



中糧
COFCO
自然之源 重塑你我



強運營、重服務、勇創新

2016

年報

大悅城地產有限公司
JOY CITY PROPERTY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：207

我們的使命

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

我們的願景

**全心全意使客戶、股東、
員工價值最大化**



目錄

公司概要	2
主要業務架構	4
2016年大事記及榮譽獎勵	6
財務摘要	10
主席致辭	12
悅精彩	15
管理層討論及分析	32
董事及高管人員簡介	56
環境、社會及管治報告	61
企業管治報告	77
董事會報告	90
五年財務摘要	112
獨立核數師報告	113
財務報表及附註	119
釋義	227
公司資料	232

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23年連續入圍財富世界500強。中糧集團作為獲得國資委批准的以房地產開發、投資及管理為主要業務的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。

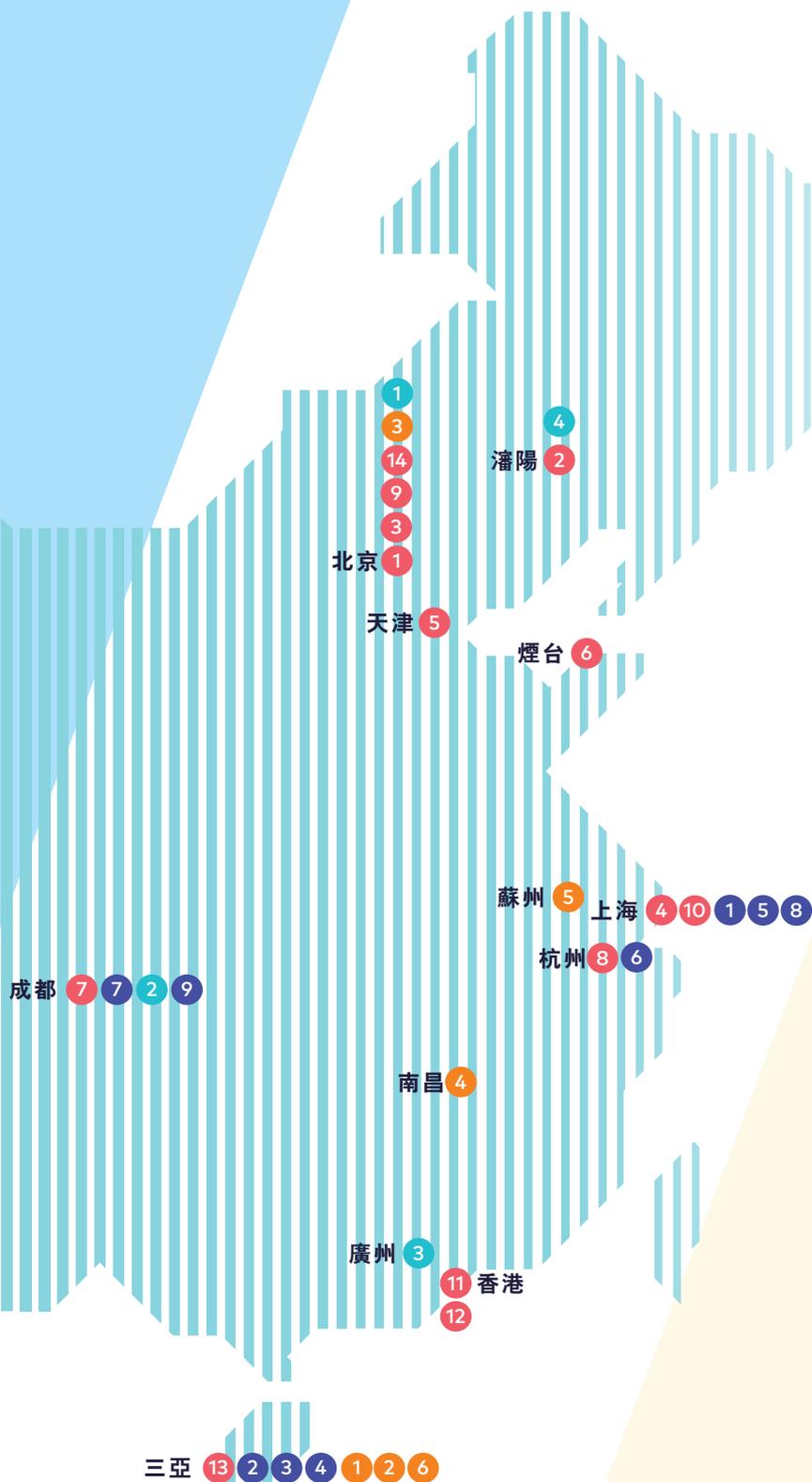
本集團堅持以開發、經營和管理大悅城品牌城市綜合體為主要業務方向，同時開發、銷售、投資、管理其他物業項目，擁有投資物業、物業開發、酒店運營、物業管理及相關服務四大業務板塊。截至2016年12月31日，本集團擁有北京、

上海、天津、瀋陽、煙台、杭州、成都共7個城市的9個大悅城城市綜合體，北京中糧廣場、香港中糧大廈等位於一線城市黃金地段的優質投資物業，上海靜安大悅城·天悅壹號、上海前灘壹號、海南龍溪悅墅等高品質銷售物業，以及北京長安街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。本集團的物業項目均位於一線城市或二線城市的核心地段，地理位置卓越、品質出眾，具有良好的投資價值與增值空間。同時，本集團旗下大悅城憑藉著對18-35歲新興中產階級的精準客群定位，「年輕、時尚、潮流、品位」品牌精神的傳遞，不斷的產品創新以及精細化的運營所形成的差異化競爭優勢，以管理輸出、低成本收購等模式輕盈加速，為大悅城「資產做輕、成本做低、速度做快、回報做高」創造了有利

條件。2016年，本集團第一個管理輸出項目—天津和平大悅城已於12月24日開業，昆明螺螄灣、貴陽大悅城兩個項目也已簽訂框架協議。此外，本集團成功收購上海長風景畔項目，著手打造上海第二個大悅城。

未來，本集團將繼續以「成為最具持續發展能力的品牌地產引領者」為使命指引，在堅持持有與銷售相結合的基礎上，雙輪驅動，輕重並舉，加強與金融深度結合，啟航「大資管」模式，為股東、客戶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



- 1 西單大悅城
- 2 瀋陽大悅城
- 3 朝陽大悅城
- 4 上海靜安大悅城
- 5 天津大悅城
- 6 煙台大悅城
- 7 成都大悅城
- 8 杭州大悅城
- 9 北京中糧廣場
- 10 上海鵬利輝盛閣公寓
- 11 香港中糧大廈
- 12 香港環球大廈11層
- 13 亞龍灣愛立方濱海樂園
- 14 中糧·置地廣場

- 1 海景壹號
- 2 龍溪悅墅
- 3 龍溪29
- 4 海南中糧·紅塘悅海
- 5 上海靜安大悅城·天悅壹號
- 6 杭州大悅城·天悅
- 7 成都大悅城·悅街
- 8 上海前灘壹號
- 9 成都中糧廣場

- 1 三亞亞龍灣瑞吉度假酒店
- 2 三亞美高梅度假酒店
- 3 北京長安街W酒店
- 4 南昌凱萊大飯店
- 5 蘇州凱萊酒店
- 6 三亞凱萊仙人掌度假酒店

- 1 北京凱萊物業管理
- 2 四川凱萊物業管理
- 3 廣州凱萊物業管理
- 4 瀋陽凱萊物業管理

- 投資物業
- 物業開發
- 酒店經營
- 物業管理及相關服務

2016年大事記及榮譽獎勵



大事記

- 2.22** 上海大悅城成為上海首批可以使用 Apple Pay 技術的購物中心。
- 3.24** 上海靜安大悅城協辦2016年蘇州河國際皮劃艇馬拉松賽。
- 4.23** 「大悅瘋搶節」單日銷售破人民幣1.75億。
- 6.22** 西單大悅城與螞蟻花唄共同打造未來商業支付及消費場景。
- 7.26** 大悅城地產與恒豐偉業房地產開發有限公司，就大悅城品牌入駐貴陽簽訂戰略合作協議。
- 9.8** 天津和平大悅城成功舉辦店鋪交付儀式。
- 9.10** 「大悅瘋搶節」再創商業奇跡，單日銷售破人民幣2.56億。
- 9.12** 杭州大悅城舉行奠基開工儀式。
- 9.23** 大悅城JOY24小時活動圓滿落幕，廣受關注。
- 9.24** 大悅城地產「悅城跑」2016年度盛典在京盛大舉行。
- 10.18** 本公司召開「商業聚焦資本高峰論壇暨2016年度大悅城客戶答謝會」。
- 11.30** 本集團成功收購上海長風景畔廣場零售物業用於開發上海長風大悅城項目。
- 12.16** 瀋陽大悅城良食局開業進入會員新時代。
- 12.17** 上海靜安大悅城六週年店慶業績再創新高。
- 12.23** 瀋陽大悅城4½街區開業掀起東北地區購物中心的場景化革命。
- 12.24** 天津和平大悅城盛大開業。
- 12.25** 煙台大悅城愛悅灣迎來了升級亮相。

榮譽獎勵

本集團獲得中國商業地產行業多項大獎。





財務摘要

項目	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一五年	變動(%)
	人民幣千元	人民幣千元	(經重列)
收入	6,987,097	5,382,474	29.8
其中：投資物業及相關物業管理服務租金收入總額	3,123,460	2,656,746	17.6
物業開發	2,752,066	1,476,454	86.4
酒店經營	1,010,405	1,139,411	-11.3
土地一級開發	4,186	30,000	-86.0
物業管理及相關服務	76,855	59,395	29.4
其他物業相關服務	20,125	20,468	-1.7
毛利	3,760,189	2,900,169	29.7
本公司所有者應佔溢利	797,581	726,147	9.8
本公司所有者應佔核心淨利潤(附註1)	318,551	302,776	5.2
每股基本盈利(人民幣分)	5.2	5.3	-1.9

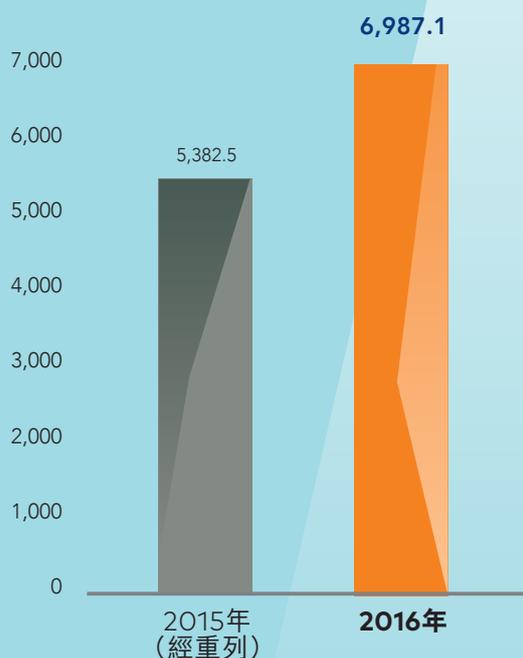
項目	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一五年	變動(%)
	人民幣千元	人民幣千元	(經重列)
資產總額	82,550,683	73,087,104	12.9
本公司所有者應佔權益	26,203,351	25,107,923	4.4
淨負債佔總權益比率(%) (附註2)	30.1	62.9	-32.8 (附註3)

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公允價值稅後增益
2. 淨負債與總權益比率 = (銀行借款 + 有擔保票據 + 自同系附屬公司及最終控股公司借款及非控股權益給予的貸款 + 公司債券 - 現金和銀行結存 - 受限制銀行存款 - 已抵押存款) / 總權益
3. 百分比之變動

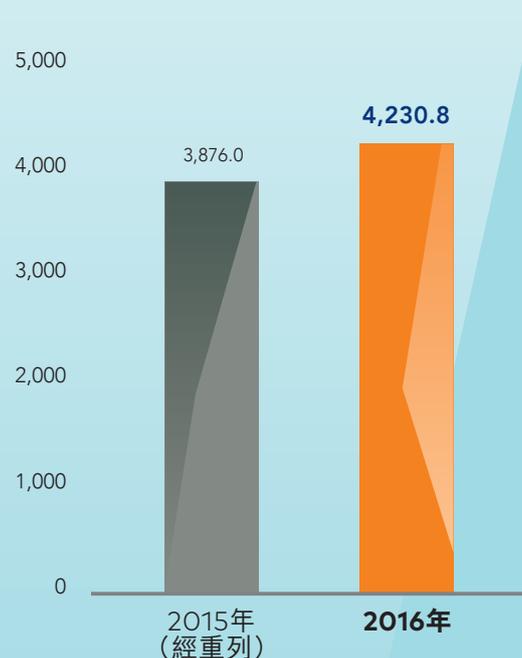
收入

人民幣：百萬元



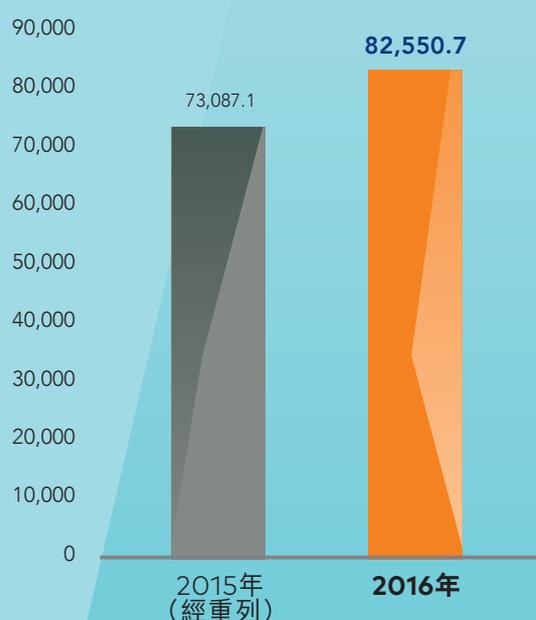
持續性收入 (附註4)

人民幣：百萬元



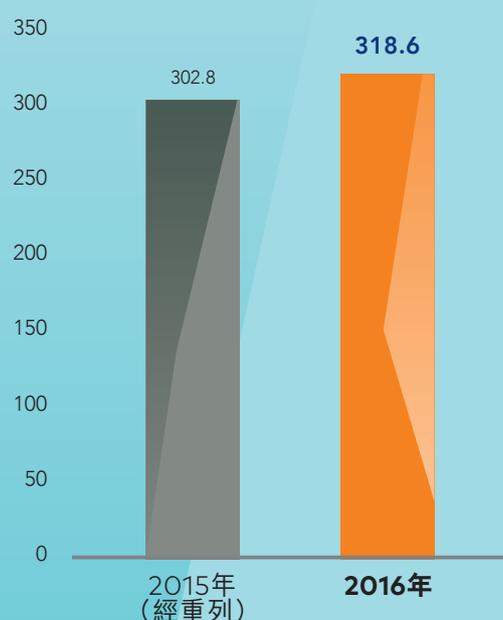
資產總額

人民幣：百萬元



本公司所有者應佔核心淨利潤

人民幣：百萬元



附註4： 持續性收入 = 投資物業及相關物業管理服務租金收入總額 + 酒店經營收入 + 物業管理及相關服務收入 + 其他物業相關服務收入

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」）截至二零一六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797.6百萬元，每股基本盈利為人民幣0.052元。董事會建議派付末期股息每股4港仙，建議末期股息需待本公司即將召開之股東週年大會批准後生效。

二零一六年回顧

2016年，在供給側結構性改革背景下，我國經濟保持平穩增長速度，產業結構持續改善，最終消費對國內生產總值貢獻約達58%左右，消費真正成為拉動經濟增長的「第一大馬車」。在消費轉型升級的帶動下，市場需求增加，同時，受傳統開發業務盈利能力下降等影響，越來越多的房企將目光投向了商業地產領域，商業地產投資呈快速增長態勢。2016年全年，中國商業地產市場成交額達到人民幣2,090億元，同比增幅達到52%，創歷史新高，商業地產迎來了新的發展契機。

在行業不斷變革發展的時代，商業運營管控能力也日漸成為反映房企綜合競爭實力的重要指標之一。如何進一步提升商業運營能力、實現商業的多元化、加速業績增長，成為商業地產的新命題。大悅城地產緊抓商業地產蓬勃發展、存量整合的市場機遇，憑藉強大的品牌優勢，精準的客群定位，領先行業的大資管模式，精益求精的管理水平，輕重並舉，穩健拓展大悅城。

投資物業方面，在電商衝擊、泡沫化、同質化的激烈競爭環境下，本集團旗下大悅城憑藉著對18-35歲新興中產階級的精準客群定位，「年輕、時尚、潮流、品位」品牌精神的傳遞，不斷的產品創新帶來的極致體驗式消費和服務，匠心運營，逆市取得質、量雙提升，銷售額約達人民幣146億元，同比增長23.0%，租金收入約達人民幣21.0億元，同比增長21.5%，在業內處於標桿水平。2016年是大悅城「大資管」模式正式啟航出發的一年，即以管理輸出、低成本收購等模式輕盈加速，將大悅城「資產做輕，成本做低，速度做快，回報做高」。2016年，第一個管理輸出項目—天津和平大悅城於12月24日開業，昆明螺螄灣、貴陽大悅城兩個項目已簽訂框架協議，正在籌備中。

物業開發方面，本集團的開發項目均位於一線城市和重點二線城市，擁有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客戶體驗，收到良好的市場反饋。

酒店經營方面，本集團的優質酒店物業主要位於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，本集團旗下酒店經營業績穩定。

物業管理及相關服務方面，以「綠色、環保、科技、人文、健康」等新理念為指引，本集團通過創新EISS平台的建設和運營，物業官方微信APP入口建設，大悅城物業管理效率標準認證等途徑，全方位打造「智慧型綠色」物業管理體系、實現物業價值最大化。

土地儲備方面，本集團採取常規與非常規發展方式並重、輕重並舉的發展策略，以優質的綜合類地塊或包含一定商業比例的混合型地塊為重點，擇機增加土地儲備資源。

財務資金方面，本集團一貫保持穩健的財務政策。二零一六年一月，本公司透過境內附屬公司中糧置業投資有限公司發行公司債，替換部分境內銀行貸款，有效降低了公司的融資成本。二零一六年十月，本公司利用境外存量資金，償還部分外幣借款，顯著節約了財務費用。二零一六年十月，本公司獲得境內中國銀行間市場交易商協會批准，可發行中期票據總額度達

人民幣100億元，有效擴充了公司的融資渠道。截至二零一六年末，本集團的淨負債率降低至30.1%，較年初的62.9%有大幅下降。

二零一七年展望

商業的演變與經濟環境密不可分。展望2017年及未來更長一段時間，隨著供給側結構性改革推動消費升級，新型城鎮化與區域經濟一體化加速推進，消費行為將逐漸進入到重視文化與經濟效益的階段。中產階級快速的崛起，將會使消費者產生複雜的需求，將會更為注重購買場景、商品體驗的塑造，因而跨界合作、互聯網大數據、體驗式服務與運營模式等都將成為未來商業地產突破與創新的關鍵元素。

展望未來，本集團將緊抓行業整合發展的新契機，繼續堅持持有與銷售相結合的發展戰略，雙輪驅動、輕重並舉，以「優化系統、提質增效、創新變革、強化執行」為經營方針，從提升運營能力與運營效率角度出發，通過繼續搭建O2O電商平台，增強消費者體驗，通過資產證券化盤活存量資產、提升運營效率；通過商業的跨界與升級、提升綜合競爭力、持續鞏固和提升「大悅城」城市綜合體在行業內的品牌影響力、業態創新能力、資源整合能力，以「大資管」的深刻金融思維，實現行業新常態下的華麗轉身，將大悅城打造成為中國地產界的百年老店。

自西單大悅城開業至今，大悅城品牌已經走過十個年頭。如今，商業地產進入加速汰換的「白銀時代」，購物中心面臨更為嚴苛的挑戰。未來，大悅城將力求通過渠道、消費者和資產三者結合，實現從開發運營模式向資產管理模式的轉型升級，進而優化資產結構，推動商業物業資產和品牌資產的復合型增值，並最終提升股東收益。

光輝十年

大悅城堅信，只有精於沉澱，勇於求變，才能經得起商業地產的大浪淘沙。大悅城將自身定位與市場需求匹配，將品牌招商與客層特徵匹配，依靠自身敏銳的市場嗅覺、精細化的產品打造、消費群體的數據研究，在十年的時間裏譜寫了商業傳奇。



2016.12

天津和平大悅城

2016

做資產

2015.12

上海靜安大悅城北座

2015

做價值

2015.12

成都大悅城

2014.7

煙台大悅城

2014

做創新

2013

做體驗

2012

做管理

2011.12

天津大悅城

2011

做提升

2010.12

上海靜安大悅城南座

2010

做佈局

2010.05

朝陽大悅城

2009

做品牌

2009.05

瀋陽大悅城

2008

做行業

2007.12

西單大悅城

2007

做項目

菜
燒

TMSB 蓼科牛
ミルフィーユステーキ
バーガー

深夜食堂

SINCE 1980
Civilian machines

新

天神屋台手帳

橘子江

FEATURE
PRESENTATION

中

國

宮

COMMUNITY PLATE



悅動街區

大悅城憑藉豐富的活動資源和成熟的市場經驗，深刻認識到只有創新思維才能在日趨白熱化的商業地產競爭中脫穎而出。因此，大悅城敏銳把握細分市場，精細化客層需求，推出了眾多個性化與多元化的系列主題街區。大悅城積極嘗試藝術、娛樂、教育等跨界元素與街區調性相結合，引領購物中心進入街區化、場景化、主題化的新時代。

超級工廠 天津大悅城

2016年10月1日，「超級工廠」主題街區開門迎客，主打造物空間的全新概念。超級工廠裏的造物者俱樂部，是全國首個集手藝教學、原材料和工具售賣、作品展售於一體的城市匠人專業造物空間。為了吸引追求文化體驗和自我成長的城市新興中產階級，超級工廠分別開設了木、布、鐵、皮、陶、攝影、烘焙、纖維、畫，九大車間。這是隨著時代發展和人們需求的日益提升，不斷深化和完善體驗式購物中心的又一力作。



「南岸里」和「Hi內」

天津和平大悅城

2016年12月24日，「南岸里」街區開業，主打特色餐飲，裝潢風格帶有濃郁的異域風情，走進街區仿佛置身東南亞小吃夜市。入駐店鋪從日料到火鍋，匯聚了深受消費者青睞的明星品牌，滿足人們下班後的聚餐需求，整條街都是屬於他們的深夜食堂。

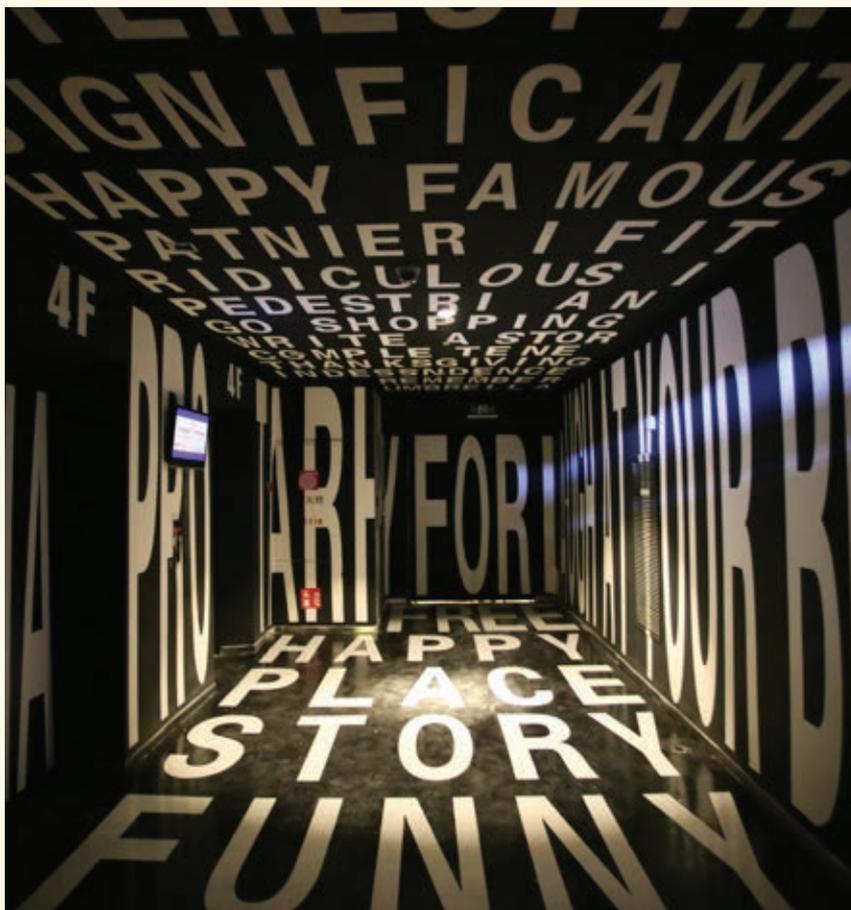
2016年12月24日，「Hi內」街區開業。「Hi內」街區則只為女性服務，因為整條街區就是一個女士內衣大本營。這座女性的「私密殿堂」以海洋為主題精心裝扮，聚集了愛慕、安莉芳等眾多國際國內知名品牌，為都市女性提供最舒適、最貼心的購物體驗。



4½

瀋陽大悅城

2016年12月，瀋陽大悅城4½街區正式開門迎客，這標誌著東北地區首個輕藝術生活方式體驗街區成立。街區利用5,000平米的空間，打造了全國首家坡道式垂直交通商業設計；融合了輕藝術生活方式理念精選了全國有格調的設計師品牌和手藝人；引入了陶藝館、台灣創意拼圖、輕沙龍理念香水店、當當網線下實體書店、繪畫館、時尚潮品零售體驗店等等。



愛悅灣

煙台大悅城

2016年12月25日，位於煙台大悅城屋頂的主題街區「愛悅灣」迎來了升級亮相。升級後的愛悅灣，在國內首次將主題街區和藝術進行了深度融合，壁畫長廊、原創雕塑、樂高牆、朱麗葉雕像和教堂等特色景觀，

成為了愛悅灣的文藝標誌。街區裏的文藝書店、品質咖啡、手作工坊、健身會所、小資餐廳、花房等特色商鋪，匯集在背靠百年太平洋、遙望煙台山的愛悅灣，傳遞出「悅生活·慢空間」的生活情調。



打造差異化會員中心， 實現各方共贏

良食局是大悅城打造的會員體驗中心。與傳統商業的會員中心不同，良食局的創新點在於：通過打造體驗式、差異化的積分兌換，實現消費者、第三方商戶與大悅城的三方共贏。

良食局是會員價值差異化的實現之地。大悅城以經營客流為核心，與提升品牌價值之間，搭建了一個平台，這個就是良食局。良食局裡面有實物型商品，有體驗型商品，用會員積分換取。一方面用新穎的體驗式商品吸引會員兌換，消耗積分，促進消費；另一方面與第三方合作，進行一些會員專享活動。

良食局是一個三方共贏的會員平台。與其說良食局提供兌換產品，不如說提供了單個會員難以得到的資源接觸平台。良食局精選第三方進行合作，向內惠及會員，向外借助第

三方收穫會員紅利，既實現了會員權益的增值，也找到了平台化營銷的盈利模式，實現了消費者、第三方商戶與大悅城的各方共贏。

2016年12月1日，大悅城全新APP正式上線，全國範圍內大悅城積分以「良票」形式實現通存通兌，良食局作為APP其中一個功能，積分實現線上兌換，線下領取禮品。這是利用「O2O」互聯網加實體商業的思維經營客流。

2016年12月，瀋陽大悅城良食局、和平大悅城良食局、煙台大悅城良食局相繼開業。截至目前，全國共有4家良食局落地大悅城，2017年預計再有4家良食局開業。2016年，大悅城實現新增會員60.7萬，累計會員總量214萬，同比增長39.6%，會員消費佔比23.1%，彰顯了大悅城出色的商業經營思維。



大資管戰略

大悅城堅持貫徹「**經營客流**」的經營策略，深耕會員經濟，從而帶動銷售增長，最終提升租金收益和投資回報率，滿足資本回報要求，吸引社會資本的進入。在此基礎上，大悅城將重點打造「**大資管**」平台，實現「**資產做輕、速度做快、回報做高**」。

大悅城通過盤活資產存量，建立可持續資本循環，推動從開發運營模式向資產管理模式的轉型升級，進而優化資產結構，推動商業物業資產和品牌資產的复合型增值，並最終提升股東收益。

盤活資產存量是大資管戰略的第一步。依托大悅城優質的商業品牌及運營能力，與具有豐富商業經驗的投資者合作，成立基金公司，釋放資產價值。

建立可持續資本循環平台是大資管戰略的第二步。打造多樣化的融資渠道，能夠支持其他業務的發展，進而拓展除商業物業租金收益之外的其他業務收入；還能夠降低負債率，改善資本結構，有助於降低融資成本，提高未來融資的靈活性。

大悅城擴張模式圖



大悅城資產管理及資本循環圖



天津和平大悅城

2016.12.24

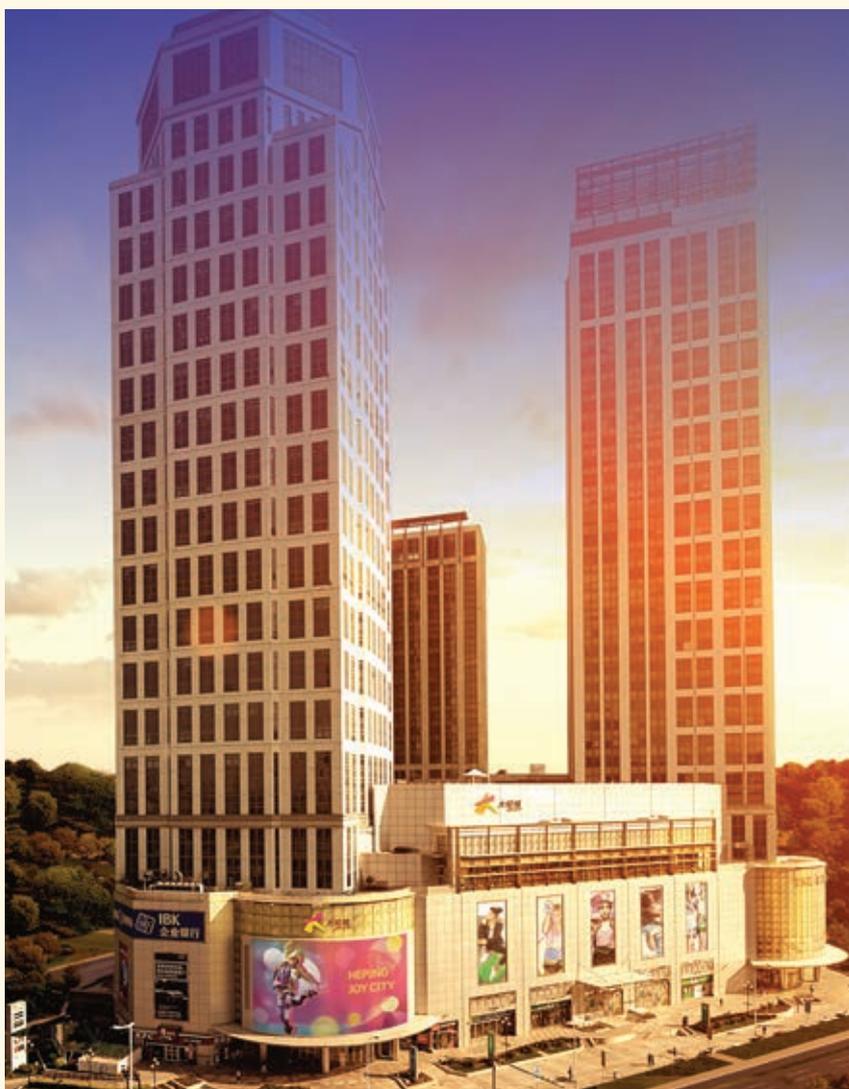
開業時間

6.8萬平米

商業面積

天津和平大悅城是大悅城地產進行管理輸出的第一個項目，位於天津最繁華的濱江道核心商圈，是天津首家以「慢生活、高品質」定位的新型購物中心，地下為地鐵1號線與3號線的換乘站，周邊環繞中高端寫字樓，白領人群密集。開業當日客流突破10萬，線上線下累計銷售額近人民幣1,000萬。

和平大悅城以22-35歲的都市青年為主要客群，打造「南岸里」、「Hi內」、「超級工廠」等大悅城主題街區產品線，提供極致互動體驗。UGG、Evisu、Replay等182家知名品牌入駐，其中40多家品牌首次進入天津市場。



昆明螺螄灣大悅城

2017年底

預計開業時間

31.8萬平米

商業面積

2016年8月，大悅城地產與昆明螺螄灣投資發展股份有限公司簽署戰略合作協議。項目建成後將多維度、多方位提升區域發展活力，成為昆明乃至雲南省規模最大、業態最齊全的購物中心。

昆明2015年GDP達人民幣3,970億，是國家一級口岸，輻射中國西南三省。項目據守一環及多條主幹道，是昆明南市門戶，也是歷史悠久的商業地帶。項目結合地域特色，以CITY LIVE為概念，打造春城的「會客廳」，擁有空中階梯式的閱覽室，結合潮流品牌活動打造的戶外快閃店，匯集三大主題街區的「玫瑰廣場」。



貴陽大悅城

2018年底

預計開業時間

13.5萬平米

商業面積

2016年7月，大悅城地產與貴州恒豐偉業房地產開發有限公司簽署戰略合作協議。貴陽大悅城地處貴陽市一環內大西門商圈，是貴陽最早的商圈之一，人流量極大，以傳統百貨為主，具有良好的商業氛圍。貴陽大悅城的入駐填補了商圈缺少一站式購物中心的不足。

貴陽是國家級大數據產業集聚區，2015年度GDP增速居全國省會城市首位。項目緊鄰河濱公園，將通過天街形式實現公園與購物中心相連接，成為全國首家市內公園式購物中心。此外，項目還預計將面部識別系統應用到會員管理與服務，以及泊車、訂餐、支付等智能購物體驗過程之中，將成為貴陽城市中心規模最大、業態最全、最具智能化的城市綜合體標桿。





管理層討論及分析

市場回顧

1

二零一六年，在供給側結構性改革背景下，國內經濟結構加快調整，新動能不斷培育，經濟平穩運行，GDP保持6.7%的中高速增長，房地產對經濟增長起到了穩定器的作用。

從行業發展來看，商業地產供需情況整體較去年好轉，企業運營收入普遍增加，但所面臨的商業競爭環境也在加劇。如何進一步提升企業商業運營能力、實現商業的多元化、加速業績增長成為新的命題。商業的跨界與升級發展，正是各企業尋求突破口的方向之一。房地產銷售方面，2016年各類需求持續釋放，房企銷售業績增長明顯，行業集中度進一步提升。同時，受傳統開發業務盈利能力下降影響，越來越多的房企將目光投向了商業地產領域，更加重視自持物業的運營以及運營收入的持續提升，房企商業運營管控能力也日漸成為反映整體競爭力的重要指標之一。在商業細分市場中，寫字樓市場隨著供應進入高峰期，存量運營壓力增大，但一線城市寫字樓市場投資熱度不減。酒店市場方面，隨著居民收入的增加、高鐵的陸續開通以及旅遊基礎設施的不斷完善，本土旅遊和商旅需求不斷增長，一線城市及旅遊度假目的地酒店市場有所改善。

回顧二零一六年，本集團在投資物業、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。

業務回顧

2

投資物業方面 二零一六年，本集團投資物業運營情況良好，大悅城運營穩中有升，銷售額約達人民幣146億元，同比增長23.0%，租金收入21.0億元，同比增長21.5%，在業內處於標桿水平。大悅城全年兩次「大悅瘋搶節」實現了銷售與客流雙突破，910瘋搶節更是實現單日銷售額達到人民幣2.56億元，客流超過1,000萬人，刷新全國購物中心單日客流與銷售雙紀錄。同時，大悅城開啓「激活休克魚」的低成本擴張模式，以管理輸出、低成本收購等模式拓展大悅城項目。2016年，本集團旗下第一個管理輸出項目—天津和平大悅城於12月24日開業，昆明螺螄灣、貴陽大悅城兩個項目已簽訂框架協議，正在籌備中。此外，本集團成功收購上海長風景畔項目，大悅城體系在滬再落一子。

物業開發方面 二零一六年，本集團繼續堅持提升產品高端品質和客戶體驗，收到良好的市場反饋。其中，海南中糧·紅塘悅海作為三亞最後一片原生海岸的一線海景項目受到全國矚目，一期開盤取得開門紅。上海靜安大悅城·天悅壹號加推房源，在宏觀調控持續加碼的背景下，創滬上高端住宅開盤最快簽約速度。

酒店經營方面 本集團酒店業務不斷強化精細運營，經營毛利(GOP)同比增長25%，RevPAR同比增長1%，在高端酒店市場整體低迷的環境下，業績基本保持平穩。

物業管理及相關服務方面 本集團致力於打造「智慧化綠色」物業管理體系，通過物業管理輪及手機APP、EISS系統、智能化二維碼系統等智能化管理手段，提升標準化、精細化物業管理水平，提升產品力，提高客戶滿意度。

3



西單大悅城 (本集團佔有51%權益)

西單大悅城位於北京市西城區黃金地段，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)65,954平方米。

持續調整品牌，打造亮點空間 2016年，西單大悅城持續深化品牌調整，着力打造北京最強品牌組合，華北首家、全國排名前三—購物中心國際護膚美妝時尚區、北京最大運動品牌旗艦店集合—極致運動區等亮點區域；同時，打造體驗式潮酷街區、時尚餐飲街區兩大獨有主題空間，引領時尚風潮，實現租金和銷售坪效雙提升。

業績穩增 回顧期內，西單大悅城購物中心整體銷售額約達人民幣41億元，全國排名第十二，單日最高銷售額約達人民幣3,445萬元，創歷史新高。



瀋陽大悅城 (本集團佔有100%權益)

瀋陽大悅城位於瀋陽市大東區中街商業街的黃金地段，總佔地面積50,719平方米，總建築面積555,146平方米，可出租面積(零售區)113,595平方米。

強化品牌優勢 瀋陽大悅城持續引進獨有特色品牌，打造潮牌聚集地，BOY LONDON、EVISU、Under Armour、MISS SIXTY等一線潮牌紛紛入駐。同時，時刻把握時尚動脈，引進PANDORA、MAC、MAKE UP FOREVER、UGG、施華洛世奇等時尚熱銷品牌。

持續創新 瀋陽大悅城不斷創新，屢開行業先例，2016年12月會員中心全面升級，打造東北地區第一家O2O情景式會員體驗中心「良食局」；2016年聖誕節，4½街區正式開啟，成為東北地區首個輕藝術生活方式的體驗式街區，掀起了瀋陽地區購物中心場景化的序幕。

業績穩增 瀋陽大悅城通過品牌升級，整體經營業績保持穩步增長，銷售額、租金同比實現雙位數增長，鞏固了在瀋陽同行業的引領地位。



朝陽大悅城 (本集團佔有45.90%權益)

朝陽大悅城位於北京市朝陽區黃金地段，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)123,501平方米。

客群提升，聚焦客群質量 2016年朝陽大悅城推廣活動從帶客流向提調性轉變，致力於持續完善品牌生態圈，不斷強化Lifestyle調性與氛圍，全年舉辦主題活動超過30場，三宅一生、維多利亞的秘密等成為行業與消費者關注的話題，在聚集人氣的同時不斷強化項目調性，在保證客群質量與純度的前提下，持續保持行業中的高活躍度和話題性。

業績突飛猛進 朝陽大悅城通過完善品牌生態圈，加強產品力打造，提升購物體驗，利用大數據、大會員體系進行精準營銷，保證了項目經營業績的持續快速提升，銷售額同比增長28.7%，客單價同比增長15.4%，會員銷售佔比達28.2%，行業影響力顯著增強。



上海靜安大悅城 (本集團佔有51%權益)

上海靜安大悅城城市綜合體位於蘇河灣黃金水岸的核心CBD，總佔地面積78,076平米，總建築面積437,609平米，可出租面積(零售區)66,203平米。

特色品牌助推商業升級 上海靜安大悅城持續引入特色品牌，包括49家首次進入上海的品牌。Kate Spade、MICHAEL KORS等主力輕奢品牌在5月開幕後，創造華東銷售最佳；上海首家小米線下旗艦店，月均銷售額超過人民幣1,000萬元；全國首家來自日本的拉面競技館單位租金提升112%；全國首家美影咖啡概念店，人氣爆棚，單位租金增長75%，通過高坪效品牌帶動實現商業升級。

首創智慧購物體系，全體驗運營 上海靜安大悅城首創智慧購物體系，用戶通過全體驗過程的互動場景，時時刻刻的用戶交互，運用APP/輕APP實現消費方式升級，打造線上互動場景，實時追蹤活動數據，通過數據反饋促進客戶體驗提升。

業績穩步增長 回顧期內，上海靜安大悅城業績實現快速增長。客流同比增長111%，銷售同比提升164%，週年慶單日銷售額突破人民幣2,300萬元，創歷史新高。



天津大悅城 (本集團佔有51%權益)

天津大悅城位於天津市核心老城廂板塊，總佔地面積77,450平米，總建築面積531,369平米，可出租面積(零售區)88,138平米。

主題街區持續創新，良食局持續盈利 天津大悅城不斷開辟不同社交屬性的街區模式，如騎鵝公社、5號車庫、超級工廠以及大悅城體系內第一個戶外主題街區IF街區。良食局開業3個月就實現盈利，目前順利拓店鞍山西道、和平大悅城共3家。2016年，天津大悅城商業銷售額區域市場排名第一。

銷售持續增長 回顧期內，天津大悅城業績增長保持穩定，租金同比增長9%。



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，總佔地面積40,762平方米，總建築面積219,964平方米，可出租面積(零售區)77,990平方米。

全力以赴促銷售，凝神聚力抓管理 煙台大悅城2016年通過新業態引進、場鋪調整、品牌升級、區域調整等方式，全力以赴促銷售、提業績。通過BI創新、會員管理與服務、物業管理等方式全面提升大悅城精細化運營，通過管理提升要效益。

業績穩步增長 煙台大悅城通過品牌升級，活動支持，銷售獎勵，整體經營業績保持穩步增長，在客流整體相對穩定的情況下，提袋率、銷售坪效均有大幅提升，銷售額同比增長約25%。



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。總佔地面積66,536平米，總建築面積314,560平米，可出租面積(零售區)92,450平米。

首年運營，業績靚麗 成都大悅城持續優化品牌組合，已成為西南地區時尚與娛樂體驗標桿項目，擁有西南地區最全的快時尚品牌組合、西南區最大的兒童主題中心和最有特色的主題街區。通過4月和9月兩次瘋搶節，連續創下成都購物中心單日銷售業績新高，成都大悅城也以此為契機，業績實現穩步提升，開業首年運營，業績靚麗。

業績表現 成都大悅城通過夯實基礎、提升服務、強化協作、勇於創新的經營方針，開業元年整體經營業績呈逐月穩步增長趨勢，開業首年銷售額約達人民幣8.4億元。



杭州大悅城 (本集團佔有55%權益)

項目目前仍在建設中，預計2018年開業。

杭州大悅城位於杭州市中心城區拱墅區，總佔地面積75,371平米，規劃建築面積307,062平米。



北京中糧廣場 (本集團佔有51%權益)

項目於2016年針對C座原購物中心進行升級改造，回顧期內，改造按計劃推進，為未來業績增長提供動力。

北京中糧廣場位於首都二環核心區，項目佔地面積為22,555平米，總建築面積約118,632平米。

回顧期內，中糧廣場寫字樓出租率同比提升6個百分點，租金收入同比提升約17%。



**上海鵬利
輝盛閣公寓**
(本集團佔有100%權益)

該項目包括3幢酒店式公寓，共185間可供出租，亦有300餘個可出租停車位。回顧期內，項目平均租金人民幣1,952元／間夜，出租率82%，經營業績保持穩定。

項目地處上海市浦東新區
陸家嘴CBD核心區。



香港中糧大廈
(本集團佔有100%權益)

回顧期內，項目經營業績同比增幅較大，租金收入同比增長約達15.5%。

項目坐落於香港銅鑼灣，項
目總佔地面積1,155平米，可
出租面積14,915平米。



香港環球大廈11層 (本集團佔有100%權益)

回顧期內，項目經營業績穩中有升，平均租金同比提升約達11.3%。

香港環球大廈11層的全層物業，以出租為目的，該物業實用面積為1,309平米。



亞龍灣愛立方 濱海公園 (本集團佔有51%權益)

項目主要由濱海區域和山地雨林區域組成，是集濱海旅遊、雨林觀光、海上運動、休閒娛樂為一體的山海聯動綜合型景區。

項目於2016年8月全園開業。

項目位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區中心濱海地帶，規劃總佔地面積380,600平米，總建築面積約20,362平米。

中糧·置地廣場 (本集團佔有51%權益)

項目位於北京東城區安定門外大街，臨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，總建築面積約81,698平方米，未來將建成國際甲級寫字樓。



回顧期內，項目施工進展順利。

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，是黃浦江畔的頂級豪華住宅項目。



回顧期內，住宅項目實現合同銷售面積620.7平方米，合同銷售金額人民幣118.6百萬元。



龍溪悅墅 (本集團佔有41%權益)

項目位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區核心腹地，是亞龍灣內頂級豪華住宅項目。

項目總佔地22萬平方米，由7棟公寓，171棟別墅，6棟洋房和1個國際會展中心組成。

回顧期內，公寓、洋房及別墅項目共實現合同銷售面積43,507.6平方米，合同銷售金額人民幣1,083.2百萬元。

海南中糧· 紅塘悅海 (本集團佔有51%權益)

項目位於海南省三亞市紅塘灣旅遊度假區，是集高端休閒旅遊地產和特色商業為一體的綜合度假社區。



回顧期內，住宅項目實現合同銷售面積12,631.2平方米，合同銷售金額人民幣260.6百萬元。

上海靜安大悅城 • 天悅壹號

(本集團佔有51%權益)

項目坐落於上海閘北區蘇河灣片區，是上海城市傳統核心區內享受完善綜合商業配套的高端住宅項目。



回顧期內，住宅項目合同銷售面積約24,149.8平方米，合同銷售金額約達人民幣2,627.2百萬元。

上海前灘壹號

(本集團佔有50%權益)

項目位於上海浦東中環內臨江地帶，將打造前灘高端品質改善典範社區。



回顧期內，項目前期工作進展順利。

成都中糧廣場 (本集團佔有69.65%權益)

項目位於成都市武侯區桐梓林板塊，處於通往成都金融城和天府新區的門戶位置。



項目目前正處於前期籌備階段，初步定位由公寓和配套商業組成。

項目發展 | 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。

酒店總佔地面積約為204,032平米，總建築面積約為90,869平米，共有373間客房及28套別墅。



回顧期內，酒店平均入住率為66%，平均房價人民幣1,820元/間夜，在競爭組合中排名第二。

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中國頂級度假聖地海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，是由釣魚臺美高梅集團經營管理的頂級奢華度假酒店。

酒店總佔地面積約為106,999平方米，總建築面積約為100,900平方米，共有675間客房，其中包括6套別墅。



回顧期內，酒店平均入住率為83%，平均房價人民幣1,282元/間夜，在競爭組合中排名第二。

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，佔地面積約為6,746平方米，總建築面積約62,805平方米，共有客房353間。



回顧期內，酒店平均入住率為55%，平均房價人民幣1,041元/間夜，營業收入同比增加21%，主要指標較2015年均大幅提高。

土地儲備

4

2016年，本集團繼續堅持戰略引領，堅持常規發展與低成本擴張相結合，輕重並舉的發展模式，一方面積極穩健在公開市場參與競爭，另一方面充分發揮央企優勢，通過戰略合作、股權並購、資源盤活等多種渠道、以「低成本擴張」方式獲取土地。

財務回顧

5

公司整體業績回顧

本集團於二零一六年收購四川中國酒城股份有限公司69.65%股權，由於本集團及四川酒城自二零一四年十一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賬。據此，本集團二零一五年及二零一四年之財務數據需要重列。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的營業收入為人民幣6,987.1百萬元(二零一五年：人民幣5,382.5百萬元)，同比上升29.8%。主要因物業開發及投資物業租賃業務業績表現優異，收入規模大幅上升。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之溢利為人民幣1,275.2百萬元(二零一五年：人民幣959.8百萬元)，其中本公司所有者應佔溢利為人民幣797.6百萬元(二零一五年：人民幣726.1百萬元)。剔除投資物業稅後公允價值變動及匯率變動之核心淨利潤為人民幣599.8百萬元(二零一五年：人民幣500.7百萬元)，同比上升19.8%，其中本公司所有者應佔核心淨利潤為人民幣318.6百萬元(二零一五年：人民幣302.8百萬元)，同比上升5.2%。

收益

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收入為人民幣6,987.1百萬元，較上年度人民幣5,382.5百萬元上升29.8%。

截至十二月三十一日止年度

按業務分佈 劃分之收入	二零一六年		二零一五年(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	3,123,460	44.7	2,656,746	49.3	17.6
物業及 土地開發	2,756,252	39.4	1,506,454	28.0	83.0
酒店經營	1,010,405	14.5	1,139,411	21.2	-11.3
物業管理及 相關服務	96,980	1.4	79,863	1.5	21.4
本集團	6,987,097	100.0	5,382,474	100.0	29.8

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團為全面反映投資物業整體業績，將投資物業項目收取的物業管理費、宣傳推廣費、廣告服務費及停車場收入等相關物業管理收入併入投資物業租金收入總額進行列報，並對二零一五年營業收入按同口徑重述。本集團二零一六年投資物業及相關物業管理服務租金收入佔收入總額44.7%，較二零一五年同期增長17.6%，其中大悅城零售租金收入錄得人民幣2,103.7百萬元，較二零一五年同期人民幣1,731.0百萬元增長21.5%，主要為朝陽大悅城、天津大悅城、瀋陽大悅城運營情況良好，經營業績較上年同期獲得大幅提升；上海靜安大悅城北座、成都大悅城開業第一年帶來收入規模的增加。

物業開發銷售收入及土地開發租金收入佔收入總額39.4%較二零一五年同期增長83.0%，二零一六年結算面積及結算單價分別為68,624平米和人民幣40,103元，較二零一五年同期分別增長48.9%和25.2%，主要為上海靜安大悅城·天悅壹號及龍溪悅墅項目交付結算致使收入規模大幅提升。

酒店經營收入佔收入總額14.5%，較二零一五年同期下降11.3%主要受營業稅改增值稅政策的影響，及本集團於二零一五年十二月向一名獨立於本集團之第三方投資者發行新股份後，COFCO (BVI) 97(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，自二零一五年十二月三十一日起COFCO (BVI) 97及北京華爾道夫酒店不再納入本集團合併範圍，致使酒店營業收入減少；物業管理及其他相關服務收入佔收入總額1.4%，較二零一五年同期增長21.4%。

銷售及服務成本及毛利率

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的銷售及服務成本約為人民幣3,226.9百萬元，整體毛利率為53.8%，較上年同期53.9%基本持平。本年度投資物業毛利率較上年基本持平；本年度物業及土地開發、酒店經營毛利率略有上升；本年度物業管理及相關服務毛利率略有下降。

截至十二月三十一日止年度

按業務分佈 劃分之毛利	二零一六年 毛利率(%)	二零一五年 毛利率(%) (經重列)
投資物業	70.8	70.4
物業及土地開發	40.8	38.1
酒店經營	38.7	37.7
物業管理及相關 服務	33.7	35.6
本集團	53.8	53.9

其他收入

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團其他收入約為人民幣111.0百萬元，較上年同期人民幣69.7百萬元上升59.2%。主要因二零一六年來自銀行存款的利息收入、給予合營公司的貸款產生的利息收入及政府補貼收入的增加。

其他收益及虧損

截至二零一六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-164.2百萬元，較上年同期人民幣256.0百萬元下降164.1%，主要因(1)二零一六年無出售附屬公司的收益，而於二零一五年處置COFCO (BVI) 97錄得人民幣579.5百萬元；(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，為規避匯兌損失，二零一六年本集團提前償還等值人民幣約3,627.4百萬元外幣借款以降低外幣借款佔比及出售部分項目股權以美元結算，致使二零一六年匯兌虧損較二零一五年大幅降低；(3)中糧廣場更新改造支付租戶裝修補償款約為人民幣20.3百萬元。

投資物業公允價值增益

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團持有的投資性物業公允價值增益約為人民幣1,006.8百萬元(二零一五年：人民幣964.1百萬元)，二零一六年公允價值收益主要來自於上海靜安大悅城、朝陽大悅城、天津大悅城、西單大悅城、成都大悅城、煙台大悅城、上海前灘壹號寫字樓及杭州大悅城等，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。於二零一六及二零一五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

截至二零一六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592.9百萬元，較上年同期人民幣570.8百萬元增長3.9%，主要是由於上海靜安大悅城北座和成都大悅城投入運營增加的推廣費，銷售和營銷開支佔總收入之百分比為8.5%(二零一五年：10.6%)。

行政開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之行政開支為人民幣958.6百萬元，較上年同期人民幣975.0百萬元下降1.7%。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。行政開支佔總收入之百分比為13.7%(二零一五年：18.1%)。

融資成本

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之融資成本為人民幣704.6百萬元，較上年同期人民幣957.2百萬元下降26.4%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團加權平均借貸成本為4.31%(二零一五年：5.58%)。下降主要因成功發行人民幣公司債30億元，固定利率3.2%，替換境內較高利率借款，有效降低了集團平均融資成本。此外，集團致力於維護良好的銀行關係，不斷更新銀行貸款合約，降低貸款利率。

稅項

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出為人民幣1,182.1百萬元，較上年同期人民幣692.0百萬元上升70.8%，主要由於二零一六年物業開發收入增加致使土地增值稅及企業所得稅稅額增加，且在二零一五年含以前年度超額撥備的稅項用於本期抵減。本集團於二零一六年有效稅率為48.1%（二零一五年：41.9%），較上年同期有所上升。

本公司所有者應佔溢利

截至二零一六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797.6百萬元，較上年度人民幣726.1百萬元上升9.8%；本年度每股基本盈利為人民幣0.052元，較二零一五年同期人民幣0.053元基本持平。

投資物業

於二零一六年十二月三十一日，投資物業主要包括大悅城項目、北京中糧廣場、上海輝盛閣、香港中糧大廈等。投資物業由二零一五年十二月三十一日的人民幣46,032.5百萬元增加至二零一六年十二月三十一日的人民幣50,101.2百萬元，主要因年內物業評估增值，收購上海長風大悅城項目，及上海前灘壹號、杭州大悅城項目投資物業購建支出增加所致。

租賃土地及土地使用權

於二零一六年十二月三十一日，租賃土地及土地使用權為人民幣896.5百萬元，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

待售在建物業由二零一五年十二月三十一日的人民幣12,342.1百萬元下降至二零一六年十二月三十一日的人民幣11,320.6百萬元，主要因上海靜安大悅城·天悅壹號住宅項目竣工成本轉出所致。

待售物業

於二零一六年十二月三十一日，持有待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。持有待售物業由二零一五年十二月三十一日的人民幣2,789.0百萬元增長至二零一六年十二月三十一日的人民幣4,641.8百萬元，主要因上海靜安大悅城·天悅壹號住宅項目竣工成本轉入所致。

應收賬款

於二零一六年十二月三十一日，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。應收賬款由二零一五年十二月三十一日的人民幣133.4百萬元增長至二零一六年十二月三十一日的人民幣202.0百萬元，主要由於應收租金、酒店經營應收款項、應收物業管理費增加所致。

應付賬款

於二零一六年十二月三十一日，應付賬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）。應付賬款由二零一五年十二月三十一日的人民幣1,236.4百萬元增長至二零一六年十二月三十一日的人民幣1,865.9百萬元，主要由於上海靜安大悅城·天悅壹號住宅項目在建物業應付工程成本增加所致。

銀行借款

銀行借款由二零一五年十二月三十一日的人民幣17,334.4百萬元下降至二零一六年十二月三十一日的人民幣10,530.7百萬元，下降約39.2%。於二零一六年十二月三十一日銀行借款全部為浮動息率所作借貸人民幣10,530.7百萬元。

以下為本集團之銀行借款的分析：

項目	十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年(經重列)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
應償還賬面值：		
一年內	2,910,317	2,330,477
第二年內	882,627	3,300,716
第三至第五年內 (包括首尾兩年)	1,974,868	7,119,361
超過五年	4,762,884	4,583,869
合計	10,530,696	17,334,423

銀行借款約人民幣2,910.3百萬元需於一年內償還，並列為流動負債。本集團所有借款以人民幣計值。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有銀行信貸額度折合人民幣約26,289.1百萬元，已動用銀行信貸額度約為人民幣15,867.8百萬元，全部以人民幣計值。

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。經扣除包銷佣金及估計發售開支後，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。

公司債券

於二零一六年一月十四日，本集團之一間附屬公司發行五年期之境內公司債券，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，以補充本集團之營運資金。公司債券按尚欠本金額以年息3.20%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做出調整；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做出調整後5個交易日內通知該附屬公司要求提早贖回該持有人全部或部分債券連同截至該日期到期應付而未付之利息。

淨負債率

項目	十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年(經重列)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銀行借款 (流動及非流動)	10,530,696	17,334,423
有擔保票據	5,540,527	5,171,889
公司債券	3,080,174	—
自同系附屬公司、最終控股 公司及非控股權益借款(流 動及非流動)	2,165,888	2,289,540
有息借款合計	21,317,285	24,795,852
扣除：現金和銀行結存	8,791,101	3,276,823
受限制及已抵押銀行 存款	36,591	519,157
淨負債	12,489,593	20,999,872
總權益	41,506,631	33,374,527
淨負債佔總權益比率	30.1%	62.9%

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有擔保票據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。

於二零一六年十二月三十一日，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8,827.7百萬元，主要以人民幣、港幣及美元計值(二零一五年：人民幣3,796.0百萬元)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團現金流入淨額為人民幣5,396.5百萬元，包括：

經營性活動現金流入淨額為人民幣4,046.6百萬元，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1,071.6百萬元，主要是由於本集團收購上海高星置業有限公司股權、購建投資物業、購置物業、廠房和設備等，部分因收回合營公司借款而被抵銷；及

融資活動現金流入淨額為人民幣2,421.5百萬元，主要由於本集團發行公司債券、處置部分附屬公司股權、新增同系附屬公司借款以及新增來自最終控股股東的貸款等，部分因清償銀行貸款、同系附屬公司借款及永續性資本工具、支付利息等而被抵銷。

股本和不可贖回可轉換優先股

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			
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

於二零一六年十二月三十一日，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

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以本集團的投資性物業人民幣35,213.7百萬元、固定資產人民幣2,675.9百萬元、在建待售物業人民幣5,695.1百萬元、土地用權人民幣570.4百萬元、貿易應收款人民幣25.5百萬元、銀行存款人民幣5.7百萬元作為抵押。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，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

於二零一六年十二月三十一日，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1,892.4百萬元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣1,539.9百萬元)。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

本集團面對與最終控股公司、同系附屬公司及非控股權益給予的定息貸款、有擔保票據及公司債券有關的公允價值利率風險。同時面對與浮息銀行結存及浮息銀行借款有關的現金流量利率風險。本集團政策為通過磋商計息借款之條款以降低利率，並開拓低利率的直接融資渠道，如發行公司債券，以取代高利率的借款。

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。

重大交易事項

6

二零一六年八月十八日，本公司與基金訂立股份購買協議，本公司同意出售而基金同意購買本公司所屬的目標公司(立運、熙安及錦星)各49%的股權，總代價約為人民幣93億元(受限於調整)。總代價較本公司應佔各目標公司權益總額(截至二零一六年二月二十九日)的49%溢價約22%。該項交易於二零一六年九月三十日完成，最終代價約人民幣94億元，有利於提升本公司整合房地產資產管理、品牌打造及有效資本管理的水平，並有助改善財務狀況。

詳情可參閱本公司日期為二零一六年七月十八日、七月二十九日及八月十八日之公告，及日期為二零一六年八月二十四日之通函。

僱員及薪酬政策

7

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見「企業環境、社會及管治報告」。

未來展望

8

展望二零一七年，從經濟結構來看，雖然新技術、新產品、新業態等新增長動能將繼續較快增長，但其在經濟結構中的比重尚不足20%，難以替代房地產業的作用。錯綜複雜的國際政治經濟環境將對中國外貿經濟產生直接影響，國內消費和投資需求對於維持宏觀經濟穩定的地位將更加凸顯。而新型城鎮化與區域經濟一體化的加速推進，將從宏觀環境上利好商業地產的長遠發展。因此，如何更好地拓展商業地產業務，增加商業地產項目的競爭力，提高商業地產的運營效率，將成為房地產企業關注的焦點。

展望未來，本集團將緊抓行業整合發展的新契機，繼續堅持持有與銷售相結合的發展戰略，雙輪驅動、輕重並舉，以「優化系統、提質增效、創新變革、強化執行」為經營方針，從提質增效角度出發，通過繼續搭建O2O電商平台，增強消費者體驗；通過資產證券化，盤活存量資產，提升資源利用效率；通過商業的跨界與升級，提升綜合競爭實力，持續鞏固和提升「大悅城」城市綜合體在行業內的品牌影響力、業態創新力和資源整合力，以「大資管」的深刻金融思維，實現行業新常態下的華麗轉身，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，54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太大學航空宇航製造工程碩士學位。



曹榮根先生，53歲，自二零一六年十二月七日起獲委任為執行董事、執行委員會及薪酬委員會成員。

曹先生於一九八八年七月加入深圳市寶恒(集團)股份有限公司(後被中糧集團有限公司收購，並更名為中糧地產(深圳證券交易所上市公司，股份代號：000031)，曾任深圳寶興電線電纜製造有限公司助理工程師，一九九二年一月至一九九三年八月期間於寶安縣城建設公司(後更名為深圳市寶安區城發展總公司)經理室等部門工作，一九九三年九月至一九九八年十一月期間擔任中糧地產證券部經理，一九九八年十二月至一九九九年六月期間擔任中糧地產董事會秘書，一九九九年二月至二零零零年十一月期間擔任深圳市寶安福安實業有限公司(「福安實業」)經理，二零零零年十二月至二零零二年六月期間擔任中糧地產總經理助理兼任福安實業經理，二零零二年七月起至二零一六年十一月期間擔任中糧地產副總經理。

曹先生於一九八五年七月畢業於哈爾濱工業大學，獲得工學學士學位。

非執行董事



鄒小蕙女士，56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。鄒女士為香港聯合交易所有限公司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在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30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。



蔣超先生，58歲，自二零一七年一月十六日起獲委任為非執行董事。

蔣先生，於一九九四年六月加入中糧集團，並曾出任多個職位。彼於二零零零年八月至二零零七年十月擔任中糧集團人力資源部培訓部總經理，於二零零六年十月至二零零七年十月擔任中糧集團人力資源部副總監，於二零零七年十月至二零一四年一月擔任中糧糧油有限公司副總經理及人力資源部總經理，以及於二零一四年一月至二零一六年十月擔任中糧貿易有限公司副總經理。

蔣先生於二零零七年獲得中國長江商學院高級工商管理碩士學位。



曾憲鋒先生，49歲，自二零一七年一月十六日起獲委任為非執行董事及審核委員會成員。

曾先生，於一九九六年九月加入中糧集團，並曾出任多個職位，其中包括於一九九六年九月至二零零六年一月擔任中糧期貨有限公司財務部經理、副總經理，於二零零六年一月至二零一二年七月擔任中國糧油控股有限公司(「中國糧油」)油脂部副總經理、常務副總經理及財務部副總經理，於二零一二年七月至二零一四年八月擔任中國糧油油脂部總經理，及於二零一四年三月至二零一六年十一月擔任中國糧油副總經理等職。

曾先生擁有財務會計、期貨從業專業資格證書，並持有北京工商大學經濟學學士學位和經濟學碩士學位。



賈鵬先生，56歲，自二零一七年一月十六日起獲委任為非執行董事。

賈先生，於一九九三年加入中糧集團成員中國土產畜產進出口總公司，並曾出任多個職位，其中包括中國土畜非洲三利有限公司總經理、中國飼料進出口公司副總經理、中國土產畜產雲南茶葉進出口公司總經理、雲南中茶茶業有限公司總經理及董事長及中國茶葉有限公司副總經理及總經理。賈先生自二零一二年三月起擔任中國土產畜產進出口總公司總經理助理。賈先生目前為廈門茶葉進出口有限公司、福建茶葉進出口有限公司、福建泉州瑞龍茶業有限公司、湖南中茶茶業有限公司、雲南中茶茶業有限公司、廣西中茶茶業有限公司及湖南猴王茶葉有限公司董事長。

賈先生於一九八三年七月獲得安徽大學文學學士學位。

獨立非執行董事



劉漢銓先生，金紫荊星章、太平紳士，69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

董事及 高管人員簡介

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、華僑永亨銀行(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、信達金融控股有限公司、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment and Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、HelicoIn Limited、Wyman Investments Limited及 Trillions Profits Nominees & Secretaries Services Limited & Pox 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，61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。



胡國祥先生，榮譽勳章，84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，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。

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，50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，53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，50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。

環境 社會 及 管治報告



環境

排放物	62
資源使用	63
環境及天然資源	65

社會

僱傭	67
健康與安全	68
員工培訓與發展	69
勞工準則	71
供應鏈管理	72
產品責任	72
反貪污	74
社區公益	74
扶貧濟困	76

本集團相信，穩健的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）表現對本集團業務及本集團社區的可持續發展至關重要。我們不僅致力於實現強健的財務業績，而且亦致力於提升環境保護、社會責任及高效的企業管治。

董事會負責本集團環境、社會及管治策略及報告。我們已成立環境、社會及管治工作小組，任用各個職能部門的管理人員及僱員，透過檢討本集團營運及內部討論，以發現有關的環境、社會及管治事宜，並評估有關事宜對本集團業務以及本集團持份者的重要性。有關已發現的重大環境、社會及管治事宜已根據上市規則附錄二十七的規定（「環境、社會及管治報告指引」）加載本環境、社會及管治報告。

下表列示根據環境、社會及管治工作小組進行的評估，被認為對本集團而言屬重大的環境、社會及管治事宜以及有關事宜所涉及的环境、社會及管治報告指引的範疇。本環境、社會及管治報告主要涵蓋自2016年1月1日起至12月31日止期間（「本年度」），本集團的政策、措施及表現：

《環境、社會及管治報告指引》所載範圍

本集團重大環境、社會及管治議題

環境

排放物
資源使用

節能減排管控體系、排放物管理
制定節能減排標準、落實節能改造措施

環境及天然資源

發展綠色建築、倡導綠色低碳生活理念

社會

僱傭
安全與健康
培訓與發展

平等招聘，重視人才
重視安全、保障健康
通暢的發展渠道、多樣的培訓體系、員工關愛

勞工準則
供應鏈管理
產品責任
反貪污

保障勞工權益、杜絕童工
修訂制度流程體系、引入三方評估
構建安心環境、注重客戶體驗
廉潔機制與監察程序、廉潔教育與培訓

社區責任

愛心捐贈、扶貧濟困

環境

本集團秉承「保護與改善環境，保障人體健康，促進經濟社會可持續發展」的理念，積極履行環保責任，遵循環境相關的法律法規，堅持實施綠色戰略，在公司管理的各階段，貫徹、落實環保制度，重點依託環保技術的創新實現綠色發展的最終目的，積極參與碧水藍天建設。

排放物

本集團積極推行低碳環保運營理念與政策，不斷完善節能減排管控體系，並實施排放物管理與監控，努力推行節能減排進程。2016年，集團建立節能減排小組，編制《大悅城節能減排手冊》2016版，為集團各單位提供了可操作性的節能減排操作標準，規範、引導全集團開展節能減排工作；嚴格監測排放物的排放情況，通過積極有效的管控，盡最大可能減少排放物對環境的影響。

排放物管理



廢水排放
集團廢水來源主要為公共區域綠化廢水、空調系統廢水、洗手間廢水等，集團針對上述廢水排放均實行嚴格的監測與管控，以控制污水的排放量的。



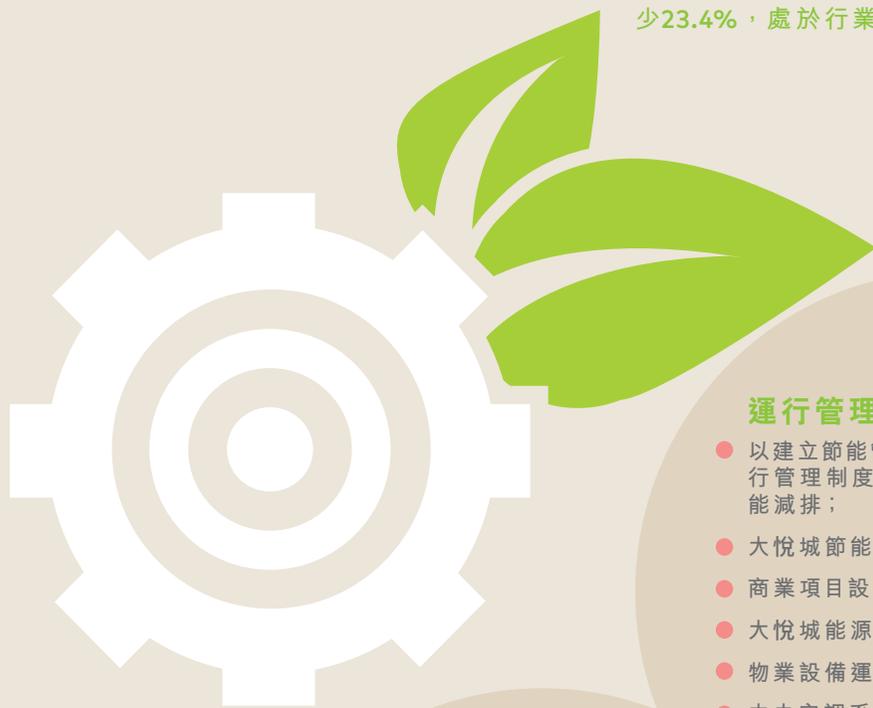
溫室氣體排放
集團溫室氣體的排放主要來源於外購電力，本集團積極推進節能改造，降低溫室氣體排放，保護綠色生態環境。



固體廢棄物
對於固體廢棄物，旗下商業地產均有專業公司進行清理，對可回收物進行分揀回收，有害廢物進行無害化處理。

資源使用

本集團持續推進節能減排工作，通過節能改造、使用清潔能源及原料、採用先進技術與設備、改善管理、綜合利用等措施，充分提高資源利用效率，從源頭削減能耗，保護資源。相比2015年，電量同比降低9.57%；與同行業相比，平均電耗減少23.4%，處於行業領先水平。



運行管理階段標準

- 以建立節能管理制度、工程管理制度、運行管理制度等相關制度流程保障項目節能減排；
- 大悅城節能減排自查報告標準；
- 商業項目設備保養標準；
- 大悅城能源審核工作標準；
- 物業設備運行節能管理標準；
- 中央空調系統節能管理標準。

節能改造階段標準

- 根據中華人民共和國工業和信息化部第14號令所列淘汰名錄，將本集團持有型商業項目中採用的高耗能設備按名錄對比，進行現有設備逐步進行更換；
- 提供節能減排先進技術方案供各項目可根據具體需要參考相關方案。

節水



為降低水資源浪費，做到愛水、惜水、節水，做好供水設備的日常維護和管理工作，定期檢查和更換老化的供水管道和用水設施，杜絕跑冒滴漏和「長流水」現象。積極抓好節水改造，大力推廣使用節水型閘閘和潔具。

節紙



提倡紙張雙面打印使用，實行文檔電子修改，避免紙張的浪費，並且推行廢紙的回收利用，廢紙再利用措施。

節電



堅持做好人走燈滅，空調、電腦等及時關閉；提倡辦公室空調製冷控制在26°C的節能模式，積極推進節能設備改造及使用。

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。

成都大悅城

空調系統根據季節、天氣、樓層溫度變化差異靈活調整開關時間，通風系統根據人流、車流的增減靈活開關；地下室照明改為11W的燈管，平均每盞燈可節省17度電。

瀋陽大悅城

燈箱導引指示牌普通照明燈用LED光源替換，用電功率下降10KW/h以上；B區欄河T5燈帶用LED光源替換用電功率下降30KW/h以上；扶梯裝飾燈帶用LED光源替代用電功率下降約20KW以上。

煙台大悅城

對空調主機系統進行改造，提高機組整體運行效率約3%；冬季運行期間提供供暖回水預熱，提高供暖回水水溫約2%，提高直燃機供熱效率約3%。

環境及天然資源

本集團持續關注減低運營對環境及天然資源的影響，結合自身行業特色踐行環境保護工作，發展綠色建築，倡導綠色低碳生活理念，推行加速集團綠色發展進程，引領行業踐行環境可持續發展。

發展綠色建築

大悅城堅持以「綠色建築」為本，自2012年以來針對集團旗下持有型項目陸續展開綠色建築節能工作，此項工作推動綠色地產設計的理念、提升室內環境品質。同時，集團規劃設計部就地產設計階段的綠色節能管理模式及項目操作經驗進行完善提升，在實際操作層面以綠色設計控制建築用量，實現「節能領跑、綠色發展」。

- 提升2012年起，朝陽大悅城通過長期的測試、調試和改造，在推動室內環境品質提升的同時，實現節能量超過500萬元／年，此外，還打造了能源管理系統示範項目，通過數據客觀判斷項目節能水平，為節能管理措施的提出、推行和檢驗提供定量可靠的依據。
- 2015年起，瀋陽大悅城開展了冬季室內環境質量改善工作，目前室內舒適性已明顯改善，未來還將在系統節能方面進行整體優化。截至目前，上海靜安大悅城室內環境舒適度提升和綠色節能工作也已順利啓動。



案例

獲得綠色建築認證

本集團致力於推行旗下綠色建築的建設與改造，持續推進中糧·置地廣場項目，將其打造成符合國家及國際標準的高效環保綠色建築。

該綠色建築的技術點包括有高效幕牆系統、高蓄冷系統、高效冷源、高效輸配系統、空調系統節能技術等等，綜合節能率經能耗模擬計算，建築節能率至少為14%。以高品質的室內空氣質量、室內新風量為特色，以節水器具和雨水掉蓄池實現非傳統水源利用等，該項目獲得設計階段美國LEED-CS鉑金級預認證。





倡導綠色低碳生活理念

堅持將節能低碳的理念融入運營與服務之中，是本集團對環境與未來的承諾。在集團內部帶動員工，注重培養員工的低碳工作習慣，通過節能減排專項培訓、設置節能環保宣傳海報、發出相關倡議書，號召全體員工積極響應「節約一滴水、節約一度電、節約一張紙」，樹立節約從點滴入手、從小事做起的理念，倡導綠色出行，減少尾氣排放污染；積極參與低碳理念的社會推廣與宣傳，開展「節能領跑，綠色發展」以及「綠色發展、低碳創新」的主題活動，攜手市民實踐綠色化的生產、生活方式。



案例

北京馬拉松跑步活動

2016年6月，為宣揚健康的生活方式，鼓勵低碳出行，本集團圍繞「悅健康、悅生活」的主題，於節能減排周活動期間組織近300名大悅城會員至中糧智慧農場參加田園式馬拉松跑步活動，通過本次活動，向大悅城消費群體傳遞綠色出行、健康生活的低碳生活理念。



社會

本集團在致力推動集團內部長期高效發展的同時，以身作則，帶動行業聯動利益相關方踐行社會責任，為利益相關方創造更多可能性與更長遠的價值，攜手多方利益相關者，創建共贏；保障員工權益，關愛員工，為員工創造良好的發展空間與資源；踐行供應鏈監管與審查，攜手供應商力求共贏局面；以客戶為中心，嚴控產品質量，履行產品責任，為客戶創造更新、更體貼的體驗；制定反貪污相關政策，踐行公司內部審查，規避貪腐風險；為所在社區提供更多機會與可能性，堅持投身公益事業，帶動員工發展社區，通過與多方利益相關者的聯動，共同推動企業和社會的可持續發展。

僱傭

本集團秉承「助力業務發展，提升人力回報」的信念，堅持以人為本，實行多維度的「選、用、育、留」的用人機制，通過平等僱傭、多元的招聘渠道、員工權益保障吸引和建立精簡幹練高效的員工團隊，堅持推動企業與員工共發展。截止2016年底，本集團共有員工6,075人。

堅持平等僱傭：通過完善的招聘流程以保障招聘過程的公平透明，為不同民族、性別、教育背景的申請者提供平等的就業平台與機會，為員工提供良好的職業發展起點。

建立多元招聘渠道：與智聯招聘、趕集網等招聘網站合作，積極推進校園招聘、社會招聘等方式吸引人才。

保障員工合法權益：本集團非常重視保護員工權益，並嚴格遵守有關員工權益的相關國家及地方規定。實行公平合理的薪酬激勵體系並持續優化績效考核制度和社會福利體系，執行同工同酬，對所有簽訂勞動合同、建立勞動關係的員工，均執行相同的福利項目體系；為在崗職位工資提供高於當地最低工資標準的薪酬待遇，按照國家及地方政策，公司及所屬企業全部參加社會保險，堅持為員工提供具有競爭力薪酬福利，以建立穩定高效高質量的人才隊伍。

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。

健康與安全

本集團始終將履行健康與安全責任作為關乎企業生存發展的頭等大事，積極構建安全和諧的發展環境，嚴格遵守相關法律法規，強化安全與健康管理，營造安心安全的工作和購物環境，推動企業更和諧更持續發展。

保障員工健康

本集團始終重視員工職業健康，不斷健全安全健康管理體系，建立新員工入職體檢制度，對已入職員工每年組織定期一次體檢，為員工建立個人健康檔案，並在每次體檢後將體檢報告加入員工個人健康檔案中，為員工提供優越的工作條件與環境，以確保員工在公司工作期間得到良好的保護。

構建安心環境

本集團始終堅持以人為本，生命至上的理念，積極營造安全、舒適的工作、購物環境，並通過開展各類安全培訓、安全檢查、安全宣傳教育及應急演練和技能比武等活動，確保了員工、顧客的生命財產安全，同時積極探索安全生產示範企業創建活動，為員工構建更加安全和諧的生活、工作空間，為廣大消費者營造安全、放心、舒適的購物環境，為公司提供了持續健康發展的條件。

安全檢查：開展針對性的安全隱患排查工作，包括項目24小時時鐘化檢查、總部春季、秋季集中式檢

查，日常抽查，專項檢查，季節性檢查，及時發現和消除安全隱患，有效防範了各類事故的發生。

安全培訓：制定全員安全培訓計劃，將安全培訓與「一崗雙責」工作結合，營造「人人講安全、人人維持安全」的氛圍。各單位全年培訓共933次，覆蓋45,291人次。

消防安全：建立健全了大悅城、酒店項目消防基礎信息動態管理機制，並開展了消防可視化管理，初步實現了設備設施標識與主機、圖紙、台賬的規範化、標準化、可視化。

食品安全：建立和完善食品安全風險控制體系，開展餐飲服務食品安全關鍵控制點及動態分級管理，嚴格餐飲商戶資質准入，對餐飲商戶開展全覆蓋檢查，從採購、進店、驗收、再到銷售環節構成了一個完整的監管體系。並定期組織專項培訓與評估，抓薄弱環節與控制點的管控，確保了消費者食品安全，做食品安全經營的捍衛者。

案例

「安全生產月」宣傳活動

為了提高大悅城安全水平，本集團於2016年6月開展「安全生產月」專項活動，在全集團層面開展安全隱患排查治理、安全培訓、安全知識競賽和消防技能比武、應急演練等一系列安全專題活動，進一步落實安全責任。通過此次活動增強了安全意識，提高了安全文化水平，營造了「強化安全法治，保障安全生產」的良好氛圍。本集團獲得國務院安委會辦公室頒發的2016年全國「安全生產月和生產安全萬里行活動先進單位」稱號。



員工培訓與發展

本集團高度重視員工的成長與發展，通過構建不斷創新的學習型組織，建立多維度、多渠道的學習型專業團隊，並為不同崗位的員工提供對應的職業發展培訓課程，激勵員工積極主動學習，以保證員工知識水平與時俱進，從而為員工提供的優越的職業發展機會和良好的工作環境。



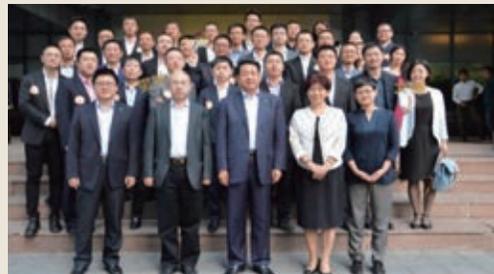
一星

啟明星：本集團在「五四青年節」中為「啟明星」員工組織活動犒勞慰問活動，鼓勵新入職者適應角色轉變，加速職場生活的融入。



兩金

金舵手：從內部推薦的70位經理人中選出36位學員進行針對性培養，36人中已有12人職務得到晉升，晉升率33%。



金種子：本集團選出學員進行專業培訓，集訓後有20名學員職務得到晉升，晉升率47.6%。





三馬

育馬計劃：本集團2016年派出多名青年人才赴本集團優秀項目進行鍛鍊。截至目前，共有累計18人經歷了育馬鍛鍊。

育馬學員反饋

在戰略運營部接觸的工作比較接地氣，能比較好的接觸到地產實務，原來不明白的術語與專業問題在實務中都能夠很好的得到解答，收獲很大。

戰略部 于泳

育馬學員反饋

育馬學習帶給我的收獲與思考，不斷激勵我以更積極的心態投入到日常的工作和生活中。通過邊學邊幹，邊幹邊學，在實踐中激發了自己的工作熱情和智慧。

預算合約部 谷杰

競馬計劃：上海長風大悅城內部競聘，提供19個崗位，各分公司共46人報名參與競聘，為該項目成功配置23名優秀後備人才。



換馬計劃：本年度共進行培養型換馬20人次，城市公司派出參與度首次達到100%。



案例

金講台

本集團整合現有師資體系、課程體系、制度體系和精品項目，四維一體推動商學院落地。

本集團舉辦內訓師大賽，通過賽訓結合、線上線下學習結合的形式（培訓 80 人次，累積學習 42 學時），評選出 30 名初級內訓師，20 名中級內訓師，更有 2 人獲得中國培訓官方「全國百強好講師」殊榮。



置慧SHOW

本集團努力為員工提供專屬沙龍和專業公開課學習平台，全年共舉辦十五期，創新學習模式，視頻連接與城市公司在線分享，以整合線上線下資源，實現員工的個人發展。



勞工準則

報告期內，本集團嚴格遵守防止童工或強制勞工的國際通行、國家及運營所在地有關準則、法律、規則及規例所制定的管理政策，堅持依法規範用工，建立了必要的人員招聘信息收集及審批流程，以保證勞工準則得到實施與執行。





供應鏈管理

本集團以「精細管理，提質增效，強化變革，守正出新」的十六字方針為指導，以集團「十三五」戰略規劃為依據，修訂供應鏈修訂招採管理制度，加強集中採購，引入第三方質量評估，開展工程檢查活動；攜手供應商與合作夥伴，共同打造誠信的供應鏈管理體系，確保供應鏈的公平、安全、高效。

加強集中採購：本集團編制下發《大悅城地產集中採購管理辦法》，保障了集中採購工作順利實施與應用。通過參與中城聯盟聯合採購行動，共計完成9項材料部品的集中採購，將本集團材料部品集採種類擴充至19項，使得集採工作處於行業領先水平。

第三方評估：集團對標桿商務地產企業，引入行業領先的第三方質量評估機構，開展相應供應評估，共出具19份項目評估簡報、11份城市公司評估報告、1份集團總評估報告，推動供應鏈體系的完善。

開展工程檢查活動：本集團對13個城市項目進行全面的招標採購專項檢查，對工程招標機構和人員配置、實際工程執行情況、合規合法情況進行了全面的量化考評，為集團打造責任供應鏈管理體系保駕護航。



產品責任

本集團在嚴格遵循相關法律法規的要求以外，始終堅持「以客戶需求為導向」的理念，以年輕、時尚為品牌定位，不斷變革、創新服務模式，為客戶營造安全健康的購物環境，提供優質的產品、服務及項目，以實現客戶滿意度的不斷提升。

打造時尚生活

本集團以「時尚新城」為品牌本質，堅持求新、求變，以期打造具有引領性的品牌產業。我們更以超前的態度，創造領時代之先的流行風尚，匯聚多種潮流品牌、建造時尚購物環境，力求影響青年人生活方式的轉變。

入駐品牌選擇：建立具有300餘個國內外知名時尚品牌在內的模塊品牌庫，主打前衛、潮流感與設計感，以新鮮潮流的產品和服務滿足18-35歲新興中產階級追求生活品質的需求和強烈的品牌意識，力求引領時尚潮流的生活方式。

時尚環境打造：我們堅持時尚生活的理念，對位於全國不同地區的大悅城購物中心，根據實地的情況打造各具特色的時尚購物環境，力求通過舒適輕鬆的購物氛圍吸引更多年輕人。

注重客戶體驗

本集團提出「享你所享 悅你所悅」的服務理念，與客戶進行良性溝通，持續跟進客戶需求，保持服務的創新性與活力，全面提升顧客在購物中心的舒適度。倘本集團發現任何違反有關其產品或服務之相關法律規定之情況，本集團將會採取必要之措施糾正有關行動，並即時通知有關部門糾正有關行動之限期。



瀋陽大悅城
「LOVEPARK愛情公園」
主題步行街



天津大悅城
「IF」街與皇后公園



北京西單大悅城
炫酷樓體造型；
天幕廣場、中央舞台；亞洲最
長跨6層飛天梯



杭州大悅城
全國唯一擁有濱河景
觀和運河港口的大悅
城項目

- 通過建設移動端的服務渠道，例如微信公眾號、APP等，改進傳統經營的模式，使顧客能夠更便捷的體驗服務。
- 致力於會員體系的持續建設和服務質量的提升，通過加強會員權益的精準投放，使會員能夠更好地獲得商場經營過程中的回饋，例如在部分項目實現的消費積分可用於繳納停車費。
- 透過各種渠道與客戶保持交流，如本公司網站、電話、直接郵件及營銷材料等。建立有效的機制，讓顧客能夠更快、更順暢的回饋建議、意見及問題。
- 融入滑冰俱樂部、影城、美容健身等休閒娛樂業態，一站式滿足年輕人的各類需求。
- 注重消費者隱私安全，對於顧客的個人信息實施加密處理，確保信息的高度安全。
- 高度重視廣告真實性，對虛假廣告給予嚴厲打擊，保障客戶購物體驗與宣傳的無差異性。

案例

推出大悅城APP， 線上營銷讀懂年輕客群

為使客戶獲得更好的消費體驗，我們通過微信公眾號及APP，讓顧客可以更加方便直觀的瞭解大悅城資訊，享受線上便利服務，極大的提高客戶購物體驗、增強我們的服務質量與專業能力。



反貪污

本集團不斷建立全員認同的廉潔理念，遵循相關法律法規的要求，通過有效的監控手段、嚴格的監管機制，並持續推進廉潔教育，培養自覺、自律、自控的廉潔氛圍，確保公司及員工廉潔從業零風險目標的實現。

廉潔機制與監察程序

本集團為加強廉政建設，杜絕違法亂紀行為，保持員工隊伍清正廉潔，嚴格遵守國家和黨的廉潔制度規定，結合公司情況謹慎制訂適用於內部的廉潔制度。

我們一貫重視反腐倡廉工作，在完善廉潔制度的基礎上，健全機構、配備人員，加強公司廉潔監察力度，確保重點領域和關鍵環節防控，有效規範權力運行。通過監察機制的建立，有效推動公司良好風尚建設，促進本集團又好又快發展。

廉潔教育與培訓成效

我們大力開展反腐倡廉教育，推進預防腐敗工作，促進廉潔意識深入人心；開展作風治理整頓工作，培養領導幹部和員工的良好工作作風，營造風清氣正的整體工作氛圍，並取得一系列實質性的工作成效；本集團於報告期內未發生貪污、賄賂訴訟案件。

社區公益

在為社會提供優秀商業地產服務的基礎上，我們也同樣致力於積極反饋社會，通過全民運動、籌集善款等多樣化的方式帶領「悅粉」們攜手奔跑在散發熱力與愛心的道路上，合力建設和諧友愛的青春時代，更好地履行社會責任，實現與社會和諧共同發展。

愛心捐贈

本集團秉承「大悅你我 愛滿全城」的理念，堅持將運動與愛心、藝術與慈善相結合，通過時尚、健康的方式引領「悅粉」們積極投身公益，展現愛心，為社會貢獻出我們的愛心與力量。



案例

上海靜安大悅城贊助 靜安蘇州河皮划艇比賽

上海靜安大悅城贊助2016年上海·靜安蘇州河國際皮划艇馬拉松賽，並免費為室內划船賽事的預熱活動提供場地。此次比賽展示了「國際靜安，圓夢福地」新形象，有效弘揚了水上競技體育精神，促進了地域間、國際間的體育文化交流。

案例

「悅城跑」活動

2016年9月5日，本集團舉辦「悅城跑」活動，通過線上APP智慧跑步和線下個性活動體驗相結合，共吸引91,993名跑友參與100多萬公益里程的累積，量身定製2周賽程環節，甄選10名悅跑達人，出席大悅城地產「悅城跑」2016年度盛典。本次活動籌集10萬元善款，全部捐給聯合國兒童基金會，向社會傳遞運動健康、陽光公益的生活正能量。



向聯合國兒童基金會「點點滴滴為兒童」項目捐贈10萬元人民幣

吸引 **91,993** 名跑友參與

累積 **100** 多萬公益里程



線上

攜手咕咚APP，打破城市界限，隨時隨地參與智慧跑步。

線下

旗下北京長安街W酒店、朝陽大悅城傾力協作，延續線上活力，打造個性化運動派對、品牌盛典，真正實現O2O體驗閉環。

案例

大悅城攜手國際公益組織奧比斯舉辦「JOY UP 一起FUN光芒」活動

大悅城攜手致力於教育防盲的國際慈善機構奧比斯舉辦「JOY UP 一起FUN光芒」24小時活動，透過「一起FUN光芒」的slogan，關注社會防盲教育的工作。6月20日-9月3日，7個城市，8座大悅城聯動。此次大悅城「一起FUN光芒」線上線下同步啟動，線下打造神秘黑匣子「光影夢工廠」，搭建光影畫室和繪像館，在7座城市開啓光芒巡遊；線上開啓H5公益募捐，線上線下所得款項全部贈與奧比斯飛行醫院項目，此次活動歷時74天，南北跨越兩千餘公里，近萬人參與互動，完成2萬餘幅光影作品，幫助5名貧困兒童完成眼疾手術，並為超過2,000名貧困兒童完成眼疾篩查。



扶貧濟困

本集團充分利用自身號召力與影響力，主動投身社會公益、積極參與社區發展，贊助援助災區、捐助社區困難群眾以及精準扶貧等方式，更好地履行了優秀企業的責任與擔當。



案例

響應「春風送暖」社會捐贈活動

為切實幫助災區和貧困地區群眾，西單大悅城響應北京市政府「春風送暖」主題捐贈活動的號召，向西城區民政局捐助人民幣2萬元，所募集資金用於內蒙、西藏、新疆、四川、江西、青海等貧困地區、京津冀協

同發展以及本市救災、救濟、助困、助老、助殘、助學、助醫等公益項目。通過此次活動，大悅城為災區和貧困地區的困難群眾奉獻自己的一份愛心，更好地承擔了社會責任。

案例

參與三亞精準扶貧工程

海南公司積極響應中央「打贏脫貧攻堅戰」的政策，深入貧困戶、共商計劃、跟進扶貧點，通過助學扶貧、安排貧困農戶子女就業扶貧、捐贈實物資產和貨幣現金等方式積極配合完成三亞市整體部署的精準幫扶脫貧攻堅任務，把精準扶貧計劃和措施落實到位，讓扶貧對象感受到政府和社會的溫暖與實惠，促進公司與所在地區的融合發展。



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，於截至二零一六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，惟偏離守則條文第A.2.1條者除外。偏離守則條文第A.2.1條之原因，請詳見下文「董事會 — 主席與總經理」一段。

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，於截至二零一六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

董事會主席與總經理之職責及職務清晰區分。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。韓石先生於辭任前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（相等於行政總裁），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。《企業管治守則》條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁的角色必須分開，且不得由同一人出任。董事會相信，周政先生自二零一二年八月加入本集團，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，由周政先生同時兼任主席及總經理的角色是對本集團的業務前景和管理有裨益，在發展本公司長遠策略及執行商業計劃上更具效率。惟董事會會不時檢討有關架構，當情況合適時，會考慮作出適當的安排。

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，並由兩(2)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。兩(2)名執行董事為周政先生及曹榮根先生；四(4)名非執行董事為鄔小蕙女士、蔣超先生、曾憲鋒先生及賈鵬先生；而三(3)名獨立非執行董事為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。



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，就截至二零一六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。

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二零一六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二零一六年十二月三十一日之事務狀況，以及本集團於截至二零一六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，而各董事於截至二零一六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

各董事於截至二零一六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	股東週年大會 附註1	股東特別大會 附註2
會議次數	4	3	4	2	5	1	2
董事							
執行董事							
周政先生(主席)	4 (100%)			2 (100%)	5 (100%)	1 (100%)	2 (100%)
韓石先生 ^{附註3}	不適用				5 (100%)	不適用	不適用
曹榮根先生 ^{附註4}	不適用		不適用		不適用	不適用	不適用
非執行董事							
馬建平先生 ^{附註5}	0 (0%)		2 (50%)			0 (0%)	0 (0%)
馬王軍先生 ^{附註5}	2 (50%)	1 (33.33%)				0 (0%)	0 (0%)
姜華女士 ^{附註5}	2 (50%)					0 (0%)	0 (0%)
鄔小蕙女士	2 (50%)					0 (0%)	0 (0%)
獨立非執行董事							
劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士	4 (100%)	3 (100%)	4 (100%)	2 (100%)		1 (100%)	1 (50%)
林建明先生	4 (100%)	3 (100%)	4 (100%)	2 (100%)		1 (100%)	2 (100%)
胡國祥先生榮譽勳章	4 (100%)	3 (100%)	4 (100%)	2 (100%)		1 (100%)	2 (100%)

附註：

1. 本公司之股東週年大會已於二零一六年六月二日舉行，詳情載於日期為二零一六年四月二十一日之通函，以及日期為二零一六年六月二日之投票表決結果公告。
2. 兩次股東特別大會分別已於二零一六年六月二日及二零一六年九月九日舉行，詳情分別載於日期為二零一六年五月十八日及二零一六年八月二十四日之通函，以及分別日期為二零一六年六月二日及二零一六年九月九日之投票表決結果公告。
3. 韓石先生於二零一六年二月十七日起辭任本公司執行董事，並不再擔任執行委員會成員。
4. 曹榮根先生於二零一六年十二月七日獲委任為本公司執行董事、執行委員會成員及薪酬委員會成員。
5. 馬建平先生、馬王軍先生及姜華女士於二零一七年一月十六日起辭任本公司非執行董事。馬建平先生不再擔任薪酬委員會成員。馬王軍先生不再擔任審核委員會成員。

董事培訓

截至二零一六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二零一六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
執行董事		
周政先生(主席)	√	√
韓石先生*	√	√
曹榮根先生*		√
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		
劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士	√	√
林建明先生	√	√
胡國祥先生榮譽勳章	√	√

* 韓石先生於二零一六年二月十七日起辭任本公司執行董事。
曹榮根先生於二零一六年十二月七日獲委任為本公司執行董事。

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、曹榮根先生、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)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，薪酬委員會舉行四(4)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；
- 審閱薪酬管理制度；
- 批准總經理之酌情花紅；
- 檢討執行董事、獨立非執行董事及高管之薪酬待遇；
- 檢討董事的委任函或服務合同；及
- 審閱股票獎金激勵計劃。

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：

- 就委任、重新委任董事或重新訂立董事服務合同以及董事繼任計劃向董事提出建議；

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

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)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，提名委員會舉行兩(2)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 提名新董事；
- 檢討董事會架構、規模及組成；
- 就於股東週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；及
- 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、曾憲鋒先生、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；

企業管治報告

- 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；
- 審核本集團之財務控制、內部控制及風險管理體系；
- 考慮關於內部控制事宜之重大調查之任何發現以及管理層之回應；
- 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)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

於截至二零一六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：

- 審閱本集團截至二零一五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；
- 審閱本集團截至二零一六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；
- 檢討本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六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二零一六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，執行委員會由兩(2)名執行董事組成，為周政先生及曹榮根先生，由周政先生擔任主席。

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)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，執行委員會召開五(5)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；
- 批准刊發自願公告，如未經審核營運數據；及
- 經董事會授權批准首期境內公司債券之發行相關之公告。

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。

於截至二零一六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

於截至二零一六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	
— 審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告	981
— 截至二零一六年二月二十九日止之重大交易事項核數服務及審閱服務	1,900
— 截至二零一六年九月三十日止之重大交易事項核數服務	680
總數：	6,580

企業管治報告

德勤•關黃陳方會計師行提供的審計服務，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二零一六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計服務，主要包括審閱本集團截至二零一六年六月三十日六個月止之簡明綜合中期財務報表，截至二零一六年二月二十九日之重大交易事項核數服務、審閱服務以及截至二零一六年九月三十日之重大交易事項核數服務。

問責及審核

財務匯報

管理層按月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的每月最新財務報告。促進董事會整體及各董事履行彼等於《上市規則》下之職責。

各董事承認彼等有責任編製本公司於本年度的財務報表所載的一切資料及陳述。各董事認為財務報表已遵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二零一六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、管理及系統有效地及充分地進行全面控制，並確保有關規例已獲遵守。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。

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

於截至二零一六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：

- 召開股東週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資訊披露的透明度。

本公司將適時透過不同管道並在符合《上市規則》的情況下發佈公司資訊，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。

於二零一六年，本公司舉辦及參加主要投資者關係活動如下：

月份	活動
一月	法國巴黎銀行亞太金融、地產及物流投資策略會(香港) 巴克萊中國地產公司投資策略會2016(香港) 德意志銀行第14屆中國投資策略會(北京) 瑞士銀行2016年大中華投資策略會(上海)
三月	公佈二零一五年末期業績： — 業績發佈會 — 媒體見面會 香港、新加坡年度業績路演
四月	深圳、北京、上海年度業績路演 滙豐銀行第六屆大中華區地產年度投資策略會(香港)
五月	滙豐銀行中國投資策略會(深圳) 德意志銀行2016年亞洲投資策略會(新加坡)
六月	摩根大通2016年大中華投資策略峰會(北京) 花旗銀行亞太區地產投資策略會(香港)
八月	公佈二零一六年中期業績： — 業績發佈會 — 媒體見面會 香港中期業績路演
九月	日本、上海中期業績路演
十月	天津、北京項目反向路演
十一月	大和證券2016年香港投資策略會(香港) 摩根士丹利第15屆亞太投資策略年度峰會(新加坡)
十二月	國金證券：2016年投資策略會(上海)

董事會報告

董事會欣然提呈彼等於二零一七年三月二十九日批准截至二零一六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

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第119頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事會建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股4港仙(二零一五年：每股1港仙)，預期該末期股息將於二零一七年七月十四日(星期五)派付予二零一七年六月十九日(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二零一七年六月二日(星期五)舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

五年財務概要

本集團於截至二零一六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112頁。

業務回顧

業務回顧的詳情載於本年報第32至55頁管理層討論及分析一節(其組成董事會報告的一部份)。

銀行借款

本集團銀行借款於截至二零一六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35。

附屬公司、聯營公司及合營公司

本公司主要附屬公司及聯營公司的詳情載於綜合財務報表附註54及20、21。

股本

本公司股本於截至二零一六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。

公司債券

本公司附屬公司發行公司債券的詳情載於綜合財務報表附註37及本年報第52頁。

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。

可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，派發董事會建議派付的末期股息前(須待股東於應屆股東週年大會批准)，本公司可供分派儲備為人民幣9,963,306,000元。於二零一六年十二月三十一日，本公司股份溢價為人民幣17,993,202,000元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣17,993,202,000元)，可供以繳足紅股方式分派。

主要客戶及供應商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至二零一六年 十二月三十一日 佔總營業額之百分比 (%)
五大客戶	13.2
最大客戶	5.1

	截至二零一六年 十二月三十一日 佔總採購額之百分比 (%)
五大供貨商	50.2
最大供貨商	26.4

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

於截至二零一六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)

曹榮根先生(於二零一六年十二月七日獲委任)

非執行董事

馬建平先生(於二零一七年一月十六日辭任)

馬王軍先生(於二零一七年一月十六日辭任)

姜華女士(於二零一七年一月十六日辭任)

鄔小蕙女士

蔣超先生(於二零一七年一月十六日獲委任)

曾憲鋒先生(於二零一七年一月十六日獲委任)

賈鵬先生(於二零一七年一月十六日獲委任)

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週年大會為止，屆時合資格重選連任。就此而言，曹榮根先生、蔣超先生、曾憲鋒先生及賈鵬先生將於股東週年大會退任，並符合資格重選連任。

根據公司細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一數目)須輪值退任，惟每名董事須最少每三年退任一次。根據公司細則第84(2)條，退任董事符合資格重選，並於退任會議上繼續出任董事。輪值退任董事將包括(如有需要確定輪值告退之董事數目)任何願意退任但不願重選連任之董事。其他須予退任之董事將為自上次重選連任或委任後任期最長之輪值告退董事。就此而言，林建明先生及胡國祥先生將於股東週年大會上退任，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56至60頁。除董事及高管人員簡介一節所披露者外，董事或本公司高管人員概無涉及上市規則附錄16第12段所載之任何關係。

董事之服務合約

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

董事於合約之權益

於截至二零一六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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之董事酬金載於綜合財務報表附註14。

於二零一六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0元至人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,000元至人民幣2,000,000元	2
人民幣2,000,000元至人民幣3,000,000元	1

本集團6名高級管理人員中，僅4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。姜華女士已於二零一七年一月十六日辭任非執行董事。

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

於二零一六年十二月三十一日，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)
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二零一六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二零一六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)乃根據本公司於二零一六年十二月三十一日之已發行股份總數14,231,124,858股計算。

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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二零一六年十二月三十一日止年度內任何時間或於二零一六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

於二零一六年十二月三十一日，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	—	—	1,135,920,000	1,135,920,000	7.98%

附註：

- 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。
- 普通股百分比(計及至小數點後兩個位)乃根據於二零一六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二零一六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。
- 於二零一六年十二月三十一日，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。
於二零一六年十二月三十一日，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。

董事會報告

4. 於二零一六年十二月三十一日，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。

於二零一六年十二月三十一日，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。

除本文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日，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

進一步收購北京昆庭資產管理有限公司餘下35%股權

於二零一六年四月二十六日，本公司當時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西單大悅城尚未擁有的北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)餘下35%股權，代價為人民幣533,130,000元(相等於約637,340,921港元)，並於二零一六年十二月三十一日前及待西單大悅城及中國土產畜產完成股權轉讓協議項下的相關責任後支付。

進一步收購北京昆庭餘下35%股權目的為本集團將能夠全面控制由北京昆庭持有的安定門項目的建設及開發，亦有助實現安定門項目的資產所有權及預期回報最大化，帶來穩定及持續回報，從而增強本集團未來的財務表現。

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。

上述收購事項已於二零一六年六月二日召開股東特別大會上獲獨立股東批准，並於二零一六年六月三十日完成，本公司已全數支付代價。於完成後，北京昆庭成為西單大悅城的全資附屬公司。

持續關連交易

關於本公司於截至二零一六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) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務
- (c) 自COFCO Group採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務
- (d) COFCO Group出租物業的現有租賃
- (e) 亞龍灣貸款
- (f) 財務服務

持續關連交易詳述

(a) 出租物業予COFCO Group

截至二零一六年十二月三十一日，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出租中糧大廈商用物業；(iii)上海新蘭房地產開發有限公司出租上海靜安大悅城的商用物業；及(iv)卓遠地產出租成都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。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立租賃總協議，並分別於二零一四年十一月三日及二零一六年十二月二十一日訂立兩份補充協議將其年期進一步延至二零一九年十二月三十一日，整體規範本公司與COFCO Group之間的租賃安排。

董事會報告

年內根據租賃總協議應付租金及管理費的二零一六年年度上限及實際發生金額載列如下：

年度上限 (截至二零一六年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一六年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
184,000	162,221.1

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

(b) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務

於年內，COFCO Group若干成員公司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	為中糧大廈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

COFCO Group相關成員公司	本集團相關成員公司	提供予本集團的酒店及物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司成都分公司	卓遠地產	為悅街銷售中心提供物業管理服務費

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。

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 (截至二零一六年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一六年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
11,000	6,991.0

本公司認為，本集團將從COFCO Group獲得穩定及更高質量的酒店及物業管理服務。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立物業管理總協議，並分別於二零一四年十一月三日及二零一六年十二月二十一日訂立兩份補充協議，以進一步延長其期限至二零一九年十二月三十一日，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，酒店及物業管理服務之服務費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定。本集團接受COFCO Group提供的酒店及物業管理服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定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。

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

(c) 自COFCO Group採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務

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

由於自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務可讓本集團獲取批量採購折扣及確保對本集團的物業和酒店業務至關重要的主要食材與服務有穩定而可靠的供應，因此本公司認為，本公司繼續自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務對本集團有益。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日就COFCO Group向本集團供應主食食材及餐飲服務訂立採購總協議，並分別於二零一四年十一月三日及二零一六年十二月二十一日訂立兩份補充協議將其年期進一步延至二零一九年十二月三十一日。

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 (截至二零一六年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一六年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
12,550	5,159.7

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

總協議的一般條款

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

條款： 協議已經本公司獨立股東於二零一三年十二月十八日的股東特別大會批准後作實。有效期自二零一三年十二月十九日至二零一六年十二月三十一日止，並已延期至二零一九年十二月三十一日，可按本公司與中糧集團協議的條款續期，惟須遵守相關《上市規則》的規定。

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

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。

董事會報告

(d) COFCO Group出租物業的現有租賃

截至二零一六年十二月三十一日，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：

已租賃物業地址	租賃協議有效期	年度上限	
		(截至二零一六年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	截至二零一六年十二月三十一日止年度總年租 及管理費 人民幣千元
北京中糧福臨門大廈第12層	二零一六年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	13,840	12,015.5

上述商業物業目前由中糧置業作辦公室自用。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。

有關租賃協議由本公司之全資附屬公司大悅城商業管理(北京)有限公司與中糧集團於二零一六年十二月二十一日續簽，有效期自二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日。

(e) 亞龍灣貸款

於二零一六年五月十八日，本公司間接非全資附屬公司三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發」)與中谷集團三亞貿易有限公司(「中谷集團」)訂立亞龍灣貸款協議，據此，中谷集團同意借出人民幣50,000,000元(相等於約59,505,000港元)予亞龍灣開發用於建設及開發亞龍灣濱海公園。該貸款金額原先由國開基金提供給中谷集團，作為條件中谷集團應根據亞龍灣貸款協議轉借予亞龍灣開發，亞龍灣開發應從中谷集團獲取貸款時提供有利於國開基金的(i)亞龍灣開發所持有地塊的土地抵押權；以及(ii)連帶責任保證。

該貸款到期日為二零二六年十二月二十九日。亞龍灣開發應按季償還貸款利息(貸款利率固定為每年1.2%)且應在到期日前按亞龍灣貸款協議所協定的還款計劃分期償還全部本金。

亞龍灣開發應將此貸款用於中國三亞市亞龍灣濱海公園的開發和建設，包括對公園中各區域的擴建和改造。為支持符合中國政府政策的特定國有項目的開發，國開基金提供貸款的利率低於中國商業銀行提供類似條款及金額貸款的利率。通過訂立亞龍灣貸款協議，亞龍灣開發可以從中谷集團以較低的成本獲取亞龍灣濱海公園改造的融資。由亞龍灣開發提供給國開基金的土地及房產抵押以及連帶責任保證為國開基金借款予中谷集團的條件。

中谷集團為本公司之最終控股股東中糧集團之全資附屬公司且為持有亞龍灣開發4.90%權益的股東，故此，中谷集團為本公司之關連人士。而有關貸款構成從關連人士接受財務資助。

(f) 財務服務

於二零一六年九月三十日，本公司、中糧財務有限責任公司（「中糧財務」）與本公司之全資附屬公司大悅城商業管理（北京）有限公司（「大悅城商管」）訂立財務服務協議，據此，中糧財務將為本集團提供存款服務及委託貸款服務。財務服務協議的年期將至二零一七年十二月三十一日止。

中糧財務是一家非銀行金融機構，受中國人民銀行及中國銀監會規管，獲授權向本集團提供各種財務服務，包括接受存款和委託貸款服務。該等安排的主要理由及裨益如下：

- (i) 本集團（包括管理公司）可利用中糧財務作為媒介，促使更具效率地調配本公司附屬公司之間的資金；
- (ii) 該等安排可擴大備用資金的用途及可將收集的資金用以償還本公司附屬公司對外的商業貸款，儘量提高本集團資金的效益；
- (iii) 該等安排可促進本集團（包括管理公司）內的資金流動性，提升本集團的整體償債能力，協助監控財務風險；
- (iv) 該等安排有助於節省財務成本，因而提升本集團的盈利能力，股東（包括少數股東）能從中受惠；
- (v) 該等安排可迅速準確地監察及規管本集團（包括管理公司）的資金用途；
- (vi) 中糧財務於2002年成立，其組織架構完善且內控機制標準化。中糧財務自成立以來，其經營狀況穩健，財務業績良好，無任何違反情況發生；
- (vii) 中糧財務與國內七大銀行設有完善的營運網絡，七大銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國銀行、中國農業銀行、招商銀行、交通銀行及中信銀行，該網絡成為匯集本公司附屬公司間資金的必要及有效的手段；
- (viii) 中糧財務與上列國內銀行協定不少於人民幣90億元的信貸額度，其融資能力相對強大；

董事會報告

(ix) 與單一或少數第三方商業銀行相比，本公司相信，中糧財務可為本集團提供更多元化且更靈活的財務服務；及

(x) 本公司相信，中糧財務作為本集團財務服務供應商而需承受的風險，不會高於中國的獨立商業銀行。

中糧財務提供的存款服務不收費，且作為接受存款的金融機構，中糧財務將按照中國人民銀行不時頒佈的人民幣存款標準利率釐定後向本集團附屬公司及大悅城商管支付利息。在財務服務協議期間內的任何一日內，本集團根據財務服務協議於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其相應累積的利息)不應超過人民幣550百萬元(相當於港幣約639百萬元)。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其相應累積的利息)為人民幣550百萬元。

中糧財務將就向本集團提供的委託貸款服務收取手續費，與其他提供相似服務的獨立金融機構比較，該費用為相同或更優惠。於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止的任一財政年度內，中糧財務根據財務服務協議向大悅城商管提供委託貸款收取的年度總手續費不得超過人民幣5,000,000元(相當於港幣約5,807,500元)。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，中糧財務向大悅城商管提供委託貸款收取的年度總手續費為人民幣334,232元。

中糧財務為本公司之最終控股股東中糧集團之間接全資附屬公司，故此，中糧財務為本公司之關連人士。

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)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

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A.56條，董事會已委聘本公司核數師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。核數師已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A.56條就本集團於年報第97頁披露的持續關連交易出具載有其發現及結論的無保留意見函件。本公司已將有關核數師函件副本送呈香港聯合交易所有限公司。

重大合約

- (a) Spring Wisdom Limited(本公司全資附屬公司)(作為買方)與West Heaven Limited及Eagle Development Holding Corporation(作為賣方)於二零一六年十一月二十二日訂立買賣協議，內容有關Spring Wisdom Limited有條件收購創晟有限公司的全部已發行股本；
- (b) 本公司、中糧財務與大悅城商業管理(北京)有限公司(本公司之全資附屬公司)於二零一六年九月三十日訂立財務服務協議，內容有關中糧財務為本集團提供存款服務及委託貸款服務；
- (c) 本公司與 Joy City Commercial Property Fund L.P. (「基金」)就建議出售立運有限公司、熙安有限公司及錦星有限公司全部已發行股份之49%於二零一六年八月十八日訂立之股份購買協議(包含股東協議的經協定版本)；
- (d) 恒瑞有限公司(作為普通合夥人)與 Reco Joycore Pte Ltd.及恒悅富有限公司(作為有限合夥人)就基金訂立之日期為二零一六年七月二十九日之經修訂及重述有限合夥協議，誠如本公司日期為二零一六年七月二十九日之公告所披露，並於二零一六年八月十八日經進一步修訂及重述(及基金與有限合夥人就認購基金權益訂立之相關認購協議)；
- (e) 中糧集團有限公司全資附屬公司中谷集團三亞貿易有限公司與本公司間接非全資附屬公司三亞亞龍灣開發股份有限公司訂立之日期為二零一六年五月十八日之貸款協議，內容有關中谷集團三亞貿易有限公司為三亞亞龍灣開發股份有限公司安排的人民幣50,000,000元的貸款；
- (f) 本公司間接全資附屬公司西單大悅城有限公司與本公司關連人士中國土產畜產進出口總公司訂立之日期為二零一六年四月二十六日之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣533,130,000元收購北京昆庭資產管理有限公司35%股權；
- (g) 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與本公司關連人士中國糖業酒類集團公司訂立之日期為二零一五年十二月三十一日之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣224,115,026.43元收購四川中國酒城股份有限公司64.97%股權；
- (h) 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與本公司關連人士中皇有限公司訂立之日期為二零一五年十二月三十一日之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣16,155,308.92元收購四川中國酒城股份有限公司少數權益；
- (i) 本公司、商暉有限公司(本公司直接全資附屬公司)、Reco Hangzhou Private Limited (GIC (Realty) Private Limited的間接全資附屬公司)與百馳有限公司(本公司間接全資附屬公司)訂立之日期為二零一五年十二月三十日之股份認購協議，內容有關(其中包括)認購百馳有限公司股份及提供貸款；

董事會報告

- (j) 本公司、商暉有限公司(本公司直接全資附屬公司)、Reco Hangzhou Private Limited (GIC (Realty) Private Limited的間接全資附屬公司)與百馳有限公司(本公司間接全資附屬公司)就彼等各自於百馳有限公司之權利訂立之日期為二零一五年十二月三十日之股東協議；
- (k) 本公司間接全資附屬公司西單大悅城有限公司與本公司關連人士中國土產畜產進出口總公司訂立之日期為二零一五年十二月一日之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣569,870,000元收購北京昆庭資產管理有限公司35%股權；
- (l) 本公司間接全資附屬公司COFCO (BVI) 97與中糧集團有限公司及本公司關連人士台灣飯店有限公司訂立之日期為二零一五年十一月三十日之增資協議，內容有關向台灣飯店有限公司注資人民幣674,992,500元；
- (m) 上海鵬利置業發展有限公司、台灣飯店有限公司(均為本公司附屬公司)與中國建設銀行北京分行就日期為二零一三年十一月一日之委託貸款協議訂立之日期為二零一五年十月三十日之委託貸款展期協議，內容有關上海鵬利置業發展有限公司為台灣飯店有限公司安排之人民幣663.3百萬元之委託貸款；
- (n) 本公司就向本公司授出1,000,000,000港元定期貸款或700,000,000港元循環貸款與中國銀行(香港)有限公司訂立之日期為二零一五年十月五日之授信函，對中糧集團有限公司施加特定履行的責任；
- (o) 本公司就向本公司授出350,000,000美元定期貸款與數家銀行訂立之日期為二零一五年七月十三日之授信函，對本公司控股股東中糧集團有限公司及中糧香港施加特定履行的責任；
- (p) 上海鵬利置業發展有限公司、台灣飯店有限公司(均為本公司附屬公司)與中國建設銀行北京分行就日期為二零一三年十一月一日之委託貸款協議訂立之日期為二零一五年四月三十日之委託貸款展期協議，內容有關上海鵬利置業發展有限公司為台灣飯店有限公司安排之人民幣663.3百萬元之委託貸款；
- (q) 上海前灘國際商務區投資(集團)有限公司與本公司間接全資附屬公司雙達有限公司訂立之日期為二零一五年四月十日之收購協議，內容有關以總代價人民幣1,208,209,873元收購上海林耀投資有限公司50%股權；
- (r) 本公司與本公司控股股東得茂訂立之日期為二零一五年二月二十七日之認購函件，內容有關建議發行本公司股本中每股面值0.10港元之新不可贖回可轉換優先股；
- (s) 本公司間接全資附屬公司百馳有限公司與本公司關連人士上海萬良企業管理諮詢有限公司訂立之日期為二零一五年二月三日之收購協議，內容有關以代價約人民幣43.76百萬元收購浙江和潤天成置業有限公司之全部股權；

- (t) 本公司、倍隆有限公司(本公司全資附屬公司)、中糧香港(本公司間接控股股東)與法國巴黎信託服務(香港)有限公司就下文第(v)段所述票據訂立之日期為二零一四年十一月十八日之信託契據；
- (u) 本公司、倍隆有限公司(本公司全資附屬公司)、中糧香港(本公司間接控股股東)與法國巴黎信託服務(香港)有限公司就下文第(v)段所述票據訂立之日期為二零一四年十一月十八日之維好契據；
- (v) 倍隆有限公司(本公司全資附屬公司)、本公司與聯席牽頭經辦人(即高盛(亞洲)有限責任公司)、中銀國際亞洲有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、星展銀行有限公司、J.P. Morgan Securities plc、澳新銀行集團有限公司、交通銀行股份有限公司香港分行、中國工商銀行(亞洲)有限公司及永隆銀行有限公司訂立之日期為二零一四年十一月十日之認購協議，內容有關認購倍隆有限公司將予發行並由本公司擔保之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；
- (w) 上海鵬利置業發展有限公司、台灣飯店有限公司(均為本公司附屬公司)與中國建設銀行北京分行就日期為二零一三年十一月一日之委託貸款協議訂立之日期為二零一四年十月三十一日之委託貸款展期協議，內容有關上海鵬利置業發展有限公司為台灣飯店有限公司安排之人民幣663.3百萬元之委託貸款；
- (x) 本公司、中糧置地、亮翠有限公司及妙稻有限公司(均為本公司關連人士)訂立之日期為二零一四年九月十二日之收購協議及日期為二零一四年十一月三日之補充協議，內容有關以代價12,459,785,372港元收購立運有限公司、兆康有限公司及Kersen Properties Limited各自之全部已發行股本及相關股東貸款；
- (y) 就本公司根據上文(x)段所述之收購協議收購之物業，中糧集團有限公司提供以本公司為受益人之彌償契據，據此，中糧集團有限公司已承諾就本集團因或就若干不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；
- (z) 本公司與本公司關連人士Grow Wealth Limited訂立之日期為二零一四年八月一日之收購協議，內容有關以代價1,018,921,728港元收購亨達發展有限公司之少數權益；及
- (aa) 本公司與本公司關連人士Woo + Woo Investments Limited訂立之日期為二零一四年八月一日之收購協議，內容有關以代價998,446,456港元收購亞龍灣開發股份(香港)有限公司之少數權益。

管理合約

截至二零一六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。

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、清盤或解散時的分配權益除外，可轉換優先股與股份享有同等權益。

轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等權利。

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

上市： 公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一六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。於二零一六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二零一六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二零一五年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77頁至89頁之企業管治報告。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一七年五月二十九日(星期一)至二零一七年六月二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週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二零一七年五月二十六日(星期五)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，本公司將於二零一七年六月十四日(星期三)至二零一七年六月十九日(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二零一七年六月十三日(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。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一六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。

關連方交易

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

核數師

於股東週年大會上，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120,000元(二零一五年：人民幣500,000元)。捐款詳情載於本年報環境、社會及管治報告第74頁至76頁。

謹代表董事會

主席

周政

香港

二零一七年三月二十九日

五年財務摘要

	二零一六年 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度			
		二零一五年 人民幣千元 (經重列) (附註)	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
綜合業績					
收益	6,987,097	5,382,474	5,721,309	6,809,101	6,647,771
本公司擁有人應佔之年度溢利	797,581	726,147	1,711,096	3,117,678	1,782,618

	二零一六年 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度			
		二零一五年 人民幣千元 (經重列) (附註)	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
綜合資產及負債					
總資產	82,550,683	73,087,104	68,157,379	61,772,051	54,554,054
總負債	(41,044,052)	(39,712,577)	(41,055,728)	(32,229,077)	(34,352,504)
總權益	41,506,631	33,374,527	27,101,651	29,542,974	20,201,550
本公司擁有人應佔權益	26,203,351	25,107,923	19,833,965	25,588,872	16,936,613

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四川中國酒城股份有限公司(定義見綜合財務報表附註2)的須予披露及關聯交易。四川酒城自二零一四年十一月起受中糧集團有限公司共同控制。由於本集團及四川酒城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十一月起一直為本集團附屬公司而編製。因此，截至二零一五年十二月三十一日止年度及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。

Deloitte.

德勤

致大悅城地產有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

吾等已完成審核列載於第119頁至第227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二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映了 貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵守香港公司條例之披露規定而妥善編製。

意見的基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等在該等準則下的責任在吾等的報告內核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證屬充足及適當，能為吾等的意見提供基礎。

關鍵審核事項

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

獨立核數師報告

關鍵審核事項

投資物業估值

吾等將投資物業估值確定為一項關鍵審核事項，此乃由於估值過程乃基於對未來業績的估計、一系列的假設及關鍵輸入數據的釐定，而上述各項皆涉及判斷。有關該等輸入數據的任何變動均可能對公允價值造成重大影響。管理層在獨立外聘估值師的協助下釐定

貴集團投資物業於二零一六年十二月三十一日的公允價值。

投資物業及相關關鍵估計不確定因素的詳情分別載列於綜合財務報表附註16及5。

吾等的審計如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層對投資物業作出估值所進行的程序包括：

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

已確認物業銷售收益

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

物業銷售收益的詳情載列於綜合財務報表附註6。

吾等就物業銷售收益所進行的程序包括：

- 以抽樣方式測試對收益確認的關鍵內部控制。
- 以抽樣方式挑選物業銷售交易並：
 - 閱覽已簽署的買賣協議，以了解物業交付時間及所有權轉讓的相關條款。
 - 取得有關物業交付及所有權轉讓的證據。
 - 將所記錄的交易及有關付款的貨幣金額與已簽署的買賣協議進行對賬。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此作出的核數師報告。

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

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。吾等毋須就此作出報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及負責董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

管治層負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為就此等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理確認，並發出載有吾等根據香港公司條例第405條僅向全體股東報告意見而不作其他用途的核數師報告。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確認屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘有關錯誤陳述個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

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

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

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

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

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

獨立核數師報告

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為Yam Siu Man。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年三月二十九日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
收益	6	6,987,097	5,382,474
銷售及提供服務的成本	10	(3,226,908)	(2,482,305)
毛利		3,760,189	2,900,169
其他收入	7	110,991	69,738
其他收益及虧損淨額	8	(164,171)	256,034
分銷及銷售成本		(592,863)	(570,787)
行政開支		(958,607)	(975,036)
投資物業之公允價值收益	16	1,006,770	964,085
融資成本	9	(704,568)	(957,201)
應佔聯營公司收益／(虧損)		8,191	(35,202)
應佔合營企業虧損		(8,661)	—
除稅前溢利	10	2,457,271	1,651,800
所得稅開支	11	(1,182,083)	(692,008)
年度溢利		1,275,188	959,792
其他全面(開支)／收入：			
其後可能重新歸類至損益的項目：			
換算匯兌差額		(38,438)	132,993
		(38,438)	132,993
將不會重新歸類至損益的項目：			
物業重估：			
將物業、廠房及設備、租賃土地以及土地使用權轉撥至投資物業後的重估收益		2,961	6,370
所得稅影響		(740)	(1,592)
		2,221	4,778
年度其他全面(開支)／收入		(36,217)	137,771
年度全面收入總額		1,238,971	1,097,563
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		797,581	726,147
永久性資本工具持有人		244,100	244,899
非控股權益		233,507	(11,254)
		1,275,188	959,792
下列各項應佔年度全面收入總額：			
本公司擁有人		761,364	863,918
永久性資本工具持有人		244,100	244,899
非控股權益		233,507	(11,254)
		1,238,971	1,097,563
每股基本盈利	13	人民幣5.2分	人民幣5.3分

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
非流動資產			
投資物業	16	50,101,179	46,032,502
物業、廠房及設備	17	5,045,044	5,190,860
租賃土地及土地使用權	18	896,522	855,681
無形資產	19	39,440	28,237
所持聯營公司權益	20	67,278	54,088
所持合營企業權益	21	—	8,661
給予合營企業貸款	21	228,435	—
可供出售投資	22	510	510
商譽	23	253,042	253,042
按金	30	10,000	10,000
遞延稅項資產	24	15,815	19,305
應收最終控股公司款項	31	20,000	20,000
		56,677,265	52,472,886
流動資產			
存貨	26	27,286	28,209
待售物業	27	4,641,811	2,789,006
待售在建物業	28	11,320,633	12,342,085
應收賬款	29	202,029	133,356
按金、預付款項及其他應收款項	30	420,263	236,630
應收最終控股公司款項	31	20	240
應收中間控股公司款項	31	325	—
應收同系附屬公司款項	31	21,585	16,049
應收非控股權益款項	31	154,611	181
應收合營企業款項	31	173,644	—
給予合營企業貸款	21	—	1,235,332
可收回稅項		83,519	37,150
受限制銀行存款	32	30,851	517,688
已抵押存款	32	5,740	1,469
現金及銀行結存	32	8,791,101	3,276,823
		25,873,418	20,614,218

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
流動負債			
應付賬款	33	1,865,898	1,236,389
其他應付款項及應計費用	34	4,905,822	4,456,654
預售物業已收按金		3,085,151	1,420,686
應付最終控股公司款項	31	321,416	331,186
應付中間控股公司款項	31	1,450	585
應付直接控股公司款項	31	379,153	—
應付非控股權益款項	31	1,558,571	930,958
應付合營企業款項	31	1,033	—
應付同系附屬公司款項	31	79,802	80,428
最終控股公司給予的貸款	25	300,000	—
同系附屬公司給予的貸款	25	1,038,850	1,888,540
非控股權益給予的貸款	25	4,000	5,000
銀行借款	35	2,910,317	2,330,477
應付所得稅及土地增值稅		634,811	220,679
遞延收入		29,867	—
		17,116,141	12,901,582
流動資產淨值			
		8,757,277	7,712,636
總資產減流動負債			
		65,434,542	60,185,522
非流動負債			
已收租金按金		200,114	282,638
非控股權益給予的貸款	25	33,038	—
同系附屬公司給予的貸款	25	790,000	396,000
銀行借款	35	7,620,379	15,003,946
遞延稅項負債	24	6,663,679	5,956,522
有擔保票據	36	5,540,527	5,171,889
公司債券	37	3,080,174	—
		23,927,911	26,810,995
資產淨值			
		41,506,631	33,374,527

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
股本及儲備			
股本	38	1,122,414	1,122,414
儲備	40	25,080,937	23,985,509
本公司擁有人應佔權益		26,203,351	25,107,923
永久性資本工具	41	3,515,849	4,012,548
非控股權益		11,787,431	4,254,056
總權益		41,506,631	33,374,527

由第119頁至227頁之綜合財務報表已於二零一七年三月二十九日經董事會審批並授權發行，並由下列董事簽署：

周政
董事

曹榮根
董事

綜合權益變動表

截至二零一六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	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 (附註(a) (附註38)	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(a)) (附註39)	人民幣千元 (附註(a)) 及(e)	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元 (附註(d))	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41)	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日(原先呈列金額)	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
合併一間共同控制附屬公司(附註2)	—	—	—	—	—	57,127	—	—	—	10,690	67,817	—	29,551	97,368
於二零一六年一月一日(經重列)	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	3,137,029	4,972,421	451,011	21,778	(80,099)	16,569,258	25,107,923	4,012,548	4,254,056	33,374,527
年度溢利及其他全面收入/(支出)	—	—	—	—	—	—	—	2,221	(38,438)	797,581	761,364	244,100	233,507	1,238,971
向永久性資本工具權益宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(240,799)	—	(240,799)
償還永久性資本工具	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(500,000)	—	(500,000)
視作出售附屬公司之部份權益(附註(f))	—	—	—	—	—	138,345	—	—	—	—	138,345	—	(71,818)	66,527
收購附屬公司之額外權益(附註(h))	—	—	—	—	—	(161,088)	—	—	—	—	(161,088)	—	(372,042)	(533,130)
部分出售於附屬公司的權益(「部分出售」) (附註(g))	—	—	—	—	—	1,748,539	(104,681)	(2,918)	—	—	1,640,940	—	7,802,203	9,443,143
部分出售應佔的交易成本	—	—	—	—	—	(370,251)	—	—	—	—	(370,251)	—	—	(370,251)
收購共同控制之附屬公司(附註2)	—	—	—	—	—	(240,270)	—	—	—	—	(240,270)	—	—	(240,270)
法定儲備撥款	—	—	—	—	—	—	140,602	—	—	(140,602)	—	—	—	—
向非控股權益宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(49,500)	(49,500)
已宣派二零一五年末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(129,695)	(129,695)	—	—	(129,695)
已宣派的特別股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(543,917)	(543,917)	—	—	(543,917)
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,975)	(8,975)
於二零一六年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	3,137,029	6,087,696	486,932	21,081	(118,537)	16,552,625	26,203,351	3,515,849	11,787,431	41,506,631

綜合權益變動表

截至二零一六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	外幣換算 儲備	保留溢利	總計			
	人民幣千元 (附註(a)) (附註38)	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(a)) (附註39)	人民幣千元 (附註(a)) 及(e)	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元 (附註(d))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
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	5,371,699	410,143	17,000	(213,092)	15,998,372	19,763,780	3,767,649	3,469,454	27,000,883
於二零一六年合併一間共同控制附屬公司 (附註2)	—	—	—	—	—	57,127	—	—	—	13,058	70,185	—	30,583	100,768
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	5,428,826	410,143	17,000	(213,092)	16,011,430	19,833,965	3,767,649	3,500,037	27,101,651
年度溢利及其他全面收入/(支出)(經重列)	—	—	—	—	—	—	—	4,778	132,993	726,147	863,918	244,899	(11,254)	1,097,563
於二零一五年收購一間共同控制附屬公司	—	—	—	(43,760)	—	—	—	—	—	—	(43,760)	—	—	(43,760)
供股發行之股份(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)
收購一間附屬公司(附註48(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,139,464	1,139,464
(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)	—	—	—	—
向非控股權益宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(50,719)	(50,719)
向本公司擁有人宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,797)	(2,797)	—	—	(2,797)
二零一四年末期股息宣派(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(124,654)	(124,654)	—	—	(124,654)
於二零一五年十二月三十一日(經重列)	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	3,137,029	4,972,421	451,011	21,778	(80,099)	16,569,258	25,107,923	4,012,548	4,254,056	33,374,527

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) 其他儲備主要包括於二零一二年及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分別產生的結餘人民幣288,561,000元及人民幣2,617,690,000元。
- (c) 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。
- (e) 於二零一三年十二月十九日，有關本公司新上市申請的非常重大收購、關連交易及反收購宣告完成。本公司從同系附屬公司中糧置地有限公司(「中糧置地」)收購中糧置地若干附屬公司(統稱「中糧置地附屬公司」)的股權以及若干中糧置地附屬公司於緊接完成收購中糧置地附屬公司前欠付中糧置地的未償還股東貸款3,329,000,000港元(相當於約人民幣2,618,000,000元)(連同收購中糧置地附屬公司稱「交易」)，代價為本公司按發行價每股2.00港元向本公司及中糧置地的直接控股公司得茂有限公司配發及發行本公司5,988,199,222股普通股及1,095,300,778股新不可贖回可轉換優先股(「反收購交易」)。於二零一四年一月一日的特別儲備包括於二零一三年十二月完成的反收購交易產生的結餘人民幣11,138,521,000元。

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

- (f) 於二零一六年六月，本集團之全資附屬公司百馳有限公司(「百馳」)進一步發行99股每股面值1港元的普通股，其中45股普通股發行予一名獨立第三方(「投資者」)，代價為人民幣66,526,960元。於發行完成後，投資者於百馳持有45%股權。
- (g) 本年度，本集團分別出售於立運有限公司(「立運」)、熙安有限公司(「熙安」)及錦星有限公司(「錦星」)的49%權益，致使其於該等三間附屬公司的權益減至51%。出售所得款項人民幣9,443,143,000元將以現金收取。人民幣7,802,203,000元(分別為三間附屬公司資產淨額賬面值的比例股份)已轉讓予非控股權益。非控股權益增加與所收取代價之間的差額人民幣1,640,940,000元已於本集團的儲備作調整。
- (h) 於二零一五年十二月一日，本集團一間於中國成立之全資附屬公司西單大悅城有限公司(「西單大悅城」)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(「非控股股東」)訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意收購及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，本集團與非控股股東分別擁有北京昆庭65%及35%權益。已付代價超出非控股權益賬面值減少之差額人民幣193,858,000元已於資本儲備中確認(見附註51(b))。於二零一六年六月，西單大悅城進一步向其非控股股東(本集團一間同系附屬公司)收購北京昆庭35%的權益，代價為人民幣533,130,000元。該收購完成後，北京昆庭為本集團一間全資附屬公司。
- (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(彼等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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
經營活動所得現金流量		
除稅前溢利	2,457,271	1,651,800
經調整：		
融資成本	704,568	957,201
利息收入	(52,810)	(36,947)
應佔聯營公司(溢利)虧損	(8,191)	35,202
應佔合營企業虧損	8,661	—
視作出售／出售附屬公司收益	—	(579,503)
無形資產攤銷	12,943	7,293
租賃土地及土地使用權攤銷	31,247	31,171
物業、廠房及設備折舊	348,719	305,731
投資物業之公允價值收益	(1,006,770)	(964,085)
待售在建物業之減值虧損	—	11,341
確認／(撥回)應收賬款減值虧損淨額	1,236	(2,010)
確認／(撥回)按金、預付款項及其他應收款項減值虧損淨額	8,674	(12,826)
匯兌虧損／(收益)淨額	9,724	318,894
出售物業、廠房及設備虧損淨額	17,350	2,063
解除的遞延收益	(784)	—
營運資金變動前之經營活動現金流量	2,531,838	1,725,325
存貨減少	996	790
待售物業減少	1,716,132	857,008
待售在建物業增加	(2,344,455)	(2,533,120)
應收賬款增加	(41,400)	(8,487)
按金、預付款項及其他應收款項(增加)／減少	(131,097)	297,842
應付賬款增加	629,465	114,295
其他應付款項及應計費用增加	223,700	98,330
預售物業已收按金增加	1,664,465	971,199
已收租金按金增加	351,847	88,228
受限制銀行存款減少／(增加)	261,199	(187,893)
應收最終控股公司款項減少	220	725
應收中間控股公司款項增加	(325)	—
應收同系附屬公司款項(增加)／減少	(1,910)	3,728
應付最終控股公司款項(減少)／增加	(9,770)	184
應付中間控股公司款項增加	1,450	—
應付同系附屬公司款項(減少)／增加	(302)	19,857
遞延收益增加	30,651	—
經營所得現金	4,882,704	1,448,011
已付中國企業所得稅及香港利得稅	(501,687)	(173,340)
已付土地增值稅	(334,407)	(705,646)
經營活動所得現金淨額	4,046,610	569,025

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
投資活動所得現金流量		
已收利息	52,810	36,947
物業、廠房及設備付款	(122,496)	(475,239)
無形資產付款	(24,146)	(19,154)
投資物業付款	(899,884)	(501,220)
租賃土地及土地使用權付款	—	(139,748)
出售物業、廠房及設備所得款項	5,159	743
收購一間附屬公司(附註49)	(1,214,700)	(1,205,065)
收購一間聯營公司權益	(4,999)	—
視作出售附屬公司(附註50)	—	(737,558)
給予同系附屬公司的墊款	(3,626)	—
給予非控股權益的墊款	—	(181)
償還合營企業貸款	833,253	—
受限制銀行存款存放	(604)	(305,943)
受限制銀行存款提取	226,243	64,127
已抵押存款增加	(4,271)	(1,469)
購入時原到期日超過三個月的非質押定期存款減少	85,664	221,735
投資活動所用現金淨額	(1,071,597)	(3,062,025)
融資活動所得現金流量		
已付利息	(700,882)	(1,376,522)
償還永久性資本工具	(500,000)	—
就永久性資本工具支付的利息	(240,799)	—
向有擔保票據持有人支付之利息	(194,317)	—
發行公司債券	3,000,000	—
發行公司債券已付包銷佣金	(18,000)	—
銀行借款所得款項	4,224,580	12,245,290
償還銀行借款	(11,830,470)	(9,645,787)
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)
出售部分附屬公司股份	9,443,143	—
就出售部分附屬公司股份已付的交易成本	(60,573)	—
同系附屬公司給予的貸款	1,522,850	4,343,008
償還同系附屬公司貸款	(1,978,540)	(6,502,814)
最終控股公司給予的貸款	600,000	640,000
償還最終控股公司貸款	(300,000)	(140,000)
非控股權益給予的墊款	921,658	—
聯營公司給予的墊款	1,033	—
一間中間控股公司給予的墊款	—	585
(償還)同系附屬公司給予的墊款	(36,364)	11,574
還款予同系附屬公司	—	(4,914,575)
非控股權益給予的貸款	50,000	5,000
還款予非控股權益	(17,962)	—
已付股息	(133,649)	(124,387)
向非控股權益派付的股息	(49,500)	(38,725)
非控股權益注資	66,527	29,993
收購共同控制下的附屬公司時的視作分派	(204,230)	(43,760)
就削減資本向非控股股東作出的付款	(40,000)	—
收購附屬公司的額外權益	(1,103,000)	—
融資活動所得/(所用)現金淨額	2,421,505	(473,464)

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	5,396,518	(2,966,464)
年初之現金及現金等價物	3,189,058	6,091,741
以外幣持有之現金結餘的匯率變動影響	203,424	63,781
年末之現金及現金等價物	8,789,000	3,189,058
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結存	8,409,000	2,897,670
非質押定期存款	382,101	379,153
綜合財務狀況表所呈列的現金及銀行結存	8,791,101	3,276,823
購入時原到期日超過三個月的非質押定期存款(附註32)	(2,101)	(87,765)
綜合現金流量表所呈列的現金及現金等價物	8,789,000	3,189,058

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(「董事」)認為，本公司之最終控股公司為中糧集團，其於中國成立。

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人民幣(「人民幣」)(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)列示。除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近之千位數。

2. 編製綜合財務報表基準

於年內，有關本集團分別自中糧集團之全資附屬公司中國糖業酒類集團公司(「中糖」)及合營公司中皇有限公司(「中皇」)收購四川中國酒城股份有限公司(「酒城」)69.65%股權之須予披露及關連交易已完成。收購事項之總代價為人民幣240,270,000元。

酒城為於中國成立之股份有限公司，主要從事房地產開發，由中糖及其他原始股東於一九九三年成立。

於二零一四年十一月，中糖(酒城的控股股東)成為中糧集團之一間全資附屬公司。因此，酒城自二零一四年十一月起成為中糧集團之附屬公司。酒城之主要資產為中國成都武侯區的一處商用物業(「該物業」)。其計劃將該物業開發為待售物業。

以上收購事項詳情載於本公司日期為二零一五年十二月三十一日之公告內。

由於本集團及酒城自二零一四年十一月起共同受中糧集團控制，且中糧集團於上述收購事項完成後將繼續控制本集團及酒城，故收購事項被視為共同控制下的實體合併，並根據合併會計原則入賬，因此本集團的綜合財務報表已假設酒城自二零一四年十一月起一直為本集團附屬公司而編製。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 編製綜合財務報表基準(續)

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已按假設酒城自二零一四年十一月起已成為本集團附屬公司而編製。本集團於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表經已重列，以載入酒城於當日的資產及負債。該等綜合財務報表的相關附註亦已重列。所有重大集團內公司間結餘、收支均於合併時抵銷。

酒城合併對本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績及於二零一五年十二月三十一日之財務狀況之影響概述如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表

	二零一五年 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	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
收益	5,374,208	8,266	5,382,474
銷售及提供服務的成本	(2,479,565)	(2,740)	(2,482,305)
毛利	2,894,643	5,526	2,900,169
其他收入	65,736	4,002	69,738
其他收益及虧損淨額	256,149	(115)	256,034
分銷及銷售成本	(570,787)	—	(570,787)
行政開支	(966,615)	(8,421)	(975,036)
投資物業之公允價值收益	964,015	70	964,085
融資成本	(957,201)	—	(957,201)
應佔聯營公司虧損	(35,202)	—	(35,202)
除稅前溢利	1,650,738	1,062	1,651,800
所得稅開支	(691,562)	(446)	(692,008)
年度溢利	959,176	616	959,792
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	132,993	—	132,993
	132,993	—	132,993

2. 編製綜合財務報表基準(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表(續)

	二零一五年 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	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
其後將不會重新歸類至損益之項目：			
重估物業：			
將物業、廠房及設備以及租賃土地及 土地使用權轉撥至投資物業後的重估收益	6,370	—	6,370
所得稅影響	(1,592)	—	(1,592)
	4,778	—	4,778
年度其他全面收入	137,771	—	137,771
年度全面收入總額	1,096,947	616	1,097,563
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人	725,718	429	726,147
永久性資本工具持有人	244,899	—	244,899
非控股權益	(11,441)	187	(11,254)
	959,176	616	959,792
下列各項應佔全面收入總額：			
本公司擁有人	863,489	429	863,918
永久性資本工具持有人	244,899	—	244,899
非控股權益	(11,441)	187	(11,254)
	1,096,947	616	1,097,563

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 編製綜合財務報表基準(續)

於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	二零一五年 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	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	46,022,402	10,100	46,032,502
物業、廠房及設備	5,162,972	27,888	5,190,860
租賃土地及土地使用權	844,371	11,310	855,681
無形資產	28,237	—	28,237
所持聯營公司權益	54,088	—	54,088
所持合營企業權益	8,661	—	8,661
可供出售投資	510	—	510
商譽	253,042	—	253,042
按金及預付款項	10,000	—	10,000
遞延稅項資產	19,305	—	19,305
應收最終控股公司款項	20,000	—	20,000
	52,423,588	49,298	52,472,886
流動資產			
存貨	28,144	65	28,209
待售物業	2,789,006	—	2,789,006
待售在建物業	12,342,085	—	12,342,085
應收賬款	133,356	—	133,356
按金、預付款項及其他應收款項	221,021	15,609	236,630
應收最終控股公司款項	240	—	240
應收同系附屬公司款項	16,049	—	16,049
應收非控股權益款項	181	—	181
給予合營企業貸款	1,235,332	—	1,235,332
可收回稅項	37,150	—	37,150
受限制銀行存款	517,688	—	517,688
已抵押存款	1,469	—	1,469
現金及銀行結存	3,208,765	68,058	3,276,823
	20,530,486	83,732	20,614,218

2. 編製綜合財務報表基準(續)

於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表(續)

	二零一五年 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	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
流動負債			
應付賬款	1,236,389	—	1,236,389
其他應付款項及應計費用	4,428,645	28,009	4,456,654
預售物業已收按金	1,420,686	—	1,420,686
應付最終控股公司款項	331,186	—	331,186
應付中間控股公司款項	585	—	585
應付非控股權益款項	929,245	1,713	930,958
應付同系附屬公司款項	76,051	4,377	80,428
同系附屬公司給予的貸款	1,888,540	—	1,888,540
非控股權益給予的貸款	5,000	—	5,000
銀行借款	2,330,477	—	2,330,477
應付所得稅及土地增值稅	220,504	175	220,679
	12,867,308	34,274	12,901,582
流動資產淨值	7,663,178	49,458	7,712,636
總資產減流動負債	60,086,766	98,756	60,185,522
非流動負債			
已收租金訂金	282,638	—	282,638
同系附屬公司給予的貸款	396,000	—	396,000
銀行借款	15,003,946	—	15,003,946
遞延稅項負債	5,955,134	1,388	5,956,522
有擔保票據	5,171,889	—	5,171,889
	26,809,607	1,388	26,810,995
資產淨值	33,277,159	97,368	33,374,527
股本及儲備			
股本	1,122,414	—	1,122,414
儲備	23,917,692	67,817	23,985,509
本公司擁有人應佔權益	25,040,106	67,817	25,107,923
永久性資本工具	4,012,548	—	4,012,548
非控股權益	4,224,505	29,551	4,254,056
總權益	33,277,159	97,368	33,374,527

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 編製綜合財務報表基準(續)

於二零一五年一月一日之綜合財務狀況表

	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)
非流動資產			
投資物業	41,859,912	10,030	41,869,942
物業、廠房及設備	5,963,010	30,249	5,993,259
租賃土地及土地使用權	853,692	11,894	865,586
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	111	49,639
應收最終控股公司款項	20,000	—	20,000
	49,086,108	52,284	49,138,392
流動資產			
存貨	29,581	69	29,650
待售物業	533,928	—	533,928
待售在建物業	11,070,373	—	11,070,373
應收賬款	124,601	—	124,601
按金、預付款項及其他應收款項	609,663	19,297	628,960
應收最終控股公司款項	965	—	965
應收同系附屬公司款項	19,777	—	19,777
可收回稅項	73,953	—	73,953
受限制銀行存款	87,979	—	87,979
已抵押存款	—	—	—
現金及銀行結存	6,401,241	47,560	6,448,801
	18,952,061	66,926	19,018,987

2. 編製綜合財務報表基準(續)

於二零一五年一月一日之綜合財務狀況表(續)

	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)
流動負債			
應付賬款	1,132,219	—	1,132,219
其他應付款項及應計費用	3,257,270	17,192	3,274,462
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	5,083,145	—	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	4,046,650	—	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
	20,858,231	17,192	20,875,423
流動負債淨值	(1,906,170)	49,734	(1,856,436)
總資產減流動負債	47,179,938	102,018	47,281,956
非流動負債			
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	5,413,383	1,250	5,414,633
有擔保票據	4,862,299	—	4,862,299
	20,179,055	1,250	20,180,305
資產淨值	27,000,883	100,768	27,101,651
股本及儲備			
股本	748,041	—	748,041
儲備	19,015,739	70,185	19,085,924
本公司擁有人應佔權益	19,763,780	70,185	19,833,965
永久性資本工具	3,767,649	—	3,767,649
非控股權益	3,469,454	30,583	3,500,037
總權益	27,000,883	100,768	27,101,651

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 編製綜合財務報表基準(續)

於二零一五年一月一日之綜合財務狀況表(續)

上述共同控制下業務合併對本集團截至二零一五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	5.3
共同控制下業務合併的影響	—
調整後數字	5.3

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	17.2
共同控制下業務合併產生的影響	—
調整後數字	17.2

3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本

本集團已於本年度首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則之下述修訂本：

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
香港會計準則第1號(修訂本)	披露行動
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
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
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
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

於本年度應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。

3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本(續)

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約應用 香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 ¹
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 ³
香港會計準則第7號(修訂本)	披露行動 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(按適用情況而定)或之後開始之年度期間生效

除下文進一步闡述外，董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本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號對金融資產、金融負債的分類及計量、金融資產的一般對沖會計及減值規定制訂新規定。

與本集團有關的香港財務報告準則第9號的主要規定為：

- 屬香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產須於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額及未償還本金額之利息的債務工具，一般以透過其他全面收入按公允價值列賬(「透過其他全面收入按公允價值列賬」)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本投資(並非持作買賣或收購方於香港財務報告準則第3號適用的業務合併中確認的或然代價)公允價值的其後變動，僅股息收入一般於損益確認。

3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

- 就指定為按公允價值計入損益之金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收益確認該等變動會產生或增加損益之會計錯配，否則，因負債之信貸風險變動而導致的金融負債公允價值變動金額於其他全面收益呈列。因金融負債之信貸風險而導致之公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公允價值計入損益之金融負債之公允價值變動之全部款額均於損益中呈列。
- 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虧損模型，該模型與香港會計準則第39號的已發生信貸虧損模型相反。預期信貸虧損模型規定，實體須於各報告日期入賬預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變化，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虧損。

於日後應用香港財務報告準則第9號可能對本集團的金融資產的分類及計量造成重大影響。本集團的可供出售投資(包括現按成本減減值呈列的投資)將透過損益按公允價值計量或指定為透過其他全面收入按公允價值列賬。此外，預期信貸虧損模型可能會導致過早計提信貸虧損，而有關本集團按攤銷成本計量的金融資產的信貸虧損尚未產生。

香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益及相關修訂本

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號要求詳盡之披露。

3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本(續)

香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益及相關修訂本(續)

於二零一六年，香港會計師公會就識別履約責任、主理人與代理人之考量及授權申請指引頒佈香港財務報告準則第15號的澄清。

董事預期於日後應用香港財務報告準則第15號可能對呈報金額造成影響，原因是收益確認的時間可能受影響。此外，董事認為，根據香港會計準則第18號，履約責任類似於現識別的各收益組成部分，然而，按各自履約責任分配總代價將基於相關公允價值(其將對收益確認的時間及金額造成潛在影響)進行。然而，在本集團進行詳細審閱前，對香港財務報告準則第15號的影響提供合理估計並不切實可行。此外，日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致於綜合財務報表作出更多披露。

4. 重大會計政策

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(「公司條例」)規定之適用披露。

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。

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，以產生經濟利益。

4. 重大會計政策(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。

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。

4. 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

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。本集團權益之相關部分(包括儲備)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。非控股權益於相關權益部分重新分配後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)本公司擁有人應佔附屬公司資產(包括商譽)及負債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。

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

4. 重大會計政策(續)

業務合併(續)

- 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相關附屬公司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)，即就內部管理目的監察商譽的最低層面及不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年或有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於其賬面值時，則首先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(或現金產生單位組別)之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。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。

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。在共同控制合併時，並無就商譽或議價購買收益確認任何金額。

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。

4. 重大會計政策(續)

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。

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。

4. 重大會計政策(續)

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。

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識別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。本集團應佔之可識別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。

4. 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

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或合營公司進行交易(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或合營公司權益為限。

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。

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。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以削減任何商譽之賬面值(如適用)，其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予其他資產。資產之賬面值並未削減至低於其公允價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零的最高者。減值虧損之金額將以其他方式按比例分配予單位內其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)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。

4. 重大會計政策(續)

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。

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、最終控股公司、一間合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)。

4. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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、組合中超越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。

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。

4. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

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。

按攤銷成本計量的金融負債

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付控股公司、同系附屬公司及非控股權益款項、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。

4. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

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。由此產生的收益或虧損立即計入損益，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。

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，惟按公允價值模式計量的投資物業除外，該等成本於租期內按直線法確認為開支。

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。

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。

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(即根據有關物業的預期收回方式)計量有關投資物業之遞延稅項負債。

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。

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。

4. 重大會計政策(續)

收益確認(續)

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。

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

本集團持續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；或倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

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

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，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業務模式持有。因此，計算本集團的香港投資物業遞延稅項時，董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的投資物業賬面值之假設成立。因此，由於本集團毋須就出售投資物業繳付任何所得稅，故本集團並無就香港投資物業公允價值變動確認任何遞延稅項。

對於本集團於中國內地的投資物業，董事認為，持有該等物業的商業模式旨在隨著時間的推移消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益，故董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式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，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重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

本集團釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂判斷標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼顧的物業。因此，本集團考慮物業能否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。以個別物業基準作出判斷以釐定配套服務是否重要，以致物業不合資格作為投資物業。

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

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及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

投資物業估值

投資物業基於獨立專業估值師作出的估值按公允價值列賬。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。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16。

遞延稅項

於二零一六年十二月三十一日，遞延稅項資產人民幣15,815,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣19,305,000元)已於綜合財務報表中確認，詳情載於附註24。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是否足夠。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。董事將於各報告期末前檢討假設及溢利預測。倘所產生的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，且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計算方法。

因此，釐定土地增值金額及相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額將影響地方稅務部門確定稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

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為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。於二零一六年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣5,045,044,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣5,190,860,000元)。

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)

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或資產之產品或服務輸出之市場需求變動以致技術或商業環境過時、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之預期可變現物業金額之最可靠證據。該等估計考慮報告期末後發生對報告期末之情況有影響的事件直接造成的價格或成本波動。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。

於二零一六年十二月三十一日，待售物業的賬面值總額為人民幣4,641,811,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,789,006,000元)。於二零一六年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值總額為人民幣11,320,633,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣12,342,085,000元)。

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至個別階段。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

本集團根據所售商品或提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部由董事參考各業務單位所售商品或提供服務後決定。該等業務單位作為內部報告基礎提供予董事及主要營運決策者用作分配資源及評估表現。本集團旗下實體具有類似經濟特徵且所售商品或所提供服務性質相若的經營分部已併入不同的可呈報分部。於本年度，本集團就提供有關投資物業的物業管理服務(其於過往年度納入名為「物業管理及相關服務」的可呈報分部，併入「物業投資」的可呈報分部)的可呈報分部作出若干調整。於調整後，本集團的可呈報分部載列如下。過往期間分部披露已呈列，以符合本年度之呈列。

物業投資	物業租賃及相關物業管理服務
物業及土地開發	開發及銷售物業與土地開發
酒店經營	酒店持有及管理
物業管理及相關服務	提供代理服務及物業管理服務

本集團本年度收益(亦即本集團營業額)分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
物業投資及開發：		
投資物業及相關物業管理服務租金收入總額	3,123,460	2,656,746
銷售待售物業	2,752,066	1,476,454
一級土地開發服務收入	4,186	30,000
物業管理及相關服務	76,855	59,395
其他物業相關服務收入	20,125	20,468
	5,976,692	4,243,063
酒店經營：		
客房收益	716,770	783,448
其他配套服務	293,635	355,963
	1,010,405	1,139,411
總收益	6,987,097	5,382,474

有關上述分部資料呈報如下。

6. 收益及分部資料(續)

分部收益及分部業績

下表載列本集團可呈報及經營分部的收益及業績分析。

	物業投資 人民幣千元	物業及土地 開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日 止年度							
分部收益							
外界客戶	3,125,826	2,756,252	1,010,405	96,980	6,989,463	—	6,989,463
分部間收益	3,359	—	—	37,762	41,121	(41,121)	—
合併	3,129,185	2,756,252	1,010,405	134,742	7,030,584	(41,121)	6,989,463
租金調整							(2,366)
綜合損益及其他全面收益表 所呈列的收益							6,987,097
分部業績	2,509,200	985,676	(87,863)	(45,211)	3,361,802		3,361,802
未分配企業收入及其他收益							33,906
未分配企業開支及其他虧損							(233,399)
融資成本							(704,568)
分佔聯營公司收益							8,191
分佔合營企業虧損							(8,661)
綜合損益及其他全面收益表 所呈列的除稅前溢利							2,457,271

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 收益及分部資料(續)

分部收益及分部業績(續)

	物業投資 人民幣千元	物業及土地 開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日 止年度(經重列)							
分部收益							
外界客戶	2,660,939	1,506,454	1,139,411	79,863	5,386,667	—	5,386,667
分部間收益	4,641	—	—	9,616	14,257	(14,257)	—
合併	2,665,580	1,506,454	1,139,411	89,479	5,400,924	(14,257)	5,386,667
租金調整							(4,193)
綜合損益及其他全面收益表 所呈列的收益							5,382,474
分部業績	2,391,186	482,216	(80,556)	(64,864)	2,727,982		2,727,982
未分配企業收入及其他收益							30,239
未分配企業開支及其他虧損							(693,521)
視作出售附屬公司的收益							579,503
融資成本							(957,201)
分佔聯營公司虧損							(35,202)
綜合損益及其他全面收益表 所呈列的除稅前溢利							1,651,800

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，不包括於相關租賃年期內按直線法就確認經營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、融資成本、分佔聯營公司業績、分佔合營企業業績、視作出售附屬公司的收益及所得稅開支)。上文所述者為向董事呈報的計量，以供分配資源及評估表現。

6. 收益及分部資料(續)

分部資產及負債

分部資產及負債並無定期呈報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。

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	6,891,972	5,288,694
香港	95,125	93,780
	6,987,097	5,382,474

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	53,269,751	49,304,538
香港	3,108,147	2,865,491
	56,377,898	52,170,029

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。

主要客戶資料

於二零一六年及二零一五年，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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 收益及分部資料(續)

其他資料

定期提供予主要經營決策者款項如下：

	物業投資 人民幣千元	物業及土地 開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度					
應收賬款及其他應收款項減值虧損/ (減值虧損撥回)淨額	11,224	927	(143)	(2,098)	9,910
物業、廠房及設備折舊	26,559	48,165	269,211	4,784	348,719
租賃土地及土地使用權攤銷	—	2,200	27,522	1,525	31,247
出售物業、廠房及設備的 虧損淨額	5,512	11,760	64	14	17,350
截至二零一五年十二月三十一日止年度 (經重列)					
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	25,731	9,744	265,382	4,874	305,731
租賃土地及土地使用權攤銷	—	2,907	26,025	2,239	31,171
出售物業、廠房及設備的 虧損/(收益)淨額	857	(5)	856	355	2,063
待售在建物業減值虧損*	11,341	—	—	—	11,341

* 待售在建物業之減值虧損並無計入分部損益。

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
來自以下各項的利息收入：		
銀行	39,364	37,702
給予合營企業的貸款	13,446	—
政府補貼(附註)	22,316	3,948
退回中國營業稅及附加費	15,711	17,920
其他	20,154	10,168
	110,991	69,738

附註：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然事項。

8. 其他收益及虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
視作出售附屬公司的收益(附註50)	—	579,503
應收賬款(減值虧損)/減值虧損撥回淨額	(1,236)	2,010
其他應收款項(減值虧損)/減值虧損撥回淨額	(8,674)	12,826
待售在建物業減值虧損(附註28)	—	(11,341)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(17,350)	(2,063)
匯兌虧損淨額	(93,312)	(318,894)
提早終止租約之代價開支	(40,823)	—
其他	(2,776)	(6,007)
	(164,171)	256,034

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
以下各項利息：		
銀行借款	606,410	937,171
非銀行金融機構給予的貸款*	54,199	51,498
最終控股公司給予的貸款	13,354	18,794
同系附屬公司給予的貸款	27,377	157,042
非控股權益給予的貸款	1,130	—
公司債券	98,174	—
有擔保票據(附註36)	206,163	193,635
其他融資成本	—	23
利息支出總額	1,006,807	1,358,163
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業(附註16)	(27,019)	(86,205)
物業、廠房及設備的在建工程(附註17)	(102)	—
待售在建物業(附註28)	(275,118)	(314,757)
	(302,239)	(400,962)
融資成本	704,568	957,201

* 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已產生之實際借貸成本釐定。

一般借款的借貸成本按年利率介乎3.09%至5.01%(二零一五年：3.12%至7.05%)作資本化。

10. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
年度溢利經扣除下列項目後計算：		
董事酬金(附註14)	3,233	6,232
折舊及攤銷：		
攤銷：		
— 無形資產(計入銷售成本)	5,474	3,632
— 無形資產(計入行政開支)	6,403	2,663
— 無形資產(計入銷售支出)	1,066	998
租賃土地及土地使用權攤銷	31,247	31,171
物業、廠房及設備折舊*	348,719	305,731
折舊及攤銷總額	392,909	344,195
銷售及所提供服務成本包括：		
已售物業成本	1,626,720	928,244
出租投資物業所產生的直接營運開支	911,961	787,717
所提供一級土地開發服務成本	4,186	4,980
因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支	64,282	51,404
因所提供酒店服務所產生的直接營運開支	619,759	709,960
	3,226,908	2,482,305
僱員福利開支(包括董事酬金(附註14))**：		
薪金、津貼及其他福利	751,230	672,398
退休福利計劃供款	50,973	90,358
	802,203	762,756
廣告及推廣開支(包括分銷及銷售成本)	243,078	229,096
核數師薪酬	3,019	3,019

* 截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊人民幣298,844,000元(二零一五年：人民幣235,030,000元)，計入綜合損益及其他全面收益表的銷售及提供服務的成本。

** 截至二零一六年十二月三十一日止年度之僱員福利開支人民幣188,806,000元(二零一五年：人民幣208,237,000元)乃計入綜合損益及其他全面收益表的銷售及提供服務的成本。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅	291,283	268,782
土地增值稅	430,512	131,346
香港	13,774	10,737
	735,569	410,865
過往年度撥備不足／(超額)：		
中國企業所得稅	3,986	(57,124)
土地增值稅	—	(92,549)
	3,986	(149,673)
遞延稅項(附註24)	442,528	430,816
	1,182,083	692,008

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。

中華人民共和國企業所得稅法規定，兩家擁有直接投資關係的「居民企業」之間的合資格股息收入獲豁免繳納所得稅。除此之外，有關股息將須按稅務條約或國內法律繳納5%至10%的預扣稅。本集團現時須按10%的稅率繳納預扣稅。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已就集團內股息向相關稅務機關繳付預扣稅人民幣26,536,000元(二零一五年：人民幣63,028,000元)。

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

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

11. 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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
除稅前溢利	2,457,271	1,651,800
按25%(二零一五年：25%)的中國企業所得稅稅率計算的稅項*	614,318	412,950
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	(9,563)	(6,010)
中國土地增值稅	430,512	131,346
中國土地增值稅的稅務影響	(107,628)	(32,837)
不可扣稅開支的稅務影響	131,085	127,809
毋須徵稅收入的稅務影響	(325)	(145,154)
未確認稅項虧損的稅務影響	119,212	208,444
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	24,541	89,051
動用過往未確認稅項虧損的稅務影響	(52,248)	(59,532)
應佔聯營公司(溢利)/虧損的稅務影響	(2,047)	8,801
應佔合營企業虧損的稅務影響	2,165	—
未分派溢利的預扣稅影響	24,408	34,164
過往年度即期稅項撥備不足/(超額)	3,986	(126,536)
其他	3,667	49,512
年度所得稅開支	1,182,083	692,008

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

12. 股息

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
二零一五年末期 — 每股1港仙(二零一四年末期：1港仙)：		
普通股	120,426	115,746
不可贖回可轉換優先股	9,269	8,908
特別股息(附註) — 每股4港仙：		
普通股	505,046	—
不可贖回可轉換優先股	38,871	—
	673,612	124,654

附註：於二零一六年十一月二十五日，董事批准派付中期股息作為特別安排。有關詳情分別載於本公司於二零一六年十一月二十五日及二零一六年十二月七日之公告。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12. 股息(續)

於報告期末後，董事就截至二零一六年十二月三十一日止年度建議派發末期股息每股普通股4港仙(就普通股計合共約565,000,000港元或人民幣505,000,000元)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。不可贖回可轉換優先股持有人可收取與本公司普通股持有人同等權益之任何股息，並因此可收取二零一六年末期股息約44,000,000港元或人民幣39,000,000元。

13. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)	
盈利			
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)	797,581	726,147	
		截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年	二零一五年
股份數目(千股)			
藉以計算每股基本盈利：			
普通股加權平均數	14,231,125	12,697,542	
不可贖回可轉換優先股(附註39)	1,095,301	1,095,301	
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	15,326,426	13,792,843	

藉以計算截至二零一六年及二零一五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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於供股(定義見附註38)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。

截至二零一六年及二零一五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。

14. 董事及最高行政人員酬金

於本年度，向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
二零一六年				
<i>執行董事</i>				
周政先生	—	1,501	10	1,511
韓石先生(於二零一六年二月十七日辭任)	—	654	3	657
曹榮根先生 (於二零一六年十二月七日獲委任)	—	—	—	—
<i>非執行董事</i>				
馬建平先生(附註)	—	—	—	—
馬王軍先生(附註)	—	—	—	—
姜華女士(附註)	—	—	—	—
鄒小蕙女士	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>				
劉漢銓先生	355	—	—	355
林建明先生	355	—	—	355
胡國祥先生	355	—	—	355
總額	1,065	2,155	13	3,233

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14. 董事及最高行政人員酬金(續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零一五年				
執行董事				
周政先生	—	2,115	15	2,130
韓石先生	—	3,088	15	3,103
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	333	—	—	333
林建明先生	333	—	—	333
胡國祥先生	333	—	—	333
總額	999	5,203	30	6,232

上文所示的執行董事酬金主要為作為彼等就管理本公司及本集團事務提供服務的酬金。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公司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：於報告期末後，馬建平先生、馬王軍先生及姜華女士辭任非執行董事，自二零一七年一月十六日起生效，以及蔣超先生、曾憲鋒先生及賈鵬先生獲委任為非執行董事，自二零一七年一月十六日起生效。

15. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士中，概無人士(二零一五年：兩位)為董事。五位最高薪人士(二零一五年：三位)之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金及其他津貼	10,729	5,560
退休福利計劃供款	528	335
	11,257	5,895

上述人士酬金介乎以下範疇：

人數	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	2	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
	5	3

除上文披露者外，董事確認，就五名最高薪酬人士於截至二零一六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(二零一五年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 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
按公允價值			
於二零一五年一月一日(經重列)	37,099,459	4,770,483	41,869,942
收購附屬公司(附註49(b))	—	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17)	(45,302)	—	(45,302)
重新分類	5,652,800	(5,652,800)	—
資本化利息(附註9)	—	86,205	86,205
於損益確認的公允價值變動	763,240	200,845	964,085
匯兌調整	187,923	—	187,923
於二零一五年十二月三十一日(經重列)	43,818,620	2,213,882	46,032,502
收購附屬公司(附註49(a))	2,411,973	—	2,411,973
後續開支增加	277,306	236,690	513,996
自物業、廠房及設備以及租賃土地及土地使用權轉撥*	9,500	—	9,500
轉撥至物業、廠房及設備(附註17)	(16,670)	—	(16,670)
資本化利息(附註9)	—	27,019	27,019
於損益確認的公允價值變動	739,479	267,291	1,006,770
匯兌調整	116,089	—	116,089
於二零一六年十二月三十一日	47,356,297	2,744,882	50,101,179

* 於年內，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6,539,000元及人民幣零元(二零一五年：人民幣52,668,000元及人民幣7,343,000元)，當中人民幣2,961,000元(所得稅影響為人民幣740,000元)(二零一五年：人民幣6,370,000元(所得稅影響為人民幣1,592,000元))之公允價值變動已確認至其他全面收入。

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。

16. 投資物業(續)

於二零一六年十二月三十一日，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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
位於香港的商業物業	2,978,206	2,807,650
位於中國內地的商業物業	41,992,973	38,054,852
位於中國內地的住宅物業	5,130,000	5,170,000
	50,101,179	46,032,502

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣35,213,700,000元(二零一五年：人民幣31,701,843,000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)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣2,754,000,000元(二零一五年：人民幣7,873,500,000元)的投資物業尚未獲中國相關部門授出房屋所有權證。

本集團投資物業的公允價值計量

本集團運用所獲得的市場可觀察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。

於二零一六年十二月三十一日及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。

對於已竣工投資物業，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。

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

於本年度，估值技術並無改變。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團投資物業的公允價值計量(續)

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。

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。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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二零一六年十二月三十一日之公允價值釐定方式。重大不可觀察輸入數據包括(i)資本化率，計及潛在租金收入撥充資本、物業性質及現行市況；及(ii)每月單位租金，使用直接市場可資比較項目及計及時間、位置以及道路交通、物業規模及設施等個別因素。所用市場資本化率輕微上漲可能導致公允價值重大減少，反之亦然。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(平米/月)	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年 人民幣元	二零一五年 人民幣元
已竣工投資物業				
北京中糧廣場				
— 辦公	5%至6%	6%	284	265
— 店鋪	6%	6%	522	488
上海鵬利輝盛閣公寓 — 公寓單位	2.5%	2.5%	229至231	216至225
香港中糧大廈				
— 辦公	3.5%	3.6%	421至477	394至446
— 店鋪	3.5%	3.5%	1,455	1,488
西單大悅城				
— 辦公	6%	6%	310至350	295至333
— 店鋪	6.5%	6.5%	242至1,613	234至1,560
朝陽大悅城 — 店鋪	6.5%	6.5%	105至703	104至690
天津大悅城 — 店鋪	7%	7.0%	220至551	216至540
上海靜安大悅城 — 店鋪				
— 南座	6.5%	6.5%	168至840	166至830
— 北座	6.5%	6.5%	328至937	276至921
成都大悅城 — 店鋪	6%	6%	95至318	47至290

17. 物業、廠房及設備

	租賃物業		設備、傢俱及		汽車	在建工程	總計
	租賃物業	租賃物業	酒店物業	固定裝置			
	人民幣千元	裝修	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
成本：							
於二零一五年一月一日(經重列)	742,085	81,148	4,913,207	1,507,820	133,058	92,882	7,470,200
添置	40,160	11,087	—	31,732	4,656	280,668	368,303
自投資物業轉撥(附註16)	45,302	—	—	—	—	—	45,302
出售	—	(5,608)	—	(17,177)	(743)	—	(23,528)
轉撥至投資物業(附註16)	(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	—	326	—	27	—	—	353
於二零一五年十二月三十一日(經重列)	765,904	64,267	4,213,231	1,306,554	135,697	373,550	6,859,203
添置	119,311	3,993	56	49,233	16,839	36,225	225,657
資本化利息	—	—	—	—	—	102	102
自投資物業轉撥(附註16)	16,670	—	—	—	—	—	16,670
出售	(49,407)	(9,478)	(90)	(23,354)	(22,786)	—	(105,115)
轉撥至投資物業(附註16)	(7,581)	—	—	—	—	—	(7,581)
自在建工程轉撥	404,669	—	—	—	—	(404,669)	—
收購附屬公司(附註49(a))	—	—	—	405	—	—	405
匯兌調整	(7,193)	—	—	(101)	—	—	(7,294)
於二零一六年十二月三十一日	1,242,373	58,782	4,213,197	1,332,737	129,750	5,208	6,982,047
累計折舊：							
於二零一五年一月一日(經重列)	110,353	29,596	609,279	644,617	83,000	—	1,476,845
年內支出	7,910	2,397	90,702	193,805	10,917	—	305,731
轉撥至投資物業(附註16)	(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(經重列)	109,288	25,636	651,937	788,598	92,788	—	1,668,247
年內支出	8,085	6,856	96,676	205,053	32,049	—	348,719
轉撥至投資物業(附註16)	(1,042)	—	—	—	—	—	(1,042)
出售對銷	(36,726)	(3,606)	(70)	(23,120)	(19,084)	—	(82,606)
匯兌調整	3,498	—	—	91	—	—	3,589
於二零一六年十二月三十一日	83,103	28,886	748,543	970,622	105,753	—	1,936,907
累計減值：							
於二零一五年一月一日、 二零一五年十二月三十一日及 二零一六年十二月三十一日	—	—	—	35	61	—	96
賬面淨值：							
於二零一六年十二月三十一日	1,159,270	29,896	3,464,654	362,080	23,936	5,208	5,045,044
於二零一五年十二月三十一日	656,616	38,631	3,561,294	517,921	42,848	373,550	5,190,860

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%

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面淨值約人民幣2,623,939,000元(二零一五年：人民幣3,536,756,000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)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面淨值為人民幣51,994,000元(二零一五年：零)的物業用作抵押，以擔保非控股權益貸款(附註45)。

於二零一六年十二月三十一日，對於本集團於中國大陸賬面淨值總額約人民幣1,538,016,000元(二零一五年：人民幣3,244,321,000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。

有關本集團於二零一六年十二月三十一日的租賃物業及酒店物業的詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
位於中國內地	4,621,440	4,214,811
位於香港	2,484	3,099
	4,623,924	4,217,910

18. 租賃土地及土地使用權

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
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30))	33,965	34,363
非流動資產	896,522	855,681
	930,487	890,044
位於中國大陸	921,149	878,394
位於香港	9,338	11,650
	930,487	890,044

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。

於二零一六年十二月三十一日，賬面值總額人民幣559,759,000元(二零一五年：人民幣688,817,000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)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值總額人民幣10,595,000元(二零一五年：零)的若干土地使用權用作抵押，以擔保非控股權益貸款(附註45)。

19. 無形資產

人民幣千元

成本：	
於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
添置	24,146
於二零一六年十二月三十一日	72,815
累計攤銷：	
於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
年內攤銷撥備	12,943
於二零一六年十二月三十一日	33,375
賬面淨值：	
於二零一六年十二月三十一日	39,440
於二零一五年十二月三十一日	28,237

無形資產主要指所購入電腦軟件，按成本減任何減值虧損列賬，於估計的5年可使用年期內按直線法攤銷。

20. 所持聯營公司權益

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非上市投資成本	93,500	88,500
應佔收購後業績	(26,222)	(34,412)
	67,278	54,088

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 所持聯營公司權益(續)

本集團主要聯營公司之詳情如下：

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 於十二月三十一日		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
成都悅城實業有限公司 (「成都悅城」)	中國	中國成都	30%	30%	物業開發

有關本集團主要聯營公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表所示的金額。該等聯營公司均使用權益法入賬。

成都悅城

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產	419,255	478,385
非流動資產	472	789
資產總額	419,727	479,174
流動負債	209,448	88,880
非流動負債	—	210,000
負債總額	209,448	298,880
資產淨值	210,279	180,294

20. 所持聯營公司權益(續)

成都悅城(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	140,555	741,376
年度溢利／(虧損)及全面收入(支出)總額*	29,985	(117,340)
本集團應佔之年度溢利／(虧損)及全面收入(支出)總額	8,996	(35,202)

* 於二零一五年，金額包括待售物業的減值虧損人民幣124,663,000元，其已於該年度的損益中確認及扣除。

上述財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持成都悅城權益之賬面值的對賬：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
成都悅城資產淨值	210,279	180,294
本集團所持聯營公司所有權比例	30%	30%
應佔聯營公司資產淨值	63,084	54,088
本集團所持聯營公司權益之賬面值	63,084	54,088

個別不屬重要之一間聯營公司的匯總資料

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本集團分佔虧損及其他全面支出	(805)	—

21. 於合營企業之權益

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非上市投資成本	—	8,661
向合營企業提供貸款	228,435	1,235,332

於二零一六年十二月三十一日向合營企業提供之貸款為無擔保及須於超過一年後償還。貸款以年利率4.59%計息。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21. 於合營企業之權益(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有下列合營企業之權益：

公司名稱	註冊成立地點	營業地點	本集團所有權和 投票權持有比例 於十二月三十一日		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
COFCO (BVI) No 97 Limited (「BVI 97」)	英屬處女群島	中國	40%	40%	投資控股

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。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相關業務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的相關綜合財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指經考慮收購合營企業的公允價值調整後根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表中列示的金額。合營企業以權益法入賬。

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產	74,451	761,430
非流動資產	1,492,474	1,539,137
資產總額	1,566,925	2,300,567
流動負債	1,472,407	2,278,916
非流動負債	228,435	—
負債總額	1,700,842	2,278,916
(負債)／資產淨值	(133,917)	21,651

21. 於合營企業之權益(續)

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	129,590
年度虧損及全面支出總額	(155,568)
本集團應佔之年度虧損及全面支出總額	(8,661)
未確認應佔年度虧損	(146,907)

有關合營企業截至二零一五年十二月三十一日(成為合營企業之日期)止年度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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
合營企業(負債)／資產淨值	(133,917)	21,651
本集團所持合營企業所有權比例	40%	40%
應佔合營企業(負債)／資產淨值	(53,567)	8,661
本集團累計未確認應佔虧損	(146,907)	—
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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22. 可供出售投資

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
中國境內股本投資：		
非上市股本證券	510	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，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。

23. 商譽

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
成本及賬面值		
於一月一日	253,042	184,297
收購附屬公司(附註49(b))	—	68,745
於十二月三十一日	253,042	253,042

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(「現金產生單位」)作減值測試。商譽賬面值被分配至由下列分部組成的現金產生單位組別：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業投資	184,297	184,297
上海悅耀*(於物業及土地開發分部)	68,745	68,745
	253,042	253,042

* 定義見附註49(b)。

計算截至二零一六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計算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之使用價值釐定。

23. 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		五年期後增長率	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
物業投資(附註)	8%	8%	0%	0%
物業及土地開發	8%	9%	0%	0%

附註：商譽與本公司於二零一三年十二月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，預計物業投資分部會自反收購交易的協同效益受惠。基於本集團業務模式，董事參考本公司管理層編製的現金流預測評估減值，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

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的年度內之平均毛利率，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。

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，將不會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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 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

	集團內公司間 轉讓土地的 未變現溢利					總計 人民幣千元
	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	
於二零一五年一月一日	31,858	177,659	28	267	30,495	240,307
於損益(扣除)/計入(附註11)	(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	521	—	28,862	267	28,400	58,050
於損益扣除(附註11)	(5,761)	—	(2,519)	—	(1,223)	(9,503)
於二零一六年十二月三十一日	(5,240)	—	26,343	267	27,177	48,547

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元	稅項折舊 撥備			其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
		人民幣千元	股息預扣稅 人民幣千元	人民幣千元		
於二零一五年一月一日(經重列)	5,118,511	388,832	79,352	18,717	5,605,412	
收購附屬公司(附註49(b))	139,016	—	—	—	139,016	
於物業重估儲備扣除(附註16)	1,592	—	—	—	1,592	
於損益扣除/(計入)(附註11)	189,288	89,167	(28,864)	(836)	248,755	
匯兌調整	11	—	—	481	492	
於二零一五年十二月三十一日(經重列)	5,448,418	477,999	50,488	18,362	5,995,267	
收購附屬公司(附註49(a))	178,577	87,203	—	—	265,780	
於物業重估儲備扣除(附註16)	740	—	—	—	740	
於損益扣除/(計入)(附註11)	260,953	161,961	(2,128)	12,239	433,025	
匯兌調整	11	—	—	1,588	1,599	
於二零一六年十二月三十一日	5,888,699	727,163	48,360	32,189	6,696,411	

24. 遞延稅項(續)

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項資產	15,815	19,305
遞延稅項負債	(6,663,679)	(5,956,522)
	(6,647,864)	(5,937,217)

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國大陸產生的稅項虧損為人民幣2,342,822,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,573,237,000元)，已結轉以抵銷日後應課稅收入，將於各財政年度結算日起計1至5年內到期。已就人民幣105,372,000元(二零一五年：人民幣115,448,000元)之虧損確認遞延稅項資產。就其餘人民幣2,237,450,000元(二零一五年：人民幣2,457,789,000元)則由於未來溢利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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
將於下列日期屆滿：		
二零一六年十二月三十一日	—	227,174
二零一七年十二月三十一日	356,206	423,029
二零一八年十二月三十一日	439,462	520,833
二零一九年十二月三十一日	448,109	574,752
二零二零年十二月三十一日	571,691	712,001
二零二一年十二月三十一日	421,982	—
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	2,237,450	2,457,789

於二零一六年十二月三十一日，本集團於香港產生的估計未動用稅項虧損為人民幣25,509,000元(二零一五年：人民幣193,087,000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5%至10%預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。本集團目前須繳納10%預扣稅。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司就自二零零八年一月一日起產生之盈利分派的股息繳納預扣稅。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項(續)

於二零一六年十二月三十一日，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99,043,000元(二零一五年：人民幣96,229,000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，故截至二零一六年十二月三十一日該等負債並無確認。

25. 來自同系附屬公司、最終控股公司及非控股權益貸款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分類為流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(a))	1,038,850	1,888,540
非控股權益給予的貸款(附註(b))	4,000	5,000
最終控股公司給予的貸款(附註(c))	300,000	—
	1,342,850	1,893,540
分類為非流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(d))	790,000	396,000
非控股權益給予的貸款(附註(b))	33,038	—
	823,038	396,000

附註：

(a) 於二零一六年十二月三十一日，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3.92%至6.15%(二零一五年十二月三十一日：年利率4.35%至6.00%)計息，且須於報告期末起十二個月內償還。於二零一六年十二月三十一日，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328,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣381,500,000元)。

(b) 於二零一六年十二月三十一日，分類為流動負債及非流動負債的非控股權益給予的貸款是三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發」)的非控股權益給予的貸款。於二零一六年五月，本公司的非全資附屬公司亞龍灣開發與其其中一名非控股股東(亦為本集團的同系附屬公司)訂立亞龍灣貸款協議，據此，該名非控股股東同意借出人民幣50,000,000元之貸款予亞龍灣開發用於建設及開發亞龍灣濱海公園。該等貸款金額原先由國開發基金有限公司(「國開基金」)提供給該名非控股股東，作為條件其應根據亞龍灣貸款協議轉借予亞龍灣開發。國開基金是國家開發銀行(一家國有銀行)之全資附屬公司。該等貸款於二零一七年三月起按季分四十期償還。該筆貸款的年利率為1.20%，低於現行市場利率。該筆貸款的公允價值按現行市場利率4.90%計算，約為人民幣41,254,000元。初步收取的貸款資金與貸款公允價值的差額為人民幣8,746,000元，被視作政府補助及確認為遞延收入。於二零一六年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣62,600,000元的土地使用權及物業用作抵押，以取得該筆貸款。亞龍灣開發已就該名非控股股東償還該筆貸款向國開基金提供擔保。

於二零一五年十二月三十一日，分類為流動負債的非控股權益給予的貸款按年利率4.35%計息且須於二零一五年末起十二個月內償還。

25. 來自同系附屬公司、最終控股公司及非控股權益貸款(續)

附註：(續)

- (c) 於二零一六年十二月三十一日，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。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，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4.75%(二零一五年十二月三十一日：年利率4.90%)計息且無須於報告期末起十二個月內償還。

同系附屬公司、最終控股公司及非控股權益給予的貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應償還同系附屬公司、最終控股公司及 非控股權益給予的貸款之賬面值*：		
1年內	1,342,850	1,893,540
第2年	10,000	2,000
第3至5年(包括首尾兩年)	796,000	394,000
超過5年	17,038	—
同系附屬公司給予的貸款總額	2,165,888	2,289,540
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	(1,342,850)	(1,893,540)
非流動負債所列款項	823,038	396,000

* 到期款項基於相關貸款協議所載計劃還款日確定。

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
由以下各項擔保：		
同系附屬公司	396,000	398,000

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
原料	20,597	22,474
耗材	6,689	5,735
	27,286	28,209

27. 待售物業

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已竣工待售物業	4,641,811	2,789,006

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315,376,000元(二零一五年：人民幣133,357,000元)，預期於報告期末起十二個月後出售。

28. 待售在建物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
按成本：		
於一月一日	12,342,085	11,070,373
添置	2,352,367	2,628,936
收購附屬公司(附註49(b))	—	1,455,000
竣工後轉撥至待售物業	(3,568,937)	(3,112,086)
轉撥至租賃土地及土地使用權	(80,000)	(3,554)
年內資本化的利息(附註9)	275,118	314,757
減值虧損(附註8)	—	(11,341)
於十二月三十一日	11,320,633	12,342,085

於二零一六年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值為人民幣8,286,185,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣5,534,281,000元)，預期於報告期末起十二個月後竣工並可供出售。

於二零一六年十二月三十一日，待售在建物業所處土地之賬面值為人民幣5,695,098,000元(二零一五年：人民幣7,017,808,000元)，已用作抵押以擔保本集團獲授之銀行融資(附註45)。

28. 待售在建物業(續)

於二零一六年十二月三十一日，待售在建物業包括與一級土地開發有關之人民幣322,449,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣321,062,000元)之建築成本之賬面值。

29. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收租金	80,574	66,310
應收物業管理費	26,025	12,387
酒店經營及相關服務應收款項	54,276	33,582
減：呆賬撥備	(23,758)	(22,522)
	137,117	89,757
租金調整*	64,912	43,599
	202,029	133,356

* 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。

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。

於二零一六年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣25,539,000元(二零一五年十二月三十一日：無)的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行融資(附註45)。

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發出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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月以內	78,129	71,182
3個月至1年	29,148	10,828
1至2年	28,253	4,567
2至3年	1,146	2,353
3年以上	441	827
	137,117	89,757

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 應收賬款(續)

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初	22,522	24,532
減值/(減值撥回)淨額	1,236	(2,010)
年末	23,758	22,522

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月以內	73,136	45,231
3個月至1年	15,277	10,828
1至2年	4,497	4,567
2至3年	1,146	2,353
3年以上	441	827
	94,497	63,806

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。

30. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分類為非流動資產		
其他按金	10,000	10,000
	10,000	10,000

30. 按金、預付款項及其他應收款項(續)

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
分類為流動資產		
就一級土地開發代表政府付款	20,140	22,785
搬遷安排的相關應收款項	6,318	5,688
向供應商預付款項	81,224	54,435
租賃土地及土地使用權的即期部分(附註18)	33,965	34,363
其他已付按金	28,362	39,590
預付土地增值稅及營業稅	184,757	28,534
就代付水電費應收租戶款項	22,109	17,313
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	3,052	4,846
其他應收款項	68,688	48,754
	463,994	271,687
減：呆賬撥備	(43,731)	(35,057)
	420,263	236,630

本年度及過往年度之呆賬撥備的變動：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初	35,057	47,883
確認／(撥回)減值虧損淨額	8,674	(12,826)
年末	43,731	35,057

31. 應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業及非控股權益款項

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、合營企業、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。

於二零一六年十二月三十一日，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119,748,000元(二零一五年：人民幣116,300,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

31. 應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業及非控股權益款項(續)

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項*：		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理有限公司(「中糧置地管理」)	334	197
烟台中糧博瑞房地產開發有限公司(「烟台房地產」)	279	1,385
	613	1,582
年內最高未償還金額		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理	334	284
烟台房地產	3,310	1,385

* 該等公司若干董事兼任本公司董事。

以下為應付同系附屬公司及非控股權益以港元計值的款項：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項	7,513	714
應付非控股權益款項	9,874	3,075
	17,387	3,789

32. 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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
銀行及手頭現金	8,409,000	2,897,670
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	380,000	291,388
三個月至一年	2,101	87,765
現金及銀行結存	8,791,101	3,276,823
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)	5,740	1,469
受限制銀行存款：		
預售物業已收按金*	29,239	210,078
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**	77	80,437
公司信用卡	1,535	32,088
	30,851	517,688

* 於二零一六年及二零一五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。

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。銀行結存存放於信譽良好的銀行。

銀行結存及存款的浮動利率如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 %	二零一五年 %
年利率	0.001至1.35	0.001至2.50

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32. 現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款(續)

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
以港元(港元)計值	93,710	81,648
以美元(美元)計值	4,664,890	116,703
	4,758,600	198,351

33. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項	185,713	240,884
工程累計開支	1,680,185	995,505
	1,865,898	1,236,389

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。

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1年內	175,646	161,283
1至2年	7,644	27,590
2至3年	1,216	36,296
3年以上	1,207	15,715
	185,713	240,884

34. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
物業、廠房及設備的應付建築成本	390,453	287,292
投資物業的應付建築成本	2,123,341	2,442,420
收取代租戶作出的信用卡付款	490,679	260,020
已收租金按金	676,617	324,770
已收其他按金	83,186	286,151
應付薪金及工資	220,904	217,962
預收租金	210,001	162,413
客戶預付款項	73,943	40,829
預收其他款項	58,893	18,893
其他應付稅項	90,695	46,496
收購附屬公司的應付代價	61,442	52,895
應付利息	27,200	25,612
應付推廣費用	114,783	73,298
其他應付款項及應計費用	283,685	217,603
	4,905,822	4,456,654

35. 銀行借款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行貸款：		
有抵押	10,530,696	13,327,370
無抵押	—	4,007,053
	10,530,696	17,334,423
即：		
固定利率借款	—	4,739,520
浮動利率借款	10,530,696	12,594,903
	10,530,696	17,334,423

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
由同系附屬公司擔保	1,453,284	505,435

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

35. 銀行借款(續)

上述銀行貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應償還銀行貸款賬面值*：		
1年內	2,910,317	2,330,477
第2年	882,627	3,300,716
第3至5年(包括首尾兩年)	1,974,868	7,119,361
5年以上	4,762,884	4,583,869
銀行借款總額	10,530,696	17,334,423
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	(2,910,317)	(2,330,477)
非流動負債所列款項	7,620,379	15,003,946

* 到期金額按貸款協議所載計劃還款日期計算。

於二零一六年十二月三十一日，概無銀行借款以外幣計值，於二零一五年十二月三十一日，銀行借款人民幣377,001,000元以港元計值，以及人民幣3,630,052,000元以美元計值。

本集團借款的實際利率範圍(亦相當於合約利率)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 %	二零一五年 %
實際年利率	4.28至4.90	1.64至6.55

36. 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。

36. 有擔保票據(續)

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(「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部分票據。

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二零一五年十一月十八日到期的所有餘下規定的既定利息付款(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四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。

票據的實際年利率為3.88厘。

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。

本年度票據的變動如下：

	人民幣千元
於二零一五年一月一日之賬面值	4,862,299
利息支出(附註9)	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
利息支出(附註9)	206,163
已付利息	(194,317)
匯兌差額	356,792
於二零一六年十二月三十一日之賬面值	5,540,527

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 公司債券

於二零一六年一月十四日，本公司之一家全資附屬公司（「附屬公司」）於中國發行五年期公司債券（「公司債券」），本金額為人民幣3,000,000,000元。

公司債券於首三年（即截至二零一九年一月十四日）的票面利率為3.20%。於第三年年末（即二零一九年一月十四日），債券持有人有權按其面值贖回全部公司債券，而附屬公司有權調整公司債券的利率介乎1-100基點。首三年之實際年利率為3.41%。

38. 股本

本公司之普通股本

	股份數目	金額 千港元	(人民幣等值) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一五年及二零一六年十二月三十一日	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			
於二零一五年一月一日	9,487,416,572	948,741	748,041
供股發行之股份(附註)	4,743,708,286	474,371	374,373
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

附註：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，基準為每持有兩股現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」）（有待反攤薄調整），並於行使可轉換優先股（「轉換股份」）所附換股權時由本公司向本公司之直接控股公司Achieve Bloom Limited配發及發行且入賬列作繳足，使權益進賬2,190,602,000港元（約人民幣1,722,317,000元）。

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。本公司或可轉換優先股持有人均不可贖回可轉換優先股。

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

可轉換優先股持有人有權收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會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。

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，包括股份溢價及儲備的對賬載於綜合權益變動表。

綜合財務報表附註

截至二零一六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」），據此，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。永久性貸款按年利率6.5%計息。永久性貸款的利息自二零一四年十月二十日起每年支付一次，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利息，惟本集團全權酌情或在清盤的情況下選擇償還本金及應計利息除外。

於二零一六年十二月二十二日，本集團向最終控股公司償還永久性貸款的本金人民幣500,000,000元。因此，永久性貸款的本金相應減少至人民幣3,268,000,000元。

年內，已向最終控股公司支付利息人民幣240,799,000元（二零一五年：無）。

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	531,739	203,660

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32）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。

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適用中國法律動工，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（二零一五年：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，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。

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、拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,306,000,000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二零一六年十二月三十一日的總收益為人民幣2,619,000,000元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,950,000,000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二零一六年十二月三十一日的總收益為人民幣1,367,000,000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，本集團就下列辦公物業、零售店舖及住宅的不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項與租戶訂有合約，相關到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1年內	950,933	1,445,940
第2至5年(包括首尾兩年)	2,936,046	2,329,883
5年以上	922,522	912,578
	4,809,501	4,688,401

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

截至二零一六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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1年內	5,792	6,475
第2至5年(包括首尾兩年)	1,991	3,382
	7,783	9,857

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	200,101	236,190
建設及開發投資物業：		
已訂約但未撥備	1,692,333	1,303,682
	1,892,434	1,539,872

45. 資產抵押

抵押予銀行以擔保銀行及非控股權益授予本集團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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資物業	35,213,700	31,701,843
物業、廠房及設備	2,675,933	3,536,756
待售在建物業	5,695,098	7,017,808
租賃土地及土地使用權	570,354	688,817
應收賬款	25,539	—
已抵押存款	5,740	1,469
	44,186,364	42,946,693

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項(包括現金及銀行結存)	9,748,658	5,320,436
可供出售投資	510	510
金融負債：		
攤銷成本	30,287,707	31,892,555

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、給予／來自合營公司、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、公司債券及有擔保票據。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。

於二零一六年十二月三十一日，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存按附註32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31所述，主要以港元計值及銀行借款按附註35所述，主要以港元及美元計值，以及有擔保票據按附註36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

截至二零一六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)

貨幣風險(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5%變動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，反之亦然。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)／增加：		
— 倘人民幣兌美元貶值	(36,558)	(362,609)
— 倘人民幣兌美元升值	36,558	362,609
— 倘人民幣兌港元貶值	3,186	(12,489)
— 倘人民幣兌港元升值	(3,186)	12,489

利率風險管理

本集團面對與最終控股公司、同系附屬公司及非控股權益給予的定息貸款、有擔保票據及公司債券(該等借款詳情分別見附註25、36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存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35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，考慮到銀行結存的利率波動較小，對本年度損益的影響並不重大，因此並無呈列銀行結存所面對利率風險的敏感度分析。

本集團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。

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匯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。

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)

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)/增加：		
— 利率上升50基點	(39,490)	(48,934)
— 利率下降50基點	39,490	48,934

信貸風險管理

本集團面對的最高信貸風險指本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。

於二零一六年十二月三十一日，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，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。

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

截至二零一六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 利率 %	須於要求時或				未貼現	
		1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	現金流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日							
應付賬款	—	1,865,898	—	—	—	1,865,898	1,865,898
其他應付款項	—	4,562,985	—	—	—	4,562,985	4,562,985
已收租金按金	—	—	87,091	58,613	54,410	200,114	200,114
銀行借款	4.28%–4.90%	3,334,015	1,266,237	2,776,317	5,526,024	12,902,593	10,530,696
應付最終控股公司款項	—	321,416	—	—	—	321,416	321,416
應付中間控股公司款項	—	1,450	—	—	—	1,450	1,450
應付直接控股公司款項	—	379,153	—	—	—	379,153	379,153
應付非控股權益款項	—	1,558,571	—	—	—	1,558,571	1,558,571
應付合營企業款項	—	1,033	—	—	—	1,033	1,033
應付同系附屬公司款項	—	79,802	—	—	—	79,802	79,802
最終控股公司給予的貸款	4.35%	306,757	—	—	—	306,757	300,000
同系附屬公司給予的貸款	3.92%–6.15%	1,075,999	43,043	853,636	—	1,972,678	1,828,850
非控股權益給予的貸款	1.20%	4,427	4,379	12,849	17,415	39,070	37,038
公司債券	3.20%	96,000	96,000	3,275,593	—	3,467,593	3,080,174
有擔保票據	3.625%	213,001	213,001	5,730,127	—	6,156,129	5,540,527
		13,800,507	1,709,751	12,707,135	5,597,849	33,815,242	30,287,707
財務擔保合約		531,739	—	—	—	531,739	531,739

	加權平均 利率 %	須於要求時或				未貼現	
		1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	現金流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日(經重列)							
應付賬款	—	1,236,389	—	—	—	1,236,389	1,236,389
其他應付款項	—	4,234,519	—	—	—	4,234,519	4,234,519
已收租金按金	—	—	79,861	150,091	52,686	282,638	282,638
銀行借款	1.64%–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	—	80,428	—	—	—	80,428	80,428
應付非控股權益款項	—	930,958	—	—	—	930,958	930,958
同系附屬公司給予的貸款	4.35%–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	3.625%	188,314	188,314	5,454,361	—	5,830,989	5,171,889
		12,405,741	4,183,416	14,182,666	5,125,626	35,897,449	31,892,555
財務擔保合約		203,660	—	—	—	203,660	203,660

47. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

若對手方要求償付所擔保的金額，上述財務擔保合約的金額為本集團根據安排可能須償付之全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為在原本安排下被要求償還該金額的可能性不高。然而，這估計可能因對手方由於所持有擔保財務應收賬款出現信貸損失要求償付而改變。

公允價值

並無金融工具按經常性基準以公允價值計量。按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公允價值乃根據公認的定價模式按貼現現金流量分析釐定。

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. 資本風險管理

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、控股公司、同系附屬公司、合營企業及非控股權益給予的貸款及／或應付控股公司、同系附屬公司、合營企業及非控股權益款項、公司債券及有擔保票據)及本公司擁有人應佔權益(包括綜合權益變動表披露的已發行股本、不可贖回可轉換優先股、儲備及保留溢利)組成。

董事定期檢討資本結構。董事在檢討時考慮資本成本及各類資本相關的風險，並採取適當行動平衡整體資本結構。本公司或其附屬公司均不受外部資本要求所規限。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 業務合併

- (a) 於二零一六年十一月，本集團自獨立第三方收購香港創晟有限公司(「香港創晟」)之100%權益，現金代價為人民幣1,395,687,000元。香港創晟的附屬公司上海高星置業有限公司於上海從事商業投資物業。

以下載列香港創晟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：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註17)	405
投資物業(附註16)	2,411,973
存貨	73
應收賬款	28,509
預付款項、按金及其他應收款項	14,238
現金及銀行結存	180,987
其他應付款項、應計費用及已收按金	(63,261)
其他流動負債	(115,294)
銀行借款	(796,163)
遞延稅項負債(附註24)	(265,780)
	1,395,687

收購時確認之商譽

	人民幣千元
已轉讓代價	1,395,687
減：已收購資產淨額	(1,395,687)
	—

上述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。估值乃經參考市場現有的可資比較市場交易，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而達致。

49. 業務合併(續)

(a) (續)

收購時確認之商譽(續)

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	1,395,687
減：已取得現金及銀行結存	(180,987)
淨現金流出	1,214,700

年內溢利已包括香港創晟產生的虧損人民幣9,566,000元。年內收益已包括香港創晟產生的收益人民幣5,302,000元。倘收購事項已於二零一六年一月一日完成，年內本集團收益總額將約為人民幣7,070,079,000元及年內溢利為人民幣1,342,326,000元。備考資料僅供說明用途，並非表示本集團在假設收購已於二零一六年一月一日完成時實際可取得的收益及經營業績，也並非表示對未來業績的預測。

(b) 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。

以下載列上海悅耀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：

	人民幣千元
待售在建物業(附註28)	1,455,000
投資物業(附註16)	963,000
現金及銀行結存	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24)	(139,016)
	2,278,929

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

49. 業務合併(續)

(b) (續)

收購時確認之商譽(續)

	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

上述待售在建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市場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存	3,145
淨現金流出	(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。

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21。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

代價	
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
總代價	8,661

50. 視作出售附屬公司(續)

於二零一五年
十二月三十日
人民幣千元

失去控制權之資產與負債分析

非流動資產：

物業、廠房及設備(附註17)	855,009
租賃土地及土地使用權	109,243
無形資產(附註19)	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)

已出售負債淨值 (570,842)

視作出售附屬公司收益

代價：

一間合營公司權益公允價值	8,661
已出售負債淨值	(570,842)

視作出售收益(計入其他收益及虧損淨額)(附註8) 579,503

視作出售附屬公司的淨現金流出

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

淨現金流出 (737,558)

綜合財務報表附註

截至二零一六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(二零一五年：人民幣49,500,000元)已透過活期賬戶結餘向非控股權益結清。
- (b) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，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，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) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，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，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。

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25及35。

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
向下列人士出租物業的收入：		
同系附屬公司*	154,081	127,246
中間控股公司*	8,081	11,443
最終控股公司*	59	980
自下列人士租用物業的租金支出：		
同系附屬公司*	1,170	1,213
最終控股公司*	12,015	9,615
由下列人士提供酒店管理服務：		
同系附屬公司*	5,123	2,090
由下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司*	1,868	6,152
向下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司	1,061	2,059
由下列人士提供保險服務：		
同系附屬公司	2,245	1,897
向下列人士供應主食食材及餐飲服務：		
同系附屬公司	167	338
最終控股公司	17	466
自下列人士採購主食食材及餐飲服務：		
同系附屬公司*	5,088	4,341
最終控股公司*	72	116
來自下列人士的委託貸款服務費用：		
同系附屬公司*	334	—
自下列人士租賃停車場：		
同系附屬公司	24	43
支付下列人士的利息開支：		
同系附屬公司*	81,576	208,540
最終控股公司*	13,354	18,794
支付下列人士的物業管理費：		
同系附屬公司*	—	1,500

* 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

截至二零一六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制定，適用於所有金融機構。中糧財務提供的利率與中國人民銀行頒佈者相同。於二零一六年十二月三十一日，中糧財務給予本集團的貸款為人民幣1,118,000,000元(二零一五年：人民幣775,500,000元)。

本集團與關連方的結餘詳情披露於附註25及31。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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收最終控股公司款項：		
1年內	—	177
1至2年	—	63
	—	240
應收同系附屬公司款項：		
1年內	1,756	8,859
1至2年	4,820	7,190
2至3年	1,177	—
	7,753	16,049
應付最終控股公司款項：		
1年內	—	184
1至2年	—	2,502
	—	2,686
應付同系附屬公司款項：		
1年內	30,591	31,426
1至2年	4,137	3,001
2至3年	2,498	4,657
3年以上	2,051	1,432
	39,277	40,516

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	20,414	17,237
退休福利計劃供款	1,146	890
	21,560	18,127

本集團的主要管理人員包括本公司董事及若干高級行政人員。於本年度及過往年度，若干該等董事及高級行政人員之薪酬，乃由最終控股公司或同系附屬公司所承擔。董事酬金的其他詳情載於附註14。

與其他中國政府關連實體的交易

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，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，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

截至二零一六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 應佔溢利／ (虧損) 人民幣千元	累計非控股 權益 人民幣千元 (附註(a))
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司 (「亞龍灣開發集團」)	中國	49.2%	13,734	1,804,630
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%	3,729	526,906
上海悅耀置業發展有限公司	中國	50.0%	70,047	1,219,692
立運	英屬處女群島	49.0%	262,337	8,153,644
熙安	英屬處女群島	49.0%	21,652	2,379,596
錦星	英屬處女群島	49.0%	7,124	157,607
立運、熙安及錦星交叉持股對銷			(103,996)	(2,376,614)
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			(41,120)	(78,030)
總計			233,507	11,787,431
截至二零一五年十二月三十一日止年度 (經重列)				
亞龍灣開發集團	中國	49.2%	23,015	1,840,396
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			(73,834)	43,885
總計			(11,254)	4,254,056

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。

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)

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產	3,295,047	2,919,678
非流動資產	2,660,282	2,559,045
流動負債	(2,182,872)	(1,600,340)
非流動負債	(465,961)	(484,635)
總權益	3,306,496	3,393,748
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	1,501,866	1,553,352
非控股權益	1,804,630	1,840,396
總權益	3,306,496	3,393,748
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	1,668,660	1,396,455
其他收入、其他收益及虧損淨額	10,128	1,245
投資物業之公允價值虧損	—	(39,671)
總開支	(1,665,391)	(1,323,449)
本年度溢利	13,397	34,580
其他全面收入	—	1,044
年度全面收入總額	13,397	35,624
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	(337)	12,609
非控股權益	13,734	23,015
年度溢利及全面收入總額	13,397	35,624
向非控股權益宣派股息	49,500	49,500
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	844,046	323,503
投資活動	(332,444)	(232,539)
融資活動	67,500	(28,059)
淨現金流入	579,102	62,905

綜合財務報表附註

截至二零一六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

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產	157,167	242,972
非流動資產	2,406,321	2,360,846
流動負債	(354,959)	(535,055)
非流動負債	(1,132,227)	(1,000,154)
總權益	1,076,302	1,068,609
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	549,396	545,432
非控股權益	526,906	523,177
總權益	1,076,302	1,068,609
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	135,795	136,975
其他收入、其他收益及虧損淨額	12,943	16,941
投資物業之公允價值收益	46,862	40,810
總開支	(187,908)	(208,559)
年度溢利／(虧損)及全面收入／(支出)總額	7,692	(13,833)
以下人士應佔全面收入／(支出)總額：		
本公司擁有人	3,963	(7,021)
非控股權益	3,729	(6,812)
年度溢利／(虧損)及全面收入／(開支)總額	7,692	(13,833)
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	76,943	(179,697)
投資活動	(152,579)	(1,891)
融資活動	(2,580)	88,079
淨現金流出	(78,216)	(93,509)

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

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產	1,616,140	1,463,644
非流動資產	1,285,934	993,016
流動負債	(79,888)	(11,064)
非流動負債	(382,485)	(145,991)
總權益	2,439,701	2,299,605
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	1,220,009	1,149,960
非控股權益	1,219,692	1,149,645
總權益	2,439,701	2,299,605

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	—	—
其他收入、其他收益及虧損淨額	113	60
投資物業之公允價值收益	201,573	27,900
總開支	(61,591)	(7,362)
年度溢利及全面收入總額	140,095	20,598
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	70,048	10,417
非控股權益	70,047	10,181
年度溢利及全面收入總額	140,095	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	(160,000)	(4,629)
投資活動	(272)	(17)
融資活動	192,101	9,958
淨現金流入	31,829	5,312

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

立運

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產	12,497,635	10,391,750
非流動資產	26,235,832	25,969,913
流動負債	(9,825,686)	(5,164,403)
非流動負債	(10,018,881)	(12,350,314)
總權益	18,888,900	18,846,946
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	7,219,407	13,339,879
永久性資本工具	3,515,849	4,012,548
非控股權益	8,153,644	1,494,519
總權益	18,888,900	18,846,946
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	3,354,183	2,176,206
其他收入、其他收益及虧損淨額	650,575	469,561
總開支	(2,747,796)	(1,859,588)
年度溢利及全面收入總額	1,256,962	786,179
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	750,525	483,756
永久性資本工具	244,100	244,899
非控股權益	262,337	57,524
年度溢利及全面收入總額	1,256,962	786,179
向非控股權益宣派股息	—	—
以下各項的淨現金流入：		
經營活動	2,360,100	785,368
投資活動	(1,334,340)	(227,814)
融資活動	(1,704,849)	103,990
淨現金(流出)／流入	(679,089)	661,544

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)

熙安

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產	548,697	501,307
非流動資產	5,205,918	5,091,677
流動負債	(1,317,991)	(863,098)
非流動負債	(1,157,247)	(1,165,587)
總權益	3,279,377	3,564,299
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	899,781	1,947,290
非控股權益	2,379,596	1,617,009
總權益	3,279,377	3,564,299

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	241,518	263,098
其他收入、其他收益及虧損淨額	(74,549)	20,258
總開支	(142,031)	(174,842)
年度溢利及全面收入總額	24,938	108,514
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	3,286	39,305
非控股權益	21,652	69,209
年度溢利及全面收入總額	24,938	108,514
向非控股權益宣派股息	(141,956)	(141,956)
以下各項的淨現金(流出)／流入：		
經營活動	(47,869)	141,489
投資活動	356,294	(72,263)
融資活動	57,122	(39,865)
淨現金流入	365,547	29,361

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

錦星

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產	302	281
非流動資產	861,513	797,566
流動負債	(540,168)	(500,302)
非流動負債	—	—
總權益	321,647	297,545
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	164,040	297,545
非控股權益	157,607	—
總權益	321,647	297,545
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	—	—
其他收入、其他收益及虧損淨額	32,012	22,302
總開支	(7,911)	(28)
年度溢利及全面收入總額	24,101	22,274
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	16,977	22,274
非控股權益	7,124	—
年度溢利及全面收入總額	24,101	22,274
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	1	(28)
投資活動	—	(500,020)
融資活動	—	500,302
淨現金流入	1	254

附屬公司擁有權益的變動

於年內，本集團分別出售其於立運、熙安及錦星的49%股本權益，並減少其於該三間附屬公司的股本權益至51%。出售詳情載於綜合權益變動表附註(g)。

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		
		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
於香港註冊成立且主要在香港營運之實體						
Bapton Company Limited	2港元	—	—	100%	100%	物業投資
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
於中國成立且主要在中國營運之實體						
中糧置業投資有限公司	人民幣5,000,000,000元	—	—	51%	100%	投資控股
西單大悅城有限公司(「西單大悅城」)	人民幣1,025,000,000元	—	—	51%	100%	物業投資及開發
北京弘泰基業房地產有限公司(附註(e))	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	人民幣1,870,000,000元	—	—	51%	100%	物業投資及開發
大悅城(上海)有限責任公司	人民幣520,000,000元	—	—	51%	100%	物業管理
上海新蘭房地產開發有限公司	人民幣4,200,000,000元	—	—	51%	100%	物業投資及開發
瀋陽大悅城房產開發有限公司	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	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(f))	人民幣900,000,000元	—	—	100%	100%	物業投資及開發
北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)(附註(c))	人民幣1,074,318,600元	—	—	100%	65%	物業管理
中糧酒店(北京)有限公司	32,000,000美元	—	—	100%	100%	持有及經營酒店
中糧酒店(三亞)有限公司	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	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	14,400,000美元	—	—	100%	100%	持有及經營酒店
三亞亞龍灣開發股份有限公司(附註(d))	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(c))	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(e))	人民幣1,339,500,000元 (附註(a))	—	—	80%	80%	物業開發
三亞亞龍灣物業管理有限公司(附註(c))	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(c))	人民幣15,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零一六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		
		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
北京中糧廣場發展有限公司(附註(d))	33,300,000美元	—	—	51%	100%	物業投資
北京凱萊物業管理有限公司(附註(d))	人民幣5,000,000元	—	—	82.8%	82.8%	物業管理
四川凱萊物業管理有限公司(附註(d))	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(d))	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(d))	70,400美元	—	—	100%	100%	物業管理
上海鵬利置業發展有限公司	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	18,000,000美元	—	—	100%	100%	物業開發
卓遠地產(成都)有限公司	20,000,000美元	—	—	100%	100%	物業開發
浙江和潤天成置業有限公司	406,500,000美元	—	—	55%	100%	物業投資及開發
上海悅耀置業發展有限公司(附註(d))	人民幣1,862,934,229元	—	—	50%	50%	物業開發
				(附註(b))		
上海高星置業有限公司	人民幣1,083,000,000元	—	—	100%	—	物業開發
四川中國酒城股份有限公司	人民幣80,830,000元	—	—	69.65%	69.65%	物業開發

上表所列乃董事認為於截至二零一六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。

附註：

- 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。
- 本公司對該實體之董事會及相關活動有控制權，故入賬列作本公司之附屬公司。
- 由本公司非全資附屬公司全資擁有之附屬公司。
- 該等公司為中外合資企業。
- 本公司非全資附屬公司所持有的附屬公司。
- 本公司一間全資附屬公司及一間非全資附屬公司所持有的附屬公司。

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的非上市投資	13,374,589	18,426,777
向附屬公司提供之貸款	2,614,861	5,221,774
	15,989,450	23,648,551
流動資產		
應收附屬公司款項	11,332,230	7,388,612
應收非控股權益款項	149,084	—
其他流動資產	4,688,203	112,321
	16,169,517	7,500,933
流動負債		
應付附屬公司款項	261,292	5,391,077
應付同系附屬公司款項	277	3,630,052
應付中間控股公司款項	—	7
應付直接控股公司款項	379,153	—
同系附屬公司給予的貸款	—	545,010
應付稅項	309,678	—
其他流動負債	174,428	6,725
	1,124,828	9,572,871
流動資產／(負債)淨額	15,044,689	(2,071,938)
資產淨值	31,034,139	21,576,613
股本及儲備		
股本(附註38)	1,122,414	1,122,414
儲備(附註(a))	29,911,725	20,454,199
總權益	31,034,139	21,576,613

綜合財務報表附註

截至二零一六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

	股份溢價 人民幣千元	不可贖回可轉 換優先股 人民幣千元 (附註39)	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	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	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12)	—	—	—	—	—	(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	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	227,703	505,780	20,454,199
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	10,131,138	10,131,138
已宣派二零一五年末期股息 (附註12)	—	—	—	—	—	(129,695)	(129,695)
已宣派特別股息	—	—	—	—	—	(543,917)	(543,917)
於二零一六年十二月三十一日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	227,703	9,963,306	29,911,725

截至二零一六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10,131,138,000元(二零一五年：人民幣245,658,000元)，已於本公司財務報表處理。

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
「股東周年大會」	本公司將於二零一七年六月二日(星期五)舉行的股東周年大會(或其任何續會)
「年度上限」	不獲豁免持續關連交易的最高年度交易總額
「審核委員會」	董事會轄下審核委員會
「Bapton」	Bapton Company Limited，於一九八六年八月二十二日在香港註冊成立之有限公司，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
「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
「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

釋義

「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)
「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)
「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
「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
「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
「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
「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，經其兩份補充協議延期及補充
「物業管理總協議」	本公司與中糧集團就提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的物業管理總協議，經其兩份補充協議延期及補充
「採購總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group採購主食食材及餐飲服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的採購總協議，經其兩份補充協議延期及補充
「大綱」	本公司組織章程大綱
「《標準守則》」	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

釋義

「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
「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
「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
「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
「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
「《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%
「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
「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)
曹榮根先生

非執行董事

鄔小蕙女士
蔣超先生
曾憲鋒先生
賈鵬先生

獨立非執行董事

劉漢銓先生 金紫荆星章、太平紳士
林建明先生
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)
曾憲鋒先生
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)
曹榮根先生
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

執行委員會

周政先生(委員會主席)
曹榮根先生

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

香港上海匯豐銀行有限公司
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

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

