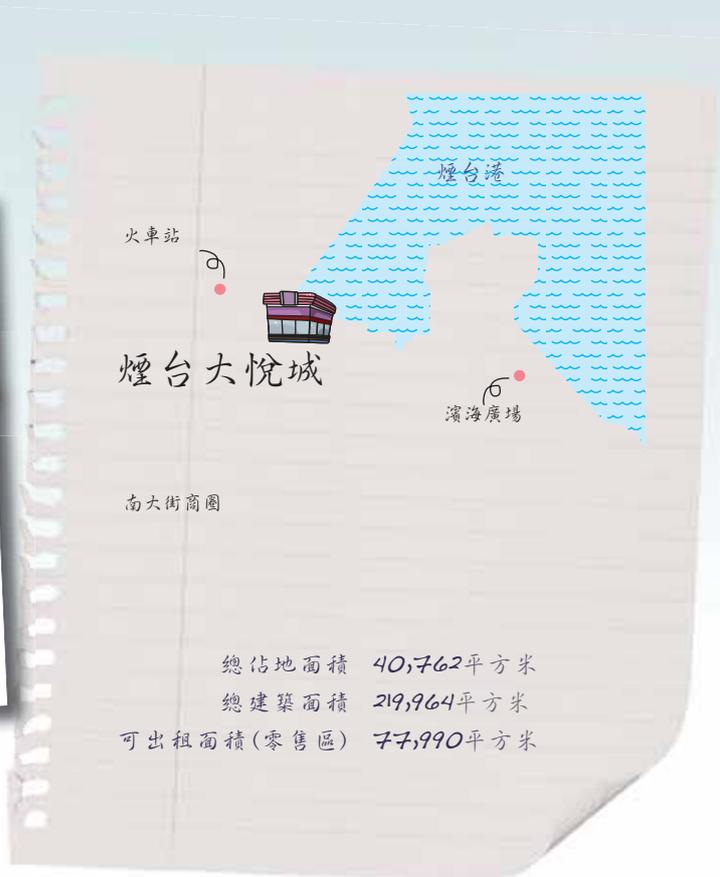
天津大悅城於年內多次舉辦大型主題展活動和瘋搶節，形式新穎。4.18「大悅瘋搶節」當日，客流量約達14.5萬人次，場內單日銷售額約達1,817.9萬元，會員消費佔比約達40%以上。同日，天津大悅城掌上神器APP下載量突破18萬，會員註冊量超過10萬。9.19「大悅瘋搶節」，App單日在線銷售突破100萬元，App總下載量接近30萬，電子會員註冊量約達15萬。消費升級2.0「互聯網+」模式助力天津大悅城保持行業領先地位。



總佔地面積 77,450平方米  
總建築面積 531,369平方米  
可出租面積(零售區) 85,749平方米



## 管理層討論及分析



### 煙台大悅城(本集團佔有51%權益)

煙台大悅城位於煙台市芝罘區北馬路與海港路交匯處東北角，是煙台市唯一擁有一線海景資源的商業中心。項目距離煙台市中心僅5分鐘車程，臨近地鐵站、火車站及多個公交站，交通便捷，地理位置絕佳，是融合購物中心、住宅及娛樂設施於一體的城市綜合體。

#### 創新營銷

煙台大悅城不斷加強SCRM體系建設，強化會員數據的收集與挖掘，通過自媒體矩陣，提高傳遞精準性；春節微信紅包案例獲得「2015ICSC亞太地區購物中心」金獎；煙台大悅城是全國首個接入消費金融業務的購物中心，

聯合北銀消費金融及掃貨邦，在店慶時進行試水，以IZONE為例，7月4日單日創下約55萬元銷售額，其中約40%為消費金融業務驅動，拉升業績約達66%。

#### 店慶冲高

7月4日周年店慶活動再次引爆港城。煙台大悅城從消費者需求出發，將感官(Sense)、情感(Feel)、思考(Think)、行動(Act)和關聯(Relate)重新定義、整合，在1周年慶上設計出「海陸空」、「金電車」等相結合的融會貫通營銷方式，實現單日銷售約1,550萬，客流約達10萬，刷新城市商業業績數據。

## 管理層討論及分析



### 成都大悅城(本集團佔有100%權益)

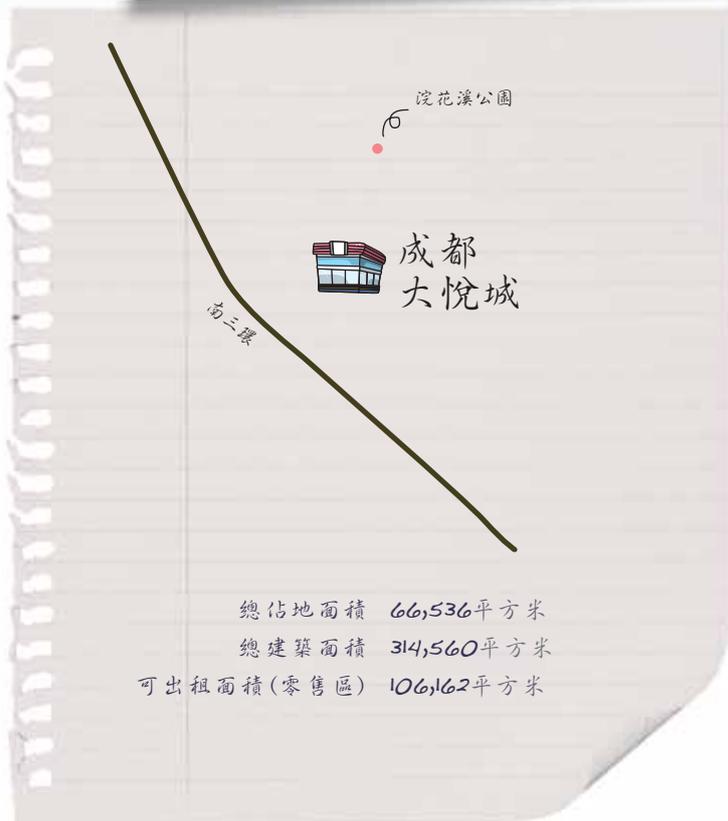
成都大悅城位於成都市武侯區2.5環，地處外雙楠高端住宅區，距市中心天府廣場約6.8千米，屬成都市新興商圈。該項目由購物中心、主題街區及甲級寫字樓構成，是全國首個體驗遊憩式潮玩購物公園。

#### 極致體驗

作為大悅城品牌中首個以公園為主題的項目，以體驗式商業為內核，打造休閒娛樂、文化、創意、體驗的多功能空間；涵蓋了購物、餐飲、娛樂、生活服務四大業態；規劃有精品超市、IMAX、4D影院、冰場、主題KTV、電玩城、小劇場、兒童職業體驗、酒吧等特色主力店；更有超40家首選成都的品牌，帶給時尚青年更多購物選擇和消費體驗。

#### 「美」動全城

成都大悅城整體定位為「Joy City Joy Park」即「國內首個體驗遊憩式潮玩購物公園」。建築設計上獨具特色，以九寨黃龍為設計藍本，將建築語言融入文化，將自然的活力注入每一寸流動的空間。從內到外都透露著成都蜀韻風流的氣息，一方面將成都人的生活和文化融入購物中心，另一方面更彰顯大悅城開創新型城市購物空間的獨特創意。室內室外無縫相連，步步有驚喜，區區有互動，讓景觀融入購物，讓自然融入休閒，讓娛樂更具意趣，讓公園深入人心，樹立城市新地標。



## 管理層討論及分析

### 杭州大悅城(本集團佔有100%權益)

杭州大悅城位於杭州市中心地段，處於申花、橋西、運河三大板塊的交界處，距離城西銀泰1.9公里，距離絕對市中心武林廣場5.5公里，距離西湖景區4.5公里，距西溪濕地4.8公里，區域價值優越。該項目擁有購物中心、濱水街區、地標商務、情景豪宅四大業態，是一座多功能、體驗式的創新型城市綜合體，項目規劃建築面積約30.7萬平方米。

#### 繽紛體驗

杭州大悅城業態覆蓋快時尚集合店，潮流服飾、精品超市、生活家品、兒童零售、兒童娛樂、主題酒吧、人氣美食、體驗娛樂、巨幕影院等項目，將打造大悅城家族中首個濱水主題室外街區，呈現24小時不打烊的全時段、全業態繽紛體驗，創造包羅萬象的感官享受。

#### 驚艷亮象

杭州大悅城於7月8日舉辦以「大有來頭、悅動杭城」為主題的品牌發佈會，大悅城地產品牌正式亮相杭城。杭州大悅城將以獨特的地位，在產品打造上緊盯客戶價值，圍繞消費者需求不斷進行產品創新和服務創新，同時能帶來巨大的社會價值，進而改變城市消費習慣，提升城市生活品質。



## 管理層討論及分析



### 香港環球大廈11層(本集團佔有100%權益)

香港環球大廈11層的全層物業，位於一棟約於1981年竣工的27層高商業辦公大廈內。環球大廈11層以出租為目的，該物業實用面積為1,309.38平方米。

回顧期內，項目租金收入約達人民幣8.0百萬元。

### 香港中糧大廈(本集團佔有100%權益)

香港中糧大廈坐落於香港銅鑼灣，地理位置優越。總佔地面積1,155平方米，可出租面積15,738平方米。回顧期內，香港中糧大廈出租率約89%，租金收入約達人民幣62.7百萬元。



## 管理層討論及分析



### 北京中糧廣場(本集團佔有100%權益)

北京中糧廣場位於北京市核心區，面朝長安街，鄰近北京地鐵二號線建國門站及北京站，地理位置卓越。

項目包括一座高級購物中心和兩幢甲級寫字樓。

回顧期內，項目經營情況穩定。



## 管理層討論及分析

### 上海鵬利輝盛閣公寓(本集團佔有100%權益)

項目地處上海市浦東新區陸家嘴CBD核心區，黃浦江畔，毗鄰地標級商務大廈與國際購物中心，環境得天獨厚；臨近地鐵2號線陸家嘴站，交通便利，是上海市場頂級酒店式公寓項目。

項目包括2幢酒店式公寓，共185間可供出租。

回顧期內，項目經營業績良好。



## 管理層討論及分析

### 亞龍灣愛立方濱海公園(本集團佔有51%權益)

項目位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區內，原名亞龍灣山海世界，主要由景觀綠化和配套建築組成，包含潛水基地、零度樂園、中心廣場圖騰柱、商業中心、水上娛樂項目、碟蘭樹屋、蝴蝶博物館等。

項目規劃總佔地面積約38.06萬平方米，總建築面積約2.03萬平方米。

回顧期內，項目施工進展順利，並於2016年1月1日開園試營業，效果良好。



### 安定門項目(本集團佔有65%權益)

項目位於北京東城區安定門外大街，鄰近地鐵二號線安定門站，地理位置優越，項目佔地面積13,030平方米，總建築面積預計81,761平方米，未來將建設成國際甲級寫字樓，回顧期內，項目前期工作進展順利。



## 管理層討論及分析

### 物業開發

#### 海景壹號(本集團佔有100%權益)

項目位於上海市浦東新區陸家嘴CBD核心區，西鄰濱江大道，俯瞰黃浦江，坐擁一線江景，是與東方明珠、金茂大廈齊肩的城市地標建築，是黃浦江畔的頂級豪華住宅項目。

項目由3幢豪華住宅樓組成，可售面積48,407.03平方米。

回顧期內，項目合同銷售面積841平方米，合同銷售金額約人民幣114.1百萬元。



#### 龍溪29(本集團佔有41%權益)

該項目位於三亞亞龍灣國家風景旅遊度假區的亞龍灣瑞吉度假酒店內，背靠紅霞嶺，被1,500畝紅樹林所環抱，自然資源優越，住戶可享用三亞亞龍灣瑞吉度假酒店的私人海灘，以及數十家星級酒店、兩個世界級高爾夫球會、百花谷商業街等高端度假配套服務，是中國頂級稀缺濱海度假別墅。

項目由29個別墅式公寓組成，總可售面積21,548平方米，目前項目已全部實現簽約銷售。



## 管理層討論及分析



### 龍溪悅墅(本集團佔有41%權益)

該項目位於三亞亞龍灣國家旅遊度假區內，交通便利；東側為亞龍灣高爾夫球場百畝果嶺，擁有一線的雙高爾夫景觀，西側和南側則圍繞在亞龍灣1,500畝的紅樹林濕地保護區之中，生態資源得天獨厚。

項目總佔地224,382平方米，總建築面積124,330平方米。

回顧期內，項目合同銷售面積21,463平方米，合同銷售金額人民幣約1,008.2百萬元。



## 管理層討論及分析



### 紅塘悅海(本集團佔有51%權益)

項目位於三亞紅塘灣旅遊度假區內，北側為225國道和西線高速公路，距三亞市中心區15公里，距鳳凰國際機場約8公里，交通便利；東側天涯海角，西側南山、大小洞天，被3個5A級景區簇擁，區域優勢十分明顯。

項目總佔地面積149,673平方米，規劃總建築面積189,033平方米。

回顧期內，項目施工進展順利。

紅塘 ●

● 紅塘小學

紅塘悅海



## 管理層討論及分析

### 上海大悅城•天悅壹號(本集團佔有100%權益)

天悅壹號位於閘北區蘇河灣，臨地鐵8、12號線交匯站曲阜路站，交通便利，未來該分區將打造為上海國際級濱水核心商務區。

項目佔地面積27,854平方米，規劃建築面積55,655平方米。項目於11月14日正式開賣，共推出85套房源，當日成功認購60套，強勢刷新上海市單價8萬以上級頂豪新盤首開紀錄。回顧期內，項目合同銷售面積14,695平方米，合同銷售金額人民幣約達1,344.5百萬元。

### 杭州大悅城•天悅(本集團佔有100%權益)

天悅為杭州大悅城綜合體配套住宅，位於杭州拱墅區南部，交通便利，週邊教育、商業配套完善，景觀資源豐富。

項目規劃建築面積約2.37萬平方米，回顧期內，項目合同銷售面積11,733平方米，合同銷售金額約達人民幣326.8百萬元。



## 管理層討論及分析



### 成都大悅城•悅街(本集團佔有100%權益)

悅街是成都大悅城在全國首創的全新產品線，屬於可銷售的戶外體驗式商業街區。

悅街地上建築面積25,500平方米，可售面積25,500平方米。

回顧期內，項目合同銷售面積4,442平方米，合同銷售金額人民幣約164.1百萬元。

### 上海前灘項目(本集團佔有50%權益)

項目位於上海浦東中環內臨江地帶，北面世博後灘拓展區，西鄰黃浦江和徐匯濱江，地段稀缺；可實現地鐵8號線、6號線和11號線的換乘，同時步行十分鐘可達東方體育中心站，交通十分便利。

項目總佔地面積24,592平方米，規劃總建築面積83,613平方米。

回顧期內，項目施工準備工作進展順利。



## 管理層討論及分析



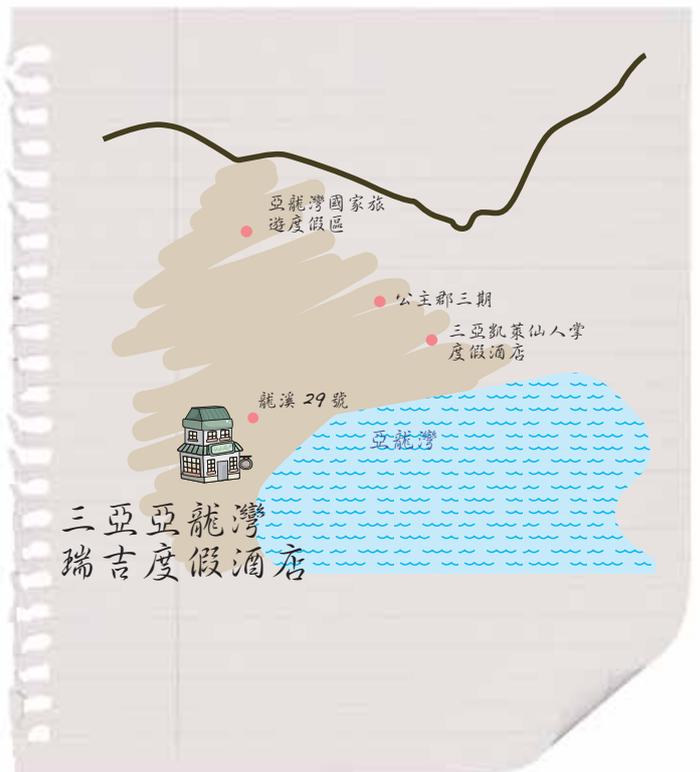
### 酒店運營

#### 三亞亞龍灣瑞吉度假酒店(本集團佔有51%權益)

項目坐落於中國頂級度假聖地海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，緊鄰高爾夫球會及紅樹林環保區，是由喜達屋集團經營管理的頂級奢華度假酒店。

酒店總佔地面積為204,032平方米，總建築面積為90,869平方米，共有373間客房及28套別墅。

回顧期內，酒店平均入住率約為66%，平均房價約2,004元／間夜，平均可出租客房收入約1,460元，在競爭組合中排名第二。



## 管理層討論及分析



### 三亞美高梅度假酒店(本集團佔有100%權益)

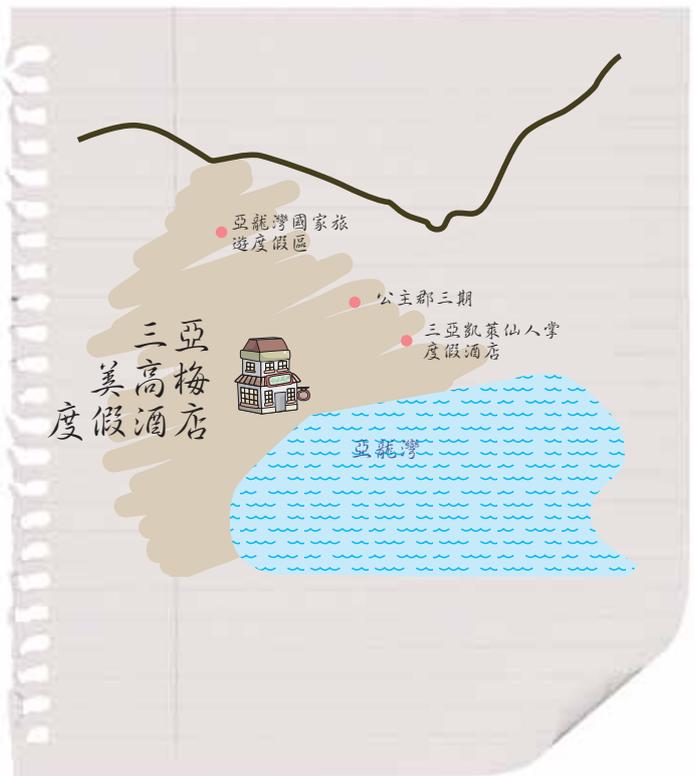
三亞美高梅度假酒店坐落於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，是一家超五星級的頂級奢華度假酒店，由美高梅酒店管理集團經營管理。

酒店總佔地面積106,667平方米，總建築面積108,332平方米，其中包含有669間客房及6套臨海別墅，12間風格迥異的餐飲娛樂場所及4,000多平方米頂級會議空間等。

酒店於博鰲亞洲論壇2015年年會期間，成功接待了來自印度尼西亞、泰國、贊比亞和緬甸的總統及相關首腦，獲得了下榻貴賓的贊譽，通過積極有效的收益管理和價

格銷售策略，以及不斷提升的管理服務，重點突出家庭度假及大型展會活動優勢，酒店業績持續提升。

回顧期內，酒店平均入住率約達76%，平均房價約1,385元/間夜，平均可出租客房收入約1,178元，在競爭組合中名列第三位。



## 管理層討論及分析

### 北京長安街W酒店(本集團佔有100%權益)

北京長安街W酒店坐落於北京市中心外國大使館雲集的商業區，是由喜達屋酒店國際集團經營管理的頂級奢華酒店。

酒店總佔地面積6,746平方米，總建築面積62,805平方米。

回顧期內，酒店承辦了蘋果公司會議，電影《煎餅俠》發布會，騰訊發布會等大型活動，積極發展會議市場。

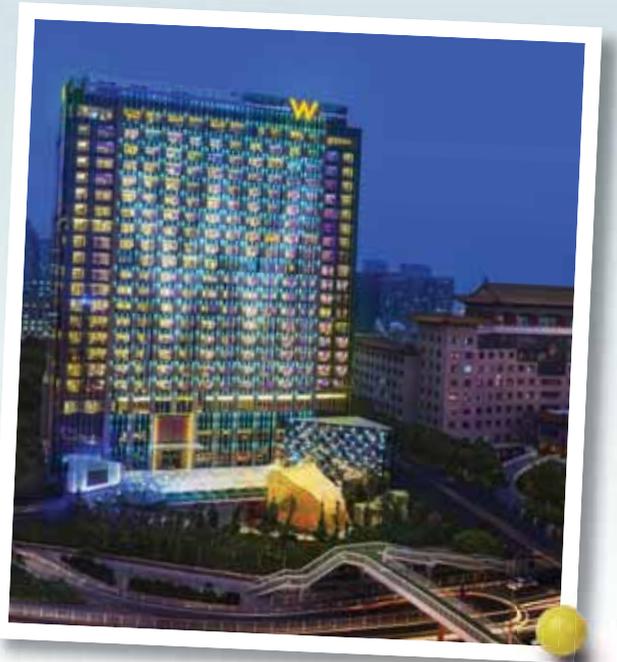
回顧期內，酒店經營業績穩定，平均房價約1,229元／間夜。

### 北京華爾道夫酒店(本集團佔有37%權益)

北京華爾道夫酒店位於北京市中心黃金地段，由著名國際酒店管理公司希爾頓國際有限公司經營管理，華爾道夫是希爾頓旗下具有百餘年歷史的頂級品牌。

回顧期內，酒店立足四合院產品、打造獨特客戶體驗，成為北京頂級商業、娛樂、商務、會展活動的首選場地。

回顧期內，酒店經營業績穩定，平均房價約1,728元／間夜。



## 管理層討論及分析

### 四、土地儲備

報告期內，本集團新獲取土地儲備3宗。

項目名稱	地址	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本公司 所佔權益
前灘項目	浦東中環內臨江地帶	24,592	83,613	住宅、寫字樓	銷售型、 持有型	50%
杭州大悅城項目	杭州拱墅區南部	75,371	307,062	綜合體	持有型、 銷售型	100%
武侯區酒城項目	成都武侯區南二環桐 梓林南路	32,603	195,500 (規劃預計)	綜合體	銷售型、 持有型	69.65%

二零一六年，本集團將繼續堅持戰略指引，堅持常規與非常規方式並舉，本著審慎控制風險的原則，在重點城市的戰略區域謀求發展，積極參與公開市場競拍的同時，通過加強政府溝通，發揮中糧整體優勢，加強協議收購、股權合作等多元化土地儲備模式。在保證財務穩健的前提下，二零一六年本集團將積極進行土地儲備，務求土地儲備可供在未來3至5年之發展需求。

註：武侯區酒城項目於2015年12月31日已完成簽約，目前正在辦理交割手續。

### 五、財務回顧

#### 公司整體業績回顧

本集團於二零一五年四月三日完成收購杭州大悅城項目，由於本集團及杭州大悅城項目自二零一四年十月起受中糧集團有限公司共同控制，且中糧集團有限公司於收購事項完成後將繼續控制各上述公司，故收購事項被視為共同控制下的業務合併，並按合併會計原則入帳。據此，本集團二零一四年之財務數據需要重列。

二零一五年，本集團的營業收入為人民幣5,374.2百萬元(二零一四年：人民幣5,712.8百萬元)，同比下降5.9%，主要由於物業銷售收入下跌。本年度溢利為人民幣959.2百萬元(二零一四年：人民幣1,984.4百萬元)，其中本公司所有者應佔溢利為人民幣725.7百萬元(二零一四年：人民幣1,710.2百萬元)。剔除投資物業之公允價值稅後收益及匯率變動影響之核心淨利潤為人民幣500.2百萬元(二零一四年：人民幣428.8百萬元)，其中本公司所有者應佔核心淨利潤為人民幣302.4百萬元(二零一四年：人民幣248.4百萬元)。

## 管理層討論及分析

### 收益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團收入為人民幣5,374.2百萬元，較上年度人民幣5,712.8百萬元下降5.9%。

按業務分佈劃分之收入	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年		二零一四年(經重列)		按年變動 百分比(%)
	人民幣千元	佔總收入之 百分比(%)	人民幣千元	佔總收入之 百分比(%)	
投資物業	<b>2,183,980</b>	<b>40.7</b>	2,008,659	35.2	8.7
物業及土地開發	<b>1,506,454</b>	<b>28.0</b>	2,241,518	39.2	-32.8
酒店經營	<b>1,139,411</b>	<b>21.2</b>	1,010,933	17.7	12.7
物業管理及相關服務	<b>544,363</b>	<b>10.1</b>	451,731	7.9	20.5
<b>本集團</b>	<b>5,374,208</b>	<b>100.0</b>	5,712,841	100.0	-5.9

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團投資物業租金收入佔收入總額40.7%，較上年增長8.7%，其中大悅城零售租金收入錄得人民幣1,731.0百萬元，較二零一四年同期增長14.0%，主要為瀋陽大悅城、天津大悅城、朝陽大悅城運營表現良好，經營業績較上年同期獲得大幅提升，以及煙台大悅城投入運營後第一個完整年度帶來收入規模的增加；物業及土地開發收入佔收入總額28.0%，較上年降低32.8%，主要因交付項目的產品結構發生變化，2015年交付項目主要為海南龍溪悅墅、天津大悅城公寓，2014年交付項目主要為龍溪29、海景壹號項目，2015年雖結算面積增加，但交付物業平均售價低於上年同期致使收入減少；酒店經營收入佔收入總額21.2%，比上年同期增長12.7%，主要來自於北京長安街W酒店、北京華爾道夫酒店營業規模增加，三亞美高梅度假酒店經營業績提升，致使營業收入增加；物業管理及相關服務佔收入總額10.1%，較上年增長20.5%。

### 銷售成本及毛利率

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣2,479.6百萬元，整體銷售毛利率為53.9%，與上年同期59.4%相比略有下降。本年度物業及土地開發毛利率較上年有所下降，主要因交付項目的產品結構變化，本年度交付項目毛利率低於去年同期所售產品；本年度投資物業毛利率較上年略有下降，主要因上海輝盛閣項目受市場因素影響經營略遜於去年同期，致使收入減少，毛利率降低。物業管理及相關服務的毛利率有所上升，酒店經營毛利率與去年同期基本持平。

## 管理層討論及分析

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
按業務分佈劃分之毛利率	毛利率(%)	毛利率(%) (經重列)
投資物業	76.2	78.7
物業及土地開發	38.1	55.6
酒店經營	37.7	40.8
物業管理及相關服務	42.0	34.3
本集團	53.9	59.4

### 其他收入

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團其他收入約為人民幣65.7百萬元，較上年同期人民幣116.0百萬元下降43.3%，主要因二零一五年來自銀行存款的利息收入及理財產品收入下降。

### 其他收益及虧損

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團其他收益及虧損約為人民幣256.1百萬元，較上年同期人民幣163.9百萬元增長56.3%，主要因(1)本集團於二零一五年向一名獨立於本集團之第三方投資者發行新股份後，COFCO (BVI) No. 97 Limited(當時為本集團之全資附屬公司，且佔有北京華爾道夫酒店91.64%權益)成為本集團擁有40%權益之合營公司，根據香港會計準則相關規則，視作出售附屬公司的收益約人民幣579.5百萬元，而於二零一四年處置附屬公司錄得人民幣106.1百萬元股權轉讓收益；(2)人民幣持續貶值，而本集團之收入貨幣主要為人民幣，其部分美元及港幣借款及美元票據按匯率折算產生匯兌虧損，匯兌虧損淨額約為人民幣318.9百萬元。

### 投資物業之公允價值收益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團持有的投資性物業之公允價值收益約為人民幣964.0百萬元(二零一四年：人民幣1,970.9百萬元)，二零一五年之公允價值收益主要來自於朝陽大悅城、成都大悅城及香港中糧大廈，二零一四年之公允價值收益主要來自於瀋陽大悅城、煙台大悅城、上海大悅城、西單大悅城、朝陽大悅城及香港中糧大廈。於二零一五及二零一四年之該等公允價值收益主要由於該等物業項目平均月租金及可資比較物業市場租金水平的整體增長。

### 分銷及銷售成本

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售成本為人民幣570.8百萬元，較上年同期人民幣489.3百萬元增長16.6%，主要是由於(1)上海大悅城(北座)和成都大悅城開業前招商推廣支出增加；(2)上海大悅城•天悅壹號、成都大悅城•悅街及杭州大悅城•天悅項目新開盤銷售投入的廣告及推廣支出增加；(3)北京長安街W酒店(二零一四年九月開業)在本年度運營產生相關行政開支同比增加。銷售和營銷開支佔總收入之百分比為10.6%(二零一四年：8.6%)。

## 管理層討論及分析

### 行政開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之行政開支為人民幣966.6百萬元，較上年同期人民幣984.2百萬元減少1.8%。行政開支主要包括僱員薪資、僱員社會保險和福利、保險開支、折舊及攤銷、差旅與招待費用、若干稅項支出、一般辦公支出、專業第三方服務費用及其他。行政開支佔本集團總收入之百分比為18.0%（二零一四年：17.2%）。

### 融資成本

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之融資成本為人民幣957.2百萬元，較上年同期人民幣926.5百萬元增長3.3%，主要因融資規模變動所致。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團加權平均借貸成本為5.6%（二零一四年：6.1%）。下降主要因境內銀行貸款利率的下行及公司合理配置境內外融資規模所致。

### 稅項

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出為人民幣691.6百萬元，較上年同期人民幣1,251.3百萬元下降44.7%，主要由於投資物業之公允價值收益同比下降導致的遞延稅費同比降低33.5%。本集團於二零一五年有效稅率為41.9%（二零一四年：38.7%），較上年同期有所上升。

### 本公司所有者應佔溢利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣725.7百萬元，較上年度人民幣1,710.2百萬元下降57.6%；本年度每股基本盈利為人民幣0.053元，較二零一四年同期人民幣0.172元減少69.2%。

### 投資物業

於二零一五年十二月三十一日，投資物業包括大悅城項目、北京中糧廣場、上海輝盛閣及香港中糧大廈等。投資物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣41,859.9百萬元增加至二零一五年十二月三十一日的人民幣46,022.4百萬元，主要因期內成都大悅城、上海大悅城（北座）、杭州大悅城及上海前灘項目投資物業購建支出增加，以及評估增值所致。

### 租賃土地及土地使用權

於二零一五年十二月三十一日，租賃土地及土地使用權為人民幣844.4百萬元，主要包括酒店各項目的土地使用權及亞龍灣的土地使用權及海域權。

### 待售在建物業

待售在建物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣11,070.4百萬元增長至二零一五年十二月三十一日的人民幣12,342.1百萬元，主要因上海大悅城•天悅壹號項目、海南紅塘悅海及國際會展中心項目、安定門項目、杭州大悅城•天悅項目及上海前灘項目尚在建造過程中，發生的成本支出增加。

### 待售物業

於二零一五年十二月三十一日，持有待出售物業主要包括海景壹號住宅、龍溪悅墅別墅及公寓、天津大悅城寫字樓、成都大悅城寫字樓及悅街項目。持有待出售物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣533.9百萬元增長至二零一五年十二月三十一日的人民幣2,789.0百萬元，主要因龍溪悅墅、天津大悅城寫字樓、成都大悅城寫字樓及悅街項目竣工，成本轉入所致。

### 應收賬款

於二零一五年十二月三十一日，應收賬款包括物業銷售應收款、應收租金、應收物業管理費、酒店經營應收款項及其他應收賬款。應收賬款由二零一四年十二月三十一日的人民幣124.6百萬元增長至二零一五年十二月三十一日的人民幣133.4百萬元，主要由於應收租金款項增加所致。

## 管理層討論及分析

### 應付帳款

於二零一五年十二月三十一日，應付帳款主要包括貿易應付款項及工程累計開支(包括在建物業的建築成本(涉及建設待售物業))及其他項目相關開支。應付帳款由二零一四年十二月三十一日的人民幣1,132.2百萬元增長至二零一五年十二月三十一日的人民幣1,236.4百萬元，主要由於在建物業應付工程款增加導致。

### 銀行借款

銀行借款由二零一四年十二月三十一日的人民幣14,734.9百萬元增至二零一五年十二月三十一日的人民幣17,334.4百萬元，增長約17.6%。於二零一五年十二月三十一日，銀行借款中按固定息率所作借貸為人民幣4,739.5百萬元，按浮動息率所作借貸為人民幣12,594.9百萬元。

以下為本集團之銀行借款的分析：

項目	十二月三十一日	
	二零一五年 (人民幣千元)	二零一四年 (經重列) (人民幣千元)
應償還賬面值：		
一年內	2,330,477	5,574,204
第二年內	3,300,716	1,488,927
第三至第五年內(包括首尾兩年)	7,119,361	3,475,052
超過五年	4,583,869	4,196,737
合計	17,334,423	14,734,920

銀行借款約人民幣2,330.5百萬元需於一年內償還，並列為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣和美元計值。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有銀行信貸額度折合人民幣約27,535.7百萬元，已動用銀行信貸額度約為人民幣20,741.6百萬元，全部以人民幣、港幣和美元計值。

### 有擔保票據

於二零一四年十一月十八日，本集團全資附屬公司倍隆有限公司向獨立第三方發行由本公司作擔保的5年期總額為8億美元的有擔保票據，票面利率3.625%。並由本公司之中間控股公司中糧香港簽署維好協議以及承諾契據提供支持。經扣除包銷佣金及發售開支後，倍隆有限公司所得款項淨額約為7.91億美元。用作一般公司用途及轉借予本公司用於支付在二零一四年十二月四日完成收購的大悅城項目之部分代價。

# 管理層討論及分析

## 淨負債率

項目	十二月三十一日	
	二零一五年 (人民幣千元)	二零一四年 (經重列) (人民幣千元)
銀行借款(流動及非流動)	17,334,423	14,734,920
有擔保票據	5,171,889	4,862,299
自同系附屬公司借款及非控股股東給予的貸款(流動及非流動)	2,289,540	4,502,150
有息借款合計	24,795,852	24,099,369
扣除：現金及銀行結存	3,208,765	6,401,241
受限制及已抵押銀行存款	519,157	87,979
淨負債	21,067,930	17,610,149
總權益	33,277,159	27,000,883
淨負債佔總權益比率	63.3%	65.2%

## 流動資金

本集團過往以經營所得現金流量、商業銀行借款、股本發行撥付運營資金及資本開支。二零一四年本集團成功發行八億美元債券用於收購大悅城項目。未來本集團會繼續依賴經營活動所得現金及商業貸款，亦會考慮發行債券或其他證券。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物(包括受限制銀行存款及已抵押存款)人民幣3,727.9百萬元，主要以人民幣、港幣及美元計值(二零一四年：人民幣6,489.2百萬元)。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團現金流出淨額約為人民幣3,034.5百萬元，包括：

經營性活動現金流入淨額為人民幣501.0百萬元，主要是由於本集團收到物業銷售款及預售物業已收按金、物業租金、酒店經營收入及其他物業服務收入等，部分因支付土地及建築成本、稅費等而被抵銷；

投資活動現金流出淨額為人民幣3,062.0百萬元，主要是由於本集團收購上海悅耀置業發展有限公司股權、購建投資物業、購置物業、廠房和設備；及

融資活動現金流出淨額為473.5百萬元，主要由於本公司清償收購大悅城項目的剩餘應付對價款、清償銀行借款及同系附屬公司和最終控股公司借款、支付利息等，部分因供股發行、新增銀行借款及關聯公司借款而被抵銷。

## 股本和不可贖回可轉換優先股

於二零一五年二月，本公司建議按認購價每股1.35港元以非包銷基準進行供股，基準為每持有兩股持有股份獲發一股供股股份。4,743,708,286股每股面值0.10港元之新普通股已根據供股於二零一五年四月二十九日發行，致令於本公司普通股本計入人民幣374,373,000元及本公司股份溢價人民幣4,679,668,000元(未扣除股份發行開支人民幣16,385,000元)。供股之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年二月二十七日之公告及本公司日期為二零一五年三月三十日之供股章程。

## 管理層討論及分析

以下為隨本公司發行代價股份而調整的股本：

### 股本

已發行及繳足	股份數目	金額 (港幣千元)	金額 (人民幣千元)
每股面值0.10元港幣之普通股			
於二零一四年十二月三十一日	9,487,416,572	948,741	748,041
供股發行	4,743,708,286	474,371	374,373
於二零一五年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

於二零一五年十二月三十一日，本公司已發行不可贖回可轉換優先股1,095,300,778股，除此不可贖回可轉換優先股外，並無其他已發行的可轉股證券。

年度內股本變動詳情載於綜合財務報表附註38。

### 抵押資產

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以本集團的投資性物業人民幣31,701.8百萬元、物業、廠房及設備人民幣3,536.8百萬元、待售在建物業人民幣7,017.8百萬元、租賃土地及土地使用權人民幣688.8百萬元、銀行存款人民幣1.5百萬元作為抵押。

### 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，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42，本公司董事認為，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。

### 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團購建投資性物業，購置物業、廠房及設備訂約的資本開支約人民幣1,539.9百萬元(於二零一四年十二月三十一日：人民幣894.6百萬元)。本公司董事認為金額不大，本集團有足夠資金支付。

### 利率風險

本集團面對的市場利率風險主要是以中國人民銀行制定的貸款基準利率及其他浮動利率計息的銀行及其他借款。除銀行借款外，本公司密切關注債券市場的最新動向，開拓直接融資渠道，如公司債，以平衡利率風險。

### 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、銀行及其他借款及票據外，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，度勢調整資金策略，如境內公司債，以適應外部環境的波動。

## 管理層討論及分析

### 六、報告期後事項

於報告期末後，於二零一六年一月初，本公司之一間全資附屬公司（「該附屬公司」）發行3.2%之境內公司債券，本金總額為人民幣30億元，將於二零二一年一月十四日到期（「公司債券」）。公司債券按尚欠本金額以年息3.2%計算每年應付利息，並按期末支付方式於每年一月十四日支付。

根據公司債券之條款及條件，票面利率可自二零一九年一月十四日起依該附屬公司選擇予以調整，惟該附屬公司須於二零一九年一月十四日前20個交易日內宣佈票面利率會作出調整；否則票面利率將會維持不變，直至到期日。公司債券持有人可於該附屬公司公佈票面利率作出調整後5個交易日內通知該附屬公司，提早贖回該持有人全部或部分公司債券連同截至該日到期應付而未付之利息。

發行公司債券所得款項於扣除發行開支後，將用作本集團營運資金。

發行公司債券之其他詳情載於日期為二零一六年一月十一日、二零一六年一月十三日及二零一六年一月十五日之本公司公告。

### 七、配售及供股之所得款項用途

#### 二零一三年配售之所得款項用途

本公司於二零一三年十一月二十九日就向專業及機構投資者發行及配發1,955,174,000股股份訂立配售協議。二零一三年配售於二零一三年十二月十九日完成。二零一三年配售之所得款項淨額約為3,770.5百萬港元（約相當於人民幣3,003.6百萬元）。於二零一五年年報日期，所得款項淨額用作以下用途：

所得款項淨額之計劃用途	日期為二零一三年		
	十一月三十日 通函所披露金額	於二零一五年年報 日期已動用金額	於二零一五年年報 日期結餘
為項目公司注資及資助本集團現有項目持續發展（包括興建及開發成都大悅城）	人民幣1,201.4百萬元 （佔所得款項淨額約40%）	人民幣1,201.4百萬元	—
開發本集團新項目，以開發「大悅城」品牌之中國潛在新綜合體項目為重點	人民幣1,501.8百萬元 （佔所得款項淨額約50%）	人民幣1,501.8百萬元	—
一般營運資金及其他一般公司用途	人民幣300.4百萬元 （佔所得款項淨額約10%）	人民幣300.4百萬元	—
總計：	人民幣3,003.6百萬元	人民幣3,003.6百萬元	—

於二零一五年年報日期，二零一三年配售所得款項淨額已全數動用。

## 管理層討論及分析

### 二零一五年供股之所得款項用途

本公司於二零一五年四月二十九日以每股供股股份1.35港元的價格進行供股之方式向合資格股東發行4,743,708,286股供股股份，籌集資金6,404.0百萬港元（約相當於人民幣5,054.0百萬元），扣除股份發行開支約20.8百萬港元（約相當於人民幣16.4百萬元），供股所得款項淨額約為6,383.2百萬港元（約相當於人民幣5,037.6百萬元）。有關款項用於支付大悅城收購事項之餘下代價6,229.9百萬港元（約相當於人民幣4,914.6百萬元），餘下款項用作本集團的一般營運資金。於二零一五年年報日期，二零一五年供股之所得款項已全數動用。

## 八、僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見「企業社會責任報告 — 員工發展」。

## 九、未來展望

二零一六年是中國「十三五」開局之年，在經濟穩增壓力下，中央政府將繼續實行積極的財政政策和穩健的貨幣政策，助力經濟發展新常態。房地產行業將會繼續發揮自身規模化和聯動其他產業的優勢，作為穩定整體經濟發展的主要基礎，保持增長態勢。商業地產方面，在總量過剩、同質化競爭激烈的壓力下，具有精細化運營、差異化定位的項目更易勝出；住宅地產方面，聚焦去庫存，促消費；高端酒店在供需失衡和政策環境疊加影響下，依然面臨較大的經營壓力。

展望未來，十三五規劃提出創新、協調、綠色、開放、共享的發展理念，人口結構變化、經濟結構轉型升級、新型城鎮化深入推進等將對房地產行業的發展產生深刻影響，房地產與互聯網、金融、產業、農業等相結合的模式將成為行業發展的新趨勢，整合、創新將成為房地產行業發展的新特點。

本集團將積極應對宏觀經濟轉型升級所帶來的機遇與挑戰，抓住行業創新發展的新契機，繼續堅持雙輪驅動戰略，以「精細管理、提質增效、強化變革、守正出新」為經營方針，繼續面向主流客群，打造主流產品，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。我們堅信，憑藉著本集團成熟的商業地產開發運營體系、「大悅城」城市綜合體的品牌影響力以及對行業變化的敏銳洞察和整合創新能力，在房地產行業創新發展的新階段，我們能夠繼續保持自身優勢，不斷奉獻優質的產品與服務，將大悅城打造為中國地產界的百年老店！

## 董事及高管人員簡介

截至本年報日期，本公司董事及高管人員簡介載列如下：

### 執行董事



**周政先生**，53歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為執行董事，自二零一三年十二月十九日起，周先生獲委任為董事長兼提名委員會主席，不再擔任薪酬委員會成員並自二零一四年八月二十六日起獲委任為執行委員會主席及二零一六年二月十七日起獲委任為本公司總經理。

周先生為深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031)董事長及中糧集團有限公司(「中糧集團」)副總裁，二零零八年六月至二零一一年一月曾任中糧地產總經理。加入中糧地產前，周先生曾先後在中糧集團包裝業務部擔任多個管理職務並出任董事。周先生曾於二零零八年六月至二零一六年二月期間擔任聯交所主板上市公司中糧包裝控股有限公司(股份代號：00906)非執行董事。

周先生為合資格的中國高級工程師，擁有20多年的企業管理經驗，現為中國房地產業協會理事。因對中國包裝業發展作出傑出貢獻，周先生於二零零七年二月獲享中國國務院政府特殊津貼。

周先生於一九八三年七月獲得中國南昌航空工業學院(現稱南昌航空大學)航空機械加工學士學位，再於一九九二年三月獲得中國北京航空航天大學航空宇航製造工程碩士學位。

### 非執行董事



**馬建平先生**，52歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為執行董事，自二零一三年十二月十九日起，馬先生調任為非執行董事，及於同日辭任董事長及提名委員會主席，並獲委任為薪酬委員會成員。馬先生現為得茂(即本公司控股股東)董事。

馬先生於一九八六年加入中糧集團，目前擔任中糧集團副總裁兼戰略部總監。馬先生於中糧集團若干附屬公司出任多個董事職位，包括中糧集團(香港)有限公司董事副總經理、中糧肉食投資有限公司董事長及中糧國際有限公司董事。馬先生亦為深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031)董事；以及聯交所主板上市公司中國食品有限公司(股份代號：00506)及中國蒙牛乳業有限公司(「中國蒙牛」)(股份代號：02319)董事會主席及非執行董事。馬先生曾於二零零九年八月至二零一四年三月期間擔任中國蒙牛非執行董事。

馬先生畢業於對外經濟貿易大學，後獲該校高級管理人員工商管理碩士學位，於戰略規劃、企業融資、投資併購及企業管理方面擁有廣泛經驗。

## 董事及高管人員簡介



**馬王軍先生**，51歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為非執行董事及審核委員會成員。馬先生現為得茂(即本公司控股股東)董事。

馬先生於一九八八年八月加入中糧集團，現任中糧集團總會計師。馬先生為中國合資格高級會計師，有豐富企業融資及資產管理經驗。馬先生為聯交所主板上市公司中國糧油控股有限公司(股份代號：00606)非執行董事及於二零一零年三月至二零一二年四月期間為聯交所主板上市公司中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：02319)非執行董事。

馬先生於一九八六年七月獲得中國北京工商大學經濟學學士學位，於二零零七年九月獲中國長江商學院高級工商管理碩士學位。



**姜華女士**，61歲，自二零一三年三月二十七日起獲委任為非執行董事。

姜女士於二零零四年九月加入中糧集團，並於二零零四年九月至二零一二年十二月及二零一三年十二月至二零一五年四月出任中糧集團董事。姜女士曾於一九九八年八月至二零零二年三月任中國旅遊商貿服務總公司副總經理，於二零零二年三月至二零零四年八月任中國土產畜產進出口總公司副總裁。姜女士曾於中國多個政府部門任職，包括於一九八七年六月至一九九零年四月任哈爾濱市房地產管理局局長、於一九九五年三月至一九九六年八月任哈爾濱市政府市長助理及於一九九六年八月至一九九八年八月任國家旅遊局國際聯絡司司長等，有豐富企業管理、行政管理和政府關係的經驗。

姜女士於一九九五年三月畢業於中國哈爾濱工業大學，獲得工學碩士學位。



**鄒小蕙女士**，55歲，自二零一五年六月十一日起獲委任為非執行董事。

於一九八六年八月加入中糧集團，曾出任多個職位，於二零零零年七月至二零零二年二月期間擔任中糧集團財務部總監，二零零二年二月至二零一二年十一月期間擔任中糧集團總會計師，二零一二年十一月起擔任中糧集團副總裁，主要負責中糧集團金融業務。鄒女士為香港聯交所主板上市公司興達國際控股有限公司(股份代號：01899)非執行董事。鄒女士於二零零六年六月至二零一三年十月期間亦曾擔任上海證券交易所上市公司興業銀行(股份代號：601166)外部監事。鄒女士擁有高級會計師資格證書，並擁有超過29年的金融及財務工作經驗。

鄒女士於一九八六年七月獲得中國人民大學一分校經濟學學士學位，再於二零零二年七月獲得首都經濟貿易大學經濟學碩士學位。

## 董事及高管人員簡介

### 獨立非執行董事



**劉漢銓先生**，金紫荊星章、太平紳士，68歲，自一九九五年八月二日起獲委任獨立非執行董事，現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
中國金茂控股集團有限公司	00817	獨立非執行董事
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
光匯石油(控股)有限公司	00933	獨立非執行董事
中國人民保險集團股份有限公司	01339	獨立非執行董事

劉先生亦為以下各公司之董事，包括華僑永亨銀行有限公司、永亨銀行(中國)有限公司、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、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment and Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Helicoil Limited、Wyman Investments Limited及Trillions Profit Nominees & Secretarial Services Limited。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)。

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及中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。



**林建明先生**，60歲，自二零零四年九月二十一日獲委任獨立非執行董事。林建明先生為審核委員會、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：06823)(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。

## 董事及高管人員簡介



**胡國祥先生**，榮譽勳章，83歲，自二零零六年八月二十八日起獲委任為獨立非執行董事，現為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

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**，48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。

姚先生於二零零二年二月加入中糧集團。此前，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。姚先生有逾20年財務、物業開發、酒店開發與管理經驗。

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，於二零一二年十月修畢中國長江商學院高級工商管理碩士學位。

**徐國榮先生**，49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。

徐先生於一九八八年加入中糧集團，累積逾20年企業管理經驗。徐先生於一九八八年六月取得中國對外經濟貿易大學經濟學學士學位。

**李文耀先生**，52歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一五年八月二十五日起生效。

李先生於一九九三年六月至二零一二年三月於中糧集團工作。於二零一二年四月至二零一五年四月，李先生為中國駐葡萄牙大使館商務處一等秘書。李先生有逾20年人力資源及行政管理經驗。

李先生於一九八六年七月取得對外經濟貿易大學經濟學學士學位。

**許漢平女士**，49歲，獲委任為本公司財務總監，自二零一三年十二月十九日起生效。

許女士於一九八八年八月加入中糧集團，有逾20年的財務管理及會計經驗。許女士於二零零七年二月至二零一零年十二月擔任中糧集團財務資本管理部副總經理，及於二零一零年十二月至二零一二年一月擔任中糧集團地產酒店業務部財務部總經理。

許女士於一九八八年七月取得中國廈門大學會計學學士學位，於二零零二年二月取得澳大利亞莫道克大學工商管理碩士學位。許女士於二零零六年三月取得中國註冊會計師資格。

# 企業社會責任報告

## 一、社會公益

慈善與公益是我們永恆關注的主題，同時亦是企業反哺社會的直接表現。大悅城地產通過一系列活動，充分展現企業的社會責任。

2015年4月13日，劉延東副總理赴天津大悅城騎鵝公社調研，而騎鵝公社正是大悅城支持青年創業的一個縮影。一直以來，大悅城地產都積極響應國家「大眾創業、萬眾創新」的號召，為青年創業提供廣闊的平台。

2015年7月25日，WABC無障礙藝途北京的孩子們及志願者來到了W酒店，與喜達屋高管們一起攜手，用畫筆描繪出心中的色彩；10月11日，WABC無障礙藝途攜手W酒店舉辦大型慈善跑步活動「Run To Give」，全國57個城市的145家酒店的愛心跑者，在同一時刻衝出起跑線，一同為愛、為公益奔跑。

2015年10月18日，天津大悅城攜手《時尚健康》雜誌社舉辦了「2015年度粉紅絲帶亮燈儀式」，倡導關愛女性健康，關注乳腺癌防治運動，並通過陳列宣傳展板的方式，向商戶開展針對女性消費者的健康知識宣傳，並邀請曾經的患者分享抗癌故事，活動既豐富又溫馨。

2015年12月19日，上海大悅城向壹基金「海洋天堂」項目捐贈50萬元善款，用於關愛救助腦癱兒童的工作。當晚，在大悅城的支持下，壹基金邀請廣州市少年宮雨後彩虹特殊兒童融合藝術團的小演員們，壹基金招商銀行愛心卡月捐人、捐贈人等一起互動，以「同桌」為分享互動的主題，共同演出了一台溫馨融合的音樂會。



這一年，我們還向成都高新區蒲公英之家贈送書櫃、書籍、文具等物品，為那裡的留守兒童送去溫暖；我們組織員工向新疆貧困縣捐助衣物共計3,500多件。

大悅城地產充分調動資源，發揮正能量，積極投身參與各類公益實踐活動，將愛心與溫暖傳遞出去。未來，大悅城地產還會繼續整合相關資源，關注公益慈善領域，發揮央企優勢，助力公益，奉獻愛心，從小公益到大責任致力成為行業楷模。

# 企業社會責任報告

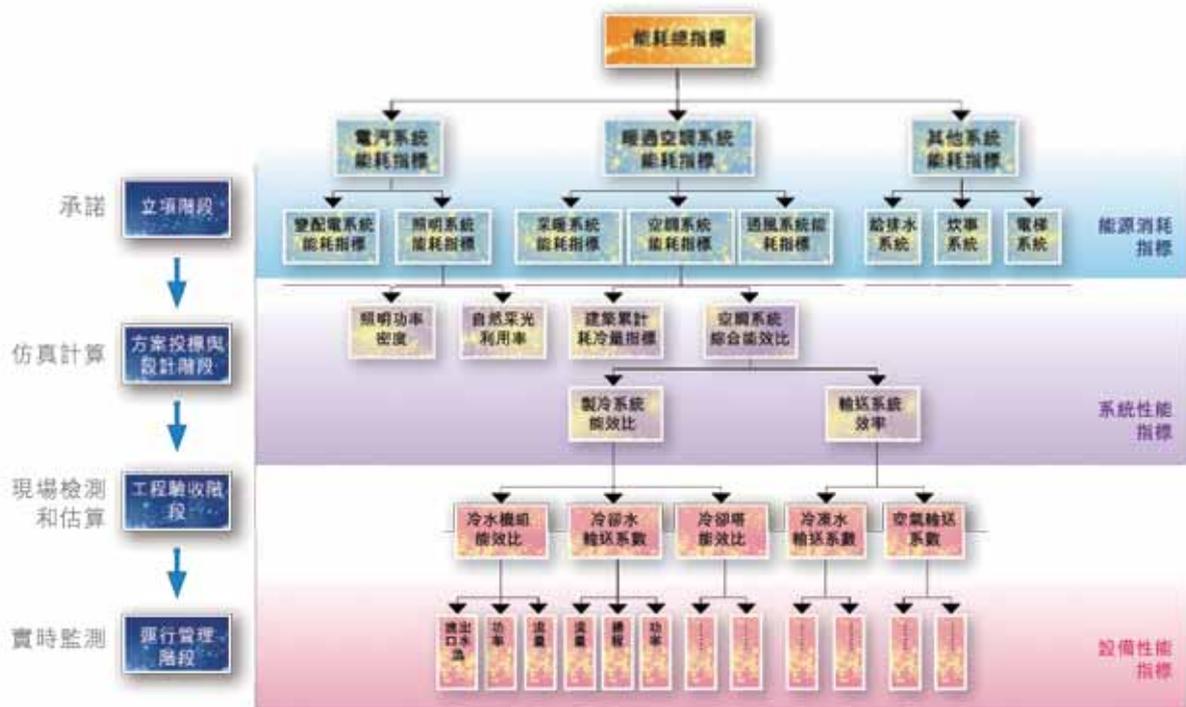
## 二、綠色戰略

本集團推行工程檢查量化考核，採取實測實量、工藝樣板、實體樣板等措施，不斷加強過程管控，降低過程中的拆改工程，提升開髮質量，提高管理水平。

本集團不斷優化招標管理和供應商體系，明確招標採購的權責邊界，踐行招採管理低碳化。加強對供應商的管控，推進建立優質供應商庫，降低採購成本，提高採購效率，保證項目高效推進。

在房地產開發的全過程中，本集團秉承效益優先、被動優先的原則，優化節能方案，因地制宜採用成熟技術，落實方案意圖，最大限度地節約資源。積極探索節能節材降耗，逐步試點精裝修交付以及住宅產業化，提升各項目科技水平，落實環境友好、資源節約、可持續發展的綠色節能之路。

2015年，根據《國務院關於印發節能減排「十二五」規劃的通知》(國發[2012]40號)、《中央企業節能減排監督管理暫行辦法》(國資委令第23號)等有關規定及要求，本集團加大了對節能減排工作的人力、物力、財力投入和技術支持。本集團及各大悅城項目相應成立節能減排小組，共同抓好重點耗能領域，加強關鍵控制點的管理。針對節能減排工作的統計分析，列出主要耗能區域，加強高耗能區域的管理，耗能區域內高耗能設備、設施按計劃進行改造或更換。嚴禁使用國家明令禁止的各類高耗能設備。定期對各部門耗能情況進行檢查分析，查找出最根本的原因進行改造。



## 企業社會責任報告

天津大悅城採取保障營業期間整體照度需求的情況下、全年度根據日照時長調整公區照明開閉時間，確保整體環境舒適度的前提下、根據室外溫濕度的變化和室內冷負荷需求、合理調節空調主機出水溫度等節能措施，全年能耗同比去年下降3.02%左右。

瀋陽大悅城採取一層大堂加裝旋轉門、建築物與外界孔洞封堵措施，提升了整體環境舒適度、有效的減少能耗流失，同時公共區域照明進行節能改造，原有高耗能燈具更換成LED高效節能燈具等措施，全年能耗同比去年下降13.35%左右。

各項目節能減排情況：

項目	年度	能耗總費用 (萬元)	年度總費同比 (萬元)	年度總費 同比率%	備註
天津大悅城	2014	3,170.7595			
	2015	3,032.4019	-138.3576	-4.4%	
瀋陽大悅城	2014	3,184.9257			
	2015	3,054.1090	-130.8167	-4.1%	
西單大悅城	2014	2,381.0000			
	2015	1,956.6577	-424.4323	-17.8%	
朝北大悅城	2014	2,064.0000			
	2015	2,184.8900	+120.89	+5.8%	新增加營業面積
中糧廣場	2014	847.5900			
	2015	837.0400	-10.55	-1.3%	
煙台大悅城	2014	881.7024			
	2015	1,773.4236			2014年7月開業，不列入成本核算
<b>總和</b>	<b>2015</b>	<b>11,065.0986</b>	<b>-583.1766</b>	<b>-5.0%</b>	

# 企業社會責任報告

## 三、員工發展

截止到2015年12月31日，本集團共有6105名員工。本集團重視人才的「選、用、育、留」，集團的發展是建立在優秀人才的基礎之上，並通過打造富有活力的組織競爭力，構建不斷創新的學習型組織，建立穩定高效高質量的關鍵人才隊伍，推動集團戰略落地與業務發展。我們根據房地產行業及相關職位的特點建立了基於價值和發展的管理與專業雙通道職業發展體系，明確員工發展路徑，促進人員能力與崗位需求最大程度匹配，激勵員工快速晉陞成長。

本集團高度重視人才培養與發展工作，始終秉持「助力業務發展，提升人力回報」的核心理念，通過建立「一星兩金三馬」等一系列覆蓋員工職業生涯各階段的「全方位、多層次」培養項目機制，打造具有集團特色的人才培養發展體系。

「一星」即啟明星計劃，是針對校園招聘應屆畢業生開展的從實習招聘到入職培養再到跟蹤反饋的整體培養項目。新員工入職後通過「一周培訓、一個導師、一季輔導、一年培養」的1+1+1+1成長模式持續關注新員工的發展過程，保證新員工從校園人向職業人的順利過渡。2015年啟明星訓練營(第四期)不斷升級，1+1+1+1成長模式不斷深化，實施季度面談、季度學習沙龍、生涯輔導等培養內容。

「兩金」即金舵手、金種子計劃，是具有集團特色的後備人才加速培養計劃：金舵手計劃以培養綜合體項目一把手為目標，採用集中培訓、行動學習、導師制、輪崗等四種發展方式，比對經理人「五力」模型以補足學員領導力和專業力方面的短板。2015年，集團完成「金舵手」第二期培訓項目，25名學員考核合格，並完成行動學習方案，順利畢業，為集團輸出一批高級管理人才和項目管理人才。完成「金種子」第二期-商業特訓班培訓項目。21名學員順利畢業，輸出一批商業英才，商業綜合體開發業務能力全面提升。此外，2015年，集團系統培養了一批「標桿管理」帶級人才、一批標桿管理項目，不斷優化流程、降本增效，提升精益管理水平。

## 企業社會責任報告

「三馬」即換馬、育馬、競馬計劃，是集團為加強人才交流、優化人員配置所精心打造的人員輪崗和選拔配置計劃。「換馬計劃」採取「大悅城結對子」的形式，打通各大悅城和集團商業管理系統的人才資源，加強商業人才的內部交流，為大悅城的快速擴張奠定紮實的人才基礎。「育馬計劃」是針對集團總部青年人才所開展的業務一線輪崗鍛煉工作，採取「導師制+過程跟蹤」的培養模式。工作經驗不滿三年的員工進入公司後須赴業務一線項目進行6-12個月不等的輪崗鍛煉，加深對公司主營業務的瞭解，進一步夯實專業基礎，為職業發展奠定堅實基礎。「競馬計劃」是集團搞活用人機制的重要工作平台，通過公開競聘的形式，進一步擴大人才選拔範圍，拓寬人才選拔途徑。

為了吸引與保留專業人才，本集團提供具有競爭力的薪金以及完善的福利，包括養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金、商業醫療保險、意外保險、企業年金計劃等。同時，我們以「高績效、強激勵」為目標，建立了較為完善的考核與激勵體系，使員工與集團的利益更加一致。

本集團通過強制性公積金計劃（「強積金計劃」）為在香港的員工提供退休福利，並提供醫療保險。強積金計劃乃由獨立信託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員須各自按僱員相關收入之5%作出供款，惟以每月有關收入30,000港元（二零一四年六月前為25,000港元）為上限。向強積金計劃作出的供款即時歸僱員所有。在中國大陸依據中國有關省市法律、法規規定，每月根據員工社保基數的一定比例上繳養老保險，待員工達到法定退休年齡時，可向社會保險部門領取基本養老金，享受基本養老保險待遇，保障退休以後的基本生活。此外，為建立多層次的養老保險體系，更好地保障職工退休後的生活水平，調動職工積極性，增強企業凝聚力和競爭力，本集團對符合條件的公司推行「企業年金」補充養老計劃。

## 四、安全環保

本集團嚴格遵守中國政府相關法律法規要求，紮實推進各項安全環保工作，保障集團業務平穩安全發展。2015年，全面推進全業務鏈安全風險管控，上下齊抓共管，實現了全年無安全生產責任事故。

### （一）創建大悅城安全生產內部示範企業

本集團推進以制度對標、重點工作落地、行業事故反思和技術創新的示範企業創建工作，通過創建商業安全標準化庫房，實施機房5S管理，規範安全管理。同時，創新了客流監測預警與應急指揮系統，採用實時動態監控場內人群密度，建立人流分級預警機制，提升本質安全水平。

# 企業社會責任報告

## (二) 聚焦重點，持續開展隱患排查治理

2015年，本集團聚焦突出風險，開展安全環保檢查，全面進行隱患治理。在保留以往常規檢查的基礎上，創新檢查方法，聚焦腳手架、大型施工機械、消防系統、電梯安全等行業突出問題開展專項檢查。通過持續開展檢查，有效控制現場隱患，降低事故風險。

## (三) 試點建立大悅城食品安全管理體系

本集團上海大悅城試點建立了食品安全管理體系，對大悅城餐飲商戶進行風險辨識和管控，組織對所有餐飲商戶進行了動態分級評定，對評級為優的商戶實行明廚亮灶。上海大悅城被評為國家級食品安全示範街。

## (四) 深入業務鏈各環節，健全安全管理體系

本集團開展各類安全評審，將關口前置，有效控制業務鏈前端遺留隱患。建設項目加強施工過程管理，對危險源進行動態管控，落實管控措施。對新開業大悅城進行全面安全評審，保障各大悅城安全開業。完善集團應急管理體系，組織各大悅城開展應急演練282次。

## (五) 注重教育培訓，提升團隊專業能力

本集團把安全教育培訓作為各項安全管理制度、標準落地的主要推手。2015年，共組織了包括承包商管理、應急管理、新《食品安全法》等安全教育培訓共計14期，共計650餘人次參加培訓，有效促進安全意識和管理的提升。

## 企業管治報告

### 企業管治常規

本公司致力於切合實際範圍內維持高水準之企業管治，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。本公司已採納《企業管治守則》內所有守則條文作為其本身之企業管治守則。董事會認為，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文。

### 董事及有關僱員進行證券交易

本公司已採納《標準守則》作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，各董事均已確認，於截至二零一五年十二月三十一日止年度已遵守《標準守則》所載之規定標準。本公司亦已就有關僱員進行本公司證券交易採納一套根據《標準守則》而編製的有關僱員進行證券交易的守則（「僱員交易守則」）。可能擁有有關本集團未公開發佈的內幕消息的有關僱員必須就進行本公司證券交易遵守僱員交易守則。僱員交易守則之條款不遜於《標準守則》所載列之規定標準。

### 董事會

#### 主席與總經理

於二零一五年十二月三十一日，董事會主席與總經理之職責及職務清晰區分。年內，周政先生作為董事會主席帶領制訂本公司之整體策略及政策，並確保董事會有效發揮其職能，包括遵守良好企業管治常規。韓石先生作為本公司總經理負責監督本集團之財務管理及日常營運。

於二零一六年二月十七日，韓石先生辭任本公司執行董事及總經理，周政先生獲委任為本公司總經理。目前，周政先生同時履行董事會主席及總經理之職責。

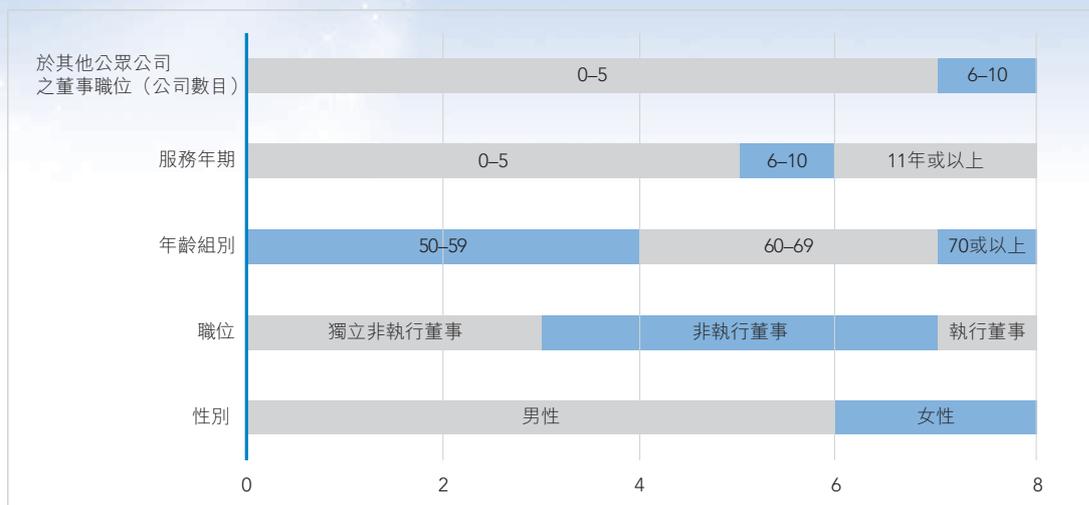
董事會相信，周政先生於物業投資及發展、物業管理及酒店經營業務之行業累積廣泛經驗。董事會認為由周先生同時兼任主席和總經理的角色是對本集團的業務前景和管理有益，在發展本公司長遠策略及執行商業計劃上更具效率。董事會亦認為，有關安排能夠維持本集團之一致領導文化及讓總經理得以有效履行其執行之職能，故此安排適合本公司。董事會相信此安排結構將不會損害董事會與本公司管理層之間權力與職權兩者間之平衡。主席與總經理之間之職責分工已清楚界定並於彼等各自之職責說明中清楚載列。董事會之運作已足夠確保取得權力與職權兩者間之平衡，而董事會由具經驗及有才能之個體組成，包括四名非執行董事及三名獨立非執行董事。

#### 董事會之組成及多元化

於本企業管治報告日期，董事會由周政先生擔任主席，並由一(1)名執行董事、四(4)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成。一(1)名執行董事為周政先生；四(4)名非執行董事為馬建平先生、馬王軍先生、姜華女士及鄔小蕙女士；而三(3)名獨立非執行董事為劉漢銓先生金紫荆星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章。

# 企業管治報告

## 董事數目



董事會的組成符合《上市規則》第3.10(1)條(上市發行人之董事會須包括最少三(3)名獨立非執行董事)及第3.10(2)條(最少一(1)名獨立非執行董事須具備適當的資格)以及第3.10A條(獨立非執行董事須佔董事會人數最少三分之一)之規定。

各董事概無涉及《上市規則》附錄十六所界定的任何一種關係。

作為高水準企業管治之一部分，董事會已採納董事會成員多元化政策。按照該政策，挑選人選供董事會委任時，乃按照性別、年齡、文化及教育背景、工作或專業經驗、本集團不時之特定需求，以及董事會考慮之其他客觀準則作出。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。

### 委任、重選及罷免

各董事之任期為三(3)年，須根據公司細則第84條輪值退任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條，就截至二零一五年十二月三十一日止年度發出之年度獨立性書面確認函，並且董事會認定其獨立身份，與提名委員會看法一致。

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。

## 企業管治報告

### 董事職責及職務

董事會負責監督本集團之業務和事務，以提升股東價值為目標、訂立及通過本集團策略性方向，以及檢討及計劃本公司所有其他重要事項，例子如下：

- 考慮到本公司業務之規模及策略，檢討本公司內部監控及風險管理制度之成效及是否足夠；
- 審閱重大合約；
- 檢討本集團之股息政策、會計政策之重大變動、主要融資安排及其他相關財務事務；及
- 通過本公司根據《上市規則》所刊發之所有公告及通函。

至於企業管治功能，董事會之職責為確立及檢討本公司之企業管治政策及常規，監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展，監督本公司就遵守法律及規管之政策及常規，確立及更新(如必要)董事手冊，以及就本公司遵守《企業管治守則》作出檢討及於本企業管治報告內作出披露。

董事會亦負責編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。該綜合財務報表乃按持續經營準則編製，並真實及公平反映本集團於二零一五年十二月三十一日之事務狀況，以及本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之利潤及現金流。

就守則條文第A.6.6條(董事須向發行人披露於公眾公司或組織擔任職位的數目和性質及其他重大承擔以及其擔任有關職務所涉及之身份及時間)而言，董事會已議決各董事須向本公司每年兩次披露該等資料，而各董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度已向本公司披露有關資料兩次。

管理層的主要職責是有效執行董事會的訂立的策略和所作的決定，以及負責本公司日常營運。

# 企業管治報告

## 董事會會議程序

各董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度之出席紀錄載列如下：

	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	股東周年 大會 <sup>附註1</sup>	股東特別 大會 <sup>附註2</sup>
<b>會議次數</b>	4	3	2	1	23	1	1
<b>董事</b>							
<b>執行董事</b>							
周政先生(主席)	4 (100%)			1 (100%)	23 (100%)	1 (100%)	1 (100%)
韓石先生 <sup>附註3</sup>	4 (100%)				23 (100%)	1 (100%)	1 (100%)
<b>非執行董事</b>							
史焯煒先生 <sup>附註4</sup>	2 (100%)					0 (0%)	0 (0%)
馬建平先生	3 (75%)		2 (100%)			0 (0%)	0 (0%)
馬王軍先生	4 (100%)	3 (100%)				0 (0%)	0 (0%)
姜華女士	4 (100%)					0 (0%)	0 (0%)
鄔小蕙女士 <sup>附註5</sup>	2 (100%)					不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>							
劉漢銓先生							
金紫荊星章、太平紳士	4 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	1 (100%)		1 (100%)	1 (100%)
林建明先生	4 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	1 (100%)		1 (100%)	1 (100%)
胡國祥先生榮譽勳章	4 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	1 (100%)		1 (100%)	1 (100%)

附註：

1. 本公司之股東周年大會已於二零一五年六月二日舉行，詳情載於日期為二零一五年四月二十九日及二零一五年五月五日之通函，以及日期為二零一五年六月二日之投票表決結果公告。
2. 本公司之股東特別大會已於二零一五年三月二十四日舉行，詳情載於日期為二零一五年三月六日之通函，以及日期為二零一五年三月二十四日之投票表決結果公告。另一原定於二零一五年三月二十四日舉行的股東特別大會被取消。
3. 韓石先生於二零一六年二月十七日起辭任本公司之執行董事。
4. 史焯煒先生於二零一五年六月二日起辭任本公司之非執行董事。
5. 鄔小蕙女士於二零一五年六月十一日獲委任為本公司非執行董事。

# 企業管治報告

## 董事培訓

截至二零一五年十二月三十一日止年度，個別董事參與其他課程以更新有關其擔任董事之職務、職能及職責之知識及技能。全部董事已向本公司提供其於截至二零一五年十二月三十一日止年度董事任期內參與持續專業發展之記錄。有關資料於下表概述：

## 董事職務及培訓

董事姓名	出席簡報會、 講座或會議	閱讀與各董事 之職責及職務 有關之資料
<b>執行董事</b>		
周政先生(主席)	√	√
韓石先生*	√	√
<b>非執行董事</b>		
史焯煒先生*	√	√
馬建平先生	√	√
馬王軍先生	√	√
姜華女士	√	√
鄒小蕙女士*	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士	√	√
林建明先生	√	√
胡國祥先生榮譽勳章	√	√

- \* 史焯煒先生於二零一五年六月二日起辭任本公司之非執行董事。  
韓石先生於二零一六年二月十七日起辭任本公司之執行董事。  
鄒小蕙女士於二零一五年六月十一日獲委任為本公司非執行董事。

各現任董事均收到一套董事手冊，載列(當中包括)董事職責及董事委員會職權範圍。董事手冊會不時作出更新，以緊貼相關條例及規則之修訂(如有)。

## 董事委員會

### 薪酬委員會

目前，薪酬委員會由一(1)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、馬建平先生、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章，由劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士擔任主席。

董事會已採納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，作為薪酬委員會的模式。

## 企業管治報告

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；
- 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。

薪酬委員會最新的職權範圍已載於聯交所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，薪酬委員會舉行二(2)次會議及通過多份書面決議。其履行之主要工作概述如下：

- 檢討本公司之薪酬政策；
- 批准總經理之酌情花紅；
- 檢討執行董事及獨立非執行董事之薪酬待遇；及
- 檢討董事的委任函或服務合同。

薪酬委員會經上述檢討後所作之建議已獲董事會採納。各薪酬委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

### 提名委員會

目前，提名委員會現時由一(1)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為周政先生、劉漢銓先生*金紫荊星章、太平紳士*、林建明先生及胡國祥先生*榮譽勳章*，由周政先生擔任主席。

提名委員會之主要職務及職責如下：

- 就董事委任、重新委任或續訂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；

## 企業管治報告

- 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。

提名委員會最新的職權範圍已載於聯交所之披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，提名委員會舉行一 (1)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 檢討董事會架構、規模及組成；
- 就於股東周年大會上輪值退任董事向董事會提出建議；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；
- 檢討董事在履行職責時須作出之貢獻，以及彼等是否有充裕時間履行。

各提名委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

### 審核委員會

目前，審核委員會由一(1)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、馬王軍先生、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章，由劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士擔任主席。

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、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款、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過程之客觀性及有效性；
- 於核數開始前與外聘核數師商議核數及申報責任之性質及範圍；
- 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之重大財務報告判斷；
- 審核本集團之財務監控、風險管理體系及內部監控系統；
- 考慮關於風險管理及內部監控事宜之重大調查之任何發現以及管理層之回應；

## 企業管治報告

- 審核本集團之財務及會計政策及常規；
- 審核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。

審核委員會最新的職權範圍已載於聯交所之披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，審核委員會召開三(3)次會議，外聘核數師均有參與該等會議。其履行之主要工作包括：

- 審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並向董事會提出建議以供批准；
- 審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期財務報表，並向董事會提出建議以供批准；
- 檢討與本集團財務及會計政策及實務有關之事項；
- 檢討本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月之內部控制及風險管理系統之有效性並考慮是否發現任何重大監控缺失；
- 審閱及評估本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓課程是否充足；
- 審核外聘核數師之獨立性；
- 就重新委任本公司之現任外聘核數師向董事會提出建議；及
- 審閱外聘核數師截至二零一五年十二月三十一日止年度之審計計劃。

各審核委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

### 執行委員會

目前，執行委員會由一(1)名執行董事組成，為周政先生，由周政先生擔任主席。

董事會在成立執行委員會時成員包括周政先生及韓石先生兩位執行董事。繼韓石先生辭職後，執行委員會只有周政先生一位成員。因此，在執行委員會委任新成員及回復其成員為不少於兩名前，執行委員會的工作將暫停，在此期間，執行委員會的所有角色和職能將由董事會執行。

## 企業管治報告

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、風險管理、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已載於聯交所之披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

執行委員會召開二十三(23)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 批准成立全資附屬公司；
- 批准與附屬公司簽署貸款協議；
- 批准開立銀行帳戶及更改銀行簽署印鑑；
- 批准刊發香港總辦事處地址的大廈名稱變更公告及季度未經審核營運數據公告；及
- 批准購買董事及高管責任保險。

各執行委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

### 公司秘書

所有董事可就其職責及董事會及董事委員會之有效運作尋求公司秘書建議及協助。公司秘書亦負責促進董事之間資訊交流良好。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，公司秘書完成超過十五(15)小時之專業培訓，以更新其技能及知識。

### 核數師酬金

於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，向外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行已付或應付之酬金為：

提供之服務	已付／應付費用 人民幣千元
核數服務	3,019
非核數服務	
— 審閱本集團截至2015年6月30日六個月止之中期報告	981
— 就本集團2015年上半年供股預備安慰函	300
合計	4,300

## 企業管治報告

德勤•關黃陳方會計師行提供的審核服務，主要包括審核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所編製之本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行提供的非審核服務，主要包括審閱本集團截至二零一五年六月三十日六個月止之簡明綜合中期財務報表及年內本公司供股所提供之服務。

## 問責及審核

### 財務匯報

管理層按月向各董事提供每月最新財務報告，向各董事提供有關本集團表現、財務狀況及前景之均衡易明評估。有此最新資料，董事會整體及各董事更能履行彼等於《上市規則》下之職責。

各董事承認彼等有責任編製本公司於回顧年度內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守香港普遍接納會計原則編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數據。經適當查詢後，董事並不知悉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產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行確認截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核財務報表之獨立核數師報告之報告職責。

### 評估內部監控系統

董事會全權負責監督實施及維持本公司之有效內部監控措施，以充分保障本公司之資產及其股東權益。董事確認，本公司透過其高級管理人員、內部監控部門及監察團隊，對本公司辦公程序、管理及系統進行檢討及全面控制，並確保有關規例已獲遵守。檢討及監控措施已涵蓋所有重大方面，包括：合規職能、監控環境、風險評估、資訊及交流、防欺詐管理計劃、財務報告及披露、銷售管理、固定資產管理、人力資源、採購、現金管理、預算管理、投資管理、稅務管理、合約及法律管理與資訊技術系統等。

## 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，於遞交呈請當日持有不少於本公司全部投票權十分之一（10%）之股東，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（「股東特別大會請人」）。該等書面請求須述明建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。該書面請求可由一份或以上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內遞交下列文件至(註明收件人為公司秘書)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，香港皇后大道東183號合和中心22樓)：

- (a) 一份由妥獲資格在股東大會出席並投票之股東所簽署之書面通知，其中表明其擬提議推選候選人出任董事一職；及
- (b) 一份由候選人所簽署的表示願意接受推選之書面通知，該通知包括根據《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。

### 本公司憲章文件之變動

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，大綱及公司細則並無變動。

### 與股東及一般投資人士之溝通

董事會確信與股東及其他利益方維持公平、清晰及及時溝通以令其瞭解本集團業務事宜及發展之重要性。董事會已採取不同的措施與股東及公眾投資者保持持續和定期溝通，包括：

- 召開股東周年大會及股東特別大會，當中董事會成員及外聘核數師出席解答股東之提問；

## 企業管治報告

- 於本公司網站上刊發本公司向聯交所發佈之資料；該等資料包括財務報表(其中包括中期及年度報告)、公告、通函及股東大會通告及相關解釋文件(如有)；
- 本公司網站載有指定電郵地址及聯絡資料，以便股東及一般投資人士向本公司作出查詢；
- 制定股東溝通政策，確保股東可容易和適時獲取關於本集團及其發展之準確及全面資料，並且如有需要，檢討該政策以確保其有效性；
- 股東可隨時透過郵遞至下述地址或透過電郵(207ir@cofco.com)或親自參加股東大會向董事會提出查詢及關注：

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

董事會保障本公司管有之股東資料之私隱，且本公司不會未經股東批准披露有關資料，除非根據法律須予以披露。

## 投資者關係

本公司非常注重向投資者提供準確和及時的資料，併力求與投資者通過有效管道保持雙方的溝通，從而加深彼此的瞭解和提高本公司信息披露的透明度。

本公司將適時透過不同管道並在符合《上市規則》的情況下發佈公司信息，該管道包括公司年報、公告和公司網站。本公司將在按照《上市規則》正式公佈其業績後會安排會議，由管理層解答投資者的相關問題。本公司亦預期會通過組織分析師大會和進行路演，接觸海外的投資者，促進彼此的溝通。

2015年，公司開展了多項投資者關係活動，新增7家機構覆蓋評級，並於2015年下半年進入恒生大中型綜合指數股範疇。公司成為滬港通標的股。

2015年主要機構覆蓋銀行有德意志銀行、滙豐銀行、瑞士銀行、摩根大通、大華繼顯、法國巴黎銀行及高盛高華。

# 企業管治報告

於2015年，本公司舉辦及參加主要投資者關係活動如下：

月份	活動
三月	公佈2014年末期業績 — 業績發佈會 — 媒體見面會
四月	全年業績路演(香港、新加坡、北京、上海)
五月	麥格理大中華會議(香港) 海通證券投資策略會(寧波) 中銀國際投資策略會(北京) 申萬宏源2015(廈門)上市公司見面會暨「中國經濟黃金三角」論壇(廈門) 摩根士丹利中國高峰會 — 重整經濟(北京)
六月	摩根大通全球中國高峰會2015「新經濟，新市場」(北京) 花旗集團亞太區地產會議(香港) 麥格理新興領袖公司日(香港)
七月	瑞士信貸中國地產公司日(新加坡) 麥格理證券O2O2O論壇(香港) 美林大中華地產日(香港)
八月	發佈2015年半年度業績 — 業績發佈會 — 媒體見面會 半年度業績路演(香港、新加坡)
十月	大華繼顯銀行亞洲創業板會議(新加坡) 德意志銀行固定收益類產品論壇(香港)
十一月	大和證券投資會議2015(香港)

## 董事會報告

董事會欣然提呈彼等於二零一六年三月二十一日批准截至二零一五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。本公司主要業務分為投資物業、物業開發、酒店經營以及物業管理及相關服務四大板塊。

### 業績及股息

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第108頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事會建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股1港仙(二零一四年：每股1港仙)，預期該末期股息將於二零一六年七月八日(星期五)派付予二零一六年六月十三日(星期一)名列本公司股東名冊的股東，惟須待股東於本公司將於二零一六年六月二日(星期四)舉行之股東周年大會上批准後，方可作實。

### 五年財務概要

本集團於截至二零一五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105頁。

### 銀行借款

本集團銀行借款於截至二零一五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36。

### 附屬公司、聯營公司及合營企業

本公司主要附屬公司、聯營公司及合營企業的詳情分別載於綜合財務報表附註54、21及22。

### 股本

本公司股本於截至二零一五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38。

### 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55及綜合權益變動表。

## 董事會報告

### 可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，派發董事會建議派付的末期股息前（須待股東於應屆股東周年大會批准），本公司可供分派儲備為人民幣505,780,000元。於二零一五年十二月三十一日，本公司股份溢價為人民幣17,993,202,000元（於二零一四年十二月三十一日：人民幣13,329,919,000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：

	截至二零一五年 十二月三十一日 佔總營業額之百分比 (%)
五大客戶	7.5
最大客戶	2.2

	截至二零一五年 十二月三十一日 佔總採購額之百分比 (%)
五大供貨商	25.0
最大供貨商	12.5

上述本集團之五大客戶及供貨商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其聯繫人或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無與本集團的五大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

### 與客戶及供應商的關係

本集團已與多名供應商維持緊密關係，並竭力確保其遵守本集團於質量及道德方面的承諾。我們精心選定供應商並要求其滿足若干評估標準（包括經驗、聲譽、生產及提供優質產品及服務的能力及質量控制有效性）。

就投資物業及物業開發而言，我們致力於向我們的客戶提供多元化、啟發靈感且物有所值的優質項目。我們亦與客戶保持聯繫。我們保持透過各種渠道（如本公司網站、電話、直接郵件及營銷材料等）與客戶進行交流。就酒店經營、物業管理及相關服務而言，我們旨在就每個項目為客戶提供優質服務，以保持持續關係。

## 董事會報告

### 董事

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期之董事為：

#### 執行董事

周政先生(主席)

韓石先生(於二零一六年二月十七日辭任)

#### 非執行董事

史焯煒先生(於二零一五年六月二日辭任)

馬建平先生

馬王軍先生

姜華女士

鄒小蕙女士(於二零一五年六月十一日獲委任)

#### 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

胡國祥先生 榮譽勳章

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83(2)條，任何獲董事會委任填補臨時空缺之董事，其任期僅至該董事獲委任後首屆股東大會為止，惟亦有資格於該大會上重選連任，而任何獲董事會委任之增補董事，其任期僅至下屆股東周年大會為止，屆時合資格重選連任。就此而言，鄒小蕙女士將於股東周年大會退任，並符合資格重選連任。

根據公司細則第84(1)條，於每屆股東周年大會上，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，周政先生、姜華女士及劉漢銓先生將於股東周年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。

### 董事簡介

各董事的簡介載於本年報第55至58頁。除董事及高管人員簡介一節所披露者外，董事概無涉及上市規則附錄16第12段所載之任何關係。

## 董事會報告

### 董事之服務合約

擬於股東周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。

### 董事於合約之權益

於截至二零一五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。

截至二零一五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15。

於二零一五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元至人民幣2,000,000元	2
人民幣3,000,000元至人民幣4,000,000元	1

本集團6名高級管理人員中，僅3人於本年度在本集團取得或應取得薪酬。

### 董事於競爭業務之權益

根據《上市規則》第8.10條，於年內及截至本年報日期，下述董事被認為擁有可能與本集團之業務直接或間接競爭之業務權益：

非執行董事姜華女士亦為中糧集團的董事。中糧集團持有若干從物業項目開發、運營、銷售、租賃或管理業務的公司股權，而該等業務與或可能與本集團業務競爭。然而，根據不競爭承諾，中糧集團及其附屬公司(中糧地產及其附屬公司除外)不得於中國及香港從事與本集團競爭的受限制業務，更多詳情載於本年報下文。此外，本集團與中糧地產的產品定位及業務策略不同，來自中糧地產的潛在競爭極小。因此，董事認為中糧集團的業務不會直接與本集團業務競爭。

除上文披露者外，並無董事被認為擁有可能與本集團之業務直接或間接競爭之業務權益。

# 董事會報告

## 董事及最高行政人員之權益

於二零一五年十二月三十一日，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)	所持相關股份數目	佔已發行股本的概約百分比
馬建平先生	中國食品有限公司	實益擁有人	—	600,000 (附註2)	0.0214% (附註4)
韓石先生	中國糧油控股有限公司	實益擁有人	38,400	—	0.0007% (附註5)
馬王軍先生	中國糧油控股有限公司	實益擁有人	—	583,000 (附註3)	0.0111% (附註5)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	—	0.00004% (附註6)

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. 根據中國食品有限公司購股權計劃授予馬建平先生的購股權所涉中國食品有限公司相關股份好倉。
3. 根據中國糧油控股有限公司購股權計劃授予馬王軍先生的購股權所涉中國糧油控股有限公司相關股份好倉。
4. 百分比(約整至小數點後四位)乃根據中國食品有限公司於二零一五年十二月三十一日之已發行股份總數2,797,223,396股計算。
5. 百分比(約整至小數點後四位)乃根據中國糧油控股有限公司於二零一五年十二月三十一日之已發行股份總數5,249,880,788股計算。
6. 百分比(約整至小數點後五位)乃根據本公司於二零一五年十二月三十一日之已發行股份總數14,231,124,858股計算。

## 董事會報告

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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二零一五年十二月三十一日止年度內任何時間或於二零一五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。

### 主要股東權益

於二零一五年十二月三十一日，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(附註1)			總數	佔已發行股本 的概約百分比 (附註2)
		直接實益擁有	透過受控法團	作為投資 管理人		
得茂	普通股	9,510,837,644	—	—	9,510,837,644	66.83%
	可轉換優先股	1,095,300,778	—	—	1,095,300,778	100%
中糧香港	普通股	—	9,510,837,644 (附註3)	—	9,510,837,644	66.83%
	可轉換優先股	—	1,095,300,778 (附註4)	—	1,095,300,778	100%
中糧集團	普通股	—	9,510,837,644 (附註3)	—	9,510,837,644	66.83%
	可轉換優先股	—	1,095,300,778 (附註4)	—	1,095,300,778	100%
GIC Private Limited	普通股	—	—	775,000,000 (附註5)	775,000,000	5.45% (附註2)

附註：

1. 於普通股及可轉換優先股(不包括股本衍生工具，如購股權、認股權證或可換股債券)中之好倉。

## 董事會報告

2. 普通股百分比(計及至小數點後兩個位)乃根據於二零一五年十二月三十一日已發行普通股總數(即14,231,124,858股普通股,並假設1,095,300,778股可轉換優先股無悉數轉換為1,095,300,778股普通股)進行計算。

可轉換優先股百分比乃根據於二零一五年十二月三十一日已發行1,095,300,778股可轉換優先股進行計算。

3. 於二零一五年十二月三十一日,中糧(香港)被視為透過其全資附屬公司得茂有限公司於9,510,837,644股普通股中擁有權益。

於二零一五年十二月三十一日,中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧(香港)於9,510,837,644股普通股中擁有權益。

4. 於二零一五年十二月三十一日,中糧(香港)被視為透過其全資附屬公司得茂有限公司於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。

於二零一五年十二月三十一日,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。

5. 於二零一五年四月二十九日緊隨供股完成後GIC Private Limited持有1,162,500,000股普通股,佔本公司已發行股本約8.17%。

除本文披露者外,於二零一五年十二月三十一日,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。

## 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。

## 關連交易及持續關連交易

### 概覽

下文載列有關於截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日,中糧集團間接持有本公司66.83%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,包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、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。



## 關連交易

### (a) 收購浙江和潤天成置業有限公司全部股權

於二零一五年二月三日，本公司間接全資附屬公司百馳有限公司（「百馳」）、上海萬良企業管理諮詢有限公司（「上海萬良」）及浙江和潤天成置業有限公司（「浙江和潤天成」）訂立收購協議，據此，上海萬良已有條件同意出售而百馳已有條件同意收購浙江和潤天成之全部股權，代價為人民幣43,760,000元（相等於約55,470,000港元），並於中國商業登記部門完成將浙江和潤天成的股東由上海萬良變更為百馳後三個月內由百馳以現金償付。

收購浙江和潤天成全部股權目的為使本集團進一步發展其大悅城項目及提高其於商業物業市場的品牌形象，並擴大本集團於杭州的市場份額，預期日後將為本集團提供令人滿意的回報。

上海萬良及本公司之間接最終控股公司同為中糧集團，上海萬良為本公司之同系附屬公司，故此，上海萬良為本公司之關連人士。

上述收購事項已於二零一五年三月二十四日召開股東特別大會上獲獨立股東批准，並於二零一五年四月三日完成，本公司已全數支付代價。

### (b) 建議授出特定授權以發行新可轉換優先股

於二零一五年二月二十七日，本公司及得茂有限公司（「得茂」）就建議發行新可轉換優先股訂立認購函件，據此，得茂同意認購本公司擬按每股新可轉換優先股發行價1.35港元向其發行及配發不超過4,485,812,677股新可轉換優先股。董事會擬尋求獨立股東於股東特別大會授出特定授權，以向得茂發行及配發新可轉換優先股。

本公司擬將發行新可轉換優先股籌得的所有資金用於結算供股所得款項淨額不足以支付根據日期為二零一四年九月十二日的收購協議擬出售及購買立運有限公司、兆康有限公司及Kersen Properties Limited各自全部已發行股本以及相關股東貸款之收購事項代價結餘的任何不足部分。

得茂為本公司之控股股東，故此，為本公司之關連人士。

誠如本公司日期為二零一五年二月二十七日內容有關（其中包括）供股及授出特定授權之公告及本公司日期為二零一五年三月三十日內容有關（其中包括）授出特定授權之通函所述，倘本公司供股項下擬將發行之供股股份並無全部配發予合資格股東，且供股之所得款項淨額不足以支付收購事項之餘下代價，本公司將考慮向得茂發行額外可轉換優先股以支付任何不足款項。基於本公司獲知之供股結果，本公司預期發行供股

## 董事會報告

項下擬將發行之全部4,743,708,286股供股股份，因此，本公司認為並無必要發行任何額外可轉換優先股或增加本公司法定股本，並取消就考慮及酌情通過相關決議案而舉行的股東特別大會。

### (c) 台灣飯店有限公司增資

於二零一五年十一月三十日，本公司間接全資附屬公司COFCO (BVI) No.97 Limited (「COFCO (BVI) 97」)、中糧集團及台灣飯店有限公司(「台灣飯店公司」)訂立增資協議，據此，COFCO (BVI) 97及中糧集團將分別向台灣飯店公司以現金增資人民幣64,500萬元(約港幣78,232.05萬元)及人民幣2,999.25萬元(約港幣3,637.79萬元)，並於增資完成之日起計5個月內繳付。

台灣飯店公司增資目的為將COFCO (BVI) 97及中糧集團向台灣飯店公司增資的資金用於償還委託貸款。

台灣飯店公司為本公司的非全資附屬公司，本公司之最終控股股東中糧集團持有台灣飯店公司49%股權，故此，台灣飯店公司為本公司之關連人士。

上述增資事項已於二零一五年十二月二十二日完成。增資完成後，台灣飯店公司的註冊資本為人民幣48,924萬元(約港幣59,339.92萬元)，並由COFCO (BVI) 97及中糧集團分別持有91.64%及8.36%的股權。

### (d) 收購北京昆庭資產管理有限公司35%股權

於二零一五年十二月一日，本公司間接全資附屬公司西單大悅城有限公司(「西單大悅城」)與中國土產畜產進出口總公司(「中國土產畜產」)訂立股權轉讓協議，據此，西單大悅城同意收購而中國土產畜產同意出售北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)35%股權，代價為人民幣569,870,000元(相等於約690,454,492港元)，並於股權轉讓協議生效後五十個營業日內支付。

收購北京昆庭35%股權目的為進一步增加本集團總資產規模，鞏固擴大本集團未來財務業績，並提升本集團獲得穩定及持續回報的能力。

本公司之最終控股股東中糧集團持有中國土產畜產100%股權，中國土產畜產為本公司之同系附屬公司，故此，中國土產畜產為本公司之關連人士。

上述收購事項已於二零一五年十二月十七日完成，本公司已全數支付代價。完成後，北京昆庭由西單大悅城及中國土產畜產分別持有65%及35%的股權。

## 董事會報告

### (e) 收購四川中國酒城股份有限公司69.65%股權

於二零一五年十二月三十一日，本公司間接全資附屬公司成都鵬悅企業管理諮詢有限公司（「成都鵬悅」）與中國糖業酒類集團公司（「中糖」）訂立股權轉讓協議，據此，成都鵬悅同意收購而中糖同意出售四川中國酒城股份有限公司（「四川酒城」）註冊資本中的52,180,000股，即佔四川酒城64.97%股權，代價為人民幣224,115,026.43元（相等於約267,503,695.55港元）。同日，成都鵬悅亦與中皇有限公司（「中皇」）訂立股權轉讓協議，據此，成都鵬悅同意收購而中皇同意出售四川酒城註冊資本中的3,761,390股，即佔四川酒城4.68%股權，代價為人民幣16,155,308.92元（相等於約19,282,976.73港元）。

有關代價將分三期支付。第一期將於股權轉讓協議生效後五個工作日內支付代價的30%。第二期將於完成股權工商變更登記及目標公司印章、證照和土地資產等相關證照和文件交接完成之日起五個工作日內支付代價的65%。第三期將於股權轉讓協議簽訂後一年內支付代價的5%。

收購四川酒城69.65%股權目的為進一步增加本集團總資產規模，鞏固擴大本集團未來財務業績，並提升本集團獲得穩定及持續回報的能力。

本公司之最終控股股東中糧集團間接持有中糖100%股權，而中糖直接持有中皇50%股權，則中糖及中皇均為本公司之同系附屬公司，故此，中糖及中皇均為本公司之關連人士。

上述收購事項尚未完成。於完成後，四川酒城將由成都鵬悅持有69.65%股權，並將成為本公司之間接非全資附屬公司。

## 持續關連交易

關於本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度之持續關連交易的概述如下：

- (a) 出租物業予COFCO Group
- (b) 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務
- (c) COFCO Group提供保險服務
- (d) 自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務
- (e) 上海鵬利向台灣飯店公司墊款
- (f) 有關本公司所擁有若干項目的委託安排
- (g) 有關出租物業予COFCO Group的現有租賃
- (h) 有關COFCO Group出租物業的現有租賃

# 董事會報告

## 持續關連交易詳述

### (a) 出租物業予COFCO Group

截至二零一五年十二月三十一日，本公司就出租商用物業予COFCO Group訂立多份租賃協議。租賃協議主要因(i)北京中糧廣場公司出租北京中糧廣場的商用物業；(ii)Bapton出租鵬利中心商用物業；(iii)煙台大悅城有限公司出租煙台大悅城的商用物業；及(iv)上海新蘭房地產開發有限公司出租上海大悅城的商用物業而訂立。所出租的物業一般由COFCO Group相關成員公司用作總部、辦公樓、營業部或作其他商業用途。

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。未來，本公司會根據現有租賃安排繼續出租商用物業予COFCO Group，且在現有租賃安排屆滿後，可能續期現有租賃安排，或與COFCO Group其他成員公司訂立新租賃協議。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，並於二零一四年十一月三日訂立補充協議將其年期延至二零一六年十二月三十一日，整體規範本公司與COFCO Group之間的租賃安排。

年內根據租賃總協議應付租金及管理費的二零一五年年度上限及實際發生金額載列如下：

年度上限 (截至二零一五年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一五年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
162,200	139,699.1

根據租賃總協議，除現有租賃(詳情載於下面「有關出租物業予COFCO Group的現有租賃」一段)外，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。

### (b) 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務

#### (i) 本集團向COFCO Group提供項目諮詢及物業管理服務

本集團一直通過北京凱萊物業管理等成員公司為自有物業項目、COFCO Group物業項目及其他外界客戶提供項目諮詢及物業管理服務。

## 董事會報告

北京凱萊物業管理及本集團其他成員公司已於日常及一般業務過程中與COFCO Group成員公司訂立項目諮詢及物業管理協議，據此本集團向COFCO Group所擁有及開發的物業項目提供項目諮詢及物業管理服務。

具體來說，本集團在年內就COFCO Group的主要物業項目向COFCO Group提供的項目諮詢及物業管理服務包括但不限於以下項目：

本集團相關成員公司	COFCO Group相關成員公司	向COFCO Group提供之物業管理服務
北京凱萊物業管理	中糧地產投資(北京)有限公司	為中糧祥雲國際生活區提供項目諮詢及物業管理服務
北京凱萊物業管理	中糧集團及COFCO Group的其他成員公司	為中糧福臨門大廈提供物業管理服務

本集團提供的項目諮詢及物業管理服務包括以下各項：

- (a) 初期開發階段的項目規劃及開發諮詢服務，包括土地開發規劃、政府批准及企業架構諮詢、建設諮詢及代理服務、設施及綠化規劃、安保系統、消防系統、通訊及網絡系統諮詢及顧問服務；及
- (b) 項目開發完成後的物業管理服務，包括公共設施及公共區域的維護、保養及管理、管理停車位、清潔服務、安保服務、收集租戶租金及管理與租戶的租賃安排。

在年內根據物業管理總協議提供的項目諮詢及物業管理服務的實際發生金額為人民幣2,102,093.0元。根據前述項目諮詢及物業管理服務金額計算之所有百分比率(盈利比率除外)均低於0.1%，因此獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

# 董事會報告

## (ii) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務

於年內，COFCO Group若干成員公司亦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
凱萊國際酒店有限公司	南昌凱萊大飯店(中國)	為南昌凱萊大飯店提供酒店管理服務
凱萊國際酒店有限公司	蘇州凱萊大酒店(中國)	為蘇州凱萊酒店提供酒店管理服務
凱萊國際酒店管理(北京)有限公司	三亞亞龍灣開發	為三亞凱萊仙人掌度假酒店提供酒店管理服務
鵬利物業管理(香港)有限公司	Bapton	為鵬利中心提供物業諮詢及租賃管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司瀋陽分公司	瀋陽開發	為瀋陽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成都分公司	卓遠地產(成都)有限公司	為悅街銷售中心提供物業管理服務

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
- (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。

## 董事會報告

在年內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 (截至二零一五年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一五年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
11,000	8,241.6

本公司認為，繼續向COFCO Group提供項目諮詢及物業管理服務且COFCO Group也繼續向本集團提供酒店及物業管理服務將有助於雙方的互惠互利。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，並於二零一四年十一月三日訂立補充協議，以延長其期限至二零一六年十二月三十一日，以整體規範提供項目諮詢，酒店及物業管理服務的條款安排。

根據物業管理總協議，項目諮詢、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。本集團及COFCO Group(視情況而定)將提供的項目諮詢、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物業管理服務合約內，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。

COFCO Group或本集團(視情況而定)各自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) COFCO Group提供保險服務

COFCO Group通過中英人壽保險有限公司及中怡保險經紀有限責任公司等成員公司於中國開展保險業務及提供保險諮詢和經紀服務。本集團一直自COFCO Group為員工購買醫療、事故及人壽保險等保險產品，並獲COFCO Group提供保險諮詢及經紀服務，包括為本集團採購及推介保險產品及服務、代表本集團與保險公司進行日常聯絡及定期審查本集團的保險範圍。

由於保險服務通常為本集團日常業務過程之所需及本集團可獲COFCO Group提供全面保險諮詢服務，因此本公司認為，繼續從COFCO Group購買保險產品及獲取保險諮詢及經紀服務對本集團有益。為更好地規範

## 董事會報告

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向本集團提供保險服務訂立保險總協議，有效期自二零一三年十二月十九日至二零一五年十二月三十一日止。

根據保險總協議，本集團根據保險總協議應付的保險費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，須相若或不遜於獨立第三方向本集團提供的類似產品及服務之市價，且須由本集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如保單的性質及保障範圍、COFCO Group所提供保險諮詢及經紀服務的範圍、其他獨立保險公司所提供類似保險服務的市場價格)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。保險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保險總協議並受其條款及條件所限。

本集團相關成員公司根據保險總協議訂立具體的服務合約前須：

- (i) 自獨立第三方取得有關提供本集團所要求相同或同類服務的報價；或
- (ii) 要求COFCO Group提供其向其他客戶提供相同或同類服務的銷售紀錄，作為相關產品及／或服務的參考市價。

倘本集團相關成員公司就保險總協議所涉服務與COFCO Group訂立交易，COFCO Group提供服務的價格與其他條件對本集團而言亦應不遜於該等報價或銷售紀錄。

在年內根據保險總協議應付保險費及諮詢費的實際發生金額為人民幣1,896,930.7元。根據前述保險費及諮詢費金額計算之所有百分比率(盈利比率除外)均低於0.1%，因此獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

### **(d) 自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務**

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

## 董事會報告

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，並於二零一四年十一月三日訂立補充協議將其年期延至二零一六年十二月三十一日。

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 (截至二零一五年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一五年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
10,800	4,456.5

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，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： 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。

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，作為相關產品及／或服務的參考市價。倘本集團相關成員公司就總協議所涉產品及／或服務發出採購訂單或與COFCO Group訂立交易，COFCO Group提供產品或服務的價格與其他條件對本集團而言亦應不遜於該等報價或銷售記錄(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。

### (e) 上海鵬利向台灣飯店公司墊款

台灣飯店公司在二零一五年十二月三十日前為本公司的非全資附屬公司，在該日期前由COFCO (BVI) No. 97 (二零一五年十二月三十日前為本公司的全資附屬公司)及中糧集團分別擁有51%及49%。<sup>1</sup>二零一三年十二月十九日前，中糧集團作為台灣飯店公司當時的間接最終控股公司曾向台灣飯店公司提供股東貸款，作為營運和業務擴展資金。為降低本集團對COFCO Group的財務依賴程度，欠負COFCO Group的所有款項已在二零一三年十二月十九日之前全部償還。具體詳情請參閱本公司於二零一三年十一月三十日刊發的通函中「與控股股東的關係 — 獨立於COFCO Group — 財務獨立」一節。

<sup>1</sup> 二零一五年十二月三十日，本公司將所持COFCO (BVI) No. 97的60%股權以對價人民幣1299.09萬元轉讓予獨立第三方，自二零一五年十二月三十日起，COFCO (BVI) No. 97及台灣飯店公司不再為本公司的附屬公司。

## 董事會報告

根據償還本集團所欠負COFCO Group之款項的安排，本公司附屬公司上海鵬利向台灣飯店公司作出集團內公司間墊款，取代中糧集團提供的現有股東貸款。為此，上海鵬利、台灣飯店公司及中國建設銀行北京分行於二零一三年十一月一日訂立委託貸款協議，上海鵬利委託中國建設銀行北京分行借出人民幣663.3百萬元予台灣飯店公司。中國建設銀行北京分行已收到上海鵬利的等額現金存款與公司擔保作為委託貸款的抵押。委託貸款自二零一三年十一月一日起為期一年，固定年利率為6.68%，乃參考相關中國人民銀行一年期貸款基準利率及當時中國的商業銀行普遍提供的市場貸款利率釐定。

截至委託貸款協議屆滿日期，台灣飯店公司已向上海鵬利償還人民幣100百萬元，尚有人民幣563.3百萬元原委託貸款未償還。上海鵬利、台灣飯店公司及中國建設銀行北京分行分別於二零一四年十月三十一日及二零一五年四月三十日訂立委託貸款展期協議，將尚未償還的人民幣563.3百萬元原委託貸款期限分別延長6個月，至二零一五年十月三十一日，上海鵬利、台灣飯店公司及中國建設銀行北京分行於二零一五年十月三十日再次訂立委託貸款展期協議，將尚未償還的人民幣563.3百萬元原委託貸款期限自二零一五年十一月一日起延長6個月，至二零一六年四月三十日，委託展期貸款展期期限內的固定年利率為4.853%，乃參考中國人民銀行一年期貸款基準利率及當時中國的商業銀行普遍提供的市場貸款利率釐定。除委託貸款展期協議修改的條款和條件(包括委託展期貸款金額、到期日及新適用利率等)外，委託貸款協議的其他約定仍然繼續有效。

委託展期貸款為本集團成員之間的短期內部財務安排，使本公司非全資附屬公司台灣飯店公司能從本公司另一間附屬公司獲得財務資助以支持其於償還其欠負本公司最終控股股東中糧集團的股東貸款後業務運作。台灣飯店公司已於二零一六年一月十一日償還委託展期貸款。

# 董事會報告

## (f) 有關本集團所擁有若干項目的委託安排

卓遠地產、上海鵬利及中糧成都分別與中糧地產於二零一二年九月二十六日訂立三份本集團委託合約，將本集團若干項目公司或持有相關項目權益之公司的業務及營運委託予中糧地產管理。本集團委託合約的訂約方及委託予中糧地產的相關物業及項目如下：

本集團相關成員公司	COFCO Group 相關成員公司	委託予COFCO Group的 相關物業及項目	截至二零一五年 十二月三十一日止 財政年度委託費 (人民幣千元)
卓遠地產	中糧地產	成都大悅城	500.0
上海鵬利	中糧地產	海景壹號及上海鵬利 輝盛閣公寓	500.0
中糧成都	中糧地產	成都祥雲國際*	500.0

\* 中糧成都持有成都悅城30%股權，而成都悅城持有成都祥雲國際。

本集團委託合約均由二零一二年九月二十六日起至二零一五年九月屆滿，為期三年。根據本集團委託合約，中糧地產應為卓遠地產、上海鵬利及中糧成都以及彼等各自的相關項目提供管理服務或實施營運政策。中糧地產向每家公司收取每年人民幣500,000元的費用，而該等項目的溢利或虧損歸本集團所有。本集團並不計劃於二零一五年九月屆滿後續期或延期本集團委託合約。本集團各相關成員公司每年須就中糧地產提供之服務支付委託費人民幣500,000元，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，委託費總額為人民幣1,500,000.0元。本集團委託合約已於二零一五年九月到期後終止。

## 董事會報告

**(g) 有關出租物業予COFCO Group的現有租賃**

年內，本集團成員北京中糧廣場公司就出租北京中糧廣場商業物業及購物中心單位予COFCO Group若干成員公司訂有一份現有租賃。現有租賃總結如下：

COFCO Group 成員公司(租戶)	已租賃物業地址	租賃協議有效期	截至二零一五年 十二月三十一日止 年度總年租及管理費 人民幣千元
中國茶葉股份有限公司	北京中糧廣場F116室	二零一三年三月一日至 二零一五年四月三十日 <sup>1</sup>	245.1

<sup>1</sup> 該租賃已期滿，並已續約一年。

現有租賃詳情載於本公司日期為二零一三年十一月三十日的通函中。

於二零一三年十二月十九日收購事項完成後，現有租賃其下仍在進行的交易構成本公司持續關連交易。因此，根據《上市規則》第14A.60條，本公司須就現有租賃項下之有關交易遵守適用的年度審閱，申報及披露規定。

倘若該等合約於年期內有任何修訂，則本公司須全面遵守《上市規則》第14A章的所有相關申報、披露及(倘適用)獨立股東批准規定。任何一份現有租賃屆滿時，與COFCO Group相關成員公司就出租現有租賃的相關物業訂立之新租賃協議受租賃總協議規管，並須符合上文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，而新租賃協議所涉年租及管理費須與獨立第三方租戶租用相同樓宇的租金及北京中糧廣場當時的現行市場租金相若。

## 董事會報告

### (h) 有關COFCO Group出租物業的現有租賃

截至二零一五年十二月三十一日，COFCO Group成員公司就出租北京中糧福臨門大廈商業物業及停車位予本集團成員中糧置業訂有一份現有租賃。現有租賃總結如下：

本集團成員公司(租戶)	已租賃物業地址	租賃協議有效期	截至二零一五年
			十二月三十一日止 年度總年租及管理費 人民幣千元
中糧置業	北京中糧福臨門大廈 第12層及B4層19個停車位	二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日	10,828.1

截至二零一五年十二月三十一日止年度，有關租賃或從屬於租賃的應付租金及管理費年度上限為人民幣12,580元。

現有租賃詳情載於本公司日期為二零一四年十一月五日的通函中。

於二零一四年十二月四日大悅城收購事項完成後，現有租賃其下仍在進行的交易構成本公司持續關連交易。因此，根據《上市規則》第14A.60條，本公司須就現有租賃項下之有關交易遵守適用的年度審閱，申報及披露規定。

## 獨立非執行董事確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認所有持續關連交易(i)均於本集團日常及一般業務中訂立；(ii)除「有關出租物業予COFCO Group的現有租賃」外，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，符合本公司股東整體利益。

## 持續關連交易之年度審閱

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已獲聘請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。德勤•關黃陳方會計師行已根據《上市規則》第14A.56條向董事會出具意見函確認(i)並無任何事項已引起彼等注意而令彼等相信持續關連交易並無獲董事會批准；(ii)就涉及本集團

## 董事會報告

提供貨品或服務之交易而言，並無任何事項已引起彼等注意而令彼等相信該等交易於一切重大方面並無根據本公司之定價政策；(iii)並無任何事項已引起彼等注意而令彼等相信該等交易於一切重大方面並非根據規管有關交易之相關協議訂立；及(iv)就各持續關連交易的總額而言，彼等並無發現任何事項而令彼等相信持續關連交易已超過總年度價值上限。本公司已將有關核數師函件副本送呈聯交所。

### 重大合約

- (a) 中糧集團與本公司於二零一三年十一月二十九日訂立商標許可協議，中糧集團向本集團授出許可，由二零一三年十一月二十九日起至二零一五年十二月三十一日止，可免費使用若干附有「中糧」及「大悅城」品牌的商標。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商標許可協議；
- (b) 由本公司、得茂及本公司關連人士中糧置地就收購持有商用物業組合之公司於二零一三年九月二十三日訂立的收購協議，代價約為141.67億港元；
- (c) 由上海鵬利(均為本公司附屬公司)、台灣飯店公司(二零一五年十二月三十日前為本公司的非全資附屬公司)及中國建設銀行北京分行就上海鵬利安排的以台灣飯店公司為受益人的委託貸款人民幣6.633億元於二零一三年十一月一日訂立之委託貸款協議及其日期為二零一四年十月三十一日、二零一五年四月三十日及二零一五年十月三十日之委託貸款展期協議；
- (d) 就本公司根據上文(b)段所述之收購協議收購之物業，中糧集團提供以本公司為受益人之日期為二零一三年十一月二十二日之彌償契據，據此，中糧集團已承諾就本集團因或就若干非合規事項而遭受或將會遭受或由其造成的罰款、虧損及開支補償本公司；
- (e) 由中糧集團簽立以本公司為受益人之日期為二零一三年十一月二十九日之不競爭承諾，作為根據上文(b)段所述之收購協議之附件，據此，中糧集團已以本公司為受益人為其本身及代其附屬公司(不包括本公司關連人士中糧地產及其附屬公司)承諾，其將不會(視乎所載條款及條件)從事若干受限制業務；
- (f) 本公司、得茂、中糧置地及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited就彼等有關本公司新上市申請的權利及義務於二零一三年十一月二十九日訂立的保薦人協議；
- (g) 由本公司及本公司關連人士Grow Wealth就以代價1,018,921,728港元收購亨達少數權益於二零一四年八月一日訂立之亨達收購協議；
- (h) 由本公司及本公司關連人士Woo+Woo就以代價998,446,456港元收購亞龍灣(香港)少數權益於二零一四年八月一日訂立之亞龍灣收購協議；
- (i) 有關大悅城收購事項之日期為二零一四年九月十二日之大悅城收購協議及日期為二零一四年十一月三日之補充協議；

## 董事會報告

- (j) 中糧集團就本公司根據上文第(i)段提述之大悅城收購協議將予收購之物業以本公司為受益人提供之彌償契據，據此，中糧集團已承諾就本集團因或就若干非合規事項而遭受或將會遭受或由其造成的罰款、虧損及開支補償本公司；
- (k) 本公司間接全資附屬公司百馳與本公司關連人士上海萬良就以代價約人民幣4,376萬元收購本公司關連人士浙江和潤全部股權於二零一五年二月三日訂立之浙江和潤收購協議；
- (l) 得茂於二零一五年二月二十七日向本公司作出的不可撤回承諾，同意自行或安排認購根據供股獲享的供股股份配額；
- (m) 本公司與得茂就建議發行新可轉換優先股於二零一五年二月二十七日訂立之認購函件；
- (n) 本公司間接全資附屬公司雙達與獨立第三方上海前灘國際商務區投資(集團)有限公司就以代價人民幣1,208,209,873元(相當於約1,525,364,965港元)收購上海林耀(後更名為上海悅耀)50%的股權於二零一五年四月十日訂立之產權交易合同；
- (o) COFCO (BVI) 97(二零一五年十二月三十日前為本公司的全資附屬公司)、中糧集團及台灣飯店公司於二零一五年十一月三十日訂立之增資協議，由COFCO (BVI) 97及中糧集團將分別向台灣飯店公司以現金增資人民幣64,500萬元(約港幣78,232.05萬元)及人民幣2,999.25萬元(約港幣3,637.79萬元)。增資完成後，台灣飯店公司的註冊資本為人民幣48,924萬元(約港幣59,339.92萬元)，並由COFCO (BVI) 97及中糧集團分別持有91.64%及8.36%的股權；
- (p) 本公司間接全資附屬公司西單大悅城與中國土產畜產就以代價人民幣569,870,000元(相等於約690,454,492港元)收購北京昆庭資產管理有限公司35%的股權於二零一五年十二月一日訂立之股權轉讓協議；
- (q) 本公司、商暉(本公司之直接全資附屬公司)、投資者與百馳(商暉之直接全資附屬公司)於二零一五年十二月三十日訂立之股份認購協議，由商暉有條件以港幣54元的總認購價認購百馳股本中的54股普通股，由投資者有條件以美元10,610,360元的總認購價認購百馳股本中的45股普通股；
- (r) 本公司間接全資附屬公司成都鵬悅與本公司關連人士中糖就以代價人民幣224,115,026.43元(相等於約267,503,695.55港元)收購四川中國酒城股份有限公司64.97%的股權訂立之股權轉讓協議一；及

## 董事會報告

- (s) 本公司間接全資附屬公司成都鵬悅與本公司關連人士中皇就以代價人民幣16,155,308.92元(相等於約19,282,976.73港元)收購四川中國酒城股份有限公司4.68%的股權訂立之股權轉讓協議二。

### 根據《上市規則》第13.21條作出的披露

於二零一五年七月十三日，本公司作為借款人就350,000,000美元(相當於約2,730,000,000港元)定期貸款融資(「該貸款融資」)與數家銀行作為貸款人(「貸款人」)訂立定期貸款協議(「該貸款協議」)。該貸款融資自該貸款協議日期起計為期三十六個月。根據該貸款協議，倘(a)中糧集團連同中糧(香港)有限公司不再或終止(i)直接或間接為本公司單一最大股東；及／或(ii)控制管理本公司；及／或(b)中糧集團不再或終止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擁有多數股權或以其他方式控制，則將構成違約事件，貸款人可(a)取消全部或任何部分承諾；及／或(b)宣佈全部或部分融資貸款連同累計利息及全部其他累計或尚未償還款項即時到期且須立即償還；及／或(c)宣佈全部或部分融資貸款立即按要求償還。交易詳情載於日期為二零一五年七月十三日的公告。

於二零一五年十月五日，本公司作為借款人與中國銀行(香港)有限公司(「銀行」)作為貸款人簽訂授信函(「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1,000,000,000港元或等值之美元(「定期貸款」)；及(ii)循環貸款700,000,000港元或等值之美元(「循環貸款」)(定期貸款及循環貸款，統稱「該等額度」)。定期貸款須於授信函簽訂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，惟每次提取的貸款不得遲於授信函簽訂日期起計一年償還。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，則將構成違約事件。當發生違約事件時，本公司在該等額度下到期或尚欠銀行的所有款項(包括本金及利息)在毋須要求還款之情況下即時到期且須立即償還。交易詳情載於日期為二零一五年十月五日的公告。

### 管理合約

對於各本集團委託合約，請參閱「持續關連交易」部分。

除本報告披露者外，截至二零一五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。

## 董事會報告

可轉換優先股的主要條款如下：

- 面值： 完成時設立每股面值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。
- 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： 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。

## 董事會報告

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一五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。

### 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(中糧地產及其附屬公司除外)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。於二零一五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二零一五年十二月三十一日止年度，中糧集團已遵守不競爭承諾。

### 監管規定

本公司於其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已披露若干回顧年度內有關本集團或其物業項目的違規事項。截至本年報日期，本集團就該等違規事項(如可被糾正)所採取的糾正措施的進展與本公司於其日期為二零一五年三月三十日的年報中所描述者在重大方面均維持不變。

### 企業管治

本公司之主要企業管治常規載於本年報第65頁至77頁之企業管治報告。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一六年五月三十一日(星期二)至二零一六年六月二日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東周年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一六年五月三十日(星期一)下午四時三十分送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零一六年六月八日(星期三)至二零一六年六月十三日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得建議派發末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一六年六月七日(星期二)下午四時三十分送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 董事會報告

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一五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資料載於企業管治報告。

### 期後事項

報告期末後的重定期後事項詳情載於綜合財務報表附註56。

### 關聯方交易

日常業務過程中所進行的關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註52。屬於上市規則所界定之關連交易的關聯方交易，已遵守上市規則第14A章的相關規定。

### 核數師

於股東周年大會上，德勤•關黃陳方會計師行將退任並符合資格重選連任。當中，將提呈決議案以重選德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師及授權董事釐定其酬金。

### 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500,000元(二零一四年：無)。捐款詳情載於本年報企業社會責任報告第59頁。

謹代表董事會

主席  
周政

香港  
二零一六年三月二十一日

## 五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列) (附註)	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
綜合業績					
收益	<b>5,374,208</b>	5,712,841	6,809,101	6,647,771	4,668,599
本公司擁有人應佔之年度溢利	<b>725,718</b>	1,710,190	3,117,678	1,782,618	1,726,154
	於十二月三十一日				
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列) (附註)	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
綜合資產及負債					
總資產	<b>72,954,074</b>	68,038,169	61,772,051	54,554,054	48,882,490
總負債	<b>(39,676,915)</b>	(41,037,286)	(32,229,077)	(34,352,504)	(34,861,408)
總權益	<b>33,277,159</b>	27,000,883	29,542,974	20,201,550	14,021,082
本公司擁有人應佔權益	<b>25,040,106</b>	19,763,780	25,588,872	16,936,613	11,311,866

附註：

誠如綜合財務報表附註2所詳述，本集團於年內完成有關收購浙江和潤天成(定義見綜合財務報表附註2)的須予披露及關連交易。浙江和潤天成自二零一四年十月起為中糧集團的附屬公司。由於本集團及浙江和潤天成共同受中糧集團控制，中糧集團於收購完成後將繼續控制本集團及該實體，故收購被視為共同控制下的業務合併，並按合併會計原則入賬，因此本集團的綜合財務報表假設該實體自二零一四年十月起一直為本集團附屬公司而編製。因此，截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料已重列。

## 獨立核數師報告



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)

我們已完成審核列載於第108頁至第215頁之大悅城地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該年度完結為止之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事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之香港財務報告準則以及香港《公司條例》之披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

我們之責任是根據審核對該等綜合財務報表發表意見並按照百慕達公司法第90條向股東(作為一個團體)報告，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容向任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，就該等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述取得合理確定。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司之內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映了貴集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況以及貴集團截至該年度完結為止之財務表現和現金流量，並已根據香港《公司條例》之披露規定而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零一六年三月二十一日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
收益	6	<b>5,374,208</b>	5,712,841
銷售及服務成本	11	<b>(2,479,565)</b>	(2,318,049)
毛利		<b>2,894,643</b>	3,394,792
其他收入	8	<b>65,736</b>	116,035
其他收益及虧損淨額	9	<b>256,149</b>	163,926
分銷及銷售成本		<b>(570,787)</b>	(489,338)
行政開支		<b>(966,615)</b>	(984,171)
投資物業之公允價值收益	17	<b>964,015</b>	1,970,908
融資成本	10	<b>(957,201)</b>	(926,492)
應佔聯營公司虧損		<b>(35,202)</b>	(10,006)
除稅前溢利	11	<b>1,650,738</b>	3,235,654
所得稅開支	12	<b>(691,562)</b>	(1,251,297)
年度溢利		<b>959,176</b>	1,984,357
其他全面收入：			
其後可能重新歸類至損益的項目：			
換算匯兌差額		<b>132,993</b>	8,646
現金流量對沖之對沖工具：			
對計入損益之收益之重新分類調整		-	(608)
		<b>132,993</b>	8,038
其後未重新歸類至損益的項目：			
物業重估：			
物業、廠房及設備重估收益以及轉撥至投資物業之土地使用權		<b>6,370</b>	-
所得稅影響		<b>(1,592)</b>	-
		<b>4,778</b>	-
年度其他全面收入		<b>137,771</b>	8,038
年度全面收入總額		<b>1,096,947</b>	1,992,395
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		<b>725,718</b>	1,710,190
永久性資本工具持有人		<b>244,899</b>	45,419
非控股權益		<b>(11,441)</b>	228,748
		<b>959,176</b>	1,984,357
下列各項應佔年度全面收入總額：			
本公司擁有人		<b>863,489</b>	1,718,228
永久性資本工具持有人		<b>244,899</b>	45,419
非控股權益		<b>(11,441)</b>	228,748
		<b>1,096,947</b>	1,992,395
每股基本盈利	14	人民幣5.3分	人民幣17.2分

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	46,022,402	41,859,912
物業、廠房及設備	18	5,162,972	5,963,010
租賃土地及土地使用權	19	844,371	853,692
無形資產	20	28,237	18,617
所持聯營公司權益	21	54,088	89,290
所持合營企業權益	22	8,661	-
可供出售投資	23	510	1,510
商譽	24	253,042	184,297
按金及預付款項	31	10,000	46,252
遞延稅項資產	25	19,305	49,528
應收最終控股公司款項	32	20,000	20,000
		<b>52,423,588</b>	<b>49,086,108</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	27	28,144	29,581
待售物業	28	2,789,006	533,928
待售在建物業	29	12,342,085	11,070,373
應收賬款	30	133,356	124,601
按金、預付款項及其他應收款項	31	221,021	609,663
應收最終控股公司款項	32	240	965
應收同系附屬公司款項	32	16,049	19,777
應收非控股權益款項	32	181	-
給予合營企業貸款	22	1,235,332	-
可收回稅項		37,150	73,953
受限制銀行存款	33	517,688	87,979
已抵押存款	33	1,469	-
現金及銀行結存	33	3,208,765	6,401,241
		<b>20,530,486</b>	<b>18,952,061</b>

# 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
<b>流動負債</b>			
應付賬款	34	1,236,389	1,132,219
其他應付款項及應計費用	35	4,428,645	3,257,270
預售物業已收按金		1,420,686	449,487
應付最終控股公司款項	32	331,186	331,002
應付中間控股公司款項	32	585	–
應付同系附屬公司款項	32	76,051	5,083,145
應付非控股權益款項	32	929,245	108,421
同系附屬公司給予的貸款	26	1,888,540	4,046,650
非控股權益給予的貸款	26	5,000	–
銀行借款	36	2,330,477	5,574,204
應付所得稅及土地增值稅		220,504	875,833
		<b>12,867,308</b>	20,858,231
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>7,663,178</b>	(1,906,170)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>60,086,766</b>	47,179,938
<b>非流動負債</b>			
已收租金按金		282,638	287,157
同系附屬公司給予的貸款	26	396,000	455,500
銀行借款	36	15,003,946	9,160,716
遞延稅項負債	25	5,955,134	5,413,383
有擔保票據	37	5,171,889	4,862,299
		<b>26,809,607</b>	20,179,055
<b>資產淨值</b>		<b>33,277,159</b>	27,000,883

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
<b>股本及儲備</b>			
股本	38	1,122,414	748,041
儲備	40	23,917,692	19,015,739
本公司擁有人應佔權益		25,040,106	19,763,780
永久性資本工具	41	4,012,548	3,767,649
非控股權益		4,224,505	3,469,454
<b>總權益</b>		<b>33,277,159</b>	27,000,883

由第108頁至215頁之綜合財務報表已於二零一六年三月二十一日經董事會審批並授權發行，並由下列董事簽署：

周政  
董事

馬王軍  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔														
	普通股本	股份溢價	不可贖回 可轉換 優先股	特別儲備	其他儲備	資本儲備	法定儲備	物業 重估儲備	對沖儲備	外幣 換算儲備	保留溢利	總計	永久性 資本工具	非控股權益	總權益
	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	人民幣千元
	(附註(a) (附註38))	(附註(a))	(附註(a) (附註39))	(附註(a) 及(e))	(附註(b))	(附註(c))	(附註(d))						(附註41)		
於二零一四年一月一日	667,941	11,808,027	1,722,317	(10,888,252)	2,348,144	5,435,305	347,262	17,000	608	(221,738)	14,352,258	25,588,872	-	3,954,102	29,542,974
年度溢利及其他全面收入/ (支出)(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	(608)	8,646	1,710,190	1,718,228	45,419	228,748	1,992,395
收購非控股權益(附註(f))	80,100	1,521,892	-	-	-	(74,981)	-	-	-	-	-	1,527,011	-	(1,348,612)	178,399
發行永久性資本工具(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,767,649	-	3,767,649
永久性資本工具的利息 (附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,419)	-	(45,419)
收購大悅城項目(附註(g)):															
已付及應付代價	-	-	-	(9,869,396)	-	-	-	-	-	-	-	(9,869,396)	-	-	(9,869,396)
對銷目標公司所欠股東貸款	-	-	-	-	788,885	-	-	-	-	-	-	788,885	-	-	788,885
合併一間共同控制附屬公司 (附註2)	-	-	-	-	-	11,375	-	-	-	-	(1,195)	10,180	-	-	10,180
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(190,071)	(190,071)
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	62,881	-	-	-	(62,881)	-	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	825,287	825,287
於二零一四年十二月三十一日 (經重列)	748,041	13,329,919	1,722,317	(20,757,648)	3,137,029	5,371,699	410,143	17,000	-	(213,092)	15,998,372	19,763,780	3,767,649	3,469,454	27,000,883

## 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													永久性 資本工具 非控股權益 總權益		
	普通股本	股份溢價	不可贖回 可轉換 優先股	特別儲備	其他儲備	資本儲備	法定儲備	物業 重估儲備	對沖儲備	外幣 換算儲備	保留溢利	總計	資本工具			
	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	人民幣千元	人民幣千元
	(附註(a)) (附註38)	(附註(a))	(附註(a)) (附註39)	(附註(a) 及(e))	(附註(b))	(附註(c))	(附註(d))						(附註41)			
於二零一五年一月一日 (原先呈列金額)	748,041	13,329,919	1,722,317	(20,757,648)	3,137,029	5,360,324	410,143	17,000	-	(213,092)	15,962,506	19,716,539	3,767,649	3,469,454	26,953,642	
合併一間共同控制附屬公司 (附註2)	-	-	-	-	-	11,375	-	-	-	-	35,866	47,241	-	-	47,241	
於二零一五年一月一日(經重列)	748,041	13,329,919	1,722,317	(20,757,648)	3,137,029	5,371,699	410,143	17,000	-	(213,092)	15,998,372	19,763,780	3,767,649	3,469,454	27,000,883	
年度溢利及其他全面收入/ (支出)	-	-	-	-	-	-	-	4,778	-	132,993	725,718	863,489	244,899	(11,441)	1,096,947	
收購共同控制附屬公司(附註2)	-	-	-	(43,760)	-	-	-	-	-	-	-	(43,760)	-	-	(43,760)	
股份發行(附註38)	374,373	4,679,668	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,054,041	-	-	5,054,041	
股份發行開支(附註38)	-	(16,385)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,385)	-	-	(16,385)	
收購非控股權益(附註(h))	-	-	-	-	-	(193,858)	-	-	-	-	-	(193,858)	-	(376,012)	(569,870)	
收購附屬公司(附註49)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,139,464	1,139,464	
向附屬公司注資(附註(i))	-	-	-	-	-	(262,547)	-	-	-	-	-	(262,547)	-	292,540	29,993	
非控股權益削減資本(附註(j))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(240,000)	(240,000)	
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	40,868	-	-	-	(40,868)	-	-	-	-	
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,500)	(49,500)	
二零一四年末期股息宣派 (附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124,654)	(124,654)	-	-	(124,654)	
於二零一五年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	3,137,029	4,915,294	451,011	21,778	-	(80,099)	16,558,568	25,040,106	4,012,548	4,224,505	33,277,159	

附註：

- (a) 已發行股本包括本公司普通股本、股份溢價、不可贖回可轉換優先股及特別儲備。
- (b) 二零一四年一月一日之其他儲備主要包括於二零一三年共同控制實體的業務合併以合併會計法入賬而產生的結餘人民幣2,617,690,000元。
- (c) 二零一四年一月一日之資本儲備主要包括本公司最終控股公司中糧集團注資，其中包括於截至二零一二年十二月三十一日止年度向本集團一間附屬公司注資人民幣4,208,294,000元。
- (d) 金額主要指於中華人民共和國(「中國」)註冊公司的法定儲備。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，須將按中國公認會計準則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。

## 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

- (e) 於二零一四年一月一日之特別儲備包括於二零一三年十二月完成之反收購交易之結餘人民幣11,138,521,000元。
- (f) 二零一四年八月十九日，本公司完成收購本集團若干附屬公司的非控股權益及非控股股東的股東貸款人民幣178,399,000元。該等收購的總代價為人民幣1,601,992,000元，以本公司向非控股股東發行及配發1,008,684,000股每股作價2港元的普通股支付。已付代價與非控股權益賬面值減少人民幣1,348,612,000元的差額人民幣74,981,000元及股東貸款人民幣178,399,000元自資本儲備扣除。
- (g) 於二零一四年十二月四日，與收購大悅城項目(包括以該品牌開發或將予開發之綜合體項目)相關之非常重大收購事項及關連交易宣告完成。本公司(i)於中糧集團間接全資附屬公司妙稻有限公司在二零一四年向亮翠有限公司(「亮翠」)轉讓所持立運有限公司(「立運」)全部已發行股本後從亮翠收購立運全部已發行股本；(ii)從中糧置地有限公司(「中糧置地」)收購Kersen Properties Limited及兆康有限公司(連同立運統稱「目標公司」)全部已發行股本；及(iii)於日期為二零一四年九月十二日之收購協議日期收購由若干目標公司結欠中糧置地尚未償還之股東貸款995,900,000港元(約人民幣788,900,000元)(連同收購目標公司稱「收購」)，現金代價為12,459,800,000港元(約人民幣9,869,400,000元)。由於本集團及目標公司共同受中糧集團控制，中糧集團於收購完成後將繼續控制本集團及目標公司，故收購視為共同控制下的業務合併，並採用合併會計原則入賬，因此本集團的綜合財務報表假設目標公司及其附屬公司自二零一三年初起一直為本集團附屬公司而編製。
- (h) 於二零一五年十二月一日，本公司一間於中國成立之附屬公司與本集團間接非全資附屬公司北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)之非控股股東(「該非控股股東」)訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意收購及該非控股股東同意以代價人民幣569,870,000元出售於北京昆庭之35%股權。於完成上述交易後，本集團與該非控股股東分別擁有北京昆庭65%及35%權益。已付代價與非控股權益減少之差額人民幣193,858,000元已於資本儲備中確認(見附註51(b))。
- (i) 於二零一五年十一月三十日，本公司當時之間接全資附屬公司COFCO (BVI) No. 97 Limited(「BVI 97」)與中糧集團及台灣飯店有限公司(BVI 97之附屬公司)訂立增資協議，據此，BVI 97及中糧集團(其分別於台灣飯店有限公司中持有51%及49%權益)將分別以現金向台灣飯店有限公司注資人民幣645,000,000元及人民幣29,993,000元。中糧集團注資與非控股權益減少之差額人民幣262,547,000元已計入資本儲備。
- (j) 於二零一五年十月，三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」，本公司擁有其80%權益之附屬公司)決議將其繳足註冊資本由人民幣2,539,500,000元減至人民幣1,339,500,000元。因此，本集團及三亞虹霞之非控股股東根據其各自於三亞虹霞擁有之股權分別獲分配人民幣960,000,000元及人民幣240,000,000元(見附註51(c))。

## 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>經營活動所得現金流量</b>		
稅前溢利	1,650,738	3,235,654
經調整：		
融資成本	957,201	926,492
利息收入	(33,942)	(74,189)
應佔聯營公司虧損	35,202	10,006
視作出售／出售附屬公司收益	(579,503)	(106,115)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	96
物業、廠房及設備之減值虧損撥回	-	(30,235)
無形資產攤銷	7,293	5,253
租賃土地及土地使用權攤銷	30,587	25,329
物業、廠房及設備折舊	303,371	309,650
投資物業之公允價值收益	(964,015)	(1,970,908)
待售在建物業之減值虧損	11,341	-
應收賬款(減值虧損撥回)／減值虧損淨額	(2,010)	6,498
其他應收款項減值虧損撥回淨額	(12,826)	(6,416)
匯兌虧損／(收益)淨額	318,894	(46,388)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	2,063	2,812
營運資金變動前之經營活動現金流量	1,724,394	2,287,539
存貨減少／(增加)	790	(2,350)
待售物業減少	857,008	842,542
待售在建物業增加	(2,533,120)	(3,478,811)
應收賬款(增加)／減少	(8,487)	32,551
按金、預付款項及其他應收款項減少	294,154	225,201
應付賬款增加／(減少)	114,295	(654,487)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	35,315	(93,137)
預售物業已收按金增加／(減少)	971,199	(394,983)
已收租金按金增加	88,228	44,624
受限制銀行存款增加	(187,893)	-
應收最終控股公司款項減少／(增加)	725	(238)
應收同系附屬公司款項減少／(增加)	3,728	(10,654)
應付最終控股公司款項增加／(減少)	184	(2,953)
應付同系附屬公司款項增加	19,857	15,563
經營所得／(所用)現金	1,380,377	(1,189,593)
已付中國企業所得稅及香港利得稅	(173,764)	(469,869)
已付土地增值稅	(705,646)	(726,573)
經營活動所得／(所用)現金淨額	500,967	(2,386,035)

# 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>投資活動所得現金流量</b>		
已收利息	36,947	75,927
物業、廠房及設備付款	(475,239)	(860,341)
無形資產付款	(19,154)	(15,461)
投資物業付款	(501,220)	(2,511,412)
租賃土地及土地使用權付款	(139,748)	(108,631)
出售物業、廠房及設備所得款項	743	1,733
收購一間附屬公司(附註49)	(1,205,065)	-
視作出售／出售附屬公司(附註50)	(737,558)	160,811
償還同系附屬公司貸款	-	230,792
給予非控股權益的墊款	(181)	-
非控股權益還款	-	35
受限制銀行存款存放	(305,943)	(622,975)
受限制銀行存款提取	64,127	555,271
已抵押存款(增加)／減少	(1,469)	10,251
購入時原到期日超過三個月的非質押定期存款減少／(增加)	221,735	(309,500)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(3,062,025)</b>	<b>(3,393,500)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
已付利息	(1,376,522)	(1,054,850)
有擔保票據所得款項	-	4,857,774
發行永久性資本工具	-	3,767,649
就永久性資本工具支付的利息	-	(37,936)
銀行借款所得款項	12,245,290	5,981,209
償還銀行借款	(9,645,787)	(4,911,099)
配售新股份之所得款項(附註38)	5,054,041	-
股份發行開支(附註38)	(16,385)	-
同系附屬公司給予的貸款	4,343,008	4,274,000
償還同系附屬公司貸款	(6,502,814)	(1,580,864)
最終控股公司給予的貸款	640,000	-
償還最終控股公司貸款	(140,000)	(3,470,183)
中間控股公司給予的墊款	585	-
同系附屬公司給予的墊款	11,574	156,068
還款予同系附屬公司	(4,914,575)	(68,886)
非控股權益給予的貸款	5,000	-
還款予非控股權益	-	(13,027)
已付股息	(124,387)	-
向非控股權益派付的股息	(38,725)	(167,865)
非控股權益注資	29,993	73,264
以合併會計法入賬收購附屬公司	(43,760)	(4,954,820)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(473,464)</b>	<b>2,850,434</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
現金及現金等價物減少淨額	(3,034,522)	(2,929,101)
年初之現金及現金等價物	6,091,741	9,011,883
以外幣持有之現金結餘的匯率變動影響	63,781	8,959
年末之現金及現金等價物	3,121,000	6,091,741
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結存	2,829,612	4,413,689
非質押定期存款	379,153	1,987,552
綜合財務狀況表所呈列的現金及銀行結存	3,208,765	6,401,241
購入時原到期日超過三個月的非質押定期存款(附註33)	(87,765)	(309,500)
綜合現金流量表所呈列的現金及現金等價物	3,121,000	6,091,741

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 1. 一般事項

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

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為投資控股、物業投資及發展、物業管理及酒店經營。

本公司之直接控股公司為得茂有限公司。本公司董事認為，本公司之最終控股公司為中糧集團，其於中華人民共和國(「中國」)成立。

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(本集團旗下大部分實體之功能貨幣)人民幣(「人民幣」)列示。

### 2. 編製綜合財務報表基準

於年內，有關本集團自中糧集團全資附屬公司上海萬良企業管理諮詢有限公司(「上海萬良」)收購浙江和潤天成置業有限公司(「浙江和潤天成」)全部股權之須予披露交易及關連交易已完成。收購事項之代價為人民幣43,760,000元。

浙江和潤天成為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發，由上海萬良於二零一四年十月自第三方收購。因此，浙江和潤天成自二零一四年十月起成為中糧集團之附屬公司。浙江和潤天之主要資產為兩幅位於中國杭州市拱墅區的土地(「該等土地」)。其計劃將該等土地開發為商用及住宅物業。

以上收購詳情載於本公司日期為二零一五年二月三日之公告及二零一五年三月六日之通函內。

由於本集團及浙江和潤天成自二零一四年十月起共同受中糧集團控制，中糧集團於上述收購事項完成後將繼續控制本集團及浙江和潤天成，故收購事項被視為共同控制下的實體合併，根據合併會計原則入賬，因此本集團的綜合財務報表假設浙江和潤天成自二零一四年十月起一直為本集團附屬公司而編製。

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均假設浙江和潤天成自二零一四年十月起一直為本集團附屬公司而編製。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 2. 編製綜合財務報表基準(續)

本集團於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表經已重列，以載入浙江和潤天成於當日的資產及負債。綜合財務報表的相關附註亦以重列。所有重大集團內公司間結餘、收支均於合併時對銷。

浙江和潤天成合併對本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績及於二零一四年十二月三十一日之財務狀況影響概述如下：

## 截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表

	二零一四年 人民幣千元 (原先呈報金額)	共同控制下的 附屬公司合併 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
收益	5,712,841	-	5,712,841
銷售及服務成本	(2,318,049)	-	(2,318,049)
毛利	3,394,792	-	3,394,792
其他收入	116,035	-	116,035
其他收益及虧損淨額	163,926	-	163,926
分銷及銷售成本	(489,331)	(7)	(489,338)
行政開支	(983,899)	(272)	(984,171)
投資物業之公允價值收益	1,921,121	49,787	1,970,908
融資成本	(926,492)	-	(926,492)
應佔聯營公司虧損	(10,006)	-	(10,006)
除稅前溢利	3,186,146	49,508	3,235,654
所得稅開支	(1,238,850)	(12,447)	(1,251,297)
年度溢利	1,947,296	37,061	1,984,357
其他全面收入：			
其後可能重新歸類至損益的項目：			
換算匯兌差額	8,646	-	8,646
現金流量對沖之對沖工具：			
對計入損益之收益之重新分類調整	(608)	-	(608)
年度其他全面收入	8,038	-	8,038
年度全面收入總額	1,955,334	37,061	1,992,395
下列各項應佔年內溢利：			
本公司擁有人	1,673,129	37,061	1,710,190
永久性資本工具持有人	45,419	-	45,419
非控股權益	228,748	-	228,748
	1,947,296	37,061	1,984,357
下列各項應佔全面收入總額：			
本公司擁有人	1,681,167	37,061	1,718,228
永久性資本工具持有人	45,419	-	45,419
非控股權益	228,748	-	228,748
	1,955,334	37,061	1,992,395

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 2. 編製綜合財務報表基準(續)

於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (原先呈報金額)	共同控制下的 附屬公司合併 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	40,699,312	1,160,600	41,859,912
物業、廠房及設備	5,963,010	–	5,963,010
租賃土地及土地使用權	853,692	–	853,692
無形資產	18,617	–	18,617
所持聯營公司權益	89,290	–	89,290
可供出售投資	1,510	–	1,510
商譽	184,297	–	184,297
按金及預付款項	46,252	–	46,252
遞延稅項資產	49,528	–	49,528
應收最終控股公司款項	20,000	–	20,000
	47,925,508	1,160,600	49,086,108
<b>流動資產</b>			
存貨	29,581	–	29,581
待售物業	533,928	–	533,928
待售在建物業	9,307,789	1,762,584	11,070,373
應收賬款	124,601	–	124,601
按金、預付款項及其他應收款項	609,151	512	609,663
應收最終控股公司款項	965	–	965
應收同系附屬公司款項	19,769	8	19,777
可收回稅項	73,953	–	73,953
受限制銀行存款	87,979	–	87,979
現金及銀行結存	6,368,077	33,164	6,401,241
	17,155,793	1,796,268	18,952,061

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 2. 編製綜合財務報表基準(續)

於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表(續)

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (原先呈報金額)	共同控制下的 附屬公司合併 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
應付賬款	1,132,219	-	1,132,219
其他應付款項及應計費用	3,256,527	743	3,257,270
預售物業已收按金	449,487	-	449,487
應付最終控股公司款項	331,002	-	331,002
應付同系附屬公司款項	5,074,208	8,937	5,083,145
應付非控股權益款項	108,421	-	108,421
同系附屬公司給予的貸款	1,159,150	2,887,500	4,046,650
銀行借款	5,574,204	-	5,574,204
應付所得稅及土地增值稅	875,833	-	875,833
	17,961,051	2,897,180	20,858,231
<b>流動負債淨值</b>	(805,258)	(1,100,912)	(1,906,170)
<b>總資產減流動負債</b>	47,120,250	59,688	47,179,938
<b>非流動負債</b>			
已收租金按金	287,157	-	287,157
同系附屬公司給予的貸款	455,500	-	455,500
銀行借款	9,160,716	-	9,160,716
遞延稅項負債	5,400,936	12,447	5,413,383
擔保票據	4,862,299	-	4,862,299
	20,166,608	12,447	20,179,055
<b>資產淨值</b>	26,953,642	47,241	27,000,883
<b>股本及儲備</b>			
股本	748,041	-	748,041
儲備	18,968,498	47,241	19,015,739
本公司擁有人應佔權益	19,716,539	47,241	19,763,780
永久性資本工具	3,767,649	-	3,767,649
非控股權益	3,469,454	-	3,469,454
<b>總權益</b>	26,953,642	47,241	27,000,883

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 2. 編製綜合財務報表基準(續)

浙江和潤天成合併對本集團於二零一五年一月一日之權益影響概述如下：

	二零一五年 一月一日 人民幣千元 (原先呈報金額)	共同控制下的 附屬公司合併 人民幣千元	二零一五年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
普通股本	748,041	-	748,041
股份溢價	13,329,919	-	13,329,919
不可贖回可換股優先股	1,722,317	-	1,722,317
特別儲備	(20,757,648)	-	(20,757,648)
其他儲備	3,137,029	-	3,137,029
資本儲備	5,360,324	11,375	5,371,699
法定儲備	410,143	-	410,143
物業重估儲備	17,000	-	17,000
外幣換算儲備	(213,092)	-	(213,092)
保留溢利	15,962,506	35,866	15,998,372
本公司擁有人應佔權益	19,716,539	47,241	19,763,780
永久性資本工具	3,767,649	-	3,767,649
非控股權益	3,469,454	-	3,469,454
總權益	26,953,642	47,241	27,000,883

上述共同控制下業務合併對本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度每股基本盈利的影響如下：

	對每股基本 盈利的影響 人民幣分
調整前數字	16.8
共同控制下業務合併的影響	0.4
調整後數字	17.2

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團已於本年度首次採納由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之下述修訂。

香港會計準則第19號	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進

於本年度採用香港財務報告準則(修訂本)對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團並未提前採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露行動 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷可接受之方法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup>
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公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度生效

<sup>3</sup> 於釐定日期或之後開始之年度生效

除下文進一步闡述外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團綜合財務報表並無重大影響。

## 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號於二零零九年頒佈，對金融資產分類及計量制訂新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂以加入金融負債分類及計量及終止確認的規定，及於二零一三年加入一般對沖會計法的新規定。二零一四年發佈的香港財務報告準則第9號另一修訂本主要加入a)金融資產的減值規定；及b)分類及計量規定的若干修訂，就若干簡單債務工具推出「透過其他全面收入按公允價值列賬」計量類別。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

香港財務報告準則第9號的主要規定：

- 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有金融資產須其後按攤銷成本或公允價值計量。特別是在以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有，且僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量的債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本一般計量。以目的為同時收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式持有，以及合約條款令特定日期所產生現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，以透過其他全面收入按公允價值列賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股權投資(並非持作買賣)公允價值的其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 關於金融資產減值，香港財務報告準則第9號要求設定預期信貸損失模型，該模型與香港會計準則第39號的已發生信貸損失模型相反。預期信貸損失模型規定，實體須於各報告日期入賬預期信貸損失及該等預期信貸損失的變化，以反映信貸風險自首次確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸損失。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號不會對本集團基於二零一五年十二月三十一日的金融工具分析之金融資產及金融負債所呈報金額造成重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

## 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益

頒佈香港財務報告準則第15號，設定單一全面模式供實體用於入賬來自客戶合約之收益。香港財務報告準則第15號生效後將取代現時收益確認指引(包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約)及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認說明向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務可獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶之合約
- 第二步：識別合約之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(即於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。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

本公司董事仍在評估採用香港財務報告準則第15號對本集團綜合財務報表之影響。目前而言，直至本集團進行詳細審閱前，提供關於香港財務報告準則第15號影響的合理估計並不實際。

## 香港會計準則第1號(修訂本)披露行動

香港會計準則第1號呈列財務報表之修訂就如何於實踐中應用重要性的概念提供若干指引。

香港會計準則第1號於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。本公司董事預期，應用該等香港會計準則第1號之修訂將不會對本集團綜合財務報表中確認之金額產生重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策

#### 合規聲明

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。另外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「香港公司條例」）規定之適用披露。

上市規則所載有關年度賬目之披露規定已參考新香港公司條例（第622章）有關編製賬目及董事報告及審核之條文而修訂並藉此與香港財務報告準則精簡一致。因此，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表內之資料呈列及披露已予更改以遵守此等新規定。有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前公司條例或上市規則在以往須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露之資料，在本綜合財務報表中已再無披露。

#### 呈列基準

綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具按各報告期末的公允價值計量，有關詳情在下文會計政策內說明。

歷史成本一般是基於交易貨品及服務時的公允價值代價。

公允價值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該等特點。計量非金融資產公允價值時，會考慮市場參與者可通過以最高和最佳的方法使用該資產，或將其出售給其他可以最高和最佳的方法使用該資產的市場參與者，而產生經濟利益。此等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，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易，以及與公允價值有部份相若地方但並非公允價值的計量，譬如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值的使用價值除外。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 呈列基準(續)

此外，就財務報告而言，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、第二級及第三級，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。

主要會計政策載列如下。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司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。

倘本集團於投資對象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投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

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，本年度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及其他全面收益表。

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損結餘。

如有需要，會調整附屬公司的財務報表，致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之權益獨立呈列。

#### 本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於附屬公司擁有之權益出現變動，但並無導致本集團失去該等附屬公司的控制權，均以權益交易入賬。本集團之權益與非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益所調整之款額與所付或所收代價之公允價值兩者之間的差額，均直接於權益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，則按(i)所收代價公允價值及任何保留權益公允價值之和與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之原有賬面值的差額，於損益內確認盈虧。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，將根據香港會計準則第39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公司之投資的成本。

#### 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於交換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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(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；
- 與被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量；及
- 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。

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、及本集團以往持有之被收購方(如有)股權之公允價值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、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(如有)之權益之公允價值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股權益，可初步按公允價值或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或(如適用)其他香港財務報告準則所訂明之基準計量。

## 商譽

因收購業務產生之商譽乃按成本於收購業務當日確定(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)。

已獲分配商譽之現金產生單位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。當現金產生單位之可收回金額低於其賬面值時，則首先削減分配予單位之任何商譽之賬面值以分配減值虧損，其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予單位之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。商譽之已確認減值虧損不可於其後期間內撥回。

於出售相關現金產生單位時，商譽之應佔金額將於釐定出售損益之金額時包括在內。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽，或收購人所持被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益超出共同控制合併時成本的部分，確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自所呈列的最早日期或自合併實體或業務首次受共同控制的日期以來(以較短期間為準，毋須考慮共同控制合併的日期)的業績。

#### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之用的物業。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，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生期間計入損益。

日後作投資物業的在建物業分類為在建投資物業，首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則在建投資物業將按成本減減值計量直至公允價值能確定或開發完成時為止，屆時公允價值與原先賬面值之間的差額於該期間於損益確認。

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。

借貸成本根據本集團會計政策資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應貨品或服務或作管理用途的樓宇及租賃土地(分類為融資租賃))(下文所述在建工程除外)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。

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檢討，並按預測基礎入賬估計變動的影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 物業、廠房及設備(續)

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(對於合資格資產)按本集團會計政策資本化的借貸成本。當該類物業竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當類別。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。

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取消確認。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。

### 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權指本集團所持根據經營租賃持有的土地權益，首次按成本確認，其後於租期內按直線法攤銷。

### 待售物業／待售在建物業

流動資產下的待售在建物業為在日常業務過程中持作日後出售的在建物業，以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本及所產生開發支出以及(如適用)資本化的借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。可變現淨值考慮最終預計可變現價格，減去相關可變銷售支出及預期竣工成本。竣工後，物業轉為待售物業。

待售物業以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本、在建期間產生的開發費用及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

### 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在各報告期末檢討，並按預測基礎入賬估計變動的影響。

### 於聯營公司及合營公司的投資

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公司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。

合營公司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，僅於相關活動要求共享控制權各方一致同意時存在。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 於聯營公司及合營公司的投資(續)

聯營公司及合營公司的業績、資產及負債按權益會計法列入該等綜合財務報表。作權益會計法處理的聯營公司及合營公司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。

根據權益法，於聯營公司及合營公司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及合營公司的損益及其他全面收入。當本集團分佔聯營公司或合營公司的虧損超出本集團所持該聯營公司及合營公司的權益(包括實質上屬於本集團於該聯營公司及合營公司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及合營公司支付的款項為限。

當被投資方成為聯營公司及合營公司當日，按權益法確定是否有於聯營公司或合營公司作投資。收購一間聯營公司或合營公司之投資時，任何超出本集團應佔被投資方的可辨認資產和負債之淨公允價值之投資成本則確認為商譽，包含在投資的賬面值。本集團應佔之可辨認資產和負債之淨公允價值，在重新評估後，與投資成本的差異，立即於收購投資該年度計入損益。

應用香港會計準則第39號的規定釐定有否必要就本集團於聯營公司及合營公司的投資確認任何減值虧損。必要時，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號資產減值按單一資產進行減值測試。已確認的任何減值虧損組成投資賬面值的一部分。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。

當一集團實體與本集團聯營公司及合營公司進行交易(如出售資產或注資貢獻)，與該聯營公司或合營公司從該等交易產生之溢利及虧損，在綜合財務報表內確認時，只以與本集團無關之於聯營公司及合營公司權益為限。

### 商譽以外之有形資產及無形資產減值虧損

於各報告期末，本集團均會審閱具有限可使用年期的有形及無形資產的賬面值，以確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，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘不能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。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 商譽以外之有形資產及無形資產減值虧損(續)

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。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金錢時間值的評估及未來現金流量估計並無就此調整的資產的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將會減至其可收回金額。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)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)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。

### 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。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的金融資產或金融負債除外)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及金融負債(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交易成本即時於損益確認。

### 金融資產

本集團金融資產分為以下指定類別：貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的性質及目的，於首次確認時釐定。

### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃按債務工具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(包括屬於實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、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。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收同系附屬公司、控股公司、一間聯營公司及非控股權益款項及/或給予同系附屬公司、最終控股公司、一間合營公司及非控股權益的貸款、受限制銀行存款、已抵押存款及現金及銀行結存)採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值計量。

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或未分類為貸款及應收款項或持至到期投資或透過損益按公允價值列賬之金融資產的非衍生工具。

並無活躍市場報價及其公允價值不能可靠計量的可供出售股權投資按成本減於報告期末任何已識別減值虧損計量(請參閱下文關於金融資產減值虧損的會計政策)。

##### 金融資產減值

金融資產於各報告期末時評估有否減值跡象。倘有客觀證據證明首次確認金融資產後發生的一項或多項事件令投資的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視作已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約(如逾期或拖欠利息及本金付款)；或
- 借貸人有可能破產或進行財務重組。

對於應收賬款等若干類別金融資產，即使資產被評估為個別未減值，亦須按整體基準評估減值。應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合中超逾平均信貸期的逾期付款次數增加以及與應收款項逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本列賬的金融資產，已確認減值虧損數額乃按該資產的賬面值與按金融資產原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

對於按成本列賬的金融資產，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以同類金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額計算。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

對於所有金融資產，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。倘應收賬款及其他應收款項視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入撥備賬。撥備賬賬面值變動於損益確認。

對於按攤銷成本計量的金融資產，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該投資於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

##### 分類為債務或股本

集團實體發行的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

股本工具乃證明本集團於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扣減直接發行成本記錄。

##### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息支出的方法。實際利率是按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付款(包括屬於實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至首次確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具(續)

##### 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、同系附屬公司及非控股權益款項、同系附屬公司及非控制權益給予的貸款、銀行借款及有擔保票據，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原訂或經修改條款支付到期債務，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。

本集團發行的未指定透過損益按公允價值列賬的財務擔保合約初步以其公允價值減發行財務擔保合約直接相關的交易成本確認。首次確認後，本集團按以下兩項的較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約的責任金額；及(ii)首次確認的金額減去(如適當)根據收益確認政策所確認累計攤銷的金額。

##### 衍生金融工具

衍生工具是以公允價值在衍生交易合同簽訂時初始確認，並於報告期結束日進行後續計量其公允價值。由此產生的收益或損失立即計入損益，除非該衍生工具被指定且為有效套期工具，在此情況下，確認損益的時間取決於對沖關係的性質。

##### 對沖會計處理

本集團指定衍生工具作為對沖工具的浮息銀行貸款利息支付的現金流量對沖(現金流量對沖)。

本集團進行各類對沖交易，會於對沖關係開始時，記錄對沖工具和被套期項目之間的關係，及其風險管理目標及策略。此外，在對沖開始時及續後持續進行記錄，對沖工具是否能有效地抵銷有關對沖風險之對沖項目的現金流的變動。

##### 現金流量對沖

指定並符合條件作為現金流量對沖的對沖工具，其公允價值變動之有效部分於其他全面收益內確認並於對沖儲備項下累計。非有效部分之收益或虧損即時於損益中確認，並計入「其他收益及虧損淨額」項目內。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 對沖會計處理(續)

##### 現金流量對沖(續)

當被對沖項目於損益內確認期間，以往於其他全面收益內確認並於權益中(對沖儲備)累計之金額，則重新分類至損益(於已確認被對沖項目於同一項目)。

當本集團撤銷對沖關係、對沖工具已到期或出售、終止、已行使或不再符合資格使用對沖會計法時，將會終止使用對沖會計法。當時於其他全面收益確認並於權益累計之任何收益或虧損將於權益中保留，並於預測交易最終於損益內確認時進行確認。倘預測交易預計不再進行，於權益之累計收益或虧損將即時於損益內確認。

#### 取消確認

當金融資產收取現金流量之合約權利終止，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體，則可取消確認金融資產。

取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益中確認。

有關合約特定之責任已告解除、註銷或屆滿時，本集團可取消確認金融負債。取消確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

### 租賃

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該租賃分類為融資租賃，所有其他租賃分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法確認。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，並於租期內按直線法確認。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### 租賃土地及自用樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，本集團會分別評估各部分所有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，然後將各部分分類為融資或經營租賃，惟確定兩個部分均為經營租賃時，則整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何定額預付款項)按訂立租約時土地與樓宇部分租賃權益之相對公允價值比例，於土地與樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配租金，則入賬列為經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表列作「租賃土地及土地使用權」，並於租期內以直線法攤銷入賬。倘無法在土地與樓宇部分之間可靠分配租金，則整份租賃一般歸類為融資租賃，入賬列作物業、廠房及設備。

#### 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。

因結算和重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間的損益確認。重新換算以公允價值列賬的非貨幣項目所產生的匯兌差額計入當期損益，惟因重新換算直接於其他全面收入確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下匯兌差額亦直接於其他全面收入確認。

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)，收支項目則以期間平均匯率換算，惟在該期內匯率大幅波動的情況下會採用交易日適用的匯率換算。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。

#### 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成所需的所有估計成本及出售所需成本。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 稅項

所得稅支出指當期應付稅項與遞延稅項之總和。

#### 即期稅項

當期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目，因此有別於綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」。本集團的即期稅項責任按報告期末已實施或大致實施之稅率計算。

#### 遞延稅項

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差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。倘可能有足夠應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時差額，則一般會就所有可用於抵銷的可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額產生自既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易的資產及負債之首次確認，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就與投資附屬公司及於聯營公司及合營公司之權益有關之應課稅暫時差額確認，惟本集團能控制暫時差額撥回及暫時差額應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差額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差額所產生的遞延稅項資產。

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調減該賬面值。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已實施或大致實施的稅率(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。

計量採用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產時，假設有關係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。倘假設不成立，則根據上述香港會計準則第12號所載一般原則(即根據有關係物業的預期收回方式)計量有關投資物業之遞延稅項負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### 稅項(續)

##### 本年度即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項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。

#### 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。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益確認。

#### 退休福利成本

界定供款退休福利計劃之供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。本集團中國公司須按該等僱員薪酬之若干百分比供款予該退休福利計劃。本集團有關退休福利計劃的唯一責任是根據有關計劃作出規定之供款。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計算，指於日常業務過程中就已售貨品及所提供服務的應收賬款扣除折讓。具體而言，日常業務過程中銷售物業之收益於相關物業已竣工及已交付買家時確認，屆時須達成以下所有條件：

- 本集團已將物業所有權的大部分風險及回報轉移至買方；
- 本集團並無保留一般與所有權有關之已售物業持續管理權，亦無實際控制已售物業；
- 能夠可靠計量收益金額；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 交易已經或將會產生之費用能可靠計量。

達成上述收益確認標準前所收取之買方按金計入綜合財務狀況表的流動負債。

根據經營租賃持有物業的租金收入於各自租期內按直線法確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### 收益確認(續)

提供物業代理及管理服務所得收益於提供相關服務時確認。

酒店經營及管理所得收益於提供相關服務時確認。

與提供土地開發服務有關的一級土地開發收入於提供有關服務時確認。

於經濟利益可能流入本集團且收入金額能可靠計量之情況下確認金融資產之利息收入。利息收入參考未償還本金額及適用實際利率按時間基準累計，適用實際利率即將金融資產預計年期內估計未來現金收入準確地折現至該資產首次確認之賬面淨值的利率。

#### 政府補貼

政府補貼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。

政府補貼於本集團將補貼擬補償的相關成本確認為開支期間，有系統地於損益確認。

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)而收取之政府補貼於可收取期間於損益確認。

#### 短期僱員福利

與工資及薪金、年假及病假相關之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之福利之未折現金額確認為負債。

就短期僱員福利確認之負債乃按預期交換有關服務需支付之福利之未折現金額計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

應用附註4所述本集團會計政策時，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。實際結果或會與該等估計不同。

本集團持續檢討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；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。

#### 投資物業遞延稅項

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負債或遞延稅項資產，本公司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商業模式持有。因此，計算本集團的香港投資物業遞延稅項時，本公司董事釐定，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，本公司董事認為，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，故本公司董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式所計量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，故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份其租出的該等物業所有權的所有重大風險及回報。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 應用會計政策的重大判斷(續)

#### 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大致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。

#### 估計不確定因素之主要來源

以下為各報告期末很可能導致自各報告期末起下一財政年度內須對資產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列賬。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。本公司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確認。詳情載於附註17。

#### 遞延稅項

於二零一五年十二月三十一日，主要與稅務虧損(二零一四年：同集團轉讓土地的未變現溢利及土地增值稅)有關的遞延稅項資產人民幣58,050,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣240,307,000元)已確認，詳情載於附註25。遞延稅項資產可變現與否主要取決於日後的溢利或應課稅暫時差額在未來是否足夠。本公司董事根據已實施或大致實施的稅率以及對附屬公司預期將動用遞延稅項資產的未來數年期間的溢利預測所深知，釐定遞延稅項資產。本公司董事將於各報告期末檢討假設及溢利預測。倘實際未來溢利低於預期或估計未來溢利有所下調，可能出現遞延稅項資產撥回，而須於撥回出現期間於損益確認。

#### 土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團之若干附屬公司須繳納中國土地增值稅。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 5. 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(續)

##### 土地增值稅(「土地增值稅」)(續)

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。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。

##### 物業、廠房及設備減值

倘有事件或情況變動顯示物業、廠房及設備的賬面值或未能按綜合財務報表附註4相關部分所披露之會計政策收回，則會檢討相關賬面值是否減值。物業、廠房及設備的可收回金額乃公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者，此計算涉及估計的使用。於二零一五年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣5,162,972,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣5,963,010,000元)。

##### 物業、廠房及設備之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多項因素，例如因生產變動或改進以致技術或商業環境過時，或資產之產品或服務輸出之市場需求變動、資產預期使用量、預期實際耗損、資產維修保養及對使用資產之法律或類似限制。資產之估計可使用年期乃根據本集團就用作類似用途之類似資產之經驗而定。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或剩餘價值與過往估計有所出入，則會作出額外折舊。可使用年期及剩餘價值乃於各報告期末根據情況變動而進行檢討。

##### 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有最可靠之證據之預期可變現物業金額。該等估計考慮報告期末後發生的對報告期末之情況有影響事件造成的價格或成本波動。評估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／減值虧損撇銷金額。

於二零一五年十二月三十一日，待售物業的賬面值總額為人民幣2,789,006,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣533,928,000元)。於二零一五年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值總額為人民幣12,342,085,000元(二零一四年十二月三十一日(經重列)：人民幣11,070,373,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 5. 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(續)

## 確認及分配待售在建物業之建造成本

物業的開發成本在建造階段入賬列為待售在建物業，並於物業竣工後轉撥至已竣工待售物業。該等成本的分攤在確認物業銷售後於損益確認。最終結算開發成本前，本集團會按照管理層的最佳估計累計該等成本。

物業在建時，本集團或會將發展項目分階段發展。與某一發展階段直接相關的特定成本入賬列為該階段成本。各階段的共同成本則按整個項目的估計可出售面積分配。

最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，開發成本及其他成本的增減均會影響未來年度的損益。

## 6. 收益

於本年度，本集團收益(亦即本集團營業額)分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業投資及開發：		
投資物業租金收入總額	2,183,980	2,008,659
待售物業銷售	1,476,454	2,020,641
一級土地開發服務收入	30,000	220,877
物業管理及相關服務	328,517	288,227
其他物業相關服務收入	215,846	163,504
	<b>4,234,797</b>	4,701,908
酒店經營：		
客房收益	783,448	698,972
其他配套服務	355,963	311,961
	<b>1,139,411</b>	1,010,933
總收益	<b>5,374,208</b>	5,712,841



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 分部資料(續)

## 分部收益及分部業績(續)

	物業及土地		物業管理及		分部合計	分部間抵銷	合計
	物業投資	開發	酒店經營	相關服務			
	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
<b>截至二零一四年十二月三十一日</b>							
<b>止年度</b>							
<b>分部收益</b>							
外界客戶	2,016,619	2,241,518	1,010,933	451,731	5,720,801	-	5,720,801
分部間收益	3,020	-	-	7,960	10,980	(10,980)	-
合併	2,019,639	2,241,518	1,010,933	459,691	5,731,781	(10,980)	5,720,801
租金調整							(7,960)
綜合損益及其他全面收益表 所呈列的收益							5,712,841
分部業績(經重列)	1,172,842	1,173,008	(92,582)	117,261	2,370,529		2,370,529
未分配企業收入及其他收益							105,741
未分配企業開支及其他虧損							(381,141)
出售附屬公司的收益							106,115
投資物業之公允價值收益(經重列)							1,970,908
融資成本							(926,492)
分佔聯營公司虧損							(10,006)
綜合損益及其他全面收益表 所呈列的除稅前溢利(經重列)							3,235,654

分部間收益按集團實體協定的價格入賬。

分部收益指各分部所賺取的收益，不包括於經營租賃年期內按直線法就確認有關租賃之租金收入而對物業租賃作出的租金調整。分部業績指各分部所賺取溢利／產生虧損，不包括就管理產生的若干項目(包括若干其他收入、其他收益及虧損、分銷及銷售成本、行政開支、投資物業之公允價值收益、融資成本、分佔聯營公司業績、視作出售／出售附屬公司的收益及所得稅開支)。上文所述者為向本公司董事呈報的計量，以供分配資源及評估表現。

## 分部資產及負債

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 分部資料(續)

### 地區資料

下表按地理位置劃分載列本集團來自外界客戶的收益資料。客戶地理位置以提供服務或交付貨品及物業的地點為準。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中國內地	<b>5,280,428</b>	5,636,468
香港	<b>93,780</b>	76,373
	<b>5,374,208</b>	5,712,841

按位置劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	<b>49,255,240</b>	46,330,931
香港	<b>2,865,491</b>	2,489,842
	<b>52,120,731</b>	48,820,773

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、可供出售投資、應收最終控股公司款項以及計入非流動資產項下按金及預付款項之按金。

### 主要客戶資料

於二零一五年及二零一四年，概無與單一外界客戶進行交易的收益達本集團的收益10%或以上。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 7. 分部資料(續)

## 其他資料

定期提供予主要經營決策者款項如下：

	物業及		物業管理及		合計
	物業投資	土地開發	酒店經營	相關服務	
	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
<b>截至二零一五年十二月三十一日</b>					
<b>止年度</b>					
應收賬款及其他應收款項 (減值虧損撥回)／					
減值虧損淨額	(15,889)	1,806	(1,157)	404	(14,836)
物業、廠房及設備折舊	23,371	9,744	265,382	4,874	303,371
租賃土地及土地使用權攤銷	-	2,323	26,025	2,239	30,587
出售物業、廠房及設備的 虧損／(收益)淨額	857	(5)	856	355	2,063
在建待售物業減值虧損	11,341	-	-	-	11,341
<b>截至二零一四年十二月三十一日</b>					
<b>止年度</b>					
應收賬款及其他應收款項 (減值虧損撥回)／					
減值虧損淨額	(13,078)	8,313	6,442	(1,595)	82
物業、廠房及設備折舊	39,717	58,360	201,409	10,164	309,650
租賃土地及土地使用權攤銷	-	2,410	21,690	1,229	25,329
出售物業、廠房及設備的 (收益)／虧損淨額	(1,394)	3,368	625	213	2,812
物業、廠房及設備減值 虧損／(減值虧損撥回)淨額	96	(30,235)	-	-	(30,139)

\* 在建待售物業之減值虧損並無計入分部損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	33,942	72,972
給予同系附屬公司的貸款	-	1,217
政府補貼*	3,948	5,123
退回中國營業稅及附加費	17,920	-
其他	9,926	36,723
	<b>65,736</b>	<b>116,035</b>

\* 中國內地若干省份的開發項目獲得多項政府補貼。政府補貼主要指地方政府授予本集團若干附屬公司的酌情獎勵，以嘉獎彼等為當地發展及海濱環境改善作出的貢獻。該等補貼並無任何未達成的條件或或然事項。

## 9. 其他收益及虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
視作出售／出售附屬公司的收益(附註50)	579,503	106,115
物業、廠房及設備的減值虧損	-	(96)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	30,235
應收賬款減值虧損撥回／(減值虧損)淨額	2,010	(6,498)
待售在建物業減值虧損(附註29)	(11,341)	-
其他應收款項減值虧損撥回淨額	12,826	6,416
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(2,063)	(2,812)
匯兌(虧損)／收益淨額	(318,894)	46,388
其他	(5,892)	(15,822)
	<b>256,149</b>	<b>163,926</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
以下各項利息：		
銀行借款	937,171	894,718
非銀行金融機構給予的貸款*	51,498	48,826
最終控股公司給予的貸款	18,794	186,130
同系附屬公司給予的貸款	157,042	83,327
其他融資成本	23	1,861
有擔保票據(附註37)	193,635	22,082
利息支出總額	1,358,163	1,236,944
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業(附註17)	(86,205)	(57,574)
物業、廠房及設備的在建工程(附註18)	-	(32,718)
待售在建物業(附註29)	(314,757)	(219,552)
	(400,962)	(309,844)
對現金流量對沖之重新分類調整	-	(608)
融資成本	957,201	926,492

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

投資物業、物業、廠房及設備以及待售在建物業的資本化借貸成本按相關特定借款的實際借貸成本釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 11. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
年度溢利經扣除／(計入)下列項目後計算：		
董事酬金(附註15)	6,232	4,360
折舊及攤銷：		
無形資產攤銷	7,293	5,253
租賃土地及土地使用權攤銷	30,587	25,329
物業、廠房及設備折舊*	303,371	309,650
折舊及攤銷總額	341,251	340,232
銷售及服務成本包括：		
已售物業成本	928,244	936,324
出租投資物業所產生的直接營運成本	520,705	428,062
所提供一級土地開發服務成本	4,980	58,196
因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支	250,138	245,078
因所提供酒店服務成本所產生的直接營運開支	709,960	598,892
其他直接成本	65,538	51,497
	2,479,565	2,318,049
僱員福利開支(包括董事酬金(附註15))**：		
薪金、津貼及其他福利	672,398	618,198
退休福利計劃供款	90,358	84,255
	762,756	702,453
廣告及推廣開支(包括分銷及銷售成本)	229,096	180,936
核數師薪酬	3,019	3,250

\* 截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊人民幣235,030,000元(二零一四年：人民幣242,816,000元)，計入綜合損益及其他全面收益表的銷售及所提供服務成本。

\*\* 截至二零一五年十二月三十一日止年度之僱員福利開支人民幣208,237,000元(二零一四年：人民幣222,216,000元)乃計入綜合損益及其他全面收益表的提供銷售及服務成本中。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 12. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅	205,446	312,527
土地增值稅	131,346	227,965
中國股息預扣稅	63,028	55,047
香港	10,737	7,312
	<b>410,557</b>	602,851
過往年度撥備(超額)/不足：		
中國企業所得稅	(57,124)	1,075
土地增值稅	(92,549)	-
	<b>(149,673)</b>	1,075
遞延稅項(附註25)	<b>430,678</b>	647,371
	<b>691,562</b>	1,251,297

於兩個年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

於兩個年度，中國附屬公司須按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。

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所得稅。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 12. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
除稅前溢利	1,650,738	3,235,654
按25%(二零一四年:25%)的中國企業所得稅稅率計算的稅項*	412,685	808,913
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	(6,010)	(24,190)
中國土地增值稅	131,346	227,965
中國土地增值稅的稅務影響	(32,837)	(56,991)
不可扣稅開支的稅務影響	127,809	82,573
毋須徵稅收入的稅務影響	(145,334)	(23,956)
未確認稅項虧損的稅務影響	208,444	152,426
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	89,051	9,202
扣減先前已確認為未動用稅項虧損的遞延稅項資產賬面值的稅務影響	-	3,936
動用過往未確認稅項虧損及確認相關遞延稅項的稅務影響	(59,532)	(11,848)
應佔聯營公司虧損的稅務影響	8,801	2,501
未分派溢利的預扣稅影響	34,164	65,434
過往年度即期稅項撥備(超額)/不足	(126,536)	1,075
其他	49,511	14,257
年度所得稅開支	691,562	1,251,297

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

## 13. 股息

於年內向本公司普通股及不可贖回可轉換優先股股東派發確認為分派的股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
二零一四年末期 - 每股1港仙(二零一三年:無):		
普通股	115,746	-
不可贖回可轉換優先股	8,908	-
	124,654	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 13. 股息(續)

於報告期末後，董事就截至二零一五年十二月三十一日止年度建議派發末期股息每股普通股1港仙(就普通股計合共約142,300,000港元，折合人民幣119,200,000元)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。非可贖回可換股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，並因此可收取二零一五年末期股息約10,900,000港元或人民幣9,200,000元。

## 14. 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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>盈利</b>		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<b>725,718</b>	1,710,190
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
<b>股份數目(千股)</b>		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股加權平均數	<b>12,697,542</b>	8,851,807
不可贖回可換股優先股(附註39)	<b>1,095,301</b>	1,095,301
藉以計算每股盈利之普通股加權平均數	<b>13,792,843</b>	9,947,108

藉以計算截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度每股基本盈利之股份加權平均數乃基於相關年度本公司普通股加權平均數以及已發行不可贖回可轉換優先股數目進行計算。

由於供股(定義見附註38(b))分紅部分的影響被視為不重大，於計算每股基本盈利時並無計及。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄盈利，乃由於兩個年度並無已發行潛在普通股。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 15. 董事及最高行政人員酬金

於本年度，向本公司董事已付之酬金詳情如下：

	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
<b>二零一五年</b>				
<i>執行董事</i>				
周政先生	-	2,115	15	2,130
韓石先生(附註)	-	3,088	15	3,103
<i>非執行董事</i>				
史焯煒先生(附註)	-	-	-	-
馬建平先生	-	-	-	-
馬王軍先生	-	-	-	-
姜華女士	-	-	-	-
鄔小蕙女士(附註)	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事</i>				
劉漢銓先生	333	-	-	333
林建明先生	333	-	-	333
胡國祥先生	333	-	-	333
總額	999	5,203	30	6,232

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 15. 董事及最高行政人員酬金(續)

	薪金及		退休福利	總額
	董事袍金	其他福利	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>二零一四年</b>				
<i>執行董事</i>				
周政先生	-	1,183	8	1,191
韓石先生	-	2,252	8	2,260
<i>非執行董事</i>				
史焯煒先生	-	-	-	-
馬建平先生	-	-	-	-
馬王軍先生	-	-	-	-
姜華女士	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事</i>				
劉漢銓先生	303	-	-	303
林建明先生	303	-	-	303
胡國祥先生	303	-	-	303
總額	909	3,435	16	4,360

上文所示的執行董事酬金主要為作為彼等就本公司及本集團管理及其他事宜提供服務的酬金。上文所示的非執行董事及獨立非執行董事酬金主要為作為彼等任職本集團董事所提供服務的酬金。

概無董事已放棄或同意放棄本年度及過往年度之任何酬金。

附註：於二零一五年六月二日，史焯煒先生辭任非執行董事。於二零一五年六月十一日，鄒小蕙女士獲委任為非執行董事。於報告期末後，韓石先生辭任本公司執行董事，自二零一六年二月十七日起生效。

## 16. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士中，兩名人士(二零一四年：一位)為本公司董事。其餘三位最高薪人士(二零一四年：四位)之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他津貼	5,560	8,253
退休福利計劃供款	335	591
	<b>5,895</b>	<b>8,844</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 16. 僱員酬金(續)

上述人士酬金介乎以下範疇：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
人數		
1,500,001港元至2,000,000港元 (約人民幣1,220,000元至人民幣1,626,000元)	1	-
2,000,001港元至2,500,000港元 (約人民幣1,626,000元至人民幣2,033,000元)	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元 (約人民幣2,033,000元至人民幣2,440,000元)	-	2
3,000,001港元至3,500,000港元 (約人民幣2,440,000元至人民幣2,847,000元)	1	1
	<b>3</b>	<b>4</b>

除上文披露者外，本公司董事確認，就五名最高薪酬人士於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團概無向其提供住房或其他津貼、實物利益、退休金計劃供款、酌情支付花紅，作為吸引加入本集團之賞金，及由於管理本集團旗下任何成員公司之事務而引致其他崗位離任的補償(二零一四年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 投資物業

	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
<b>按公允價值</b>			
於二零一四年一月一日	33,621,930	3,495,000	37,116,930
合併共同控制附屬公司(附註2)	–	60,801	60,801
後續開支增加(經重列)	173,608	2,825,420	2,999,028
重新分類(經重列)	2,086,994	(2,086,994)	–
資本化利息(經重列)(附註10)	–	57,574	57,574
於損益確認的公允價值變動(經重列)	1,552,226	418,682	1,970,908
出售附屬公司	(352,000)	–	(352,000)
匯兌調整	6,671	–	6,671
於二零一四年十二月三十一日(經重列)	37,089,429	4,770,483	41,859,912
出售附屬公司(附註49)	–	963,000	963,000
後續開支增加	94,119	1,846,149	1,940,268
自物業、廠房及設備以及租賃土地及土地使用權 轉撥*	66,381	–	66,381
轉撥至物業、廠房及設備(附註18)	(45,302)	–	(45,302)
重新分類	5,652,800	(5,652,800)	–
資本化利息(附註10)	–	86,205	86,205
於損益確認的公允價值變動	763,170	200,845	964,015
匯兌調整	187,923	–	187,923
於二零一五年十二月三十一日	43,808,520	2,213,882	46,022,402

\* 截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備以及租賃土地及土地使用權之賬面值總額包括於擁有者不再佔用後自物業、廠房及設備以及租賃土地及土地使用權轉撥之金額分別為人民幣52,668,000元及人民幣7,343,000元，當中人民幣6,370,000元之公允價值變動已確認至其他全面收入(未計及人民幣1,592,000元之稅項影響)。

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的物業權益按公允價值模型計量，並分類及列賬作投資物業。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 投資物業(續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團投資物業及在建投資物業詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
位於香港的商業物業	2,807,650	2,400,129
位於中國內地的商業物業	38,044,752	34,264,783
位於中國內地的住宅物業	5,170,000	5,195,000
	<b>46,022,402</b>	41,859,912

於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣31,701,843,000元(二零一四年：人民幣32,346,259,000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45)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣7,873,500,000元(二零一四年(經重列)：人民幣4,482,600,000元)的投資物業尚未獲中國相關部門授出土地使用權及／或房屋所有權證。

## 本集團投資物業的公允價值計量

本集團運用所獲得的市場數據估計投資物業的公允價值。本集團管理層與估值師緊密合作以為上述模式建立適當的估值技術及數據。

於二零一五年十二月三十一日，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第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於有關日期進行之估值確定。第一太平戴維斯的地址為香港中環交易廣場2座23樓。

對於已竣工投資物業(包括於二零一五年十二月三十日之總公允價值約為人民幣2,214,000,000元(二零一四年(經重列)：約人民幣1,161,000,000元)之空置地塊)，參照市場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。

對於在建投資物業，採用直接比較法參照有關市場現有的可資比較銷售交易進行估值，及在適當情況下計及完成發展項目將產生的成本以反映已竣工發展項目的質素。

於本年度，估值技術並無改變。

在估計物業的公允價值時，以其目前最高和最好的使用性能計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 17. 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與各報告期末所持投資物業有關。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團投資物業公允價值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二零一五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，計及潛在租金收入市值、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及計及時間、位置及以及道路交通、物業規模及設施等個別因素。所用市場租金輕微上漲可能導致公允價值重大增加，反之亦然。

本集團所持主要投資物業	重大不可觀察輸入數據			
	資本化率		每月單位租金(平方米/月)	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
<b>已竣工投資物業</b>				
北京中糧廣場				
- 辦公	6%	6%	265	268
- 店鋪	6%	6%	488	490
上海鵬利輝盛閣公寓 - 公寓單位	2.5%	2.5%	216至225	214至224
香港鵬利中心				
- 辦公	3.6%	3.75%	394至446	378至433
- 店鋪	3.5%	3.5%	1,488	1,441
西單大悅城				
- 辦公	6%	6%	295至333	280至325
- 店鋪	6.5%	6.5%	234至1,560	233至1,550
朝陽大悅城 - 店鋪	6.5%	6.5%	104至690	109至726
天津大悅城 - 店鋪	7.0%	7.0%	216至540	208至520
上海大悅城 - 店鋪				
- 南座	6.5%	6.5%	166至830	158至790
- 北座	6.5%	-	276至921	-
成都大悅城 - 店鋪	6%	-	47至290	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備

	租賃		設備、傢俱及				總計
	租賃物業 人民幣千元	物業裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
<b>成本：</b>							
於二零一四年一月一日	846,075	62,786	3,308,153	1,143,796	132,766	1,231,098	6,724,674
添置	-	18,188	111	66,583	1,500	737,219	823,601
年內資本化的利息(附註10)	-	-	-	-	-	32,718	32,718
重新分類	-	19,006	1,604,943	314,439	-	(1,938,388)	-
出售	-	(12,478)	-	(10,458)	(1,701)	-	(24,637)
撤銷	(98,343)	(6,372)	-	(3,822)	(453)	-	(108,990)
出售附屬公司	-	-	-	(2,866)	-	-	(2,866)
轉撥至在建工程(附註)	(79,465)	-	-	-	-	30,235	(49,230)
匯兌調整	-	18	-	148	4	-	170
於二零一四年十二月三十一日	668,267	81,148	4,913,207	1,507,820	132,116	92,882	7,395,440
添置	40,160	11,087	-	31,732	4,656	280,668	368,303
自投資物業轉撥(附註17)	45,302	-	-	-	-	-	45,302
出售	-	(5,608)	-	(17,177)	(743)	-	(23,528)
轉撥至投資物業(附註17)	(61,643)	-	-	-	-	-	(61,643)
視作出售附屬公司(附註50)	-	(22,686)	(699,976)	(215,848)	(1,274)	-	(939,784)
匯兌調整	-	327	-	27	-	-	354
於二零一五年十二月三十一日	692,086	64,268	4,213,231	1,306,554	134,755	373,550	6,784,444
<b>累計折舊：</b>							
於二零一四年一月一日	146,384	38,908	471,941	521,869	67,848	-	1,246,950
年內支出	14,031	7,445	137,338	134,725	16,111	-	309,650
出售時撥回	-	(11,529)	-	(7,214)	(1,349)	-	(20,092)
撤銷	(44,501)	(5,246)	-	(3,651)	(453)	-	(53,851)
出售附屬公司	-	-	-	(1,194)	-	-	(1,194)
轉撥至在建工程(附註)	(49,230)	-	-	-	-	-	(49,230)
匯兌調整	-	18	-	82	1	-	101
於二零一四年十二月三十一日	66,684	29,596	609,279	644,617	82,158	-	1,432,334
年內支出	5,602	2,397	90,702	193,805	10,865	-	303,371
轉撥至投資物業(附註17)	(8,975)	-	-	-	-	-	(8,975)
出售對銷	-	(5,608)	-	(15,114)	-	-	(20,722)
視作出售附屬公司(附註50)	-	(1,076)	(48,044)	(34,526)	(1,129)	-	(84,775)
匯兌調整	-	327	-	(184)	-	-	143
於二零一五年十二月三十一日	63,311	25,636	651,937	788,598	91,894	-	1,621,376
<b>累計減值：</b>							
於二零一四年一月一日	84,077	1,126	-	171	-	-	85,374
年內所計提減值	-	-	-	35	61	-	96
撤銷	(53,842)	(1,126)	-	(171)	-	-	(55,139)
撥回減值(附註)	(30,235)	-	-	-	-	-	(30,235)
於二零一四年及二零一五年十二月三十一日	-	-	-	35	61	-	96
<b>賬面淨值：</b>							
於二零一五年十二月三十一日	628,775	38,632	3,561,294	517,921	42,800	373,550	5,162,972
於二零一四年十二月三十一日	601,583	51,552	4,303,928	863,168	49,897	92,882	5,963,010

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備(續)

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，所計提減值虧損人民幣85,400,000元乃有關報廢位於中國內地三亞之若干物業以於日後重新開發。於二零一四年，重新開發計劃已經確定並獲當地政府批准。根據經批准重新開發計劃，若干已報廢物業(「物業」)不會拆除，而將成為重新開發項目(「項目」)的一部分。因此，就物業計提之減值虧損按賬面淨值人民幣30,200,000元(即原成本人民幣79,400,000元減假設並無確認物業減值虧損而原應有的累計折舊人民幣49,200,000元)撥回，而賬面淨值重新分類為在建工程。

本公司董事認為，項目為獨立現金產生單位，項目的可收回金額基於使用價值釐定，而使用價值按基於高級管理層批准之五年期財務預算之現金流預測計算。現金流預測之適用貼現率為10%。用於推定五年期後現金流的增長率為零。項目可收回金額超出賬面淨值。因此，本公司董事認為無須就項目(包括物業)計提減值虧損。

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：

租賃物業	1.8%至10%
租賃物業裝修	按租期計算與10%至25%之較短者
酒店物業	2.5%至10%
設備、傢俱及固定裝置與汽車	5%至20%

於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面淨值約人民幣3,536,756,000元(二零一四年：人民幣4,264,888,000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(附註45)。

於二零一五年十二月三十一日，對於本集團於中國內地賬面淨值總額約人民幣3,244,321,000元(二零一四年：人民幣4,046,682,000元)的若干租賃物業及酒店物業，中國相關部門並無就此發出相關房屋所有權證。

租賃物業及酒店物業均位於中國大陸。

## 19. 租賃土地及土地使用權

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
為呈報分析為：		
流動資產(計入按金、預付款項及其他應收款項(附註31))	33,779	26,624
非流動資產	844,371	853,692
	878,150	880,316
位於中國大陸	866,500	866,650
位於香港	11,650	13,666
	878,150	880,316

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 19. 租賃土地及土地使用權(續)

上述租賃土地及土地使用權為持作生產或供應產品或服務或行政用途。

租賃土地及土地使用權攤銷於租期內按直線法自損益扣除。

於二零一五年十二月三十一日，本集團正向有關政府部門申請中國內地人民幣0元(二零一四年：人民幣4,212,000元)的土地使用權的業權契據。

於二零一五年十二月三十一日，賬面值總額人民幣688,817,000元(二零一四年：人民幣706,084,000元)的土地使用權用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資(附註45)。

## 20. 無形資產

	人民幣千元
<b>成本：</b>	
於二零一四年一月一日	18,869
添置	15,461
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	34,330
添置	19,154
視作出售附屬公司(附註50)	(4,815)
於二零一五年十二月三十一日	48,669
<b>累計攤銷：</b>	
於二零一四年一月一日	10,460
年內攤銷撥備	5,253
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	15,713
年內攤銷撥備	7,293
視作出售附屬公司(附註50)	(2,574)
於二零一五年十二月三十一日	20,432
<b>賬面淨值：</b>	
於二零一五年十二月三十一日	28,237
於二零一四年十二月三十一日	18,617

無形資產主要指所購入電腦軟件，按成本減減值虧損列賬，於5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 21. 所持聯營公司權益

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非上市投資成本	88,500	88,500
應佔收購後業績	(34,412)	790
	<b>54,088</b>	89,290

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團持有下列聯營公司之權益：

公司名稱	成立地點	營業地點	本集團所有權和投票權持有比例		主要業務
			於十二月三十一日		
			二零一五年	二零一四年	
成都悅城實業有限公司	中國	中國成都	30%	30%	物業開發

以權益法入賬的聯營公司的資產、負債、收益及支出加總後之相關財務資料概要載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	478,385	1,137,989
非流動資產	789	1,846
資產總額	<b>479,174</b>	1,139,835
流動負債	88,880	650,201
非流動負債	210,000	192,000
負債總額	<b>298,880</b>	842,201
資產淨值	<b>180,294</b>	297,634

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 21. 所持聯營公司權益(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	741,376	643,537
年度虧損及全面支出總額*	(117,340)	(33,353)
本集團應佔之年度虧損及全面支出總額	(35,202)	(10,006)

\* 金額包括持作出售物業的減值虧損人民幣124,663,000元(二零一四年：人民幣40,867,000元)，其已於損益中確認及扣除。

上述財務資料概要與綜合財務狀況表所確認所持聯營公司權益之賬面值的對賬。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
聯營公司資產淨值	180,294	297,634
本集團所持聯營公司權益比例	30%	30%
應佔聯營公司資產淨值	54,088	89,290
本集團所持聯營公司權益之賬面值	54,088	89,290

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 22. 於合營企業之權益

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非上市投資成本	8,661	-
向合營企業提供貸款	1,235,332	-

向合營企業提供之貸款為無擔保及須於一年內償還。其中人民幣563,300,000元貸款以年利率4.59%計息。餘額人民幣672,032,000元為免息。

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有下列合營企業之權益：

公司名稱	成立地點	營業地點	本集團所有權和投票權持有比例	
			於二零一五年十二月三十一日	主要業務
COFCO (BVI) No. 97 Limited (「BVI 97」)	英屬處女群島	中國	40%	投資控股

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 22. 於合營企業之權益(續)

BVI 97為本集團二零一五年十二月三十日前之全資附屬公司，併入賬列為本公司之附屬公司。於二零一五年十二月三十日，BVI 97向一名獨立於本集團之第三方(「投資者」)發行新普通股，其後該名投資者持有BVI 97之60%股權。根據本集團與投資者訂立之股東協議，有關BVI 97相關行動之決定須經本集團及投資者一致同意，故BVI 97入賬列為合營公司。BVI 97之附屬公司台灣飯店有限公司於中國從事酒店經營業務。(視作出售之詳情及亦請見綜合權益變動表附註(i)及附註50。

以權益法入賬的合營企業的資產及負債加總後之相關綜合財務資料概要載列如下：

	於十二月三十一日 二零一五年 人民幣千元
流動資產	761,430
非流動資產	1,539,137
資產總額	2,300,567
流動負債	2,278,916
資產淨值	21,651

有關合營企業及其附屬公司之收益及開支之綜合財務資料並未呈列，因為合營企業自二零一五年十二月三十日至二零一五年十二月三十一日並無產生任何收益／開支。

上述綜合財務資料概要與綜合財務狀況表所確認所持合營企業權益之賬面值的對賬。

	於十二月三十一日 二零一五年 人民幣千元
合營企業資產淨值	21,651
本集團所持合營企業權益比例	40%
應佔合營企業資產淨值	8,661
本集團所持合營企業權益之賬面值	8,661

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 23. 可供出售投資

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中國境內股本投資：		
非上市股本證券	510	1,510

上述非上市股本證券由於中國成立之私營實體發行。由於估計合理公允價值的範圍頗大，本公司董事認為相關公允價值無法可靠計量，因此，上述非上市股本證券於報告期末按成本金額減減值金額計量。

## 24. 商譽

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>成本及賬面值</b>		
於一月一日	184,297	184,297
收購附屬公司(附註49)	68,745	-
於十二月三十一日	253,042	184,297

商譽乃根據本集團的會計政策及香港會計準則第36號「資產減值」的規定，至少每年或有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。

商譽被分配至各現金產生單位組別作減值測試。分配至由下列分部組成現金產生單位組別的商譽之賬面值：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業投資	184,297	184,297
上海悅耀*的物業及土地開發分部	68,745	-
	253,042	184,297

\* 定義見附註49

計算截至二零一五年十二月三十一日止年度各現金產生單位之使用價值時乃運用若干假設。

各現金產生單位組別之可收回金額乃使用基於高級管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測計算之使用價值釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 24. 商譽(續)

用於各現金流量預測之貼現率及用於推測五年期後現金流量之增長率如下：

	貼現率		五年期後現金流量之增長率	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
物業投資(附註)	8%	8%	0%	0%
物業及土地開發	9%	-	0%	-

附註：商譽與本公司於二零一三年十二月完成之根據反收購交易之收購有關。該商譽被分配至由本集團物業投資分部組成的現金產生單位組別(「現金產生單位組別」)，預計物業投資分部會受反收購交易的綜合影響。基於本集團業務模式，本公司董事參考本公司管理層編製的現金預測評估減值，認為現金產生單位的可收回款項總額高於該現金產生單位之商譽及非流動資產之賬面值總額。

以下說明管理層使用現金流量預測進行商譽減值測試所依據之各項主要假設：

### 預期毛利率

用於釐定分配予預期毛利率之價值乃基於過往或緊接預算年度前之平均毛利率，並會根據預期效率改進及預期市場發展而提升。

### 貼現率

所使用的貼現率反映有關單位之特定風險。

分配予貼現率主要假設之價值與外部資料來源一致。管理層按照過往表現及對市場發展之預期釐定預期毛利率。

本公司董事認為，倘可收回金額所依據之主要假設有任何合理可能變動，將導致現金產生單位之賬面值超逾其可收回金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 25. 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有關變動：

## 遞延稅項資產

	集團內公司					總計 人民幣千元
	未變現溢利 人民幣千元	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	
於二零一四年一月一日	101,184	176,759	3,964	21,610	27,678	331,195
於損益(扣除)/計入(附註12)	(69,326)	900	(3,936)	(21,343)	2,817	(90,888)
於二零一四年十二月三十一日	31,858	177,659	28	267	30,495	240,307
於損益(扣除)/計入(附註12)	(31,337)	(177,659)	28,834	-	(1,899)	(182,061)
匯兌調整	-	-	-	-	(196)	(196)
於二零一五年十二月三十一日	<b>521</b>	<b>-</b>	<b>28,862</b>	<b>267</b>	<b>28,400</b>	<b>58,050</b>

## 遞延稅項負債

	投資物業	稅項折舊撥備	股息預扣稅	其他	總計
	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
於二零一四年一月一日	4,701,766	323,665	68,965	20,725	5,115,121
於損益扣除/(計入)(經重列)(附註12)	484,218	63,886	10,387	(2,008)	556,483
出售附屬公司	(67,442)	-	-	-	(67,442)
於二零一四年十二月三十一日(經重列)	5,118,542	387,551	79,352	18,717	5,604,162
收購附屬公司(附註49)	139,016	-	-	-	139,016
於物業重估儲備扣除	1,592	-	-	-	1,592
於損益扣除/(計入)(附註12)	189,271	89,047	(28,864)	(837)	248,617
匯兌調整	11	-	-	481	492
於二零一五年十二月三十一日	<b>5,448,432</b>	<b>476,598</b>	<b>50,488</b>	<b>18,361</b>	<b>5,993,879</b>

就呈列綜合財務狀況表而言，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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項資產	<b>19,305</b>	49,528
遞延稅項負債	<b>(5,955,134)</b>	(5,413,383)
	<b>(5,935,829)</b>	(5,363,855)

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 25. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債(續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團於中國大陸產生的稅項虧損為人民幣2,573,237,000元(二零一四年(經重列)：人民幣2,093,040,000元)，已結轉以抵銷日後應課稅收入，將分別於各財政年度結算日起計1至5年內到期。已就人民幣115,448,000元(二零一四年：人民幣112,000元)之虧損確認遞延稅項資產。就其餘人民幣2,457,789,000元(二零一四年(經重列)：人民幣2,092,928,000元)則由於未來收入來源有不可預測性而並未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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
將於下列日期屆滿：		
二零一五年十二月三十一日	-	112,768
二零一六年十二月三十一日	227,174	242,683
二零一七年十二月三十一日	423,029	561,017
二零一八年十二月三十一日	520,833	585,814
二零一九年十二月三十一日	574,752	590,646
二零二零年十二月三十一日	712,001	-
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	2,457,789	2,092,928

於二零一五年十二月三十一日，本集團於香港產生的稅項虧損為人民幣193,087,000元(二零一四年：人民幣181,364,000元)可供抵銷日後溢利。由於未來的溢利流無法預測，並無作出遞延稅項資產確認。此估計稅項虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，對在中國內地成立之外商投資企業宣派予外國投資者之股息徵收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。倘中國與外國投資者所屬司法權區訂有稅務條約，則可應用較低預扣稅率。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。

於二零一五年十二月三十一日，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96,229,000元(二零一四年：人民幣131,538,000元)。由於本集團可調控暫時差額的撥回時間且該等差額將不會於可見將來撥回，故截至二零一四年十二月三十一日該等負債並無確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 26. 來自同系附屬公司及非控股權益貸款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>分類為流動負債</b>		
同系附屬公司給予的貸款(附註(a))	1,888,540	4,046,650
非控股權益給予的貸款(附註(b))	5,000	-
<b>分類為非流動負債</b>		
同系附屬公司給予的貸款(附註(c))	396,000	455,500

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，分類為流動負債的同系附屬公司給予的貸款無抵押，按年利率介乎4.35%及6.0%(二零一四年(經重列)：5.36%至7.5%)計息，且須於報告期末起十二個月內償還。於二零一五年十二月三十一日，上述同系附屬公司給予的貸款包括非銀行金融機構中糧財務給予的貸款人民幣381,500,000元(二零一四年：人民幣512,500,000元)。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，分類為流動負債的最終控股公司中糧集團給予的貸款無抵押，按年利率4.35%計息且須於報告期末起十二個月內償還。
- (c) 於二零一五年十二月三十一日，分類為非流動負債的同系附屬公司中糧財務給予的貸款無抵押，按年利率4.9%(二零一四年：介乎6%至6.15%)計息，毋須於報告期末起十二個月內償還。

同系附屬公司給予的貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應償還同系附屬公司給予的貸款之賬面值*：		
1年內	1,888,540	4,046,650
第2年	2,000	59,500
第3至5年(包括首尾兩年)	394,000	396,000
同系附屬公司給予的貸款總額	2,284,540	4,502,150
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	(1,888,540)	(4,046,650)
非流動負債所列款項	396,000	455,500

\* 到期款項基於相關貸款協議所載計劃還款日確定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 26. 來自同系附屬公司及非控股權益貸款(續)

同系附屬公司給予的若干貸款以下述關連方提供的公司擔保作保：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
由以下各項擔保：		
最終控股公司	-	50,000

## 27. 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
原料	22,474	25,661
耗材	5,670	3,920
	<b>28,144</b>	29,581

## 28. 待售物業

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已竣工待售物業	<b>2,789,006</b>	533,928

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。

已竣工待售物業的賬面值為人民幣133,357,000元(二零一四年：人民幣131,186,000元)，預期於報告期末起十二個月後出售。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 29. 待售在建物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>按成本：</b>		
於一月一日	11,070,373	6,326,162
添置	2,628,936	3,457,223
合併一間共同控制附屬公司	-	319,333
出售附屬公司(附註49)	1,455,000	-
非控股股東注資(附註51(d))	-	752,023
竣工後轉撥至待售物業	(3,112,086)	(3,920)
轉撥至租賃土地及土地使用權	(3,554)	-
年內資本化的利息(附註10)	314,757	219,552
減值虧損(附註9)	(11,341)	-
於十二月三十一日	12,342,085	11,070,373

於二零一五年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值為人民幣5,534,281,000元(二零一四年十二月三十一日(經重列)：人民幣9,171,006,000元)，預期於報告期末起十二個月後竣工並可供出售。

於二零一五年十二月三十一日，待售在建物業所處土地之賬面值為人民幣7,017,808,000元(二零一四年：無)，已用作抵押以擔保本集團獲授之銀行融資(附註45)。

於二零一五年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值為與主要土地發展有關之人民幣321,062,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣44,713,000元)之建築成本。

## 30. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收租金	66,310	52,108
應收物業管理費	12,387	16,470
酒店經營及相關服務應收款項	33,582	32,763
減：呆賬撥備	(22,522)	(24,532)
租金調整*	89,757	76,809
	43,599	47,792
	133,356	124,601

\* 於經營租賃年內按直線法就確認有關租賃之租金收入而作出的租金調整。

物業銷售方面，相關買賣協議的條款規定須支付最低首付，一般向客戶交付物業之前收取全部現金代價。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 30. 應收賬款(續)

一般而言，租金收入、物業管理費收入及酒店運營及相關服務收入於提供有關服務當月收取，惟部分租戶及客戶獲授不超過30至60日的信貸期。

本集團並無就上述結餘持有任何抵押品。

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，並已扣除減值虧損)賬齡分析，惟應收租金賬齡分析按租金催款通知當日呈列且物業銷售應收款項賬齡分析按物業交付日期呈列：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
3個月以內	71,182	52,645
3個月至1年	10,828	10,874
1至2年	4,567	9,862
2至3年	2,353	2,884
3年以上	827	544
	<b>89,757</b>	76,809

本年度及過往年度之呆賬撥備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	24,532	18,034
(減值撥回)/減值淨額	(2,010)	6,498
年末	<b>22,522</b>	24,532

本集團已逾期但未減值的應收賬款賬齡分析如下。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
3個月以內	45,231	36,587
3個月至1年	10,828	10,874
1至2年	4,567	9,862
2至3年	2,353	2,884
3年以上	827	544
	<b>63,806</b>	60,751

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 30. 應收賬款(續)

已逾期但未減值的應收款項主要與本集團多個信貸紀錄良好的獨立租戶及客戶有關。本公司董事依據經驗認為，由於信貸質素無重大變化，且認為可全數收回有關款項，故毋須就該等結餘計提減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增級。

既無逾期亦無減值的應收款項與多名近期無拖欠紀錄的不同客戶有關。

## 31. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>分類為非流動資產</b>		
預付建築成本	–	36,252
其他按金	10,000	10,000
	<b>10,000</b>	<b>46,252</b>
<b>分類為流動資產</b>		
出售附屬公司遞延銷售所得款項	–	171,935
就一級土地開發代表政府付款	22,785	146,239
搬遷安排的相關應收款項	5,688	69,242
向供應商預付款項	54,435	45,517
應收政府關連實體款項	–	32,881
租賃土地及土地使用權的即期部分(附註19)	33,779	26,624
其他已付按金	24,565	36,642
預付土地增值稅及營業稅	28,534	24,847
就代付水電費應收租戶款項	17,313	18,188
應收附屬公司前股東款項	15,379	15,379
就代付裝修費應收租戶款項	4,846	10,175
其他應收利息	8	3,013
其他應收款項	48,746	56,864
	<b>256,078</b>	<b>657,546</b>
減：呆賬撥備	(35,057)	(47,883)
	<b>221,021</b>	<b>609,663</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 31. 按金、預付款項及其他應收款項(續)

本年度及過往年度之呆賬撥備的變動：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	47,883	54,299
減值虧損撥回淨額	(12,826)	(6,416)
年末	35,057	47,883

## 32. 應收／應付同系附屬公司、控股公司及非控股權益款項

分類為非流動資產的應收最終控股公司款項無抵押、免息及預期不會於報告期末起十二個月內償還。

分別分類為流動資產及流動負債的應收／應付控股公司、同系附屬公司及非控股權益款項無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一五年十二月三十一日，計入應付非控股權益款項的應付非控股權益股息為人民幣116,300,000元(二零一四年：人民幣105,525,000元)。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>應收同系附屬公司款項*</b> ：		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理有限公司(「中糧置地管理」)	197	284
煙台中糧博瑞房地產開發有限公司(「煙台房地產」)	1,385	34
	1,582	318
<b>年內最高未償還金額</b>		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理	284	284
煙台房地產	1,385	34

\* 該等公司若干董事兼任本集團董事。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 32. 應收／應付同系附屬公司、控股公司及非控股權益款項(續)

以下為應付同系附屬公司及非控股權益以港元(「港元」)計值的款項：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項	714	4,914,576
應付非控股權益款項	3,075	-
	<b>3,789</b>	4,914,576

## 33. 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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
銀行及手頭現金	2,829,612	4,413,689
購入時原到期日為以下各項的非質押定期存款：		
三個月或以下	291,388	1,678,052
三個月至一年	87,765	309,500
現金及銀行結存	<b>3,208,765</b>	6,401,241
已抵押存款：		
就本集團針對物業買家動用貸款融資而提供的擔保(附註42)	1,469	-
受限制銀行存款：		
預售物業已收按金*	210,078	22,185
向若干附屬公司墊付之須於一年內償還之銀行借款	195,085	-
特定項目建設成本付款**	80,437	-
公司信用卡	32,088	65,794
	<b>517,688</b>	87,979

\* 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之結餘指已存入專門銀行賬戶直至完成銷售相關物業方可動用之預售物業已收按金。該等按金預計將於報告期末後十二個月內解除。

\*\* 該款項指僅可用於支付特定項目之建築成本之銀行借款墊款。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 33. 現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款(續)

銀行現金按每日銀行存款利率賺取利息。短期定期存款的期限視乎本集團的即時現金需求介乎一週至一年，利息按相關短期定期存款利率計算。銀行結餘存放於信譽良好的銀行。

銀行結餘及存款的浮動利率如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 %	二零一四年 % (經重列)
年利率	0.001至2.5	0.001至3.25

本集團若干現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
以港元計值	81,648	1,649,150
以美元(「美元」)計值	116,703	181,756
	<b>198,351</b>	1,830,906

### 34. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應付款項	240,884	336,891
工程累計開支	995,505	795,328
	<b>1,236,389</b>	1,132,219

應付賬款(包括貿易應付款項及工程累計開支)主要包括待售在建物業的建築成本及其他項目相關開支，須按本集團衡量的項目進度支付。貿易應付款項的信貸期一般為60至90天，惟部分建築成本保留款項的信貸期最多為兩年。本集團的財務風險管理政策確保於信貸期內支付所有應付款項。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 34. 應付賬款(續)

下表載列報告期末按發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1年內	161,283	144,993
1至2年	27,590	158,073
2至3年	36,296	19,215
3年以上	15,715	14,610
	<b>240,884</b>	<b>336,891</b>

## 35. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
物業、廠房及設備的應付建築成本	287,292	660,350
投資物業的應付建築成本	2,442,420	1,003,372
收取代租戶作出的信用卡付款	260,020	255,946
已收租金按金	324,770	232,023
已收其他按金	258,142	228,549
應付薪金及工資	217,962	217,422
預收租金	162,413	162,557
客戶預付款項	40,829	41,357
預收其他款項	18,893	24,014
其他應付稅項	46,496	66,015
收購附屬公司的應付代價	52,895	52,895
應付利息	25,612	51,488
應付推廣費用	73,298	55,323
其他應付款項及應計費用	217,603	205,959
	<b>4,428,645</b>	<b>3,257,270</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 36. 銀行借款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行貸款：		
有抵押	13,327,370	10,815,178
無抵押	4,007,053	3,919,742
	<b>17,334,423</b>	14,734,920
即：		
固定利率借款	4,739,520	1,240,000
浮動利率借款	12,594,903	13,494,920
	<b>17,334,423</b>	14,734,920

有抵押銀行貸款的抵押詳情載於附註45。若干銀行貸款的關連方公司擔保如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
由同系附屬公司擔保	505,435	334,000

二零一四年十二月三十一日的銀行借款包括以一間酒店的營運收入作擔保的銀行貸款人民幣640,000,000元。貸款固定年利率為6.55%，並已於年內悉數償還。

上述銀行貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應償還銀行貸款賬面值*：		
1年內	2,330,477	5,574,204
第2年	3,300,716	1,488,927
第3至5年(包括首尾兩年)	7,119,361	3,475,052
5年以上	4,583,869	4,196,737
銀行借款總額	17,334,423	14,734,920
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	(2,330,477)	(5,574,204)
非流動負債所列款項	15,003,946	9,160,716

\* 到期金額按貸款協議所載計劃還款日期計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 36. 銀行借款(續)

於二零一五年十二月三十一日，銀行借款人民幣377,001,000元(二零一四年：人民幣640,957,000元)以港元計值，人民幣3,630,052,000元(二零一四年：無)以美元計值。

本集團借款的實際利率範圍(相當於合約利率)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 %	二零一四年 %
實際年利率	1.64至6.55	1.61至7.07

## 37. 有擔保票據

於二零一四年十一月十八日，本公司全資附屬公司倍隆有限公司(「發行人」)向獨立第三方發行本金總額800,000,000美元於二零一九年到期按3.625厘計息之有擔保票據(「票據」)。票據將由本公司無條件及不可撤回地擔保，並由本公司中間控股公司中糧集團(香港)有限公司將簽署之維好協議及承諾契據提供支持。

票據的未償還本金額將自二零一四年十一月十八日(包括該日)起按年利率3.625厘計息，每半年支付一次，於每年五月十八日及十一月十八日支付。除非提早贖回或購回並註銷，否則票據將於二零一九年十一月十八日按本金額贖回。

倘出現影響百慕達、英屬處女群島或中國或有權徵稅之任何相關政治分區或部門之稅項的若干變動，發行人可選擇向票據受託人及票據持有人發出不少於30日但不超過60日的通知，隨時按本金額連同截至贖回日期應計但未付利息，贖回全部而非部分票據。

於發生控制權變動(定義見票據條款及條件)後任何時間，每份票據的持有人有權選擇要求發行人以本金額之101%連同截至控制權變動沽售結算日(定義見票據條款及條件)應計但未付利息，贖回有關持有人於控制權變動沽售結算日所持的全部而非僅僅部分票據。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 37. 有擔保票據(續)

發行人可向受託人及票據持有人發出不少於30日但不超過60日的通知，隨時按截至贖回日期(但不包括該日)的整體價格連同應計但未付利息(如有)，贖回全部而非部分票據。「整體價格」是指報價代理(定義見票據條款及條件)於贖回日期所計算之票據金額，以較高者為準(1)票據的本金現值，(假設於到期日按既定還款期償還)再加上相關票據直至二零一九年十一月十八日所需餘下利息(但不包括贖回日期的應計及未付利息)，利息按相等於國庫債券息率(定義見票據條款及條件)加50基點的貼現率計算，及(2)相關票據的本金。

倘非常重大收購(定義見票據條款及條件)截至二零一四年十一月十八日起計三個歷月期滿之日仍未完成，則發行人可按票據條款及條件於截至二零一四年十一月十八日起計四個歷月期滿之日向受託人及票據持有人發出通知，按本金額之101%連同截至該通知所訂明贖回日期(但不包括該日)的應計但未付利息(如有)，贖回全部而非部分票據。

擔保票據的實際年利率為3.88厘。

本公司董事認為，於初步確認時及報告期末，全部提前贖回的購股權公允價值並不重大。

年內已發行有擔保票據的變動如下：

	人民幣千元
於二零一四年十一月十八日發行時 直接交易成本	4,911,760 (53,986)
於發行日之賬面值	4,857,774
利息支出(附註10)	22,082
匯兌差額	(17,557)
於二零一四年十二月三十一日之賬面值	4,862,299
利息支出(附註10)	193,635
已付利息	(182,883)
匯兌差額	298,838
於二零一五年十二月三十一日之賬面值	5,171,889

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 38. 股本

本公司之普通股本

	股份數目	金額 千港元	(概約人民幣) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一四年及二零一五年十二月三十一日	28,904,699,222	2,890,470	2,293,502
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一四年一月一日	8,478,732,480	847,873	667,941
就收購非控股權益發行股份(附註(a))	1,008,684,092	100,868	80,100
於二零一四年十二月三十一日及 於二零一五年一月一日	9,487,416,572	948,741	748,041
供股發行之股份(附註(b))	4,743,708,286	474,371	374,373
於二零一五年十二月三十一日	<b>14,231,124,858</b>	<b>1,423,112</b>	<b>1,122,414</b>

附註：

- (a) 根據二零一四年八月一日就從當時的非控股股東收購本集團若干非全資附屬公司股權及股東貸款人民幣178,399,000元而簽訂的收購協議，代價為2,017,368,184港元(約人民幣1,601,992,000元)，以向非控股股東發行及配發1,008,684,092股每股面值0.10港元的股份(均按每股2.00港元的價格配售)支付。收購於二零一四年八月十九日完成。
- (b) 於二零一五年二月，本公司建議按認購價每股1.35港元以非包銷基準進行供股，基準為每持有兩股持有股份獲發一股供股股份(「供股」)。根據供股，4,743,708,286股每股面值為0.10港元之新普通股已於二零一五年四月二十九日發行，致令於本公司普通股本計入人民幣374,373,000元及本公司股份溢價人民幣4,679,668,000元(未計及人民幣16,385,000元之股份發行開支)。

上述供股之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年二月二十七日之公告及本公司日期為二零一五年三月三十日之供股章程。

## 39. 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港元不可贖回可轉換優先股(「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，本公司發行1,095,300,778股可轉換優先股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，該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」)，並於行使可轉換優先股所附換股權時由本公司按每股2.00港元(有待反攤薄調整)向本公司之直屬控股公司Achieve Bloom Limited配發及發行且入賬列作繳足(「轉換股份」)，使權益進賬2,190,602,000港元(約人民幣1,722,317,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 39. 不可贖回可轉換優先股(續)

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。本公司或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。

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換股股份將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期的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)。

本公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。

### 40. 儲備

本集團總股本各組成部分，包括股本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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 41. 永久性資本工具

於二零一四年十月，本公司全資附屬公司、最終控股公司與銀行（「銀行」）訂立委託貸款協議（「永久性貸款協議」），最終控股公司委託銀行向本集團借出人民幣3,768,000,000元（「永久性貸款」）以償還最終控股公司給予的部分貸款。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。永久性貸款的年利率為6.5%。永久性貸款的利息自二零一四年十月二十日起以應付欠款形式每年支付一次，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累計，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。

根據永久性貸款協議，本集團任何成員公司毋須就永久性貸款向最終控股公司或銀行提供任何類別的擔保。

## 42. 或然負債

## 擔保

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本集團就物業買家動用的貸款融資提供的擔保	1,469	—

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33）及提供擔保予銀行。該等擔保將於銀行收到客戶提供的房屋所有權證作為所獲按揭貸款的抵押品時解除。

本公司董事會認為，由於違約率較低，故財務擔保合約公允價值的首次確認金額與各報告期末的金額變動不大。

## 不合規事項

- (a) 本集團之違規事件乃主要關於本集團未依照相關中國法律動工，未辦妥興建及翻新一項房地產之相關審批手續，以及房地產之實際建築面積超過建築施工許可證的許可建築面積。本集團或會面臨最高人民幣220,000,000元的罰款（二零一四年：人民幣220,000,000元）。基於該等不合規事件的原因及情況與所獲中國法律意見，本公司董事認為本集團不大可能遭罰款，因此綜合財務報表中並無就此計提撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 42. 或然負債(續)

### 不合規事項(續)

- (b) 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。本集團或會被處不超過建築成本10%的罰款、拆除相關物業及沒收不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,299,000,000元，包括不合規建築成本人民幣42,000,000元。不合規建築佔用作辦公室，並不產生收益。朝陽大悅城自二零一零年起盈利。朝陽大悅城商場自開始盈利起至二零一五年十二月三十一日的總收益為人民幣2,008,000,000元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,920,000,000元，包括僭建部分的估計成本人民幣81,000,000元。瀋陽大悅城自二零零九年起盈利。瀋陽大悅城自開始盈利起至二零一五年十二月三十一日的總收益為人民幣1,142,000,000元。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為本集團不大可能面臨被處罰款、罰金或拆除或沒收命令的風險，因此並無於綜合財務報表計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團向本公司承諾，將就本集團現時或日後因或就上述不合規事項而遭受或產生的所有罰金、虧損及開支向本公司提供補償。

## 43. 經營租賃安排

### 本集團作為出租人

於報告期末，本集團就下列辦公場所、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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1年內	<b>1,445,940</b>	1,394,994
第2至5年(包括首尾兩年)	<b>2,329,883</b>	2,189,096
5年以上	<b>912,578</b>	970,893
	<b>4,688,401</b>	4,554,983

租約按平均期限1至20年及大部分按固定租金協商。若干租賃安排載有租金自動調整條款，月租按年增長。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 43. 經營租賃安排(續)

本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租用若干辦公物業。不可撤銷經營租約的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1年內	6,475	3,190
第2至5年(包括首尾兩年)	3,382	766
	<b>9,857</b>	<b>3,956</b>

## 44. 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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
有關下述項目的資本承擔：		
購買物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	236,190	93,525
建設及開發投資物業		
已訂約但未撥備	1,303,682	801,087
	<b>1,539,872</b>	<b>894,612</b>

## 45. 資產抵押

抵押予銀行以擔保本集團獲授之貸款融資的非流動及流動資產的賬面值及本集團就物業買家動用之貸款融資提供的擔保如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
投資物業	31,701,843	32,346,259
物業、廠房及設備	3,536,756	4,264,888
待售在建物業	7,017,808	-
租賃土地及土地使用權	688,817	706,084
已抵押存款	1,469	-
	<b>42,946,693</b>	<b>37,317,231</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 46. 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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>金融資產：</b>		
貸款及應收款項(包括現金及銀行結存)	5,237,353	7,167,237
可供出售投資	510	1,510
<b>金融負債：</b>		
攤銷成本	30,991,159	33,289,556
已收租金按金	607,408	519,180

## 47. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售之投資、應收／應付同系附屬公司、控股公司及非控股權益款項，來自／給予合營公司、同系附屬公司及非控股權益的貸款、應收賬款及其他應收款項、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、現金及銀行結存及有擔保票據。該等金融工具的詳情已披露於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釋政策載於下文。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。

由於本集團持有的賬戶結餘以外幣計值，因此面對匯率波動風險。本集團現時並無制定外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，必要時會考慮對沖重大外幣風險。

於二零一五年十二月三十一日，以人民幣為功能貨幣的集團實體持有以外幣計值的銀行結餘按附註33所述，主要以港元及美元計值、應付同系附屬公司及非控股權益款項按附註32所述，主要以港元計值及銀行借款按附註36所述，主要以港元及美元計值，以及有擔保票據按附註37所述，以美元計值，因此本集團面對外幣風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 47. 金融風險管理目標及政策(續)

## 市場風險(續)

## 敏感度分析

下表詳列人民幣兌美元／港元升值及貶值5%而所有其他變量保持不變的本集團敏感度，即本公司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，並就外匯匯率變動5%調整其於報告期末的換算。下文正數顯示人民幣兌美元／港元貶值5%的除稅後溢利增加，負數情況則與之相反。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內除稅後溢利增加／(減少)：		
– 倘人民幣兌美元貶值	<b>(362,609)</b>	(195,413)
– 倘人民幣兌美元升值	<b>362,609</b>	195,413
– 倘人民幣兌港元貶值	<b>(12,489)</b>	(163,091)
– 倘人民幣兌港元升值	<b>12,489</b>	163,091

## 利率風險管理

本集團面對與定息銀行借款、同系附屬公司及非控股權益給予的貸款及有擔保票據(該等借款詳情分別見附註36、26及37)有關的公允價值利率風險。

本集團亦面對與浮息銀行結餘及浮息銀行借款有關的現金流量利率風險。本集團計息銀行借款的利率及還款期限於附註36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。

下述敏感度分析基於報告期末銀行借款的利率風險釐定。本集團管理層認為，經計及銀行結餘的利率波動較小，對本年度損益的影響並不重大，因此並無呈列銀行結餘所面對利率風險的敏感度分析。

本集團面對本附註流動資金風險管理一節所述金融負債利率風險。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團人民幣銀行借款所產生的中國人民銀行所報基準利率波動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 47. 金融風險管理目標及政策(續)

### 市場風險(續)

#### 利率風險管理(續)

該分析乃假設報告期末尚未償還的浮息銀行借款於整個年度仍未結清而編製。向主要管理人員內部彙報利率風險時以年內增長或下跌50基點為準，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。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內除稅後溢利增加／(減少)：		
– 利率上升50基點	(48,934)	(50,878)
– 利率下降50基點	48,934	50,878

### 信貸風險管理

本集團面對的最高信貸風險指目標集團因對手方未能履行責任而產生財務虧損，源自綜合財務狀況表及財務擔保合約呈列之已確認相關金融資產的賬面值。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的信貸風險主要來源於向合營企業提供之貸款、應收同系附屬公司、最終控股公司及非控股權益款項、應收賬款及其他應收款項、受限制銀行存款、已抵押存款以及現金及銀行結存。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，本集團於各報告期末檢討各項個別債務的可收回金額，確保就不可收回款項計提足額減值虧損。故此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

對於合營企業、應收同系附屬公司、最終控股公司及非控股權益款項，本集團管理層認為經計及該等實體的過往還款記錄及／或該等實體的財務狀況，該等實體無法作出規定付款的可能性極低。

由於風險已轉嫁予若干對手方及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

由於對手方均為聲譽良好之銀行，故本集團流動資金之信貸風險有限。由於風險已轉嫁予若干銀行，故本集團流動資金並無重大集中信貸風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 47. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 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。

下表詳列本集團金融負債的合約到期詳情。該表基於根據本集團可能須付款之最早日期的金融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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 47. 金融風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險管理(續)

## 流動資金及利率表

	加權平均 實際利率 %	須於要求時 或1年內 償還				未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 總額 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			
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>							
應付賬款	-	1,128,457	55,920	52,012	-	1,236,389	1,236,389
其他應付款項	-	3,621,851	-	-	-	3,621,851	3,621,851
銀行借款	1.64%至6.55%	3,453,990	3,913,171	8,145,704	5,072,940	20,585,805	17,334,423
應付最終控股公司款項	-	331,186	-	-	-	331,186	331,186
應付中間控股公司款項	-	585	-	-	-	585	585
應付同系附屬公司款項	-	76,051	-	-	-	76,051	76,051
應付非控股權益款項	-	929,245	-	-	-	929,245	929,245
同系附屬公司給予的貸款	4.35%至6.0%	1,944,176	2,070	432,510	-	2,378,756	2,284,540
非控股權益給予的貸款	4.35%	5,196	-	-	-	5,196	5,000
有擔保票據	3.88%	188,314	188,314	5,454,361	-	5,830,989	5,171,889
		11,679,051	4,159,475	14,084,587	5,072,940	34,996,053	30,991,159
已收租金按金		324,770	79,861	150,091	52,686	607,408	607,408
財務擔保合約		1,469	-	-	-	1,469	-
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>							
<b>(經重列)</b>							
應付賬款	-	1,123,168	5,176	3,875	-	1,132,219	1,132,219
其他應付款項	-	2,535,400	-	-	-	2,535,400	2,535,400
銀行借款	1.61%至7.07%	6,243,706	1,972,462	4,528,997	5,043,476	17,788,641	14,734,920
應付最終控股公司款項	-	331,002	-	-	-	331,002	331,002
應付同系附屬公司款項	-	5,083,145	-	-	-	5,083,145	5,083,145
應付非控股權益款項	-	108,421	-	-	-	108,421	108,421
同系附屬公司給予的貸款	5.36%至7.5%	4,201,897	84,120	466,881	-	4,752,898	4,502,150
有擔保票據	3.88%	177,493	177,493	5,428,833	-	5,783,819	4,862,299
		19,804,232	2,239,251	10,428,586	5,043,476	37,515,545	33,289,556
已收租金按金		232,023	110,623	111,894	64,640	519,180	519,180

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 47. 金融風險管理目標及政策(續)

### 流動資金風險管理(續)

若對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，這估計可能因對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。

### 公允價值

並無屬於經常項目的金融工具以公允價值計量。金融資產及金融負債的公允價值以攤餘成本計算，乃根據公認的定價模式按貼現現金流量分析釐定。

本公司董事認為，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。

## 48. 資本管理

本集團管理資本旨在透過優化債務與股本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、應收最終控股公司、同系附屬公司及非控股權益貸款及／或應付控股公司、同系附屬公司及非控股權益款項及有擔保票據)及本公司應佔權益(包括綜合權益變動表披露的已發行股本、不可贖回可轉換優先股、儲備及保留溢利)組成。

本公司董事定期檢討資本結構。本公司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。本公司或其附屬公司均不受外部資本要求所規限。

## 49. 業務合併

於二零一五年九月，本集團自獨立第三方收購上海悅耀置業發展有限公司(「上海悅耀」)之50%權益，現金代價為人民幣1,208,210,000元。根據相關股東協議之條款，本集團在上海悅耀之董事會及有關活動中有控制權。上海悅耀主要從事房地產發展、物業投資及發展。自收購日期起，上海悅耀向本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合溢利貢獻虧損淨額人民幣34,406,000元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 49. 業務合併(續)

以下載列於上述收購事項日期已收購可識別資產及負債之公允價值概要：

	上海悅耀 人民幣千元
在建待售物業(附註29)	1,455,000
投資物業(附註17)	963,000
現金及銀行結餘	3,145
其他應付款項、應計費用及已收按金	(3,200)
遞延稅項負債(附註25)	(139,016)
	2,278,929

## 收購時確認之商譽

	人民幣千元
已轉讓代價	1,208,210
加：非控股權益	1,139,464
減：已收購資產淨額	(2,278,929)
	68,745
佔：	
收購時確認之商譽	68,745

上述在建待售物業及投資物業之公允價值已按第一太平戴維斯進行之估值計得。該估值乃經參考相關市場上之可資比較銷售交易並假定交吉出售下計得。

## 有關上述收購事項之現金及現金等價物分析

	人民幣千元
以現金支付代價	(1,208,210)
減：已取得現金及銀行結餘	3,145
	淨現金流出量
	(1,205,065)

上海悅耀自收購日期起至二零一五年十二月三十一日或於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無產生收入。倘收購已於二零一五年一月一日完成，則本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利將並無重大差異。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 50. 視作出售附屬公司

於二零一五年十二月三十日，於向該投資者（一名獨立於本集團之第三方）發行新股份後，BVI 97（本集團當時之全資附屬公司）成為本集團擁有40%權益之合營公司。詳情載於附註22。BVI 97之附屬公司於中國從事酒店經營業務。

於二零一五年  
十二月三十日  
人民幣千元

<b>代價</b>	
以現金及現金等價物收取的代價	-
一間合營公司權益公允價值	8,661
<b>總代價</b>	<b>8,661</b>
<b>失去控制權之資產與負債分析</b>	
非流動資產：	
物業、廠房及設備(附註18)	855,009
租賃土地及土地使用權	109,243
無形資產(附註20)	2,241
可供出售投資	1,000
流動資產：	
存貨	647
應收賬款	1,742
按金、預付款項及其他應收款項	8,493
現金及銀行結存	737,558
流動負債：	
應付賬款	(10,125)
應付物業、廠房及設備之建築成本	(229,870)
應付同系附屬公司款項	(127,086)
應付非控股權益款項	(525)
最終控股公司給予的貸款	(500,000)
同系附屬公司給予的貸款	(1,411,310)
其他負債	(7,859)
<b>已出售負債淨值</b>	<b>(570,842)</b>
<b>視作出售附屬公司收益</b>	
代價：	
一間合營公司權益公允價值	8,661
<b>已出售負債淨值</b>	<b>(570,842)</b>
<b>視作出售收益(計入其他收益及虧損淨額)(附註9)</b>	<b>579,503</b>
<b>視作出售附屬公司的淨現金流出</b>	
以現金及現金等價物收取的代價	-
減：所出售的現金及現金等價物	737,558
<b>淨現金流出</b>	<b>(737,558)</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 51. 重大非現金交易

- (a) 年內，向非控股權益宣派的股息人民幣49,500,000元(二零一四年：人民幣22,206,000元)已透過活期賬戶結餘向非控股權益結清。
- (b) 年內，本集團已向其非控股股東收購一間非全資附屬公司之額外股權，代價為人民幣569,870,000元(二零一四年：無)，詳情載於綜合權益變動表附註(h)。代價已透過活期賬戶結餘向非控股權益結清。
- (c) 年內，非全資附屬公司三亞虹霞決議削減其繳足註冊資本及向其非控股股東分派人民幣240,000,000元(二零一四年：無)，詳情載於綜合權益變動表附註(j)。金額已透過活期賬戶結餘向非控股權益結清。
- (d) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，非控股權益注資人民幣752,023,000元直接以應付非控股權益款項結清。
- (e) 於二零一四年十二月四日，本集團完成收購(詳情載於綜合權益變動表附註(g))，須於收購完成日期起六個月內償還的遞延代價約人民幣4,914,600,000元入賬列為應付同系附屬公司款項。於二零一四年一月一日，計入應付同系附屬公司款項人民幣873,725,000元，其中人民幣788,885,000元於該年度收購時對銷。
- (f) 於二零一四年八月十九日，本公司完成收購本集團若干附屬公司的非控股權益連同非控股股東給予的股東貸款人民幣178,399,000元。收購總代價為人民幣1,601,992,000元，通過向非控股股東發行及配發1,008,684,000股每股面值2港元之本公司普通股結清。

### 52. 關連方交易及結餘

除本綜合財務報表另行詳述的交易及結餘與綜合權益變動表披露的集團重組外，本集團於本年度與關連方之間有下列重大交易。

#### 所提供擔保

最終控股公司及同系附屬公司就同系附屬公司給予本集團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26及36。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 52. 關連方交易及結餘(續)

## 關連方交易

於本年度，本集團與關連方有下列重大交易。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自向下列人士出租物業的收入：		
同系附屬公司*	127,246	89,601
中間控股公司*	11,443	6,870
最終控股公司*	980	153
自下列人士租用物業的租金支出：		
同系附屬公司*	1,213	—
最終控股公司*	9,615	10,745
由下列人士提供項目顧問：		
同系附屬公司	—	4,162
由下列人士提供酒店管理服務：		
同系附屬公司*	2,090	6,082
由下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司*	6,152	1,343
向下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司	2,059	8,232
最終控股公司	—	2,192
由下列人士提供保險服務：		
同系附屬公司*	1,897	393
向下列人士供應主食食材及餐飲服務：		
同系附屬公司	338	197
最終控股公司	466	846
自下列人士採購主食食材及餐飲服務：		
同系附屬公司*	4,341	3,250
最終控股公司*	116	—
自下列人士租賃停車場：		
同系附屬公司	43	86
來自下列人士的利息收入：		
同系附屬公司	—	1,217
支付下列人士的利息開支：		
同系附屬公司	208,540	132,153
最終控股公司	18,794	186,130
支付下列人士的物業管理費：		
同系附屬公司*	1,500	2,000

\* 根據上市規則，該等關連方交易亦屬於關連交易或持續關連交易。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 52. 關連方交易及結餘(續)

### 關連方結餘

同系附屬公司中糧財務為受中國人民銀行(「中國人民銀行」)及中國銀行業監督管理委員會管轄的非銀行金融機構。在中國，存款及貸款利率由中國人民銀行公佈，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公佈者相同。於二零一五年十二月三十一日，中糧財務給予本集團的貸款為人民幣381,500,000元(二零一四年：人民幣512,500,000元)。

本集團與關連方的結餘詳情披露於附註26及32。除與關連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連方結餘(屬貿易性質)賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
應收最終控股公司款項：		
1年內	177	965
1至2年	63	—
	<b>240</b>	965
應收同系附屬公司款項：		
1年內	8,859	19,590
1至2年	7,190	27
2至3年	—	4
3年以上	—	156
	<b>16,049</b>	19,777
應付最終控股公司款項：		
1年內	184	2,502
1至2年	2,502	—
	<b>2,686</b>	2,502
應付同系附屬公司款項：		
1年內	31,426	11,725
1至2年	3,001	6,479
2至3年	4,657	213
3年以上	1,432	2,242
	<b>40,516</b>	20,659

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 52. 關連方交易及結餘(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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	17,237	15,374
退休福利計劃供款	890	959
	<b>18,127</b>	<b>16,333</b>

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15。

## 收購四川中國酒城股份有限公司69.65%股權

於二零一五年十二月三十一日，本公司間接全資附屬公司成都鵬悅企業管理諮詢有限公司(「成都鵬悅」)與中國糖業酒類集團公司(「中糖」)及中皇有限公司(「中皇」)訂立股權轉讓協議，以分別收購四川中國酒城股份有限公司(「四川酒城」)64.97%及4.68%股權，總代價約為人民幣240,300,000元。中糧集團間接持有中糖100%股權，而中糖直接持有中皇50%股權，中糖及中皇均為本公司之同系附屬公司。上述收購事項尚未完成。

## 與其他中國政府關連實體的交易

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，本公司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(「中國政府關連實體」)主導。除上文「關連方交易」及「關連方結餘」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連實體開展業務。本集團於日常業務過程中與身為中國政府關連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，本公司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連實體訂立多項交易，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連實體。本集團管理層認為，上述交易屬於本集團與中國政府關連實體的整體重大交易。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 53. 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	非控股權益	累計非控股 權益 人民幣千元 (附註(a))
				應佔溢利／ (虧損) 人民幣千元	
<b>截至二零一五年 十二月三十一日止年度</b>					
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	49.2%	23,015	1,840,396	
悅誠(香港)有限公司及其附屬公司(「悅誠香港」)(附註(b))	香港	48.0%	(6,812)	523,177	
北京弘泰基業房地產有限公司	中國	10.0%	39,355	325,068	
上海悅耀置業發展有限公司	中國	50.0%	10,181	1,149,645	
北京昆庭資產管理有限公司	中國	35.0%	(3,159)	371,885	
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			(74,021)	14,334	
總計			(11,441)	4,224,505	
<b>截至二零一四年十二月三十一日 止年度</b>					
亞龍灣開發集團	中國	49.2%	184,892	2,106,881	
悅誠香港(附註(b))	香港	48.0%	45,053	529,989	
北京弘泰基業房地產有限公司	中國	10.0%	16,783	285,713	
北京昆庭資產管理有限公司	中國	70.0%	(2,581)	752,023	
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			(15,399)	(205,152)	
總計			228,748	3,469,454	

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 53. 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)

附註：

- (a) 金額指該等非全資附屬公司及彼等各自附屬公司(如適用)的合併金額。
- (b) 悅誠香港由本公司全資附屬公司兆康有限公司持有52%股權，而悅誠香港持有華鏗有限公司(「華鏗」)51%股權。華鏗持有煙台大悅城66.67%股權，而煙台大悅城餘下33.33%股權由本集團全資附屬公司持有。悅誠香港及其附屬公司的非控股權益應佔損益及累計非控股權益經計及悅誠香港及華鏗的非控股權益後披露。

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抵銷前的金額。

## 亞龍灣開發集團

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	2,919,678	2,718,385
非流動資產	2,559,045	2,413,746
流動負債	(1,600,340)	(800,990)
非流動負債	(484,635)	(632,366)
<b>總權益</b>	<b>3,393,748</b>	3,698,775
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	1,553,352	1,591,894
非控股權益	1,840,396	2,106,881
<b>總權益</b>	<b>3,393,748</b>	3,698,775

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 53. 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)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	1,396,455	1,576,925
其他收入、其他收益及虧損淨額	1,245	93,191
投資物業之公允價值(損失)/收益	(39,671)	22,420
總開支	(1,323,449)	(1,358,553)
本年度溢利	34,580	333,983
其他全面收入	1,044	-
年度全面收入總額	35,624	333,983
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	12,609	149,091
非控股權益	23,015	184,892
年度全面收入總額	35,624	333,983
向非控股權益宣派股息	49,500	139,000
以下各項的淨現金流入/(流出)：		
經營活動	323,503	(820,932)
投資活動	(232,539)	(319,461)
融資活動	(28,059)	155,081
淨現金流入/(流出)	62,905	(985,312)

## 悅誠香港

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	242,972	334,592
非流動資產	2,360,846	2,339,453
流動負債	(535,055)	(695,174)
非流動負債	(1,000,154)	(896,429)
總權益	1,068,609	1,082,442
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	545,432	552,453
非控股權益	523,177	529,989
總權益	1,068,609	1,082,442

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 53. 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)

悅誠香港(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	136,975	49,205
其他收入、其他收益及虧損淨額	16,941	8,261
投資物業之公允價值收益	40,810	209,759
總開支	(208,559)	(175,305)
年度(虧損)/溢利及全面(支出)/收入總額	(13,833)	91,920
以下人士應佔全面(支出)/收入總額：		
本公司擁有人	(7,021)	46,867
非控股權益	(6,812)	45,053
年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收入總額	(13,833)	91,920
向非控股權益宣派股息	-	-
以下各項的淨現金(流出)/流入：		
經營活動	(179,697)	(12,622)
投資活動	(1,891)	(606,393)
融資活動	88,079	891,951
淨現金(流出)/流入	(93,509)	272,936

北京弘泰基業房地產有限公司

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	323,386	192,397
非流動資產	5,835,034	5,491,474
流動負債	(443,821)	(399,332)
非流動負債	(2,468,705)	(2,427,409)
總權益	3,245,894	2,857,130
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	2,920,826	2,571,417
非控股權益	325,068	285,713
總權益	3,245,894	2,857,130

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 53. 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)

北京弘泰基業房地產有限公司(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	550,581	489,075
其他收入、其他收益及虧損淨額	765	(21,279)
投資物業之公允價值收益	331,397	130,465
總開支	(489,186)	(430,429)
年度溢利及全面收入總額	393,557	167,832
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	354,202	151,049
非控股權益	39,355	16,783
年度溢利及全面收入總額	393,557	167,832
向非控股權益宣派股息	-	-
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	353,828	258,415
投資活動	(160,292)	(125,841)
融資活動	(143,041)	(153,102)
淨現金流入／(流出)	50,495	(20,528)

上海悅耀置業發展有限公司

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	1,463,644	-
非流動資產	993,016	-
流動負債	(11,064)	-
非流動負債	(145,991)	-
總權益	2,299,605	-
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	1,149,960	-
非控股權益	1,149,645	-
總權益	2,299,605	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 53. 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)

上海悅耀置業發展有限公司(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	-	-
其他收入、其他收益及虧損淨額	60	-
投資物業之公允價值收益	27,900	-
總開支	(7,362)	-
年度溢利及全面收入總額	20,598	-
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	10,417	-
非控股權益	10,181	-
年度溢利及全面收入總額	20,598	-
向非控股權益宣派股息	-	-
以下各項的淨現金(流出)／流入：		
經營活動	(4,629)	-
投資活動	(17)	-
融資活動	9,958	-
淨現金流入	5,312	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 53. 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)

北京昆庭資產管理有限公司

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	239,237	166,225
非流動資產	825,775	795,397
流動負債	(2,483)	(2,012)
非流動負債	-	-
<b>總權益</b>	<b>1,062,529</b>	<b>959,610</b>
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	690,644	207,587
非控股權益	371,885	752,023
<b>總權益</b>	<b>1,062,529</b>	<b>959,610</b>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	-	-
其他收入、其他收益及虧損淨額	51	-
總開支	(4,564)	(6,152)
<b>年度虧損及全面開支總額</b>	<b>(4,513)</b>	<b>(6,152)</b>
以下人士應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(1,354)	(3,571)
非控股權益	(3,159)	(2,581)
<b>年度虧損及全面開支總額</b>	<b>(4,513)</b>	<b>(6,152)</b>
向非控股權益宣派股息	-	-
以下各項的淨現金(流出)／流入：		
經營活動	(110,680)	(9,722)
投資活動	(24,817)	(36,366)
融資活動	108,462	1,665
<b>淨現金流出</b>	<b>(27,035)</b>	<b>(44,423)</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 54. 附屬公司詳情

於報告期末，主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	繳足已發行股本／ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
<b>於香港註冊成立且主要在香港營運之實體</b>						
Bapton Company Limited	2港元	-	-	100%	100%	物業投資
Hope HK No. 1 Limited	20港元(普通股) 8,500,020港元(不具 投票權遞延股份)	-	-	100%	100%	物業投資
悅誠(香港)有限公司	64,416,312港元	-	-	51.96%	51.96%	投資控股
<b>於中國成立且主要在中國營運之實體</b>						
中糧置業投資有限公司(附註2)	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5)	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5)	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5)	人民幣1,870,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及 開發
大悅城(上海)有限責任公司 (附註5)	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5)	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2)	129,300,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及 開發
瀋陽大悅城商業管理有限公司 (附註5)	人民幣1,080,000元	-	-	100%	100%	物業管理
煙台大悅城有限公司 (「煙台大悅城」)(附註1及6)	人民幣900,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及 開發

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 54. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行股本／ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
<b>於中國成立且主要在中國營運的實體(續)</b>						
北京昆庭資產管理有限公司 (「北京昆庭」)(附註5及7)	人民幣1,074,318,600元	-	-	65%	30%	物業管理
中糧酒店(北京)有限公司 (附註2)	32,000,000美元	-	-	100%	100%	持有及經營 酒店
中糧酒店(三亞)有限公司 (附註2)	165,500,000美元	-	-	100%	100%	持有及經營 酒店
蘇州凱萊大酒店有限公司 (附註2)	15,130,000美元	-	-	100%	100%	持有及經營 酒店
南昌凱萊大飯店有限公司 (附註2)	14,400,000美元	-	-	100%	100%	持有及經營 酒店
台灣飯店有限公司(附註2及10)	489,240,000美元	-	-	-	51%	持有及經營 酒店
三亞亞龍灣開發股份有限公司 (附註1)	人民幣671,000,000元	-	-	50.8%	50.8%	物業開發
三亞亞龍灣熱帶海岸公園管理 有限公司(附註4及5)	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3及5)	人民幣1,339,500,000元 (附註8)	-	-	80%	80%	物業開發
三亞亞龍灣物業管理有限公司 (附註4及5)	人民幣500,000元	-	-	100%	100%	物業管理
三亞悅晟開發建設有限公司 (附註4及5)	人民幣15,000,000元	-	-	100%	不適用	物業開發
北京中糧廣場發展有限公司 (附註1)	33,300,000美元	-	-	100%	100%	物業投資
北京凱萊物業管理有限公司 (附註1)	人民幣5,000,000元	-	-	82.8%	82.8%	物業管理

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 54. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行股本／ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
<b>於中國成立且主要在中國營運的實體(續)</b>						
四川凱萊物業管理有限公司 (附註1)	人民幣500,000元	-	-	94%	94%	物業管理
凱萊物業管理(廣州)有限公司 (附註1)	人民幣1,200,000元	-	-	87.5%	87.5%	物業管理
瀋陽凱萊物業管理有限公司 (附註1)	70,400美元	-	-	100%	100%	物業管理
上海鵬利置業發展有限公司 (附註2)	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2)	18,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
卓遠地產(成都)有限公司(附註2)	20,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
浙江和潤天成置業有限公司 (附註5)	406,500,000美元	-	-	100%	不適用	物業投資及 開發
上海悅耀置業發展有限公司 (附註1)	人民幣1,862,934,229元 (附註9)	-	-	50%	不適用	物業開發

上表所列乃董事認為於截至二零一五年十二月三十一日止年度對本公司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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 54. 附屬公司詳情(續)

附註：

1. 該等公司為中外合資企業。
2. 該等公司為外商獨資企業。
3. 本公司非全資附屬公司持有的附屬公司。
4. 本公司非全資附屬公司全資擁有的附屬公司。
5. 該等公司為中國有限責任公司。
6. 本公司全資附屬公司及非全資附屬公司持有的附屬公司。
7. 於二零一四年十二月三十一日，北京昆庭由西單大悅城及中糧集團附屬公司中國土產畜產進出口總公司(「中國土產畜產」)分別持有30%及70%股權。中國土產畜產同意在股東大會及董事會會議上與西單大悅城一致作出決定，因此，鑑於本集團對北京昆庭有控制權，故北京昆庭入賬列作附屬公司。截至二零一五年十二月三十一日止年度，西單大悅城自中國土產畜產收購北京昆庭之35%股權，此後北京昆庭分別由西單大悅城及中國土產畜產持有65%及35%。
8. 截至二零一五年十二月三十一日止年度，三亞虹霞之繳足註冊資本由人民幣2,539,500,000元削減至人民幣1,339,500,000元。
9. 本公司對該實體之董事會相關活動有控制權，故入賬列作本公司之附屬公司。
10. 台灣飯店有限公司已於年內出售。進一步詳情見附註50。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 55. 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之資料包括：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的非上市投資	18,426,777	18,426,777
向附屬公司提供之貸款	5,221,774	4,890,652
	<b>23,648,551</b>	23,317,429
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	7,388,612	1,208,225
應收賬款	-	2,000
其他流動資產	112,321	2,144,459
	<b>7,500,933</b>	3,354,684
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	5,391,077	5,324,813
應付同系附屬公司款項	3,630,052	4,914,575
應付中間控股公司款項	7	-
同系附屬公司給予的貸款	545,010	-
其他流動負債	6,725	14,772
	<b>9,572,871</b>	10,254,160
<b>流動負債淨額</b>	<b>(2,071,938)</b>	(6,899,476)
<b>資產淨值</b>	<b>21,576,613</b>	16,417,953
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註38)	1,122,414	748,041
儲備(附註(a))	20,454,199	15,669,912
<b>總權益</b>	<b>21,576,613</b>	16,417,953

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 55. 有關本公司財務狀況表之資料(續)

附註(a)：

本公司之儲備

	不可贖回可轉				(累計虧損)／		總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	換優先股 人民幣千元	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 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一四年一月一日	11,808,027	1,722,317	3,266	1,931	227,703	(396,114)	13,367,130
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	780,890	780,890
發行新股份(附註38)	1,521,892	-	-	-	-	-	1,521,892
於二零一四年 十二月三十一日	13,329,919	1,722,317	3,266	1,931	227,703	384,776	15,669,912
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	245,658	245,658
已宣派二零一四年末期 股息(附註13)	-	-	-	-	-	(124,654)	(124,654)
供股(附註38)	4,679,668	-	-	-	-	-	4,679,668
股份發行開支(附註38)	(16,385)	-	-	-	-	-	(16,385)
於二零一五年十二月 三十一日	<b>17,993,202</b>	<b>1,722,317</b>	<b>3,266</b>	<b>1,931</b>	<b>227,703</b>	<b>505,780</b>	<b>20,454,199</b>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利包括溢利人民幣245,658,000元(二零一四年：人民幣885,123,000元)，已於本公司財務報表處理。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 56. 報告期末後事項

於報告期末後，於二零一六年一月初，本公司之一間全資附屬公司（「附屬公司」）發行3.2%之境內公司債券，本金總額為人民幣30億元，將於二零二一年一月十四日到期（「公司債券」）。公司債券按尚欠本金額以年息3.2%計算每年應付利息，並按期末支付方式於每年一月十四日支付。

根據公司債券之條款及條件，票面利率可自二零一九年一月十四日起依附屬公司選擇予以調整，惟附屬公司須於二零一九年一月十四日前20個交易日內宣佈票面利率會作出調整；否則票面利率將會維持不變，直至到期日。公司債券持有人可於附屬公司公佈票面利率作出調整後5個交易日內通知附屬公司，提早贖回該持有人全部或部分公司債券連同截至該日到期應付而未付之利息。

發行公司債券所得款項於扣除相關發行開支後，將用作撥資本集團營運資金。

發行公司債券之其他詳情載於日期為二零一六年一月十一日、二零一六年一月十三日及二零一六年一月十五日之本公司公告。

## 釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「得茂」	得茂有限公司，於二零一一年六月十日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
「股東周年大會」	本公司將於二零一五年六月二日(星期二)舉行的股東周年大會(或其任何續會)
「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，由Elab, Corp. 全資擁有
「北京中糧廣場公司」	北京中糧廣場發展有限公司，於一九八七年九月十四日在中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「北京凱萊物業管理」	北京凱萊物業管理有限公司，於二零零零年二月二十四日在中國註冊成立之有限公司，由本公司全資附屬公司凱萊物業管理有限公司及獨立第三方北京凱達景晟經貿發展有限公司分別擁有82.8%及17.2權益
「董事會」	董事會
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「公司細則」	本公司細則，或會不時修訂
「候選人」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「《企業管治守則》」	上市規則附錄十四所載之企業管治守則
「成都悅城」	成都悅城實業有限公司，於二零零九年十月十三日在中國註冊成立之有限公司，由中糧成都及中糧地產附屬公司中糧地產成都有限公司分別擁有30%及70%權益

## 釋義

「中國」	中華人民共和國，在本年報中不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「COFCO (BVI)97」	指COFCO (BVI) No. 97 Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中糧成都」	中糧鵬利(成都)實業發展有限公司，於二零零五年九月十二日在中國註冊成立之有限公司，由永信海外有限公司全資擁有
「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資委監管之國有企業
「COFCO Group」	中糧集團及其附屬公司，不包括本集團
「中糧置地」	中糧置地有限公司，於二零一一年六月二十三日在香港註冊成立之有限公司，由得茂全資擁有
「中糧地產」	中糧地產(集團)股份有限公司，於一九九三年十月八日在中國註冊成立之有限公司，由中糧集團擁有約50.65%權益，於深圳證券交易所上市(股份代號：000031)
「上海中糧」	上海中糧置業發展有限公司(前稱上海良界房地產有限責任公司)，於一九九四年十二月一日在中國註冊成立之有限公司，於完成大悅城收購事項後為本公司全資附屬公司，於二零一五年十二月二十五日為獨立第三方
「本公司」	大悅城地產有限公司(前稱中糧置地控股有限公司)，於一九九二年九月二十三日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：00207)

## 釋義

「控股股東」	具上市規則賦予之涵義，就本公司而言指得茂、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
「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
「委託展期貸款」	上海鵬利按照委託貸款展期協議條款及條件安排向台灣飯店公司所提供人民幣563.3百萬元的未償還委託貸款餘額
「委託貸款」	上海鵬利按照委託貸款協議條款及條件安排向台灣飯店公司提供人民幣663.3百萬元委託貸款
「委託貸款展期協議」	上海鵬利、台灣飯店公司與中國建設銀行北京分行就委託展期貸款於二零一四年十月三十一日訂立的委託貸款展期協議
「委託貸款協議」	上海鵬利、台灣飯店公司與中國建設銀行北京分行就委託貸款於二零一三年十一月一日訂立的委託貸款協議
「現有租賃」	本集團與COFCO Group訂立的五份現有租賃協議，根據該等租賃協議應付的租金及管理費遠低於現行市場租金
「執行委員會」	董事會轄下執行委員會
「建築面積」	建築面積
「本集團」	本公司及其附屬公司
「本集團委託合約」	本集團相關成員公司與中糧地產均於二零一二年九月二十六日訂立的三份委託經營管理合約
「Grow Wealth」	Grow Wealth Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「擔保票據」	由倍隆有限公司發行並由本公司擔保金額為800百萬美元於二零一九年到期按3.625厘計息之有擔保票據

## 釋義

「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（即劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章）組成
「獨立第三方」	並非本集團的關連人士（上市規則定義者）的人士
「亨達」	亨達發展有限公司，一家於薩摩亞註冊成立之有限公司，緊接亨達收購協議完成前本公司及Grow Wealth分別擁有78%及22%權益，緊接亨達收購協議完成後由本公司全資擁有
「亨達收購事項」	根據亨達收購協議收購亨達22股每股面值1.00美元之普通股（佔亨達發展於緊接亨達收購協議完成前已發行股本之22%）及亨達於緊接亨達收購協議完成前欠負Grow Wealth之股東貸款69,904,943港元（相當於9,020,000美元）
「亨達收購協議」	本公司與Grow Wealth於二零一四年八月一日就亨達收購事項訂立之收購協議
「大悅城收購事項」	與日期為二零一四年十一月五日本公司之通函所定義「收購事項」具相同意義
「大悅城收購協議」	與日期為二零一四年十一月五日本公司之通函所定義「收購協議」具相同意義
「大悅城項目」	以「大悅城」品牌開發或將予開發之綜合體項目，包括大悅城收購事項之主體：西單大悅城、瀋陽大悅城、朝陽大悅城、上海大悅城、天津大悅城及煙台大悅城
「上市委員會」	聯交所上市委員會
「《上市規則》」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「總協議」	租賃總協議、物業管理總協議及採購總協議的統稱，亦指任何一項協議

## 釋義

「保險總協議」	本公司與中糧集團就COFCO Group向本集團提供保險服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的保險總協議
「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》
「南昌凱萊大飯店(中國)」	南昌凱萊大飯店有限公司(前稱南昌瑞豐實業有限公司)，於一九九二年七月十七日在中國註冊成立之有限公司，由Gloria Plaza Hotel (Nanchang) Limited 全資擁有
「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為本公司簽訂的不競爭契據
「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
「通知期」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「董事選舉通知書」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義

## 釋義

「中國人民銀行」	中國人民銀行，中國的央行
「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
「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
「供股」	具有二零一五年三月三十日本公司之供股章程所賦予之涵義
「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」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「股東特別大會請求人」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「上海鵬利」	上海鵬利置業發展有限公司，於一九九八年五月五日在中國註冊成立之有限公司，由亨達全資擁有
「上海萬良」	上海萬良企業管理諮詢有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「股東」	股份及可轉換優先股的持有人
「股份」	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「四川凱萊物業管理」	四川凱萊物業管理有限公司，於二零零二年二月八日在中國註冊成立之有限公司，由凱萊物業管理及中糧集團附屬公司成都凱萊物業發展有限公司分別擁有94%及6%權益

## 釋義

「百馳」	百馳有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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
「蘇州凱萊大酒店(中國)」	蘇州凱萊大酒店有限公司，於一九九七年三月二十七日在中國註冊成立之有限公司，由Gloria Plaza Hotel (Suzhou) Limited 全資擁有
「台灣飯店公司」	台灣飯店有限公司，於一九八六年一月二日在中國註冊成立之有限公司，由COFCO (BVI) No. 97 Limited 及中糧集團分別擁有51%及49%權益
「《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
「Woo + Woo」	Woo + Woo Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於緊接亞龍灣協議完成前為亞龍灣(香港)的股東，持有其已發行股本總額32.43%
「亞龍灣收購事項」	根據亞龍灣收購協議收購亞龍灣(香港)1,005,309股普通股(佔亞龍灣(香港)已發行股本約32.43%)及亞龍灣(香港)於緊接亞龍灣收購協議完成前欠負Woo + Woo之股東貸款174,014,191港元
「亞龍灣收購協議」	本公司與Woo + Woo於二零一四年八月一日就亞龍灣收購事項訂立之收購協議
「亞龍灣(香港)」	亞龍灣開發股份(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，緊接亞龍灣收購協議完成前由本公司全資附屬公司智恒有限公司及Woo + Woo分別擁有67.57%及32.43%，緊接亞龍灣收購協議完成後由本公司全資擁有

## 釋義

「三亞亞龍灣開發」

三亞亞龍灣開發股份有限公司(前稱三亞牙龍灣開發股份有限公司)，於一九九二年五月二十八日在中國註冊成立之有限公司，由亞龍灣(香港)、中糧集團附屬公司中谷集團三亞貿易有限公司、中糧集團附屬公司明誠投資諮詢有限公司及屬獨立第三方的若干其他公司和個人股東分別擁有50.82%、4.90%、1.27%及43.01%權益

「浙江和潤」

浙江和潤天成置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司

「浙江和潤收購事項」

根據浙江和潤收購協議之條款及條件進行之浙江和潤全部股權收購事項

「浙江和潤收購協議」

百馳、上海萬良及浙江和潤於二零一五年二月三日訂立之買賣及注資協議

「卓遠地產」

卓遠地產(成都)有限公司，於二零零六年十二月十九日在中國註冊成立之有限公司，由崇威國際有限公司全資擁有

「%」

百分比

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

周政先生(主席)

#### 非執行董事

馬建平先生

馬王軍先生

姜華女士

鄔小蕙女士

#### 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

胡國祥先生 榮譽勳章

### 審核委員會

劉漢銓先生 金紫荆星章、太平紳士(委員會主席)

馬王軍先生

林建明先生

胡國祥先生 榮譽勳章

### 薪酬委員會

劉漢銓先生 金紫荆星章、太平紳士(委員會主席)

馬建平先生

林建明先生

胡國祥先生 榮譽勳章

### 提名委員會

周政先生(委員會主席)

劉漢銓先生 金紫荆星章、太平紳士

林建明先生

胡國祥先生 榮譽勳章

### 公司秘書

吳芷文女士

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 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

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

### 公司網站

[www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com)

### 股份代號

207

**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](http://www.joy-cityproperty.com)

