

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



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

**截至二零一七年十二月三十一日止年度之
全年業績公告**

摘要

- 二零一七年，本集團營業收入總額約為人民幣11,657.8百萬元，較上年增長66.8%，其中，投資物業租金及相關物業管理服務收入約為人民幣3,433.1百萬元，較上年增長9.9%；銷售待售物業收入及土地開發收入約為人民幣7,136.4百萬元，較上年增長158.9%。
- 二零一七年，本集團溢利約為人民幣2,574.8百萬元，較上年增長101.9%；本公司所有者應佔溢利約為人民幣1,153.2百萬元，較上年增長44.6%；剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響，但保留本集團就出售投資物業於本年度及過往年度確認之累計已變現稅後公允價值收益連同其確認於外幣換算儲備的外幣匯兌收益淨額，本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣839.0百萬元，較上年增長163.3%。
- 二零一七年，結算面積為147,873平方米，較上年增長115.5%。
- 二零一七年，本集團實現簽約金額約人民幣8,156.4百萬元，簽約面積242,497.8平方米，分別較上年增長78.6%和158.1%。
- 本集團致力於持續降低債務成本，二零一七年，平均借貸成本降至4.28%。

董事會宣佈本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一六年十二月三十一日止年度之比較數字。審核委員會已審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	3	11,657,761	6,987,097
銷售及提供服務的成本	7	(6,410,085)	(3,226,908)
毛利		5,247,676	3,760,189
其他收入	4	160,539	110,991
其他收益及虧損淨額	5	(42,499)	(164,171)
分銷及銷售成本		(584,576)	(592,863)
行政開支		(974,498)	(958,607)
投資物業之公允價值收益		1,101,041	1,006,770
融資成本	6	(783,213)	(704,568)
應佔聯營公司(虧損)/溢利		(19,066)	8,191
應佔合營企業虧損		(687)	(8,661)
除稅前溢利	7	4,104,717	2,457,271
所得稅開支	8	(1,529,930)	(1,182,083)
年度溢利		2,574,787	1,275,188
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		1,153,162	797,581
永久性資本工具持有人		214,446	244,100
非控股權益		1,207,179	233,507
		2,574,787	1,275,188
每股基本盈利	10	人民幣7.5分	人民幣5.2分

截至十二月三十一日止年度
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

年度溢利	<u>2,574,787</u>	<u>1,275,188</u>
其他全面收入／(開支)：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算時產生的匯兌差額	<u>87,206</u>	<u>(38,438)</u>
	<u>87,206</u>	<u>(38,438)</u>
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 轉換至投資物業時的重估收益	77,151	2,961
所得稅影響	<u>(19,288)</u>	<u>(740)</u>
	<u>57,863</u>	<u>2,221</u>
年度其他全面收入／(開支)，扣除所得稅	<u>145,069</u>	<u>(36,217)</u>
年度全面收入總額	<u>2,719,856</u>	<u>1,238,971</u>
下列各項應佔年度全面收入總額：		
本公司擁有人	1,298,231	761,364
永久性資本工具持有人	214,446	244,100
非控股權益	<u>1,207,179</u>	<u>233,507</u>
	<u>2,719,856</u>	<u>1,238,971</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	54,268,000	50,101,179
物業、廠房及設備	3,273,397	5,045,044
租賃土地及土地使用權	629,526	896,522
無形資產	39,140	39,440
所持聯營公司權益	107,217	67,278
所持合營企業權益	34,313	—
給予合營企業貸款	213,468	228,435
可供出售投資	510	510
商譽	253,042	253,042
按金	10,000	10,000
遞延稅項資產	28,833	15,815
應收最終控股公司款項	—	20,000
	58,857,446	56,677,265
流動資產		
存貨	42,795	27,286
待售物業	2,236,373	4,641,811
待售在建物業	12,502,999	11,320,633
應收賬款	11 171,305	202,029
按金、預付款項及其他應收款項	654,414	420,263
應收最終控股公司款項	84	20
應收中間控股公司款項	—	325
應收同系附屬公司款項	17,778	21,585
應收非控股權益款項	26,802	154,611
應收合營企業款項	31,901	173,644
應收聯營公司款項	11,678	—
給予聯營公司貸款	347,143	—
可收回稅項	30,321	83,519
受限制銀行存款	1,283,100	30,851
已抵押存款	10,869	5,740
現金及銀行結存	8,403,593	8,791,101
	25,771,155	25,873,418
分類為持作出售資產	1,741,922	—
	27,513,077	25,873,418
總資產	86,370,523	82,550,683

		於十二月三十一日	
	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	12	2,463,354	1,865,898
其他應付款項及應計費用		3,867,056	4,905,822
預售物業已收按金		4,135,018	3,085,151
應付最終控股公司款項		201,288	321,416
應付中間控股公司款項		1,248	1,450
應付直接控股公司款項		-	379,153
應付非控股權益款項		2,517,969	1,558,571
應付合營企業款項		-	1,033
應付同系附屬公司款項		113,672	79,802
最終控股公司給予的貸款		-	300,000
同系附屬公司給予的貸款		68,000	1,038,850
非控股權益給予的貸款		31,409	4,000
第三方給予的貸款		25,310	-
銀行借款		2,361,101	2,910,317
應付所得稅及土地增值稅		634,105	634,811
遞延收入		2,264	29,867
		16,421,794	17,116,141
分類為持作出售負債		840,427	-
		17,262,221	17,116,141
流動資產淨值		10,250,856	8,757,277
總資產減流動負債		69,108,302	65,434,542
非流動負債			
已收租金按金		330,734	200,114
非控股權益給予的貸款		-	33,038
同系附屬公司給予的貸款		877,976	790,000
銀行借款		8,986,059	7,620,379
遞延稅項負債		7,106,188	6,663,679
有擔保票據		5,232,283	5,540,527
應付債券		4,102,253	3,080,174
		26,635,493	23,927,911
資產淨值		42,472,809	41,506,631
股本及儲備			
股本	13	1,122,414	1,122,414
儲備		25,896,103	25,080,937
本公司擁有人應佔權益		27,018,517	26,203,351
永久性資本工具		2,767,681	3,515,849
非控股權益		12,686,611	11,787,431
總權益		42,472,809	41,506,631

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

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。

於本年內，本公司的直接控股公司由得茂有限公司變更為明毅有限公司(一間於二零一七年七月在英屬處女群島註冊成立的公司)。得茂有限公司及明毅有限公司均為中糧集團(香港)有限公司(「**中糧(香港)**」)(本公司的一間中間控股公司)的全資附屬公司。本公司董事(「**董事**」)認為，於直接控股公司變更前後，本公司的最終控股公司為中糧集團有限公司(一間於中國成立的公司)。

中糧地產(集團)股份有限公司(「**中糧地產**」)(一間於中國成立的公司，其A股於深交所上市，亦為中糧集團有限公司之附屬公司)正探索自中糧(香港)或中糧集團有限公司之關連方收購本公司之控股權益或收購持有本公司有關控股權益之直接控股公司之股權的可能性(「**重組**」)。有關收購事項之代價可能涉及中糧地產發行股份及／或以現金支付。相關方目前正在探索重組之可能性，及重組(倘落實)將受限於多項條件，包括但不限於須取得中國適用法律法規及深交所可能規定的批准，因此，重組可能會或可能不會進行。本公司將根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)於適當時及時作出進一步公告。於綜合財務報表發佈日期，重組仍然在進行當中。更多詳情載於本公司於二零一七年八月二十一日刊發的公告。

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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

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：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
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
香港財務報告準則第12號(修訂本)	作為對香港財務報告準則之年度改進 (二零一四年至二零一六年週期)一部分

此外，本集團已於香港會計準則第40號(修訂本)投資物業之轉撥生效日期二零一八年一月一日前提前應用了該修訂本。

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之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對此等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

香港會計準則第7號(修訂本)披露計劃

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本要求實體提供披露事項以使財務報表使用者可評估因融資活動而產生之負債變動，包括現金及非現金變動。此外，該修訂本亦要求，當金融資產的現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動的現金流量時，實體須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該修訂本要求披露下列各項：(i)融資的現金流量變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公允價值的變動；及(v)其他變動。

香港會計準則第40號(修訂本)投資物業之轉撥

董事於本年內已在香港會計準則第40號(修訂本)投資物業之轉撥之生效日期二零一八年一月一日前提前應用了該修訂本。該等修訂本允許實體在有足夠證據表明物業之用途發生改變時將該物業轉撥至投資物業。據此，二零一七年由於有可觀察證據表明物業用途發生改變，賬面值為人民幣1,320,275,000元之在建待售物業已以人民幣1,905,000,000元之公允價值轉撥至投資物業，於本年內產生物業公允價值收益人民幣584,725,000元。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

除香港會計準則第40號(修訂本)外，本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

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	來自客戶合約之收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理 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)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港 財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償(修訂本) ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或 注資 ³
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準 則的年度改進的一部份 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則的 年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

除下文所述新香港財務報告準則外，董事預計採用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂本及詮釋對本集團可預見未來的綜合財務報表不會產生重大影響。

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號引進有關金融資產及金融負債之分類及計量之新規定、一般對沖會計法及金融資產減值規定。

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。所有其他金融資產於其後的會計期間按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股本投資(並非持作買賣)公允價值的後續變動，僅股息收入一般於損益確認。

- 關於金融資產減值，香港財務報告準則第9號要求設定預期信貸虧損模式，該模式與香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的已發生信貸虧損模式相反。預期信貸虧損模式規定，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。

根據本集團於二零一七年十二月三十一日的金融工具及風險管理政策，董事預計首次採用香港財務報告準則第9號存在下列潛在影響：

分類及計量

分類為可供出售投資的股本證券按成本減減值計值，如附註22所披露：該等證券符合根據香港財務報告準則第9號指定為透過其他全面收入按公允價值列賬，然而，本集團計劃不選擇將該等證券指定為按透過其他全面收入按公允價值列賬，且將按公允價值計量該等證券，後續公允價值收益或虧損將計入損益。

所有其他金融資產及金融負債將繼續按相同基準計量，目前按香港會計準則第39號計量。

減值

大致上，董事預計應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式，將導致提早就有關本集團按攤銷成本計量的金融資產，以及於本集團應用香港財務報告準則第9號時須作出減值撥備的其他項目而尚未產生的信貸虧損作撥備。

根據董事的評估，倘本集團將採用預期信貸虧損模式，與根據香港會計準則第39號確認之累計金額相比，本集團於二零一八年一月一日確認的累計減值虧損將小幅增加，主要由於預期就應收賬款及其他應收款項錄得信貸虧損撥備所致。按預期信貸虧損模式確認的有關進一步減值將令於二零一八年一月一日的期初保留溢利小幅減少及遞延稅項資產小幅增加。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

已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」轉移予客戶時)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。

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許可應用指引頒佈香港財務報告準則第15號的澄清。

董事已評估應用香港財務報告準則第15號的影響，並且預計不會對本集團收益的確認時間及金額產生重大影響。然而，應用香港財務報告準則第15號會對本集團以下方面產生影響：

目前，本集團將與取得客戶的物業銷售合約有關的成本費用化。根據香港財務報告準則第15號的規定，倘取得合約的增加成本滿足若干條件，則符合資格資本化為遞延合約成本。

就待售物業的銷售而言，倘在將待售物業交付給客戶之前付款，則客戶可能向本集團提供融資便利。倘融資部分不會實質性地改變合同層面的收入金額或倘本集團在訂立合約時預期本集團交付物業至客戶支付物業款項的期間為一年或以內，本集團將不會調整已承諾客戶對價金額。反之，本集團將調整已承諾對價金額並根據香港財務報告準則第15號的規定按現金售價確認收益。

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。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為出租人及承租人識別租賃安排以及進行會計處理引入一套全面模型。香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的區分自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步乃按租賃款項(非當日支付)的現值計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。就現金流量分類而言，本集團目前將首次預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃付款將分為本金及利息部分，本集團會將彼等全部呈列為融資現金流。

根據香港會計準則第17號，本集團已就其作為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號可能會導致該等資產分類的潛在變動，這視乎本集團是否單獨或於同一條目內呈列使用權資產而定，在該情況下，相同標的資產將按自置資產呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較詳盡的披露。

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承擔約210,442,000港元。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非彼等符合低值或短期租賃資格。

此外，本集團現時認為已支付可退回租賃按金及已收取可退回租賃按金作為香港會計準則第17號所適用之租賃之權利及負債。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款之定義，該等按金並不為與使用相關資產權利有關的付款，因此，該等按金之賬面值或會調整為攤銷成本，且該調整被視為額外租賃付款。對已支付可退回租賃按金的調整計入使用權資產的賬面值。對已收取可退回租賃按金的調整被視為預付租賃付款。

此外，應用新規定可能導致如上文所示計量、呈列及披露變動。然而，於董事完成詳細審閱前，提供財務影響合理估計並不切實可行。

3. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

本集團根據所售商品或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本公司董事（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已併入不同的可呈報分部的經營分部載列如下：

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
物業管理及其他物業相關服務	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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
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	3,433,075	3,123,460
銷售待售物業	7,123,798	2,752,066
一級土地開發服務收入	12,593	4,186
物業管理及其他物業相關服務	82,320	89,284
輸出管理項目	46,722	7,696
	10,698,508	5,976,692
酒店經營：		
客房收益	694,114	716,770
其他配套服務	265,139	293,635
	959,253	1,010,405
總收益	11,657,761	6,987,097

有關以上分部之資料呈報如下。

分部收益及分部業績

下表載列本集團可呈報分部的收益及業績分析。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	物業管理及 其他物業 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
分部收益							
外界客戶	3,446,103	7,136,391	959,253	129,042	11,670,789	-	11,670,789
分部間收益	<u>7,231</u>	<u>-</u>	<u>143</u>	<u>124,821</u>	<u>132,195</u>	(132,195)	<u>-</u>
合併	<u>3,453,334</u>	<u>7,136,391</u>	<u>959,396</u>	<u>253,863</u>	<u>11,802,984</u>	(132,195)	11,670,789
租金調整							<u>(13,028)</u>
綜合損益表所呈列的收益							<u>11,657,761</u>
分部業績	<u>2,510,302</u>	<u>2,100,480</u>	<u>61,656</u>	<u>(82,949)</u>	<u>4,589,489</u>	-	4,589,489
未分配企業收入及其他收益							52,879
未分配企業開支及其他虧損							(111,431)
融資成本							(783,213)
分佔聯營公司虧損							(19,066)
分佔合營企業虧損							(687)
出售附屬公司的收益							<u>376,746</u>
綜合損益表所呈列的 除稅前溢利							<u>4,104,717</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	物業管理及 其他物業 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
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	<u>3,359</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,762</u>	<u>41,121</u>	(41,121)	<u>-</u>
合併	<u>3,129,185</u>	<u>2,756,252</u>	<u>1,010,405</u>	<u>134,742</u>	<u>7,030,584</u>	(41,121)	6,989,463
租金調整							(2,366)
綜合損益表所呈列的收益							<u>6,987,097</u>
分部業績	<u>2,509,200</u>	<u>985,676</u>	<u>(87,863)</u>	<u>(45,211)</u>	<u>3,361,802</u>		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)
分佔聯營公司溢利							8,191
分佔合營企業虧損							<u>(8,661)</u>
綜合損益表所呈列的 除稅前溢利							<u>2,457,271</u>

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、出售附屬公司的收益及所得稅開支)進行的分配。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。

分部資產及負債

分部資產及負債毋須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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中國內地	11,016,153	6,891,972
香港	641,608	95,125
	<u>11,657,761</u>	<u>6,987,097</u>

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中國內地	55,288,075	53,269,751
香港	3,063,518	2,879,712
	<u>58,351,593</u>	<u>56,149,463</u>

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、可供出售投資、給予合營企業的貸款、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

於二零一七年及二零一六年，概無與單一外界客戶進行交易的收益達本集團收益的10%或以上。

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 其他物業 相關服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
應收賬款及其他應收款項 (減值虧損撥回)/減值虧損淨額	(1,058)	(2,825)	133	7,232	3,482
物業、廠房及設備折舊	17,852	23,360	224,148	43,919	309,279
租賃土地及土地使用權攤銷	6,564	1,440	17,768	2,357	28,129
物業、廠房及設備的減值虧損淨額	-	-	-	57,025	57,025
出售物業、廠房及設備的虧損/(收益) 淨額	44,139	(645)	842	9,439	53,775
出售投資物業的虧損	251,352	-	-	-	251,352
待售物業減值虧損	21,728	-	-	-	21,728
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

4. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	95,763	39,364
給予合營企業的貸款	17,777	13,446
給予聯營公司的貸款	11,337	-
政府補貼(附註)	3,907	22,316
退回中國營業稅及附加費	23,857	15,711
其他	7,898	20,154
	160,539	110,991

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或然事項。

5. 其他收益及虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
出售附屬公司的收益	376,746	–
應收賬款減值虧損撥回／(減值虧損)淨額	17	(1,236)
其他應收款項減值虧損淨額	(3,499)	(8,674)
待售物業減值虧損	(21,728)	–
物業、廠房及設備的減值虧損淨額	(57,025)	–
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(53,775)	(17,350)
出售投資物業虧損淨額	(251,352)	–
匯兌收益／(虧損)淨額	(41,482)	(93,312)
提早終止租約之代價開支	(7,438)	(40,823)
其他	17,037	(2,776)
	<u>(42,499)</u>	<u>(164,171)</u>

6. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	546,326	606,410
非銀行金融機構給予的貸款*	46,677	54,199
最終控股公司給予的貸款	181	13,354
同系附屬公司給予的貸款	50,199	27,377
非控股權益給予的貸款	1,557	1,130
應付債券	118,079	98,174
有擔保票據	208,297	206,163
來自第三方貸款	1,444	–
其他	19,807	–
利息支出總額	<u>992,567</u>	<u>1,006,807</u>
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	(27,768)	(27,019)
物業、廠房及設備項下的在建工程	–	(102)
待售在建物業	(181,586)	(275,118)
	<u>(209,354)</u>	<u>(302,239)</u>
融資成本	<u>783,213</u>	<u>704,568</u>

* 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4.28%至4.41%(二零一六年：3.09%至5.01%)作資本化。

7. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利經扣除下列項目後計算：		
董事酬金	1,014	3,233
折舊及攤銷：		
攤銷：		
— 無形資產(計入銷售成本)	301	5,474
— 無形資產(計入行政開支)	9,521	6,403
— 無形資產(計入分銷及銷售成本)	1,743	1,066
租賃土地及土地使用權攤銷	28,129	31,247
物業、廠房及設備折舊*	309,279	348,719
	<u>348,973</u>	<u>392,909</u>
折舊及攤銷總額		
銷售及所提供服務成本包括：		
已售物業成本	4,810,596	1,626,720
出租投資物業所產生的直接營運開支	974,098	911,961
所提供一級土地開發服務成本	13,069	4,186
因提供物業管理及其他物業相關服務所產生的直接營運開支	84,391	64,282
因所提供酒店服務所產生的直接營運開支	527,931	619,759
	<u>6,410,085</u>	<u>3,226,908</u>
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、津貼及其他福利	840,664	807,086
退休福利計劃供款	99,388	51,529
	<u>940,052</u>	<u>858,615</u>
減：待售在建物業及投資物業內資本化	(54,648)	(56,412)
	<u>885,404</u>	<u>802,203</u>
廣告及推廣開支(包括在分銷及銷售成本內)	266,162	243,078
核數師薪酬	3,019	3,019

8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	702,847	264,747
中國股息預扣稅	5,115	26,536
土地增值稅	496,456	430,512
香港利得稅	21,556	13,774
	<u>1,225,974</u>	<u>735,569</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	775	3,986
	<u>775</u>	<u>3,986</u>
遞延稅項	<u>303,181</u>	<u>442,528</u>
	<u>1,529,930</u>	<u>1,182,083</u>

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。截至二零一七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5,115,000元(二零一六年：人民幣26,536,000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。

本年度所得稅開支與綜合損益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利	4,104,717	2,457,271
按25%(二零一六年：25%)的中國企業所得稅稅率計算的 稅項*	1,026,179	614,318
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	(203,172)	(9,563)
中國土地增值稅	496,456	430,512
中國土地增值稅的稅務影響	(124,114)	(107,628)
不可扣稅開支的稅務影響	113,024	131,085
毋須徵稅收入的稅務影響	(61,698)	(325)
未確認稅項虧損的稅務影響	208,301	119,212
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	7,977	24,541
動用過往未確認稅項虧損的稅務影響	(33,090)	(52,248)
應佔聯營公司虧損／(溢利)的稅務影響	4,826	(2,047)
應佔合營企業虧損的稅務影響	172	2,165
未分派溢利的預扣稅影響	111,199	24,408
過往年度即期稅項撥備不足	775	3,986
其他	(16,905)	3,667
年度所得稅開支	1,529,930	1,182,083

* 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。

9. 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
二零一六年末期－每股4港仙(二零一五年末期：1港仙)：		
普通股	497,321	120,426
不可贖回可轉換優先股	38,276	9,269
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
	535,597	673,612

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。

董事已建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股4港仙，並已獲股東於二零一七年六月二日舉行的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，因此有權收取二零一六年末期股息約44百萬港元或人民幣38百萬元。

於報告期末後，董事建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股4港仙，總額約569百萬港元或人民幣460百萬元，惟須經股東在即將舉行的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，因此彼等有權收取二零一七年末期股息約44百萬港元或人民幣35百萬元。

10. 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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
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)	1,153,162	797,581
	14,231,125	14,231,125
	1,095,301	1,095,301
藉以計算每股基本盈利之股份數目	15,326,426	15,326,426

藉以計算截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度每股基本盈利之股份數目乃基於相關年度本公司普通股數目以及已發行不可贖回可轉換優先股數目進行計算。

截至二零一七年及二零一六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。

11. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收租金	94,337	80,574
應收物業管理費	15,763	26,025
酒店經營及相關服務應收款項	52,121	54,276
其他	562	—
減：呆賬撥備	(23,488)	(23,758)
	<u>139,295</u>	<u>137,117</u>
租金調整*	<u>32,010</u>	<u>64,912</u>
	<u><u>171,305</u></u>	<u><u>202,029</u></u>

* 於經營租賃年期內按直線法就確認有關租賃之租金收入而作出的租金調整。

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。

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，惟不包括按已發出租金催繳通知日期呈列的應收租金的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
3個月以內	125,123	78,129
3個月至1年	7,856	29,148
1至2年	4,300	28,253
2至3年	2,016	1,146
3年以上	-	441
	<u>139,295</u>	<u>137,117</u>

12. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應付款項	36,336	185,713
工程累計開支	2,427,018	1,680,185
	<u>2,463,354</u>	<u>1,865,898</u>

下表載列報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年內	34,472	175,646
1至2年	523	7,644
2至3年	129	1,216
3年以上	1,212	1,207
	<u>36,336</u>	<u>185,713</u>

13. 股本

本公司之普通股本

	股份數目	金額 (人民幣等值)	
		千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一六年一月一日、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	<u>28,904,699,222</u>	<u>2,890,470</u>	<u>2,293,502</u>
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一六年一月一日、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	<u>14,231,124,858</u>	<u>1,423,112</u>	<u>1,122,414</u>

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

於本公告中本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中之數字已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行所認同為本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核之綜合財務報表所載數額。德勤•關黃陳方會計師行就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(Hong Kong Standards on Auditing)、《香港審閱聘用準則》(Hong Kong Standards on Review Engagements)或《香港核證聘用準則》(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對本公告中之財務數字發表任何核證。

業務回顧及展望

市場回顧

2017年，我國經濟增長總體平穩，經濟結構不斷優化，服務業對經濟增長的貢獻持續提升，消費需求仍是經濟增長的主要拉動力。得益於城鎮居民消費水平的提高、國家大力推進創業創新等舉措，2017年全年商業地產發展勢頭良好。同時，隨著商業地產從增量時代進入存量時代，企業發展戰略的重點逐漸轉向運營能力、盈利水平等方面的提升。在運營模式方面，企業積極創新商業模式，豐富業態內涵，提升用戶體驗。在佈局方式方面，企業除了在公開市場通過招拍掛方式獲得土地之外，繼續通過合作及併購模式實現對商業市場的佈局。在金融創新方面，企業積極探索商業資本化道路，紛紛試水商業地產資產證券化，旨在打通商業地產和資本之間的橋樑。在業態變化方面，聯合辦公資源整合加速，零售創新模式開啟，新零售等成為企業關注點。在其他商業細分市場中，根據財新數據調查，2017中國服務業PMI為53.9，創下2014年8月以來最高增速，發展勢頭良好。

業務回顧

回顧2017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良好的業績表現。

投資物業業務回顧

投資物業方面回顧期內，本集團投資物業運營情況良好，運營效率大幅提升，大悅城租金收入約達人民幣23.36億元，同比增長11%。其中，4家大悅城投資物業的租金收入實現雙位數增長，特別是成都大悅城租金收入同比增長25%，創造市場標桿水平。「大悅瘋搶節」通過九城聯動，依託自有平台，營造線上線下瘋搶狂歡節，會員消費佔比達54.8%，單日新增會員達13,000人，68家品牌商戶成為當日全國銷冠，319家品牌商戶成為當日全城銷冠。

截至十二月三十一日止年度
二零一七年 二零一六年

投資物業租金收入及相關物業管理收入(人民幣百萬元) 3,433.1 3,123.5

於二零一七年財政年度，本集團的主要投資物業租金收入、平均租金、出租率表列如下：

項目	城市	用途/ 規劃用途	租金收入 (人民幣 百萬元)	平均租金 (人民幣/ 月/平方米)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	646.5	1,131	97
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	40.8	277	93
朝陽大悅城商場	北京	零售	584.8	461	92
天津南開大悅城商場	天津	零售	371.4	357	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	216.4	335	94
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	208.5	161	95
煙台大悅城商場	煙台	零售	110.6	121	98
成都大悅城商場	成都	零售	141.3	126	93
中糧廣場寫字樓**	北京	辦公及零售	218.2	245	77
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	116.2	1,962*	88
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	75.0	448	96
合計			<u>2,729.8</u>		

*：上海輝盛閣為每間夜價格。

**：中糧廣場寫字樓C座改造完成，本期平均租金及出租率包括C座，剔除改造影響，平均租金達人民幣316元，平均出租率達96%。

於二零一六年財政年度，本集團的主要投資物業租金收入、平均租金、出租率表列如下：

項目	城市	用途/ 規劃用途	租金收入 (人民幣 百萬元)	平均租金 (人民幣元/ 月/平方米)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	637.1	1,092	94
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	37.3	284	84
朝陽大悅城商場	北京	零售	522.8	378	95
天津南開大悅城商場	天津	零售	332.3	322	99
上海靜安大悅城商場	上海	零售	214.7	309	90
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	182.6	142	95
煙台大悅城商場	煙台	零售	100.9	112	99
成都大悅城商場	成都	零售	113.3	114	97
中糧廣場寫字樓	北京	辦公	209.8	300	92
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	109.5	1,952*	82
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	72.4	433	95
環球大廈11層	香港	商業	8.9	569	100
合計			<u>2,541.6</u>		

*：上海輝盛閣為每間夜價格。

物業開發業務回顧

物業開發方面本集團緊抓市場機遇，順勢而為，加快銷售結算週期，進一步實現銷售業績快速增長。回顧期內，物業開發合同銷售金額81.56億元，同比增加78.6%。其中，海南中糧·紅塘悅海項目憑借強大產品力，LOFT產品熱銷，二期推盤去化迅速。杭州大悅城寫字樓，憑借良好的地理位置和完善的商業配套，受到市場熱捧，實現整售。上海靜安大悅城·天悅壹號採用國際團隊設計方案，配備尖端科技系統，高品質產品受到市場廣泛認可，回顧期內實現合同銷售金額20.48億元。

於二零一七年財政年度，本集團主要項目實現合同銷售金額、合同銷售面積及合同平均售價表列如下：

項目	城市	項目類型	合同銷售金額 (人民幣 百萬元)	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
海景壹號	上海	住宅	261.1	1,320.3	197,755
上海靜安大悅城·天悅壹號	上海	住宅	2,048.1	32,472.7	63,071
成都大悅城·悅街	成都	商舖	266.3	7,624.0	34,923
龍溪悅墅	海南	公寓/洋房/別墅	534.2	10,146.0	52,653
海南中糧·紅塘悅海	三亞	住宅	1,129.8	55,032.9	20,530
杭州大悅城	杭州	公寓/商舖	1,263.7	38,548.0	32,782
天津南開大悅城寫字樓	天津	寫字樓	1,180.0	61,233.1	19,271
杭州大悅城寫字樓	杭州	寫字樓	951.6	34,570.0	27,527
環球大廈11層	香港	寫字樓	521.6	1,550.8	336,351
合計			<u>8,156.4</u>	<u>242,497.8</u>	

於二零一六年財政年度，本集團主要項目實現合同銷售金額、合同銷售面積及合同平均售價表列如下：

項目	城市	項目類型	合同銷售 金額 (人民幣 百萬元)	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 均價 (人民幣元/ 平方米)
海景壹號	上海	住宅	118.6	620.7	191,018
成都大悅城·悅街	成都	商舖	73.1	1,635.7	44,719
龍溪悅墅	海南	公寓/洋房/別墅	1,083.2	43,507.6	24,897
上海靜安大悅城·天悅壹號	上海	住宅	2,627.2	24,149.8	108,789
杭州大悅城·天悅	杭州	住宅	404.4	11,395.3	35,485
海南中糧·紅塘悅海	三亞	住宅	260.6	12,631.2	20,631
合計			<u>4,567.1</u>	<u>93,940.3</u>	

酒店經營業務回顧

酒店經營方面回顧期內，本集團酒店業務不斷強化品牌定位，打造酒店特色，提升服務質量，經營效率明顯提升。其中，三亞亞龍灣瑞吉度假酒店通過建立健康穩定的價格體系、擴大海南島外市場開發、強化銷售和收益管理的配合，實現客房銷售創新高，平均客房收益同比提升約達9%。

截至十二月三十一日止年度
二零一七年 二零一六年

酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元) 959.3 1,010.4

於二零一七年財政年度，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

項目	城市	用途/ 規劃用途	平均入住率 (%)	平均客房收益 (人民幣元)	平均房費 (人民幣元)
三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	72	1,461	1,855
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	88	1,214	1,261
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	82	295	364
北京長安街W酒店	北京	酒店	70	802	1,038
西單大悅城酒店	北京	酒店	62	382	613

於二零一六年財政年度，本集團主要酒店平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

項目	城市	用途/ 規劃用途	平均入住率 (%)	平均客房收益 (人民幣元)	平均房費 (人民幣元)
三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	66	1,341	1,820
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	83	1,183	1,282
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	69	285	416
北京長安街W酒店	北京	酒店	55	661	1,041
西單大悅城酒店	北京	酒店	83	508	613

財務回顧

收入

於二零一七年財政年度，本集團的營業收入約為人民幣11,657.8百萬元(二零一六年：人民幣6,987.1百萬元)，同比增長66.8%，主要因物業開發及投資物業租賃業務業績表現優異，致使銷售收入大幅增長。

於二零一七年財政年度，本集團投資物業租金及相關物業管理服務收入總額約為人民幣3,433.1百萬元，佔收入總額約29.4%，較二零一六年增長9.9%。其中大悅城租金收入錄得人民幣2,335.9百萬元，較二零一六年人民幣2,103.7百萬元增長11%，主要為成都大悅城、沈陽大悅城、朝陽大悅城、天津南開大悅城等運營情況持續良好，經營業績較上年獲得較大提升。

銷售待售物業收入及土地開發收入錄得人民幣7,136.4百萬元，佔收入總額約61.2%，較二零一六年人民幣2,756.3百萬元增長158.9%；二零一七年結算面積及結算單價分別為147,873平方米和人民幣48,175元，較二零一六年分別增長約115.5%和20.1%，主要為上海靜安大悅城•天悅壹號、海南中糧•紅塘悅海、杭州大悅城•天悅項目本年交付結算致使收入大幅增長。

酒店經營收入錄得人民幣959.3百萬元，佔收入總額約8.2%，較二零一六年下降5.1%，主要為西單大悅城酒店2017年上半年進行經營改造，造成收入同比下降。物業管理收入為人民幣82.3百萬元，佔收入總額約0.7%，較二零一六年下降7.8%。輸出管理收入為人民幣46.7百萬元，佔收入總額約0.4%，較二零一六年增長507.1%。

銷售及服務成本及毛利率

於二零一七年財政年度，本集團之銷售及服務成本約為人民幣6,410.1百萬元，(二零一六年：人民幣3,226.9百萬元)。二零一七年財政年度整體毛利率約為45.0%，較二零一六年53.8%下降8.8個百分點。主要因銷售型物業交付專案的產品結構發生變化，致使整體毛利率低於上年。

溢利

於二零一七年財政年度，本集團之溢利為人民幣2,574.8百萬元，(二零一六年：人民幣1,275.2百萬元)，其中：本公司擁有人本年應佔溢利為人民幣1,153.2百萬元，(二零一六年：人民幣797.6百萬元)。剔除投資物業之稅後公允價值收益896.6百萬元及匯率變動影響，但保留本集團就出售投資物業於本年度確認之已變現稅後公允價值收益87.4百萬元及過往年度確認之累計已變現稅後公允價值收益連同其確認於外幣換算儲備的外幣匯兌收益淨額共114.0百萬元(二零一六年：無)，本集團將錄得核心淨利潤為人民幣1,921.0百萬元(二零一六年：人民幣599.8百萬元)，其中本公司擁有人本年應佔核心淨利潤為人民幣839.0百萬元(二零一六年：人民幣318.6百萬元)。

業務展望

展望2018年，穩定的宏觀環境將會支撐商業地產持續保持良好發展態勢。黨的十九大報告提出要重點發展實體經濟，加速發展現代服務業，同時提出我國社會主要矛盾已經轉化為人民日益增長的美好生活需要和不平衡不充分的發展之間的矛盾，消費升級、消費轉型將是未來發展的重要內容，這為商業市場的繁榮發展奠定了長期基礎。隨著存量時代的持續發展，企業單純靠銷售模式盈利的時代將漸行漸遠，物業的長期持有將是未來發展趨勢。隨著生活水平的提高，消費需求也呈現出多元化的發展趨勢，未來商業發展將更加關注於持續提升物業運營能力，豐富服務內涵，精準把握產品定位，聚焦客戶體驗，打造差異性產品，增強客戶的粘聚性。在零售創新方面，政策也有望進一步落實細化，鼓勵零售業創新發展，提升行業效率，企業應積極借助互聯網、大數據等技術手段，加強與行業領先企業合作、跨界合作、金融資本合作，堅持強大的運營能力和資本運作能力，積極探索先進的業務發展模式，打造特新一代智慧MALL。

流動資金及財務狀況

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
資產總值	86,370.5	82,550.7
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	9,697.6	8,827.7
借貸總額*	21,684.4	21,317.3
總權益	42,472.8	41,506.6
流動比率	1.59	1.51
淨負債佔總權益的比率**	28.2%	30.1%
加權平均借貸成本	4.28%	4.31%

* 借貸總額包含銀行借款、同系附屬公司、最終控股公司、非控股權益及第三方借款、有擔保票據及公司債券。

** 淨負債佔總權益的比率乃按借貸淨額除以總權益計算，至於借貸淨額則按借貸總額減現金及現金等價物計算。

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有資產總值約人民幣86,370.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣82,550.7百萬元)。本公司總權益約為人民幣42,472.8百萬元，較二零一六年十二月三十一日約人民幣41,506.6百萬元上升約為2.3%。

於二零一七年十二月三十一日，銀行及其他計息借貸約為21,684.4百萬元，較二零一六年十二月三十一日人民幣21,317.3百萬元上升1.7%。淨負債佔總權益的比率約為28.2%，較二零一六年的30.1%下降1.9個百分點。計息借貸構成為人民幣72.5%，港幣及美元27.5%。

於二零一七年，本集團嘗試在境內銀行間交易商協會發行熊貓中票，採用「債券通」模式，成功募集人民幣10億元，成本4.95%，為後續發行鋪路，目前尚餘人民幣90億元發行額度。此外，在境內融資環境趨緊的情況下，公司通過維護良好的銀企關係，保持平均融資成本水平在4.28%，較2016年十二月三十一日下降0.03個百分點，資金成本維持在業內較低水平。

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

僱員和薪酬政策

截止到二零一七年十二月三十一日，本集團共有員工5,535名。為了吸引與保留專業人才，本集團提供具有競爭力的薪金以及完善的福利，包括養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金、商業醫療保險、意外保險、企業年金計劃等。我們以「高績效、強激勵」為目標，建立了較為完善的考核與激勵體系，使員工與集團的利益更加一致，為本集團的持續發展提供人力資源保障。本集團高管人員薪酬體系加強並注重高管人員個人薪酬標準與公司整體業績和個人業績之間的鏈接，突出業績的牽引作用；同時兼顧公司的現狀、未來和個人能力的發展，建立薪酬動態調整機制以適應公司發展變化，實現個人與集團的共同發展。

末期股息

董事會建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股4港仙(二零一六年：4港仙)，預期該末期股息將於二零一八年七月九日(星期一)派付予二零一八年六月二十日(星期三)名列本公司股東名冊的股東，惟需待股東於本公司將於二零一八年六月一日(星期五)舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會

本公司謹訂於二零一八年六月一日(星期五)舉行股東週年大會。為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一八年五月二十八日(星期一)至二零一八年六月一日(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於二零一八年五月二十五日(星期五)下午四時三十分或之前送達股份過戶登記分處作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。股東週年大會通告(為致股東通函之一部分)將連同二零一七年年報一併寄出。

末期股息

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零一八年六月十四日(星期四)至二零一八年六月二十日(星期三) (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於二零一八年六月十三日(星期三)下午四時三十分或之前送達股份過戶登記分處作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

企業管治常規守則

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。董事會認為，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文。

董事進行證券交易

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二零一七年十二月三十一日止年度其已遵守《標準守則》所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

刊發業績公告及年報

本業績公告載於聯交所披露易網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.joy-cityproperty.com)。本公司之二零一七年年報將適時載於上述網站，並寄發予股東。

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

香港，二零一八年三月十二日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生及曹榮根先生；非執行董事蔣超先生、曾憲鋒先生及姜勇先生；及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士、林建明先生和胡國祥先生榮譽勳章。

詞彙表

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零一八年六月一日(星期五)舉行之股東週年大會(或其任何續會)；
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「股份過戶登記分處」	指	卓佳廣進有限公司，本公司在香港之股份過戶登記分處；
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》；
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司及其附屬公司，不包括本集團；
「本公司」	指	大悅城地產有限公司(前稱中糧置地控股有限公司)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之不可贖回可轉換優先股；
「董事」	指	本公司的董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「《上市規則》」	指	不時經修訂的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；

「平均客房收益」	指 平均可出租客房收益，按指定期間的酒店客房收益總額除以可供出租客房總晚數計算得出；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指 股份持有人；
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；及
「%」	指 百分比。