



中糧  
COFCO

自然之源 重塑你我



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

LOHAS  
HAPPY  
CHIC

JOY  
IN THE  
CITY

2017 年報



WONDERFUL







# 「以馳名 築未來」

大悅城商標被中國國家工商行政  
管理總局認定為馳名商標，品牌  
價值與影響力獲得官方認證。







卓越的品牌影響力，必將造就

引領城市生活方式的

城中之城









致力於成為中國最具  
持續發展力的品牌地產  
引領者





# 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	8
主要業務架構	10
2017年大事記及榮譽獎勵	12
財務摘要	16
主席致辭	18
悅精彩	21
管理層討論及分析	33
董事及高管人員簡介	63
環境、社會及管治報告	69
企業管治報告	93
董事會報告	107
五年財務摘要	133
獨立核數師報告	134
財務報表及附註	140
釋義	280
公司資料	284






# 公司概要







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

大悦城地產有限公司是專注於在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業的大型商業地產開發商及運營商。大悦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24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、投資及管理為業務的21家中央直屬企業之一，大悦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、經營和管理大悦城為品牌的城市綜合體為主要業務方向，同時開發、銷售、投資管理其他物業項目，擁有投資物業、物業開發、酒店運營、物業管理及相關服務四大業務板塊。截至2017年12月31日，本集團已佈局京津冀、長三角、珠三角、成渝、長江中游等五大城市群的核心城市及周邊輻射區域，成功進駐北京、上海、天津、瀋陽、煙台、杭州、成都、西安、重慶、青島等12個城市，擁有11個大悦城城市綜合體，以及天津和平大悦城等輸出管理項目，北京中糧廣場、香港中糧大廈、北京中糧置地廣場等一線城市黃金地段的優質投資物業，上海靜安大悦城·天悦壹號、上海前灘壹號、海南中糧紅塘悦海等高品質銷售物業，以及運營中的三亞亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅度假酒店等國際頂級品牌奢華酒店。本集團的物業項目位於一線城市或二線城市的核心地段，地理位置卓越、品質出眾，具有良好的投資價值與增值空間。

未來，本集團將繼續堅持「持有與銷售相結合」的雙輪驅動商業模式，秉持「年輕、時尚、潮流、品位」的大悦城品牌精神，依託中糧集團的雄厚實力，憑借自身管理團隊的豐富經驗，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







投資物業

- 1 西單大悦城
- 2 瀋陽大悦城
- 3 朝陽大悦城
- 4 上海靜安大悦城
- 5 天津南開大悦城
- 6 煙台大悦城
- 7 成都大悦城
- 8 杭州大悦城
- 9 上海長風大悦城
- 10 重慶大悦城
- 11 西安大悦城
- 12 北京中糧廣場
- 13 上海鵬利輝盛閣公寓
- 14 香港中糧大廈
- 15 中糧·置地廣場



物業開發

- 1 海景壹號
- 2 龍溪悦墅
- 3 青島項目
- 4 海南中糧·紅塘悦海
- 5 上海靜安大悦城·天悦壹號
- 6 杭州大悦城·天悦
- 7 成都大悦城·悦街
- 8 上海前灘壹號
- 9 成都中糧置地廣場



酒店經營

- 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 三亞凱萊仙人掌度假酒店



物業管理及  
相關服務

- 1 大悦城商業管理



## 2017年大事記及榮譽獎勵

2017  
大事記

3月3日

本公司與萬業地產簽訂西安秦漢唐項目股權收購及合作協議。



3月16日

上海長風大悅城舉行全球招商發布會暨揭牌儀式。



5月26日

北京中糧廣場舉行C座重裝開業暨智慧運營平台發布會。



8月16日

本公司與青島市市北區政府簽署投資合作協議。

8月17日

本公司成立併購基金。



8月27日

西單大悦城首條主題街區——樣街盛大揭幕。



9月6日

本公司成功發行首期熊貓中票（債券通）。

11月12日

重慶大悦城項目正式啟動。



10月25日

西安大悦城舉辦招商啟動儀式。



12月28日

西單大悦城首條餐飲街區——查特花園盛大開街。



12月6日

大悦城舉行十週年品牌推介會。





## 榮譽獎勵

# 榮譽獎勵

本公司榮獲2016中國融資上市公司“最具投資價值”及“最佳投資者關係”兩項大獎。



1月12日

3月31日



煙台大悅城榮獲年度優秀商業地產管理團隊獎。

本公司斬獲“ICSC中國購物中心大獎”四項殊榮。



4月6日

4月12日



本公司榮獲“中國商業地產資產管理標杆企業”大獎。

杭州大悅城榮獲“中國最具成長性商業地產項目”和“年度城市商業新地標”大獎。



4月12日、14日

4月14日



上海靜安大悅城榮獲“年度城市商業新地標”大獎。

- 西單大悅城榮獲“商業地產行業傑出貢獻”獎。
- 成都大悅城獲得“年度優秀商業地產運營項目”大獎。



上海靜安大悅城  
榮獲2017中國購  
物中心傑出運營  
大獎。



5月23日

6月12日

上海靜安大悅城  
榮獲“2017C-  
CFA金百合購  
物中心最佳設計  
獎”。



7月5日

9月20日

10月20日

10月24日

11月3日

11月30日



西單大悅城、上海靜安大  
悅城、上海長風大悅城分  
別榮獲“中國體驗式商業  
地產領航獎”。



本公司榮獲2017年中國證券  
金紫荊獎。



本公司榮獲2017年優質中國房地產  
企業大獎。



成都大悅城獲ICSC亞  
太購物中心設計及新  
開發銀獎。

上海靜安大悅城榮獲  
2017CCFA“十大創新  
業態”獎。

11月7日



杭州大悅城斬獲中購聯中國購  
物中心行業2017年度規劃設  
計創新獎。

本公司榮獲“2017-2018  
年度中國最具影響力購  
物中心品牌”獎。

12月12日



本公司主席周政榮獲2017中國十大地產年度  
CEO。



## 財務摘要

項目	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	變動(%)
收入	<b>11,657,761</b>	6,987,097	66.8
其中： 投資物業及相關物業管理服務租金收入總額	<b>3,433,075</b>	3,123,460	9.9
物業開發	<b>7,123,798</b>	2,752,066	158.9
酒店經營	<b>959,253</b>	1,010,405	-5.1
土地一級開發	<b>12,593</b>	4,186	200.8
物業管理及相關服務	<b>82,320</b>	89,284	-7.8
管理輸出	<b>46,722</b>	7,696	507.1
毛利	<b>5,247,676</b>	3,760,189	39.6
本公司擁有人應佔溢利	<b>1,153,162</b>	797,581	44.6
本公司擁有人應佔核心淨利潤(附註1)	<b>838,953</b>	318,551	163.4
每股基本盈利(人民幣分)	<b>7.5</b>	5.2	44.2

項目	二零一七年	二零一六年	變動(%)
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
資產總額	<b>86,370,523</b>	82,550,683	4.6
本公司擁有人應佔權益	<b>27,018,517</b>	26,203,351	3.1
淨負債佔總權益比率(%) (附註2)	<b>28.2</b>	30.1	-1.9
			(附註3)

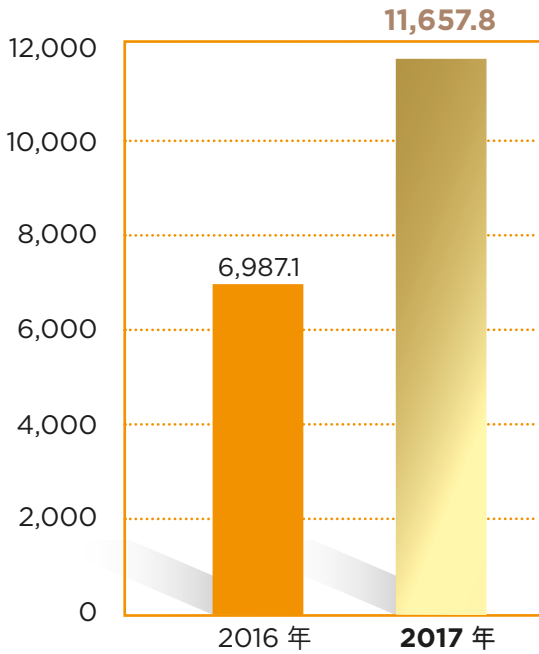
附註：

1. 本公司擁有人應佔核心淨利潤=本公司擁有人應佔溢利-匯兌損益-本公司擁有人應佔投資物業公允價值稅後增益+本公司擁有人應佔就出售投資物業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
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股東借款及非控股權益給予的貸款及第三方借款+公司債券-現金和銀行結存-受限制銀行存款-已抵押存款)/總權益
3. 百分比之變動



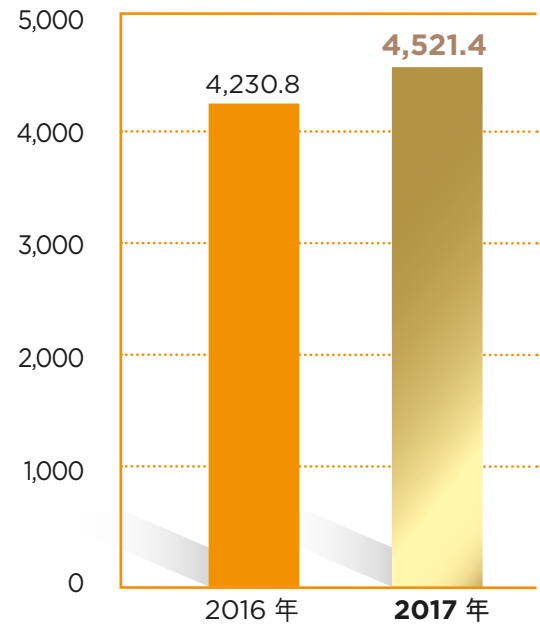
### 收入

人民幣：百萬元



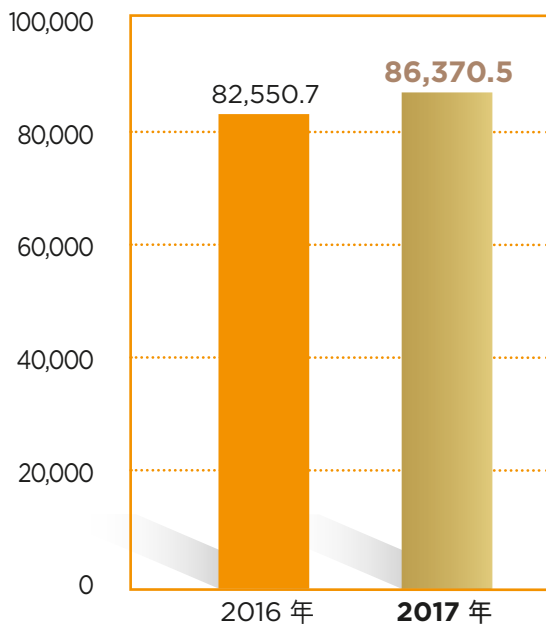
### 持續性收入 (附註 4)

人民幣：百萬元



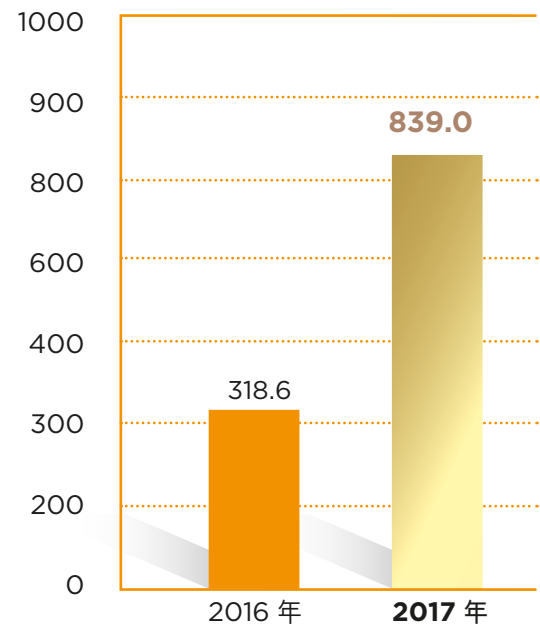
### 資產總額

人民幣：百萬元



### 本公司擁有人應佔核心淨利潤

人民幣：百萬元



附註4：持續性收入=投資物業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+管理輸出收入



# 主席致辭

# 成者

香港

煙台

杭州

瀋陽



天津

重慶

瀋陽

北京

上海



## 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」)截至二零一七年十二月三十一日止12個月(「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。”

年內，本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,153.2百萬元，每股基本盈利為人民幣0.075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。

二零一七年是實施「十三五」規劃的重要一年，是供給側結構性改革的深化之年。中國宏觀經濟「穩中有進、穩中向好、穩中向優」，經濟增速進入換擋期、經濟結構進入優化期，增長動力進入轉換期，產業結構、需求結構、要素結構都開始出現歷史性變革。最終消費支出對經濟增長的貢獻率達到58.8%，消費升級成為帶動國民經濟增長的新引擎，居民消費由滿足生活需求向提升生活體驗轉變。得益於居民消費需求的升級、消費行為的轉變，以及國家大力推進創業創新等舉措，2017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，住宿和餐飲業、批發和零售業發展勢頭良好。



## 主席致辭

投資物業方面，本集團始終堅持「年輕、時尚、潮流、品位」的品牌精神，通過持續的產品創新為消費者帶來極致的消費體驗。年內，大悅城租金收入繼續保持較高水平的增長，其中，成都大悅城租金收入同比增長25%，朝陽大悅城平均租金同比增長22%，競爭優勢明顯。

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。年內，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。

酒店經營方面，本集團的優質酒店物業主要位於三亞亞龍灣濱海區域，聘請萬豪、美高等國際酒店管理公司進行管理。年內，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。

物業管理及相關服務方面，本集團以「綠色、環保、科技、人文、健康」理念為指引，進一步完善EISS平台建設，通過ISO90001質量管理體系、ISO140001環境管理體系、OHSAS18001職業健康管理體系等多項專業體系認證，全方位打造「智慧型綠色」物業管理體系，各項目客戶滿意度連續三年持續上升，實現了良好的市場口碑。

土地儲備方面，本集團廣開渠道，輕重並舉，加大土地拓展力度。在持續跟進公開市場的同時，充分發揮本集團的運營優勢，積極發掘存量市場的整合機會，年內，本集團新增土地儲備約62.84萬平方米，包含3個自建項目和1個併購改造項目，為未來發展進一步奠定基礎。

財務資金方面，本集團保持穩健的財務政策。截至二零一七年末，本集團的淨負債率28.2%，較二零一六年末的30.1%穩中有降。全年平均融資成本為4.28%，保持行業內較低水平。二零一七年九月，本集團在銀行間交易商協會發行了首期熊貓中期票據，成為境內首支非金融企業債券通債券。目前，公司仍有可發行中期票據額度人民幣90億元，可有力支持公司發展所需資金。

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，為商業市場的繁榮發展奠定了長期基礎。隨著核心城市的外擴、都市圈的發展，城市商圈逐漸由垂直式向扁平化轉變，消費者的地理區隔將逐漸模糊，品質型主題商業將擁有更廣闊的發展空間。隨著居民工作生活節奏日益加快，時間的稀缺性更加凸顯，未來商業的競爭實際上是對消費者時間的爭奪戰，消費者以怎樣的頻率到場，到場後停留多久，將成為決定運營成敗的關鍵。基於消費者需求的變革與創新仍將是引領商業地產持續發展的核心理念。本集團將積極借助互聯網、大數據等科技手段，精準捕捉客戶需求，聚焦客戶體驗，持續創新，豐富服務內涵，打造差異化產品，提升物業運營能力，增強客戶的粘聚性。同時，加強跨界合作、和金融資本合作，鞏固並發展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。





# 悦精彩 消費升級

1 主體空間場景  
升級

2 十年品牌營銷  
升級

3 消費者服務  
升級

4 智慧商業  
升級

5 品牌店鋪  
升級

6 會員打造  
升級







# 引領購物中心 消費升級

在日新月異的商業社會，以互聯網思維為邏輯內核的高效新零售引導消費行為向多元化、社群化升級轉變；全民對美好生活的嚮往，促進精神文化消費漸成商業主流，消費標地從有形向無形日漸轉化；消費者對購物中心的要求從以往的單層面商品交易，逐漸轉化為多維度、全方位的精神、文化和關係的交易。2017年，站在商業形態從交易時代到關係時代轉變的關鍵節點，大悅城迎來其創立十週年的重要時刻。十年

來，精益求精和堅持創新的大悅城，一直圍繞精準的客群與鮮明的品牌精神，植根城市與商圈延展出詮釋「年輕、時尚、潮流、品位」的個性化項目主題定位，以其獨到的創新營銷和穩健的成長拓展佈局，實踐著從產品供應者到內容生產商的轉變，從品牌整體營銷、IP自創造、體驗式消費、場景化經營、大會員服務策略等全維度戰略，領航購物中心消費升級創新之路。



## 1

消費升級  
之主題空間場景升級

大悅城發明的「主題街區」成為中國商業地產新一代創新產品的必備之物，2017年，大悅城鎖定消費者需求，網羅格調餐飲，收集民間美味，定制玩酷潮流，築造二次元文化樂園，挖掘閒散時光漫遊地，為滿足消費者的美食品味，陪伴消費者追逐奇趣愛好，四大潮酷和餐飲街區強勢上線。

上海靜安大悅城：  
八吉島 i-LAND

2017年8月啟幕的「八吉島 i-LAND」，是中國首個以二次元為核心主題的高品質實體商業空間，作為街區的第四大版塊，力圖打造成為「中國版秋葉原」。改造後，區域月均租金收益較改造前提升近300%。







### 西單大悅城： 查特花園

查特花園匯集了十一家特色鮮明的高品質餐廳，無國界多元化的別緻氛圍，讓用餐更像一種與驚喜邂逅的美妙體驗。在時尚與格調、地域與文化的多元碰撞中，查特花園以品質解鎖年輕人最愛的美食潮流密碼。



### 朝陽大悅城：拾間

匠心慢食主題空間「拾間」2017年開業，其設計風格從徽派設計中汲取靈感，點綴中式古韻元素。拾間所精選的10家餐廳全部是品牌為「拾間」訂製的北京首店。改造後，拾間月銷售比改造前增長35%，區域坪效、客單價較業態均值高出近30%。

### 西單大悅城：樣街

8月27日，西單大悅城首條主題街區一樣街YOUNG STREET揭幕，這條致力於為18-25歲最時尚群體打造的社群集結型空間，召集了塔羅占卜、二次元手辦等29家潮玩潮酷店舖的街區終於展露真容。



# 2 消費升級 之十年品牌營銷升級

在碎片化的信息時代和互聯網狂潮共生的時機中，當實體零售業的功能延展為消費者的「休閒和生活空間」，大悅城以對客群的精準研究，打造情感連接，自造話題引發全城熱搜，始終堅持佔領「體驗式消費」的高地，向消費者的精神世界和生活時空發起進攻。不斷結合商業「本職」，開展主題與話題營銷，打造大悅城「超級IP」，從產品售賣者向內容生產商轉變，建立起與傳統購物中心的營銷區隔。

## 「話題專家」和「情感營銷」

趣活你的十年

JOY24小時品牌活動是大悅城針對年輕核心客群著重打造的情感類品牌活動。通過線上線下活動，向消費者傳達JOY UP的品牌精神，通過話題營造，達到品牌精神與消費者的共鳴。以「趣活你的十年」為主題，聯合新世相，發起話題徵集，十城聯動，「無趣」的生活痛點和的購物中心的消費場景進行連接，通過打造「趣活」概念，宣揚大悅城「無趣消滅者」的角色，收集精彩UGC內容12000多條。



GOOD



AWESOME



## 「潮流秀場」

### 朝陽大悅城

吾皇駕到—傲嬌萌主觀見大會

2017年4月20日至5月22日，舉辦「吾皇駕到—傲嬌萌主觀見大會」。朝陽大悅城選擇「吾皇萬睡」這一具有獨特個性又能夠代表年輕人的IP，並主導策劃了其北京首展。為期33天的展覽，帶動朝陽大悅城客流同比提升10.8%，全場銷售同比增長14.1%，社交媒體口碑持續走高。繼朝陽大悅城首展之後，在天津南開大悅城、靜安大悅城和成都大悅城進行了全國巡展。



### 上海靜安大悅城

蛋黃哥懶得展中國首展

2017年6月17日，「蛋黃哥懶得展」中國首展強勢佔領上海靜安大悅城。蛋黃哥是日本sanrio三麗鷗的高人氣動畫形象，懶洋洋的生活態度和軟綿綿的呆萌造型風靡亞洲。



此次展覽專門設置了魔都獨家特別展區，將具有代表性的新、舊上海街景元素和蛋黃哥一起搬進了靜安大悅城。為期66天的展覽，觀展總客流達25萬人次，刷新大悅城周末觀展客流紀錄。

### 天津和平大悅城

「Buffy很高興認識你YA」小黃鴨中國首展

9月24日至10月25日，網紅「萌妹」Buffy中國首展空降天津和平大悅城，500平米超大展區，8米長Buffy X和平大悅城專機、4米高的巨型Buffy玩偶還有包括入境處、出境口、行李提取處等7大航站樓情景體驗區，7大情景體驗區構建天津「Q版航站樓」。客流增長15%，帶動館內銷售增長11%。





## 「IP自創造」

從渠道商到平台商再到內容商,商業體需要緊隨消費升級的步伐



## 未來持續做「內容生產商」

大悅城將堅持「年輕、時尚、潮流、品位」品牌定位的基礎上，完成從產品供應者到內容生產商的延伸和轉變，打造屬於自己的IP孵化平台，用十年積累的IP商業價值判斷標準和IP流量，挖掘並塑造價值強勁的超級IP，針對消費趨勢向社群化和碎片化轉變，提升內容運營能力，聯合優質資源共同運營，共享價值，塑造創意、運營及商務三緯度並重的優質IP「製作人」。大悅城自造IP「大悅瘋搶節」自2013年首次在天津試水成功後，現已成為每年4月、9月的一檔全國範圍內的新銳IP活動。





# 3 消費升級 之消費者服務升級

## 天津南開大悅城： 引爆全城的主題衛生間

2017年10月24日，天津南開大悅城「城會玩」系列再發大招，將「體驗式營銷」進一步深化，開創與城內品牌合作新模式，攜手可口可樂、U2B打造的全國首個主題衛生間「你的在乎，它的微笑」江豚主題衛生間和時尚前衛「後台秀」主題衛生間，營造細緻入微又不同以往的全新體驗。



## 消費者服務

在中國商業進入「超級用戶」時代的關鍵節點，大悅城更加注重用戶的感受。面對「用戶至上」之商業文化的全面更迭，我們在深耕細作的運營中，創造並留住消費者，追逐從「物質服務」到「精神服務」的跨越，成為消費者的時尚顧問、生活方式導師和消費諮詢師。我們通過每一個細微、用心的服務設計建立與消費者的情感連接；通過會員的逐級尊貴身份象徵和高效新零售的互聯網思維，塑造大悅城「粉絲」的榮耀感，讓消費者以大悅城的優越服務為榮。



## 成都大悅城： 帶給消費者最佳體驗感

成都大悅城作為成都唯一的寵物友好型購物中心，設立了4處可供寵物飲水的點位，寵物飲水機均採用活水循環淨化系統，確保飲水清潔衛生以及寵物的健康，定期還會對機器進行消毒作業。在大悅城各廣場、屋頂花園等戶外綠植區域還為寵物準備了洗腳池以及寵物拾便紙。同時在服務台還為顧客提供了寵物牽引繩租借服務。客服部還與賣場商戶合作打造了寵物樂園，為寵物及消費者提供了最佳的放鬆、玩耍去處。



# 4 消費升級 之智慧商業升級

## 雲智慧商業系統，助力消費升級

2017年，大悅城開啟智慧消費時代，啟用具有強烈和行業輸出價值的「悅雲」智慧商業平台，用十年積累的數據管理方法和數據商業變現能力，輸出更全面透徹的經營決策，更精準高效助力業績提升，並將之凝練而成的方法論形成系統工具，同時對同業進行數據管理解決方案輸出，構築真正屬於購物中心的數據生態圈。



「悅雲」系統的研發過程零資金投入，將每年為本集團節省設施費用、電費、諮詢費用、第三方ERP等年近半億元，未來將通過阿里雲平台，為商業分析和客流研究服務；聯合7個外部數據記錄員和14個內部數據員成立了數據實驗室，共享大數據；引入軍工技術、經濟學模型、管理學模型和大數據，分析、評估品牌、商戶和消費者的信息和狀態，協助商戶業績提升，協助購物中心安保監察，為商業設計和品牌管理策略提供數據智庫支持。最終，應用阿里雲和戰略信息供應者提供的互聯網大數據，構建「悅雲」的行業指數。



# 5 消費升級 之品牌店鋪升級

## 新品牌引入及品牌升級

2017年，大悅城更在消費升級和新零售背景下打造更多新概念形象店鋪，不斷協助核心商戶完成門店煥新升級，網紅品牌旗艦店、品牌概念體驗店、品牌定制店等新店升級，調整比例27%，其中，首進當地品牌120個，首進大悅城品牌130個。「西單定制」是西單大悅城自主提出並一貫堅持的創新概念，解決品牌同質化問題，創造市場獨有的消費亮點。Issey Miyake帶來了全新的水族館設計概念店；Dior華北區首家購物中心體驗店；Estee Lauder全球首家全新概念形象旗艦店。





# 6 消費升級 之會員打造升級



截至2017年底，大悦城累計290萬會員，會員消費佔比26%；並已經實現全國大悦城會員體系的通存通兌，並在逐漸實現與更多外部平台的積分互通，更大程度釋放消費忠誠的價值。2017年，大悦城將「超級會員」概念推行至全國，打造會員尊貴身份權益，促進消費升級。

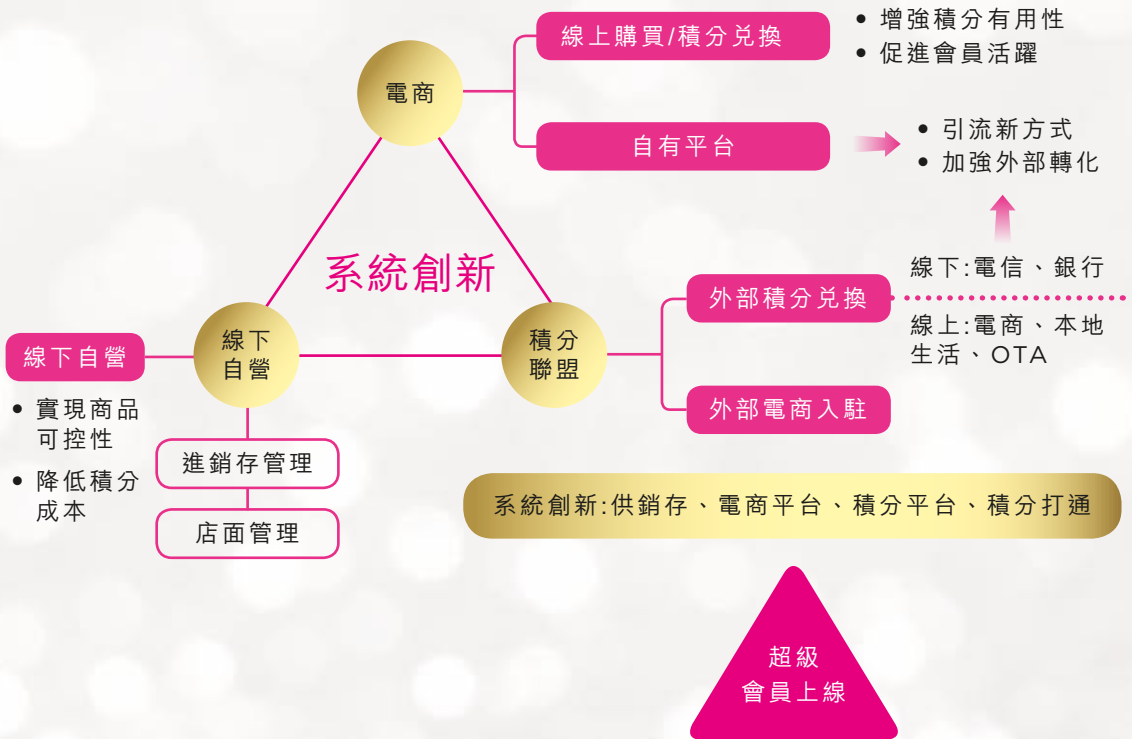




## 會員體驗中心：會員服務平台

2017年，大悅城為了讓會員們第一時間享受新奇與潮流，以會員空間為著眼點，將體驗式創新與O2O相結合，創造線下「自營+積分+電商」的商業模式。

知消費者所需，給消費者驚喜。點亮生活的靈感好物，潮流一線的時尚尖貨，安神精心的手作工坊，生活大咖的講述與分享，都是大悅城塑造精緻服務的獨特之道。



## 「超級會員」全新綻放

2017年，大悅城全方位推行「超級會員」概念，將消費貢獻佔到消費金字塔尖2%的會員劃分為大悅城「超級會員」，屬地化設定超級會員專享回饋，甄選、定制消費全維度中至尊權益，打造大悅城「超級會員」的尊貴身份定格，促進消費升級。





## 管理層討論及分析

### 1 市場回顧

二零一七年，中國宏觀經濟穩中有升，供給側結構調整初見成效，產業結構、需求結構、要素結構都開始出現歷史性變革。社會消費動力強勁，2017年社會消費品零售總額同比增長10.2%，連續14年實現雙位數增長，最終消費支出對經濟增長的貢獻率達到58.8%，消費升級成為帶動國民經濟增長的新引擎，居民消費由滿足生活需求向提升生活體驗轉變。消費行為的轉變、消費需求的升級，為商業地產的發展帶來前所未有的機遇。2017年，全國新開業的大型商業項目高達323家，新增商業建面體量超4,190萬平方米，大型項目平均建面近13萬平方米，商業項目大型化、品牌化趨勢明顯。隨著商業地產市場的競爭日益激烈，行業優勝劣汰表現突出，存量資產汰換速度加快，併購改造模式、輕資產管理模式成為行業發展的主要趨勢。與此同時，隨著互聯網、高科技、人工智能與實體經濟深度融合，創新、創業蓬勃發展，聯合辦公、長租公寓等新產品、新業態發展迅速，帶動商業地產進入創新發展的新時期。

### 2 業務回顧

回顧二零一七年，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。

投資物業方面，本集團投資物業運營情況良好，大悅城運營效率大幅提升，租金收入約達人民幣23.36億元，同比增長11%。「大悅瘋搶節」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13000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。

物業開發方面，本集團繼續堅持提升產品高端品質和客戶體驗，市場反響熱烈。其中，海南中糧紅塘悅海憑借強大產品力，LOFT產品熱銷，二期推盤去化迅速。杭州大悅城鉅悅公寓，憑借良好的地理位置和完善的商業配套，受到市場熱捧，開盤當期售罄。

酒店經營方面，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，經營業績穩中有升。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%。

物業管理及相關服務方面，本集團繼續以「綠色、環保、科技、人文、健康」的理念為指引，進一步完善EISS平台建設，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。



## 管理層討論及分析

## 項目發展

西單大悦城



本集團佔有  
51%  
權益



項目位於北京市西城區黃金地段，總建築面積19.5萬平方米，可出租面積7.15萬平方米。

## 1. 投資物業

### 強化管理，廣泛合作，提升銷售

年內，西單大悦城通過「樣街」、「查特花園」、「玫瑰園」，一街兩園的煥新亮相，有效提升了銷售額。同時，通過Fresh、YSL、Victoria's Secret

等當紅時尚品牌的引入，尋求全新增長點。繼續探尋數字化時代的消費者特徵與需求，首家上線悦·雲智慧商業系統，產品涵蓋7大平台，形成系統閉環，提供商業平台一體化解決方案。另外，全年活動均以大悦城十週年獻禮為主線，保持品牌較高活躍度與話題性，斬獲多項行業大獎。

年內，項目銷售額約達人民幣40億元，租金收入約人民幣6.5億元，店慶單日銷售業績突破人民幣5,165萬，再創新高。在經營業績高位前行的壓力下，經營水平進一步提升。

## 瀋陽大悦城



項目位於瀋陽市大東區東中街商業區核心地段，總佔地面積5.1萬平方米，總建築面積約30.50萬平方米，可出租面積（零售區）約11.33萬平方米。

#### 品牌組合豐富、主題特色鮮明

瀋陽大悦城經營至今已成為瀋陽市商業「時尚潮流」消費核心領航者。經營品牌數量300餘個，歷年招商定位中不斷強化品牌組合，成功引進包括APPLE STORE、小米之家、

FUTURE ZOO等在內的旗艦品牌及區域獨有品牌。品牌組合已形成快銷、潮品、電子、配飾、餐飲不同業態細分組合區域，業態組合定位明晰，人群細分明確，品類豐富。2017年推出「4½」、「悦寓」兩大主題街區，成為瀋陽商業領域特色商業街區的標桿。

年內，項目銷售額約達19億元，年客流量超過2,328萬人次，處於瀋陽商業引領地位。2014-2017年複合租金增長率超過20%，增速居於瀋陽首位。



## 管理層討論及分析

### 朝陽大悅城



本集團佔有  
45.9%  
權益

項目位於北京市朝陽區黃金地段，總佔地面積約5.90萬平方米，總建築面積約40.55萬平方米，可出租面積12.45萬平方米。

#### 做強產品、做精客群、提升產品力

年內，朝陽大悅城通過持續打造主題空間，全面升級原有區域的品牌、產品、物業服務品質，實現租金的增長和銷售坪效的提高。踐行精細化管理理念，通過衛生間和母嬰室的改造、情感電梯的包裝、角落文化的樹立、物業管理軟件智能化等措施優化空間

品質和物業服務水平，改善消費體驗。憑借精選IP活動引領全年客流，引入大量新鮮客群並不斷提純客群。利用基礎收銀端軟硬件技術革新—智能POS，搭建首個商業智能BI，整合數據資源，以及會員權益和服務的創新，深耕大會員體系，有效促進會員拉新和會員消費佔比的提升。

年內，朝陽大悅城銷售額突破40億元，銷售坪效顯著提升，同比增長20%；客流量約達2,400萬人次，創歷史新高，客流吸引力成為行業標桿。

## 上海靜安大悅城



項目位於上海市靜安區蘇河灣核心區域，總佔地面積22,329.3平方米，總建築面積16.3萬平方米，可出租面積6.6萬平方米。

#### 強化管理，深化IP打造，從招商到造商

年內，靜安大悅城通過優化流程管理、店鋪幫扶及整合資源利用，有效提升了銷售額，並以大數據為決策基礎，探尋數字化時代的消費者特徵與

需求，運用大數據及互聯網+技術，聯手多家知名支付平台進行深度合作，進一步有效提升客群體驗及滿意度。同時，強化自有IP（魔都愛情地標、摩坊手作街區、二次元聚集地以及瘋搶購物節）影響以及IP主題展內容，確保客流逐年穩步增長。

年內，靜安大悅城銷售額持續保持雙位數的增幅，客流量穩定超過1,300萬人次。



## 管理層討論及分析

### 天津南開大悅城



項目位於天津市南開區核心區域，總佔地面積約7.75萬平方米，總建築面積約53.14萬平方米，可出租面積8.56萬平方米。

#### 零售品牌升級，強化會員體驗，打造差異化特色，穩固津城旗艦地位

年內，項目深入研究目標客群偏好，響應消費升級需求，引入區域首進品牌，汰換坪效低、引領性差的品牌。通過時尚公益活動暖化品牌形象，並針對目標客群持續呈現大型主題活動，不斷升級活動內容，加強線下線

上聯動，提升顧客粘性、升級會員體驗，實現消費力轉化。此外，項目攜手品牌商戶打造全國首組主題衛生間，製造行業話題，營造獨特的衛生間互動體驗；協同品牌商戶落地室內空氣淨化方案，優化顧客購物體驗，引領綠色、健康的生活方式。

年內，南開大悅城銷售額約達人民幣25.6億元，租金收入同比增長11.8%，業績實現歷史新突破。

## 煙台大悅城



項目位於煙台市芝罘區芝罘灣，是主城區核心商圈內唯一的臨海項目，被譽為「皇冠上的明珠」，總佔地面積4萬平方米，總建築面積22萬平方米，可出租面積（零售區）約7.90萬平方米。

### 引領趨勢、精準運營、深耕會員、優化客質

年內，煙台大悅城以業態創新、品牌汰換為發力點，提升租金，優化品牌組合。整合商戶資源，激勵業績，打

造銷冠品牌，實現人氣銷售雙提升。通過深耕會員，精準運維以提升會員消費潛能，同時，以良食局為平台，打造優質會員生態圈，並與優質企業合作共贏，形成大悅城潮流大IP，並與銀行、京東等進行多渠道的活動配合，有效提升業績。

年內，煙台大悅城銷售額達人民幣9億元，客流量近1,000萬人次。



## 管理層討論及分析

### 成都大悦城



項目位於成都市五大核心區域之一的武侯區，總佔地面積約6.65萬平方米，總建築面積31.46萬平方米，其中購物中心可出租面積（零售區）約9.28萬平方米。

#### 強化管理，廣泛合作，精準營銷，提升銷售

年內，成都大悦城不斷分析顧客習慣、整理客群畫像，為優化運營和精準營銷提供強有力支撐。通過強化現場經營管理、提升現場品質，優化品

牌組合，提升業績。同時，根據目標客群的匹配程度，與支付寶口碑、京東白條、大眾點評、微信、平安壹錢包等公司在情景感知、O2O引流、團購、線上支付和基於用戶大數據推送等方面深度合作，構建線上線下商業閉環，有效進行顧客導流，推動消費升級，增強消費者粘性，提升商場銷售業績。

年內，項目銷售額約達12.5億元，客流量超過1,824萬人次，繼續保持行業引領地位。

## 杭州大悦城



項目位於杭州市拱墅區南部，北臨申花、橋西新興居住區，南靠翠苑、文教成熟居住區，總佔地面積約7.54萬平方米，總建築面積約48.60萬平方米。

年內，項目工程進度按照既定節點順利推進，招商進度完成62%。



## 管理層討論及分析

## 上海長風大悦城



項目位於上海市普陀區長風生態商務區黃金地段，總佔地面積約2.86萬平方米，總建築面積約12.20萬平方米，可出租面積（零售區）約5.54萬平方米。

年內，項目改造工程按計劃順利推進。

## 西安大悦城



項目位於西安市曲江新區大雁塔南廣場，距離大雁塔景區不足200米，地段資源絕佳。總佔地面積約3.97萬平方米，總建築面積約14.65萬平方米，可出租面積6.30萬平方米。

### 提升品牌，打造亮點，優化動線，升級換代

項目目前正在開業籌備階段，升級改造後，首次進入西安的品牌數量佔比將超30%。屆時，還將呈現西安最大

的室內下沉廣場、最炫發光商業體、最浪漫天幕小鎮等多個吸睛亮點。同時，西安大悦城也將傳承大悦城街區商業特色，精心設計了三大主題街區，空中花園街區－獨家IP觀景體驗、EDC潮酷街區－潮搭風時尚聚集地、以及「勿空」街區－輕食主義新方式。未來，項目將成為西安最年輕時尚的潮流地標。

年內，項目改造穩步推進，並積累豐富招商品牌資源，計劃2018年12月開業。



## 管理層討論及分析

## 中糧廣場



本集團佔有  
51%  
權益

項目位於中國首都二環內核心區，長安街旁。總佔地面積約2.26萬平方米，總建築面積約11.20萬平方米。

**重裝亮相、創新運營**

年內，項目改造成果顯著，是國內首家摘得綠色建築二星及LEED金級雙認證的舊改項目，奠定業內標桿地位。中糧廣場深耕樓宇運營，構建辦公生態。COFCO LIFE形成獨具一格的商務社交配套，為寫字樓租戶提供完美辦公、生活體驗；COFCO FANTASY開創共享辦公新模式，實現出租率100%；COFFICE與10餘家知名機構跨界合作初步形成以中糧廣場為核心的寫字樓生態圈；樓內人員滿意度提升至95%，超過歷史最好水平。

## 中糧·置地廣場



項目位於北京市東城區安定門外大街208號，總佔地面積約1.30萬平方米，總建築面積約8.17萬平方米。

年內，項目工程進度按計劃推進。同時，利用業界交流活動和自媒體宣傳等多種手段，提升項目曝光率，積累客戶資源。目前已有部分商戶完成簽約或意向簽約。



## 管理層討論及分析

海南中糧  
紅塘悦海



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，總佔地面積約14.97萬平方米，總建築面積約18.90萬平方米，是高端度假旅遊地產項目。

## 2. 物業開發

### 精準定位，快速去化，溢價明顯

年內，項目產品獲市場高度認可，去化迅速，特別是LOFT產品非常搶手。目前項目一期已售罄，二期正抓緊陸續推出，價格漲幅明顯。

年內，項目實現合同銷售面積55,033平方米，合同銷售金額人民幣11.3億元。

上海靜安大悅城  
天悅壹號



項目位於上海市靜安區，是上海城市傳統核心區內享受完善綜合配套的高端住宅項目。

**高端品質，完美呈現**

項目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。年內，實現合同銷售面積約32,473平方米，合同簽約金額人民幣20.48億元。



## 管理層討論及分析

## 杭州大悦城·鉅悦



項目位於杭州市拱墅區大運河畔，地理位置優越，是享受完善綜合商業配套的高端公寓項目。

年內，項目盛大開盤，受到市場熱捧，當期售罄，實現合同銷售面積約31,127平方米，合同銷售金額人民幣8.52億元。

天津南開大悅城寫字樓



■ 項目位於天津市南開區核心區域。

年內，項目憑備良好的地理位置和完善的商業配套，以及遠高於市場整體水平的出租率和營運業績，順利實現整售，合同銷售金額人民幣11.8億元。



## 管理層討論及分析

三亞亞龍灣  
瑞吉度假酒店



項目位於國家級旅遊度假區海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，佔地面積204,032平方米，總建築面積90,869平方米，是擁有373間客房和28套別墅的頂級奢華度假酒店，由萬豪酒店集團經營管理。

### 3. 酒店運營

年內，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、提升產品在市場上的活躍度、強化銷售和收益管理的配合，實現客房銷售創新高。

年內，項目各項業績指標同比均有提升，營業收入同比增長6.7%，EBITDA同比提升13.9%。

## 三亞美高梅度假酒店



項目位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，是由釣魚台美高梅酒店管理公司經營管理的豪華度假酒店。酒店總佔地面積106,667平方米，總建築面積108,332平方米，共有675間客房。

年內，面對嚴峻的市場競爭形勢，項目積極調整收益管理模式和銷售策略，不斷創新經營舉措，著力加強其娛樂體驗方面的優勢，提高服務質量，進一步強化市場地位，實現了酒店經營業績的提升。

年內，項目EBITDA同比提升9.9%。



## 管理層討論及分析

### 4. 土地儲備

本集團堅持戰略引領，採取輕重並舉的發展模式，一方面積極參與公開市

場競爭，另一方面充分發揮本集團的商業運營優勢，積極發掘存量市場的整合機會。年內，本集團新增土地儲備約62.84萬平方米。

項目名稱	位置	佔地面積 (萬平方米)	建築面積 (萬平方米)	項目類型	股權比例
酒城北地塊	四川省成都市武侯區	1.35	6.72	綜合體	69.65%
青島項目	山東省青島市市北區	3.22	15.92	綜合體	51%
重慶中央公園項目	重慶市渝北區	11.66	40.20	綜合體	100%

### 5. 財務回顧

#### 公司整體業績回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的營業收入為人民幣11,657.8百萬元(二零一六年：人民幣6,987.1百萬元)，同比上升66.8%。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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，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人民幣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人民幣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人民幣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)。

#### 收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收入為人民幣11,657.8百萬元，較二零一六年人民幣6,987.1百萬元上升66.8%。

按業務分佈劃分之收入	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年		二零一六年		按年變動 百分比(%)
	人民幣千元	佔總收入之 百分比(%)	人民幣千元	佔總收入之 百分比(%)	
投資物業	<b>3,433,075</b>	29.5	3,123,460	44.7	9.9
物業及土地開發	<b>7,136,391</b>	61.2	2,756,252	39.4	158.9
酒店經營	<b>959,253</b>	8.2	1,010,405	14.5	-5.1
物業管理及相關服務	<b>129,042</b>	1.1	96,980	1.4	33.1
合計	<b>11,657,761</b>	100.0	6,987,097	100.0	66.8

本集團二零一七年投資物業租金收入及相關管理費收入佔收入總額29.5%，較二零一六年增長9.9%，其中大悦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11.0%，主要為成都大悦城、瀋陽大悦城、朝陽大悦城、天津南開大悦城等運營情況良好，經營業績較上年獲得大幅提升。

物業開發銷售收入及土地開發收入佔收入總額61.2%，較二零一六年增長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115.5%和20.1%，主要為上海靜安大悦城·天悦壹號、海南中糧·紅塘悦海及杭州大悦城·天悦交付結算致使收入規模大幅提升。



## 管理層討論及分析

酒店經營收入佔收入總額8.2%，較二零一六年下降5.1%，主要因西單大悅城酒店自二零一七年三月進行經營改造，造成收入同比下降；物業管理及其他相關服務佔收入總額1.1%，較二零一六年增長33.1%。

### 銷售成本及毛利率

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣6,410.1百萬元，整體銷售毛利率為45.0%，較上年53.8%下降8.8個百分點。本年度投資物業毛利率較上年略有上升；本年度物業及土地開發毛利率較上年有所下降，主要因本年交付項目的產品結構發生變化；本年度酒店經營、物業管理及相關服務毛利率有所上升。

按業務分佈劃分之毛利率	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 毛利率(%)	二零一六年 毛利率(%)
投資物業	<b>71.6</b>	70.8
物業及土地開發	<b>32.4</b>	40.8
酒店經營	<b>45.0</b>	38.7
物業管理及相關服務	<b>34.6</b>	33.7
本集團	<b>45.0</b>	53.8

### 其他收入

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團其他收入約為人民幣160.5百萬元，較上年人民幣111.0百萬元上升44.6%。主要因二零一七年來自銀行存款的利息收入、給予聯營公司的貸款產生的利息收入的增加。

### 其他收益及虧損

截至二零一七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-42.5百萬元，較上年人民幣-164.2百萬元減虧74.1%，主要因(1)二零一七年出售附屬公司錄得收益人民幣376.7百萬元(詳見附註51)，而於二零一六年無此項收益；(2)二零一七年附屬公司西安秦漢唐購物中心更新改造，拆除部分物業架構經獨立第三方中介機構評定損失人民幣251.4百萬元；(3)附屬公司西單大悅城酒店升級改造，拆除部分物業架構經獨立第三方中介機構評定損失人民幣44.5百萬元；(4)亞龍灣愛立方濱海樂園因政府政策因素影響，項目運營模式改變影響業績，致使預期收益下滑，存在減值跡象，經獨立第三方中介機構評估，減值人民幣57.0百萬元；

(5)成都大悅城寫字樓因航空限高的影響，目前二期不能修建，寫字樓整體尚未全部完成，不能對外出售，暫時出租，因租金收益水平較低，存在減值跡象，經獨立第三方中介機構評估，減值人民幣21.7百萬元。

### 投資物業公允價值增益

截至二零一七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1,101.0百萬元(二零一六年：人民幣1,006.8百萬元)，二零一七年公允價值收益主要來自於中糧·置地廣場、香港中糧大廈、香港環球大廈11層、杭州大悅城、朝陽大悅城、西單大悅城及煙台大悅城等，二零一六年之公允價值收益主要來自於上海靜安大悅城、朝陽大悅城、天津南開大悅城、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。公允價值收益主要得益於本集團該類物業項目平均每月租金及可資比較物業市場租金水平的整體增長。



## 管理層討論及分析

### 分銷及銷售成本

截至二零一七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584.6百萬元，較上年人民幣592.9百萬元下降1.4%，主要是由於海南龍溪悅墅項目接近尾盤，發生的銷售區展示費、代理佣金減少；成都大悅城投入運營的推廣費大部分發生在二零一六年。銷售和營銷開支佔總收入之百分比為5.0%（二零一六年：8.5%）。

### 行政開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之行政開支為人民幣974.5百萬元，較上年人民幣958.6百萬元上升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。行政開支佔本集團總收入之百分比為8.4%（二零一六年：13.7%）。

### 融資成本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之融資成本為人民幣783.2百萬元，較上年人民幣704.6百萬元上升11.2%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團加權平均借貸成本為4.28%（二零一六年：4.31%）。本集團致力於維護良好的銀行關係，在境內融資環境趨緊的情況下仍可保證提款。

### 稅項

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出為人民幣1,529.9百萬元，較上年人民幣1,182.1百萬元上升29.4%，主要由於物業開發收入增加致使企業所得稅及土地增值稅稅額增加。本集團於二零一七年有效稅率為37.3%（二零一六年：48.1%），較上年有所下降。

### 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,153.2百萬元，較上年度人民幣797.6百萬元上升44.6%；本年度每股基本盈利為人民幣0.075元，較二零一六年人民幣0.052元上升44.2%。

### 投資物業

於二零一七年十二月三十一日，投資物業包括大悅城項目、北京中糧廣場、上海輝盛閣、香港中糧大廈等。投資物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣50,101.2百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣54,268.0百萬元，主要因年內物業評估增值，收購西安秦漢唐項目，中糧·置地廣場由出售改為出租，及投資物業購建支出增加所致。

### 租賃土地及土地使用權

於二零一七年十二月三十一日，土地使用權為人民幣651.9百萬元，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

待售在建物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣11,320.6百萬元增長至二零一七年十二月三十一日的人民幣12,503.0百萬元，主要因新增青島項目、重慶中央公園項目。

### 待售物業

於二零一七年十二月三十一日，持有待售物業主要包括上海靜安大悅城住宅及商業街、天津南開大悅城寫字樓、成都大悅城寫字樓及悅街項目、海南中糧·紅塘悅海項目。持有待售物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣4,641.8百萬元下降至二零一七年十二月三十一日的人民幣2,236.4百萬元，主要因物業項目部分交付轉出。



## 管理層討論及分析

### 應收賬款

於二零一七年十二月三十一日，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。由二零一六年十二月三十一日的人民幣202.0百萬元下降至二零一七年十二月三十一日的人民幣171.3百萬元，主要由於加大收款力度，減少應收物業管理費。

### 應付賬款

於二零一七年十二月三十一日，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。由二零一六年十二月三十一日的

人民幣1,865.9百萬元增長至二零一七年十二月三十一日的人民幣2,463.4百萬元，主要由於上海靜安大悅城在建物業應付工程成本增加所致。

### 銀行借款

銀行借款由二零一六年十二月三十一日的人民幣10,530.7百萬元增長至二零一七年十二月三十一日的人民幣11,347.2百萬元，增長約7.8%。於二零一七年十二月三十一日銀行借款浮動息率所作借貸人民幣9,088.4百萬元，固定息率所作借貸人民幣2,258.7百萬元。

以下為本集團之銀行借款的分析：

項目	十二月三十一日	
	二零一七年 (人民幣千元)	二零一六年 (人民幣千元)
應償還賬面值：		
一年內	<b>2,361,101</b>	2,910,317
第二年內	<b>995,231</b>	882,627
第三至第五年內(包括首尾兩年)	<b>3,665,091</b>	1,974,868
超過五年	<b>4,325,737</b>	4,762,884
合計	<b>11,347,160</b>	10,530,696

銀行借款約人民幣2,361.1百萬元需於一年內償還，並列為流動負債。本集團所有銀行借款以人民幣和港幣計值。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有銀行信貸額度折人民幣約28,194.4百萬元，已動用銀行信貸額度為人民幣13,756.3百萬元，全部以人民幣、港幣和美元計值。

#### 有擔保票據

於二零一四年十一月十八日，本集團全資附屬公司倍隆有限公司向獨立第三方發行由本公司作擔保的5年期總額為8億美元的有擔保票據，票面利率3.625%。並由本公司之中間控股公司中糧香港簽署維好協議以及承諾契據提供支持。經扣除包銷佣金及估計發售開支後，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，本公司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。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，惟該附屬公司自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。

#### 中期票據

於二零一七年九月六日，本公司完成發行第一期中期票據，本金總額為人民幣10億元，為期三年，票面利率為4.95%。



## 管理層討論及分析

### 淨負債率

項目	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)
銀行借款(流動及非流動)	<b>11,347,160</b>	10,530,696
有擔保票據	<b>5,232,283</b>	5,540,527
公司債券及中期票據	<b>4,102,253</b>	3,080,174
自同系附屬公司及非控股股東借款及第三方借款 (流動及非流動)	<b>1,002,695</b>	2,165,888
有息借款合計	<b>21,684,391</b>	21,317,285
扣除：現金和銀行結存	<b>8,403,593</b>	8,791,101
受限制及已抵押銀行存款	<b>1,293,969</b>	36,591
淨負債	<b>11,986,829</b>	12,489,593
總權益	<b>42,472,809</b>	41,506,631
淨負債佔總權益比率	<b>28.2%</b>	30.1%

### 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。二零一七年本集團成功發行十億人民幣中期票據，擬用作償還本集團的銀行貸款及借款。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。

於二零一七年十二月三十一日，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9,697.6百萬元，主要以人民幣、港幣及美元計值(二零一六年：人民幣8,827.7百萬元)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團現金流入淨額為人民幣418.3百萬元，包括：

經營性活動現金流入淨額為人民幣3,338.1百萬元，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1,447.7百萬元，主要是由於購建投資物業、購置物業、廠房和設備、給予聯營公司墊款、收購西安秦漢唐項目，部分因處置子公司、處置物業、廠房和設備，收回合營公司借款而被抵銷。

融資活動現金流出淨額為人民幣1,472.1百萬元，主要由於償還銀行貸款、支付利息、支付股息、償還同

系附屬公司借款，部分因新增銀行貸款、同系附屬公司借款及發行債券而被抵銷。

### 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			
於二零一六年十二月三十一日			
及二零一七年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以本集團的投資性物業人民幣39,963.5百萬元、固定資產人民幣2,395.6百萬元、在建待售物業人民幣7,189.4百萬元、待售物業人民幣33.5百萬元、土地使用權人民幣526.9百萬元、貿易應收款人民幣16.9百萬元、銀行存款人民幣10.9百萬元作為抵押。詳情載於綜合財務報表附註45。

### 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年十二月三十一日，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及新設立的離岸基金的注資承諾約人民幣5,400.6百萬元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣1,892.4百萬元)。本公司董事認為金額不大，本集團有足夠資金支付。



## 管理層討論及分析

### 利率風險

本集團面對與最終控股公司、同系附屬公司、非控股權益及銀行給予的定息貸款、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、浮息銀行借款及同系附屬公司、非控股權益及第三方提供的浮息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、銀行及其他借款及票據外，本集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。本集團密切關注所處金融環境的變化趨勢，度勢調整資金策略，如境內公司債，以適應外部環境的波動。

## 6. 僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見「環境、社會及管治報告」。

## 7. 未來展望

展望二零一八年，在「房子是用來住的，不是用來炒的」這一主導思想下，房地產行業將進一步向服務於人民美好生活的本質回歸。一線城市和二線城市的購物中心市場趨於飽和，步入存量競爭時代，優勝劣汰、更新換代的趨勢愈加凸顯。三四線城市將是未來3-5年商業地產增量發展的主要陣地。隨著電商的發展和科技的進步，注重消費者的參與、體驗和感受，對空間和環境要求更高的體驗式消費成為主流的創意主題。與此同時，隨著「大眾創業、萬眾創新」的深入發展，互聯網思維的全面普及，新科學、新技術的廣泛應用，聯合辦公、長租公寓等新業態快速崛起，成為商業地產創新發展的新領域。

展望未來，本集團將繼續堅持持有與銷售相結合、雙輪驅動、輕重並舉的發展戰略，以「凝心聚力、優化系統、全面提速、跨越發展」為經營方針，發揮商業運營優勢，結合金融資本和互聯網思維，不斷創新發展，持續鞏固和提升大悅城城市綜合體的行業地位，將大悅城打造為中國商地產的百年旗艦老店。

## 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，55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。二零一六年二月十七日起獲委任為本公司總經理，二零一七年五月二十三日不再擔任公司總經理。

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天大學航空宇航製造工程碩士學位。





## 董事及高管人員簡介



曹榮根先生，54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恆(集團)股份有限公司(後被中糧集團收購，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建發展總公司)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十二月期間擔任中糧地產副總經理。二零一七年五月起任中糧地產董事及總經理。

曹先生於一九八五年七月畢業於哈爾濱工業大學，獲得工學學士學位。

## 非執行董事



蔣超先生，59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，以及二零一六年十一月起任我買網投資有限公司董事。二零一七年五月起任深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031)董事。

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，50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、中國糧油控股有限公司(「中國糧油」)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。二零一七年五月起任深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031)董事。

曾先生擁有金融會計、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。

姜勇先生，55歲，自二零一八年三月八日起獲委任為非執行董事。

姜先生於二零零五年十一月加入中糧集團，並曾出任多個職位，包括中國糧油食品(集團)有限公司(後更名為中糧集團)玉米加工事業部副總經理、中國糧油廣西公司總經理、中國糧油生產管理辦公室副總經理、中國糧油生產管理部總經理、中國糧油生產研發與質量安全管理部總經理、中國糧油總工程師、中糧貿易有限公司總工程師兼項目管理部總經理、中國糧油紀委書記、審計特派員，以及中糧油脂專業化公司副總經理、黨委委員。姜先生為教授級高工，享受國務院津貼專家。姜先生於一九八三年於瀋陽工業學院(後更名為瀋陽理工大學)獲得學士學位。





## 董事及高管人員簡介



### 獨立非執行董事

劉漢銓先生，金紫荊星章、太平紳士，70歲，自一九九五年八月二日起獲委任獨立非執行董事，現為審核委員會及薪酬委員會主席與提名委員會成員。

下表載列劉先生於聯交所主板上市公司所擔任的董事職務：

上市公司名稱	股份代號	職位
中國金茂控股集團有限公司	00817	獨立非執行董事
旭日企業有限公司	00393	獨立非執行董事
越秀交通基建有限公司	01052	獨立非執行董事
越秀地產股份有限公司	00123	獨立非執行董事
光匯石油(控股)有限公司	00933	獨立非執行董事
中國人民保險集團股份有限公司	01339	獨立非執行董事

劉先生亦為以下各公司之董事，包括華僑永亨銀行有限公司、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、Helicoil Limited、Wyman Investments Limited及 Trillions Profits Nominees & Secretaries Services Limited & Porex 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)。曾任中國人民政治協商會議全國委員會第十、十一及十二屆常務委員。

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

林建明先生，62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：006823)(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，85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

周鵬先生，40歲，獲委任為本公司總經理，自二零一七年五月二十三日起生效。

周先生於二零零五年一月加入中糧集團，曾出任多個職位，於二零零九年二月至二零一一年九月期間擔任朝陽大悅城副總經理，於二零一一年九月至二零一六年八月期間擔任朝陽大悅城總經理，於二零一六年三月起擔任本公司副總經理及二零一六年九月起擔任中糧(北京)農業生態谷發展有限公司總經理。

周先生為英國皇家特許測量師學會會員、合資格的中國高級工程師，擁有十多年的商業地產企業管理經驗，現為中國青年企業家協會會員、全聯房地產商會商業地產研究會副會長及易居沃頓中國房地產實戰研修項目商業地產創新組特約專家。周先生於二零零零年六月獲得哈爾濱工業大學無機非金屬材料學士學位，於二零零四年十二月獲得英國紐卡斯爾盧桑比亞大學項目管理碩士學位，以及於二零一三年七月獲得中央民族大學區域經濟博士學位。



## 董事及高管人員簡介

姚長林先生，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。

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，51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，54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，51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

A1	排放物	71
A2	資源使用	73
A3	環境及天然資源	76



## 社會

B1	僱傭	78
B2	健康與安全	80
B3	員工培訓與發展	82
B4	勞工準則	85
B5	供應鏈管理	85
B6	產品責任	88
B7	反貪污	91
B8	社區公益	91

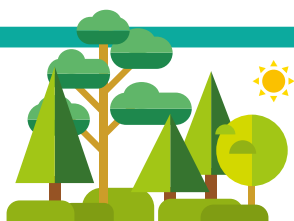


## 環境、社會及管治報告

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，通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環境、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2017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

#### A. 環境

##### A1 排放物

排放物管控體系、廢水管理、固體廢棄物管理、有害廢棄物管理

##### A2 資源使用

節能減排管理、節能減排成效

##### A3 環境及天然資源

職能物業控制系統、綠色低碳生活理念

#### B. 社會

##### B1 僱傭

多元平等僱傭、保障員工合法權益

##### B2 安全與健康

保障員工健康、構建安心環境、提高員工安全意識

##### B3 發展與培訓

發展與培訓

##### B4 勞工準則

勞工準則

##### B5 供應鏈管理

供應商管理、遴選入駐商家

##### B6 產品責任

全面保障購物安全、創新提升購物體驗

##### B7 反貪污

廉潔機制與檢查程序、廉潔教育與培訓成效

##### B8 社區責任

扶貧捐贈，輸血造血、公益活動，助力社區

## A 環境

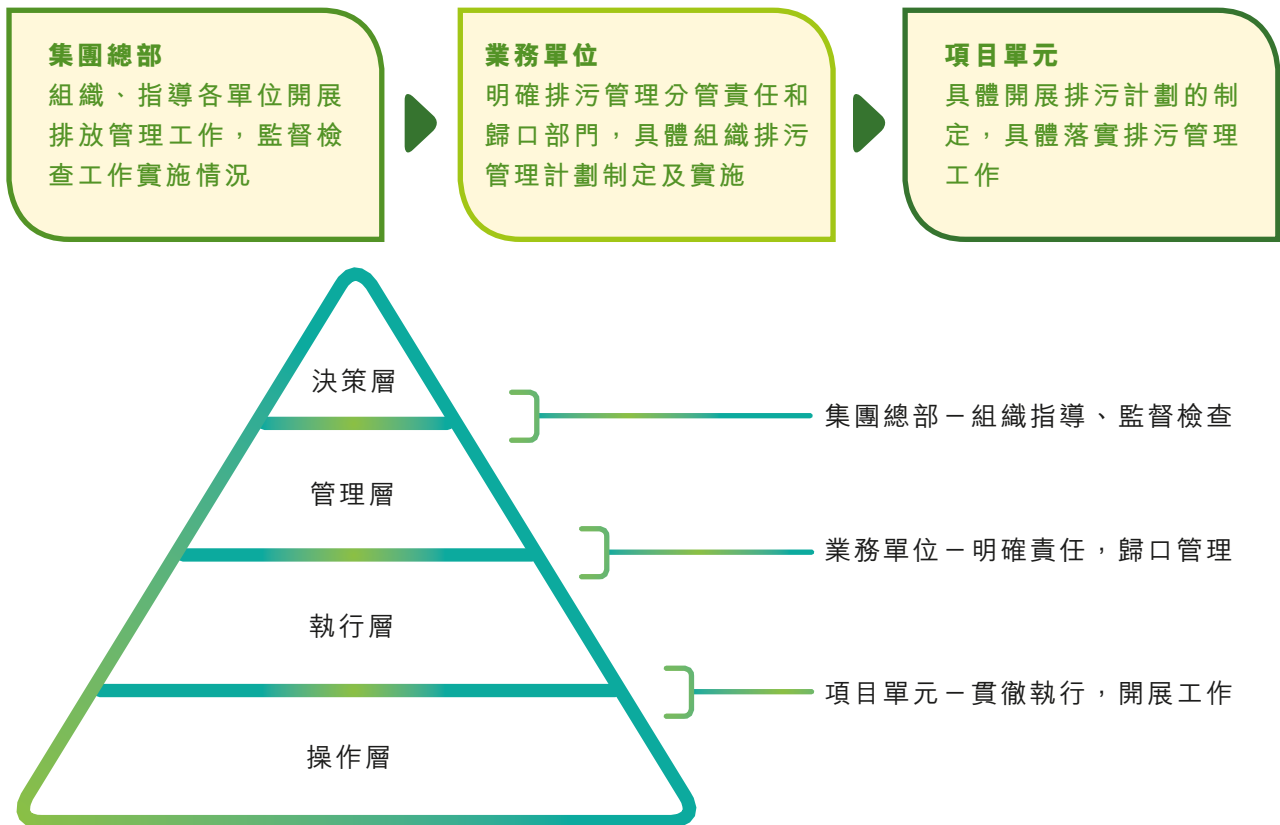
本集團秉承並踐行「綠水青山就是金山銀山」的環保理念，積極履行環保責任，遵循環境相關的法律法規與所在地政策，堅持節約能源與保護環境雙向並舉，實施綠色發展戰略。在管理的各層級，貫徹、落實環保制度，培養環保節能意識，重點依託技術創新，實現綠色發展的最終目的，積極參與碧水藍天建設。

### A1 排放物

本集團積極推行低碳環保運營理念與政策，通過積極有效的節能減排管控，對廢水、固體廢棄物以及有害廢棄物進行有效管控，積極減少排放物對環境造成的影響，持續深入地落實生態文明和綠色發展觀，依法履行社會責任，促進集團可持續發展。年度內，本集團未發生重大安全環保事件，且未發生涉及環境保護方面的相關訴訟及糾紛。

#### 1.1 排放物管控體系

本集團遵循新《環境保護法》、新《大氣污染防治法》等相關要求，不斷完善節能減排管控體系，制定《排污管理規定》，規範節能減排小組管理職責，從集團總部、業務單位以及項目單元三個層面對排放物的管理職責進行了明確劃分，管理要求進行了清晰界定，強化污染物排放的管理，指導各大悅城有效預防和控制環境污染。





## 環境、社會及管治報告

### 1.2 廢水管理

集團對廢水排放均實行嚴格的監測與管控，協助入駐商家進行廚餘廢油二次處理，減少污水的排放對環境造成的影響。

#### 廢水主要來源：

- 公共區域綠化廢水
- 空調系統廢水
- 洗手間廢水
- 第三方入駐商家排放的生活廢水與廚餘廢油<sup>1</sup>



2017年，集團廢水排放總量為：

**1.2** 百萬噸（包括入駐商家產生量）



2017年，集團廚餘廢油排放量：

**1,229** 噸（包括入駐商家產生量）

### 1.3 固體廢棄物管理

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。

#### 集團無害固體廢棄物主要包括：

- 店舖改造產生的工程垃圾
- 公共衛生間垃圾
- 物業辦公產生的垃圾
- 入駐商家產生的日常垃圾（按照運營控制權原則不屬於本集團排放範圍）

年度內集團（包括入駐商家產生的）  
無害固體廢棄物總量為：



**89,841** 噸

### 1.4 有害廢棄物管理

基於本集團業務性質，通過第三方合作的模式，對廢棄物進行合理處理。其中，廢棄熒光燈管均由第三方回收並進行合理處理；硒鼓採用租賃模式，定期由出租方進行回收更新；空調冷卻液與機油交由專業公司進行妥善處理。

#### 集團有害廢棄物主要包括：

- 熒光燈管
- 硒鼓
- 空調使用的冷卻液
- 空調和電梯系統使用的機油

指標	產生量	處理量
廢棄熒光燈管的個數	13,493 個	13,493 個
廢棄硒鼓的個數	530 個	530 個
空調廢棄冷卻液量	1,167 千克	1,167 千克
廢棄機油量	5,932 千克	5,932 千克

<sup>1</sup> 根據運營控制權原則，第三方排放物不歸屬於集團排放範圍

## A2 資源使用

本集團持續推進節能減排工作，通過加強節能減排管理，採用先進技術與設備，使用清潔能源及原料，充分提高資源利用效率，從源頭削減能耗，控制溫室氣體排放，保護資源環境。

### 2.1 節能減排管理

節能減排小組編製《大悦城節能減排手冊》2017年最新版，為集團各單位提供了具有操作性、實用性的節能減排操作標準，規範並指引全集團開展節能減排工作。本年度，集團共計完成11個節能、節水技改項目，總投資額79.78萬，總節能量可達101.04噸標煤，總節水量19,900噸，預估年節能收益可達124.46萬元。



大悦城節能減排管理標準化流程手冊

### 朝陽大悦城



- 將大廈1層、5層1,066盞金鹵燈更換為25WLED燈具，每年節約能源約18.6萬KWH；
- 將樓頂冷卻塔集水盤內溢水口加高70-80mm，減少溢流量，年度節約用水3,368噸；
- 將衛生間洗手水龍頭的內徑由原來10mm改為6mm，降低水流量，年度節約用水5,052噸；
- 將大廈一層外圍電熱風幕改成熱水風幕，年度節約用電19.86萬KWH。

### 成都大悦城



- 冷卻塔與塔之間做隔斷，避免串風，從而每天可少開2台風扇，每台風扇11KW，每天運行12小時，每年冷卻塔運行6個月，年度節約能源約5萬KWH；
- 將地下室照明改為11W的燈管，每盞燈可節省17度電。每年即可節約390,915 KWH；
- 將外圍及屋面照明、噴泉關閉時間提前1.5小時，每年可節約用電約24萬KWH。





# 環境、社會及管治報告

## 煙台大悅城

- 擬改造原有冬季製冷板式換熱器的循環管線，對接餘熱回收管路和供暖系統回水管線，實現對系統回水升溫，提升直燃機效率，控制燃氣消耗，達到降低能耗成本的目的；
- 逐步淘汰後方公區通道大功率照明燈具，替換為LED節能燈具；
- 根據商戶實際用水量，統一更換商戶大口徑計量水表，利用商戶更換下的水表，加裝完善公區和客用衛生間用水計量。



## 天津南開大悅城

- 天津南開大悅城商業南區建築面積62,000 m<sup>2</sup>，以往冬季採用市政熱水作為商業南區採暖熱源，熱庫改造後，供熱效果達到預期，系統運行基本平穩，節能效益顯著。



## 瀋陽大悅城

- 完成對B區商場欄河燈帶T5日光燈管用LED燈帶更替工作，照明改造預計年節約電量4.3萬KWH；
- 逐步進行對ABCD區商舖及設備機房的防寒封堵工作，減少能耗損失；
- 根據室外溫度變化情況人為調整空調系統開啟時間和出水溫度；
- 開展空調管線破損保溫修復，減少損耗，達到節能降耗目的。



## 上海靜安大悅城

- 現使用物理模塊水處理技術對空調水系統進行水質處理，可有效提高除垢效果及管道防腐能力，提升空調設備的冷熱交換效率並節約能耗，每年節約能源費用約19萬元；
- 上海大悅城二期北寫字樓獲得LEED金級預認證。



## 2.2 節能減排成效

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。年度內集團溫室氣體排放總量約為10.3萬噸CO<sub>2</sub>。



### 案例：節能宣傳周活動

集團於2017年6月11日至19日全國節能宣傳周活動期間，圍繞「節能有我，綠色共享」以及「工業低碳發展」的活動主題開展相關節能宣傳與實踐活動，旨在推動綠色建築發展，踐行節約集約循環利用資源觀。

活動期間，集團建立微信群，並通過微信群向各部門宣傳節能減排及環境保護相關知識，營造積極良好的節能減排活動氛圍。各大悅城也積極開展形式多樣的宣傳活動，營造良好的節能減排活動氛圍，通過張貼節能減排宣傳海報、放置節能環保宣傳展板、分發倡議書、張貼節電節水標識，提高全體員工的節能減排、保護環境的意識。牢固樹立「綠水青山就是金山銀山」的強烈意識，促使集團全員積極參與到生態文明建設和環境保護當中來。同時結合各單位實際情況，重點推廣綠色建築建造、使用技術，普及低能耗建築特點及標準，並深入各項目現場宣傳節能降耗的重要性和緊迫性。

各大悅城踐行節能低碳，從實際出發，從細節做起，落實檢查，通過自我排查，提升員工節能減排意識，有效促進節能降耗。





# 環境、社會及管治報告

## A3 環境及天然資源

本集團持續關注運營過程中對環境及天然資源的影響，結合自身行業特色，通過運用智能物業系統，努力踐行環境保護工作，提倡綠色建築理念，積極開展公益活動，推行集團綠色發展進程，取得各項物業運營國際標準認證，引領行業踐行環境可持續發展。

### 3.1 智能物業控制系統

集團通過對標行業先進企業，對物業管理體系進行深入研究，針對集團行業現狀，結合大悅城項目特點，開發出實用性強、覆蓋面廣的智能物業控制系統「EISS」。該系統包含能源管理模塊，支撐集團能源管理工作，實時監控能源使用情況，促進資源有效利用。

#### 智能物業控制系統－能源管理系統：



可實現直接讀取  
各系統實時數據  
及以往數據

可實現在平台上  
自動生成日報、  
月報、年報表

可實現在平台上自動  
生成能耗曲線、柱狀  
圖、餅狀圖、環比分  
析圖等，便於對能耗  
的分析和控制。

### 3.2 綠色低碳生活理念

集團堅持將節能低碳的理念融入日常工作之中，為樹立職工和商戶樹立「節能環保從我做起」的環保的意識，積極舉辦各種環保培訓與相關活動。

#### 案例1：上海大悅城開展節能環保培訓

上海大悅城邀請靜安區環保局專家，面向大悅城商戶重點講解能源的重要性，並播放了2部相關的宣傳片，旨在動員引導社會各界著力踐行人與自然和諧共生和綠色發展理念，從身邊小事做起，共同履行環保責任，呵護環境質量，共建美麗家園。此次共計52家商戶代表(130人)參加了培訓。

#### 案例2：煙台大悅城積極參加植樹活動

煙台大悅城工會和團委在2017年3月12日參加了團市委組織的「青春綠色行動·共建美麗煙台」主題植樹造林活動，引導員工樹立和踐行生態文明理念，為建設生態煙台、美麗煙台作貢獻。此次植樹活動共計43人參加，植樹80餘棵。





# 環境、社會及管治報告

## B 社會

本集團在致力推動集團內部長期高效發展的同時，為利益相關方創造更多可能性與更長遠的價值；保障員工權益，助力員工發展；加強供應鏈管理，實現和諧共贏；履行客戶責任，創造客戶價值；完善內部審查，規避貪腐風險；積極回饋社會，助力社區發展，實現企業與各利益相關方和諧共贏。

### B1 僱傭

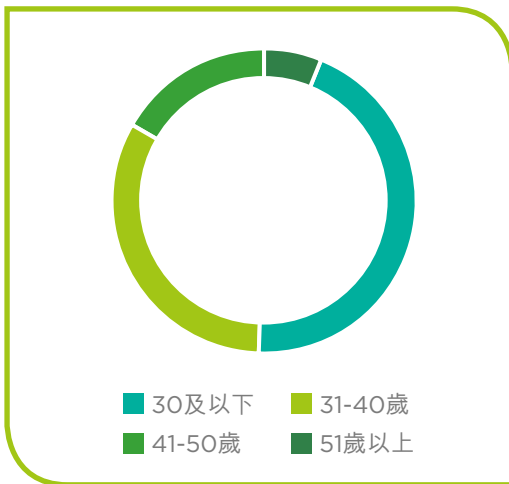
本集團高度重視人才的「選、用、育、留」，堅持平等僱傭，優化薪酬激勵機制，拓展招聘渠道，保障員工權益，吸引和建立精簡幹練高效的員工團隊，持續推動企業與員工共發展，為本集團戰略目標實現提供人才支撐。截止到2017年12月31日，本集團共有員工5,535名。

#### 1.1 多元平等僱傭

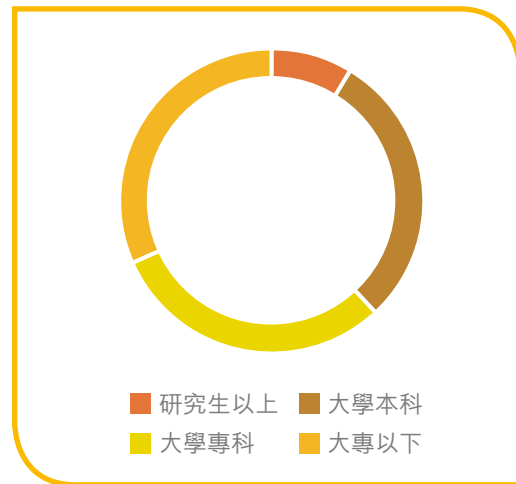
通過完善的招聘流程、多元化的招聘途徑，確保招聘過程公平透明，為不同民族、性別、教育背景的應聘者提供平等的就業平台與機會，為員工提供良好的職業發展平台。

集團在招聘過程中嚴格執行人才標準，不斷優化集團人員結構佈局，集團主營業務人員本科及以上學歷達75.3%。其中，本年度集團共引入主營業務(酒店、物業作業層除外)人員598人，其中，校園招聘人員均為本科及以上學歷，研究生學歷佔17.39%。

員工年齡比例圖



員工學歷比例圖



### 案例：「啟明星」計劃：系列宣講跨界合作

- 報告年度內，集團總部首次大規模組織開展校園宣講會，提升集團校園影響力，建立深刻、良好的僱主形象。
- 本年度共走訪11所高校，累計參與人數1,500人次。並通過高校就業信息網、BBS上發佈招聘、宣講信息並置頂，將宣傳覆蓋周邊33所院校。
- 每場宣講設置環節：公司介紹、大咖站台、啟明星分享、互動問答、微面試等多個環節，同時現場準備精美禮品，提升學生體驗。

與本年度最熱門的共享單車企業—摩拜單車合作，為學生免費提供騎行月卡；同時以「騎摩拜，聽宣講」的標題，吸引學生參與線下宣講會。





## 環境、社會及管治報告

本集團通過多種方式開展員工關懷活動。工作方面，持續關注青年員工的發展動態，舉辦「2017屆啟明星座談會」、「啟明星知我心」等活動，定期組織員工與資深經理人進行溝通，為青年員工提供與經理人面對面的交流機會，回顧成長、答疑解惑。

1. 針對員工家屬：結合中秋佳節，為親人送去免費體檢，共有567人參與
2. 回顧啟明星現狀：結合五四青年節，組織董事會主席與歷屆啟明星見面，回顧入職以來的成長與收穫
3. 鼓勵優秀員工：定制專屬工牌，增強榮譽感

### 1.2 保障員工合法權益

集團以「高績效、強激勵」為目標，建立了較為完善的薪酬激勵體系，提供具有競爭力的薪金以及完善的福利，包括養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金、商業醫療保險、意外保險、企業年金計劃等，與員工建立和諧一致的勞動關係，為本集團的持續發展提供人力資源保障。

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托人管理的界定供款退休計劃，本集團及其僱員已按強積金計劃要求計算並作出供款。在中國大陸依據中國有關省市法律、法規規定為員工上繳養老保險，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，更好地保障員工退休後的生活水平，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。

## B2 健康與安全

集團營造安全與健康的員工工作環境，完善職業安全與健康管理體系，制定安全管理制度，落實安全管理行動，努力控制並積極消除員工安全健康隱患，持續推動企業和諧健康發展。

### 2.1 保障員工健康

集團關注員工個人健康，建立新員工入職體檢制度，對已入職員工每年組織定期體檢，建立員工個人健康檔案，為員工提供優越的工作條件與環境，以確保員工在集團工作期間得到良好的保護；此外，集團鼓勵員工多參加體育鍛煉，組織「悅跑」、「悅活動，悅健康」等活動。

## 2.2 構建安心環境

集團持續完善系統和制度標準，制定和完善了《持有型建設項目開業前施工安全管理規定》、《建設工程項目常見隱患排查手冊》等相關制度，建設並落實「網格化、責任田」機制，為構建員工安心工作環境。

### 編製完成《持有型建設項目開業前施工安全管理規定》

制度明確了各方安全職責，梳理了15項分部工程中存在的16項主要安全風險點的重點管控要求，闡明如何實現統籌管理，為後續項目提供管控依據。

### 修訂完善《建設工程項目常見隱患排查手冊》

系統梳理和明確了建設項目施工現場11類突出的常見隱患、問題或安全關鍵管控要求，納入對各建設施工安全管理的績效考核，以簡潔直觀的方式倒逼各級單位加強建設項目施工現場關鍵風險的控制，提高施工現場安全水平，有效的降低了建設項目施工現場的安全風險。



### 建設項目「網格化、責任田」機制

組織開展基層項目績效評估，為各基層項目「診斷把脈」，釐清提升與改善的思路和重點，為管控安全風險提供了體系和制度保障。

### 全面貫徹實施建設項目「網格化、責任田」機制

將建設項目（標段）全部施工區域進行了「網格化責任田」的分解，每個管理網格均明確責任人，實現「全覆蓋、無死角」。同時，將安全監督管理責任與現場專業工程師進行了「一對一」綁定，督促各單位自第二季度起對前一季度網格責任人的安全履責情況進行評估、排名。

## 案例：西單大悅城開展重點機房安全管理

西單大悅城針對重點機房開展安全風險辨識和評價，進行安全標識、標誌張貼，西單大悅城今年共完成可視化標識3大類8小類，1,945項，現已全部貼掛。集團安全環保部與西單大悅城一起編寫了《大悅城重點機房可視化管理指南》供各大悅城項目參照。



## 環境、社會及管治報告

### 2.3 提高員工安全意識

本集團重點圍繞員工健康與安全開展了「安全講壇」、安全生產月技能競賽及培訓等一系列活動。通過活動，員工的健康安全意識得到提高，應對安全問題的處理能力得到增強。

#### 案例：「安全講壇」系列培訓活動

集團總部聚焦安全管理主要風險點，注重實操發，開展了各層級安全培訓。其中，總部層面共組織安全專題培訓18期，參加培訓人員達1,688人次；集團安全環保部組織安全管理工作亮點和經驗分享培訓7期，培訓內容主要涉及一崗雙責、應急管理、食品安全、重點機房消防可視化、燃氣安全管理等主題，並搭建了「安全講壇」培訓平台，為各單位提供了經驗交流分享的渠道，通過經驗溝通交流，各單位、各部門之間取長補短、共同進步。



### B3 員工培訓與發展

集團始終秉持「助力業務發展，提升人力回報」的核心理念，建立起覆蓋員工職業生涯各階段的「全方位，多層次」的人才培養機制，通過集中培訓、行動學習、項目調研等方式，助力員工能力提升，打造特色人才培養和發展體系。集團目前已建立起以「金舵手」、「金種子」培養計劃等為核心，以「置慧Show」平台為輔助的人才培養體系；並結合行業及相關職位特點，建立了基於價值和發展的管理與專業雙通道職業發展體系，通過內部競聘「競馬計劃」、輪崗鍛煉「換馬計劃」、為青年員工打造的基層鍛煉「育馬計劃」，深化內部人才交流，暢通內部人才流動渠道，為員工成長提供明確的發展途徑。

### 金舵手：著眼行業前沿，培養掌舵人物

「金舵手」培養計劃立足行業最前沿，著重講授行業內標桿先進成功經驗，旨在培養置地業務掌舵人物。截至2017年底，34人中已有23人職務得到晉升，晉升率68%，其中新晉一級部門（經營單位）負責人3人，階段性學習成果得到體現。金舵手計劃為集團人才和知識不斷傳承、發展提供保障。



### 金種子：模式化快速培養，體驗+情境式教學

「金種子」培養計劃立足快速培養複製人才，儲備中堅力量。截至2017年底，已成功舉辦三期，其中第三期42名學員已順利結業，總提拔率為47.6%。第四期於2017年7月順利開班，共選拔學員48名，目前已開展戰略與投資、定位與營銷兩次集中培訓。



### 育馬計劃

本集團繼續推動「育馬計劃」落地實施，促進總部青年員工到項目一線鍛煉學習。2017年，第三期共派出12名青年人才赴集團優秀項目進行鍛煉。截至2017年底，共有累計30人經歷了育馬鍛煉。



### 競馬計劃

集團根據優化選人用人機制的的需求，為助力業務拓展、提供人才展示平台、打造「活用人」機制，優化人才選用方式，持續推進「競馬計劃」。本年度，完成西安大悅城、西單大悅城內部競聘，49名候選人積極參與，共配置崗位27個。





## 環境、社會及管治報告

### 換馬計劃

為推動集團發展戰略落地，滿足業務擴張中對人才的迫切需求，本集團持續開展「換馬計劃」。本年度共計24人參加換馬計劃，優秀的經驗在各單位之間得到了很好的共享。至2017年底，本集團共完成換馬交流130人次，覆蓋集團總部和所有城市公司。

“

能參加換馬學習計劃機會難得，尤為珍惜，過程中得到了上海同事的悉心照顧以及知無不言、言無不盡的經驗分享。「今日瘋狂，明日輝煌」，我也將在以後的工作繼續努力，學以致用，才會不虛此行。

學員 吳新艷

「海闊憑魚躍，天高任鳥飛」，換馬計劃，為我提供了更廣闊的舞台，也提出了更嚴格的考驗。2017於我、於集團都是不平凡的一年，成長的腳步正在加快，變革的號角已經吹響。「九萬里風鵬正舉」，期待共同見證集團的發展！

學員 李少博

”

### 置慧Show

本集團為了實現跨專業知識分享，系統內現場交流，發展了「置慧Show平台」。本平台嚴把分享質量，提高分享水準。2017年置慧Show調動內外資源，既有外部設計院大咖分享，又有「金講台」十佳講師參與，共舉辦十期，累計參與分享1,000餘人次，打通了總部與城市公司知識共享通道。通過兩年置慧Show的成功運營，集團總部和城市公司的知識共享通道已順利打通，既做到跨專業學習，又達到專業內現場在線交流效果。



### B4 勞工準則

本集團嚴格遵守防止童工或強制勞工的國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例所制定的管理政策，建立了必要的人員招聘信息收集及審批流程，以保證勞工準則得到實施與執行。堅持依法規範用工，防止就業歧視，杜絕使用童工和強迫勞動，並為殘疾人、少數民族、退伍軍人等提供就業機會，實現男女同工同酬。本年度，本集團未發生任何違反童工及強制勞工國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例情況。

**B5 供應鏈管理**

本集團秉承攜手共贏的理念，共建優質供應鏈管理體系，致力與各方合作，提升企業可持續發展水平，確保供應鏈管理的公平、安全、高效。

**5.1 供應商管理**

集團努力提升招標採購管理水平，優化招標採購流程，建立評選專家庫，嚴控供應商入選質量水平；開展第三方檢查，工程質量評價，監控供應商質量；召開2017年供應商大會，推進供應商數據庫建設，深化集中採購落地。

**建立評選專家庫**

- 通過建立評標專家庫，健全評標專家庫制度，保證了評標活動的公平、公正，提高評標質量；為後續電子招投標平台的搭建提供專業人才。
- 381名評標專家、4個評標類別、2次置地範圍培訓會：2017年集團邀請行業內優秀的招標代理單位，舉辦2次評標專家培訓會，共計381名評標專家培訓考試合格後入選置地評標專家庫。

**開展第三方招採檢查**

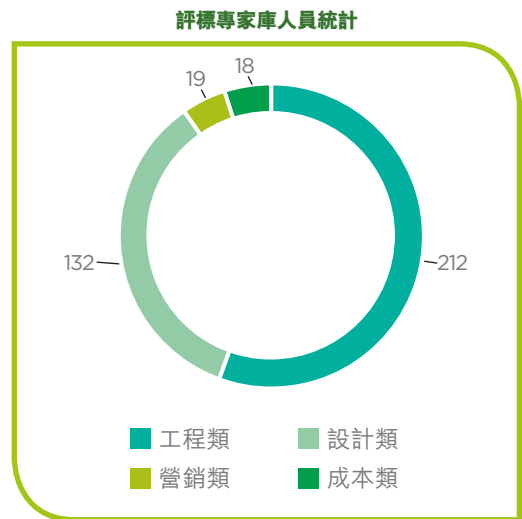
分別與所有城市總經理召開專項整改會和整改落實會，督促城市公司限期整改。

督促各城市公司根據《招標採購管理辦法》，結合城市自身特點，制定城市公司招採制度。



2017年上下半年分別對所有城市公司進行招採第三方檢查，檢查內容覆蓋工程、設計、營銷、商管等所有類別招採項。

**評標專家庫人員統計**





# 環境、社會及管治報告

## 召開2017年供應商大會



## 推進供應商庫建設

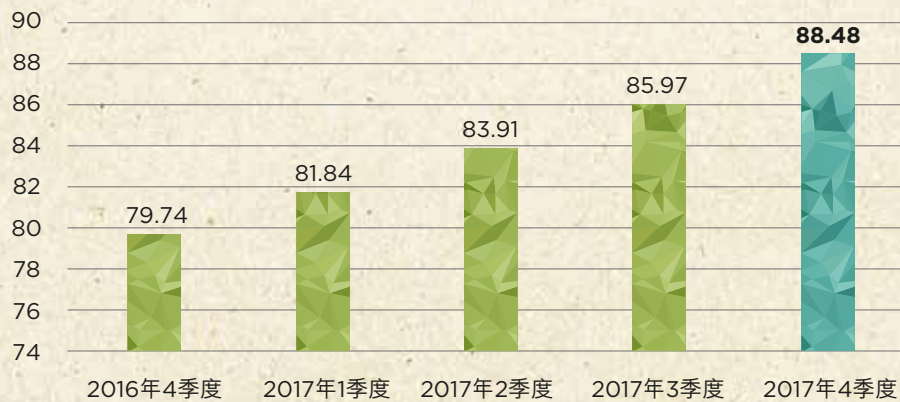


## 深化集中採購落地



### 案例：集團開展「鑽石行動」

集團通過開展「鑽石行動」，通過建立制度、制定標準、嚴格檢查、優化流程與技術創新達與提升團隊五個步驟的行動路徑，穩步提升集團工程質量，工程質量第三方評估得分從2016年第四季度的79.74，提升到2017年第四季度的88.48。



## 5.2 遴選入駐商家

集團出台《大悦城招商業務管理辦法》，加強大悦城核心品牌以及主力店的管理管控，建立商業專家委員會決策機制，規範入駐商家遴選標準，甄選優質商家，確保為客戶提供優質服務。

### 大悦城招商業務管理

針對大悦城產品管理、租金指標管理、大悦城項目商業日常工作管理、商業評審機制四個業務方向進行了規範。

### 大悦城核心品牌管控

加強大悦城核心品牌以及主力店的管理管控，建立核心品牌管控機制重新梳理了大悦城核心品牌以及主力店的界定範圍、委員會人員組成以及評審流程。

### 商業專家委員會決策機制

建立商業專家委員會決策機制，符合條件的店鋪租賃意向書及合同須上報商業管理中心及法務部審批。



## 環境、社會及管治報告

### B6 產品責任

本集團嚴格遵循相關法律法規的要求，秉承「客戶導向、以客為尊」的理念，彰顯年輕、時尚的品牌定位，通過積極創新，為顧客創造一個輕鬆舒適、充滿活力的購物場所，保證品牌新鮮度，全方位提升顧客購物體驗，獲得多方認可與廣泛好評。

#### 2017年集團獲得的各項獎勵與榮譽



#### 6.1 全面保障購物安全

集團始終樹立「以客為尊，重視安全」的安全運營理念，開展安全績效評估，推動安全可視化管理，完善安全關鍵管控點及應急管理，全方位確保大悅城安全運營，為顧客打造一個安全舒適的購物環境。

**安全績效評估：**集團編製完成《安全管理績效評估標準》，並委託專業第三方從管理行為8個維度和管理現狀12個指標(消防安全、用電安全、危險作業管理、特種設備管理、幕牆安全、燃氣安全、食品安全、公共衛生、節能減排、治安管理、場內交通安全、應急管理)對所有運營的大悅城進行了全面評估，對推動安全環保管理水平持續提升具有重要意義。

**安全可視化管理：**集團完成全部消防可視化標識張貼工作，並將其融入日常檢查及維保測試，進行動態更新；同時，選取西單大悅城為試點，針對重點機房開展安全風險辨識和評價，進行安全標識、

標誌張貼，西單大悅城今年共完成可視化標識三大類8小類，1,945項，現已全部貼掛；其他6家運營大悅城在借鑒西單大悅城重點機房可視化管理工作經驗基礎上，已辨識可視化重點部位及張貼所需標識、標誌12,348個，完成了重點機房可視化清單及電子版標識內容。

**完善安全關鍵管控點管理：**集團在開展春季、年中交叉檢查、年終檢查、專項檢查的基礎上，繼續強化開展多層面的時鐘化檢查機制，全年進行830餘次安全自查，集團以SCCP（安全關鍵管控點）為抓手，對具有較大安全生產風險設備、設施及場所實施動態管控，建立設備台帳，完成SCCP梳理，完成1,158個電子版標牌的製作，累計掛牌3,759個。

**應急管理：**集團推進圍繞消防、疏散、極端天氣、反恐反暴演練、電梯困人、人員傷害、觸電、高處墜落等15項現場處置方案，開展應急演練380多次，涉及10,725餘人次，提升了初始應急處置能力，有效預防了事故風險。

## 6.2 創新提升購物體驗

集團牢固樹立「年輕、時尚、潮流、品位」的品牌理念，堅持「強運營、重服務、活學習、勇創新」的企業文化，專注、用心、篤定、持續的為大悅城品牌注入永新生命力，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，將會採取必要之措施糾正有關行動，並實時通知有關部門糾正有關行動之限期。

### 案例：千人千盒 為你訂製專屬「有趣」

集團將「無趣」的生活痛點和購物中心的消費場景進行連接，通過打造「趣活」概念，將集團「無趣消滅者」的角色形象進行傳播。通過公眾號的宣傳，發起了以「趣活你的十年」為內容的徵集活動，並在徵集的12,000多條無趣故事和解決方案中精選了1,000條最精彩的評論，為留下這些評論的消費者送出了十週年定制「趣盒」。彰顯品牌年輕定位，增強與客戶互動。





# 環境、社會及管治報告

## 案例：大悅瘋搶節

4月22日，大悅家族9城聯動，舉辦「大悅瘋搶節」，大悅瘋搶節與我買網、愛奇藝的瘋搶活動及週年慶相結合，在各自平台設立瘋搶專區，真正實現跨平台、跨品類、跨業態的全民瘋搶，為客戶提供多渠道、多元化的產品和服務，提升客戶體驗實現單日銷售破1.74億元，客流超72萬人次。



## B7 反貪污

本集團牢固樹立全員認同的廉潔理念，遵循所在地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，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。

### 7.1 廉潔機制與監察程序

本集團持續加強廉政建設，嚴格遵守國家和黨的廉潔制度規定，制訂適用於內部的廉潔制度及內控制度，構建企業廉潔管理體系與內部控制框架，杜絕違法亂紀行為，保持員工隊伍清正廉潔。

集團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，有效推動企業良好風尚建設，確保企業廉潔管理體系與內部控制程序的有效性。

### 7.2 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；本集團於本年度內未發生貪污、賄賂訴訟案件。



**B8 社區公益**

企業的可持續發展離不開所在社區與公眾的支持。本集團在為社會提供優秀商業地產服務的同時，積極響應國家精準扶貧工作號召，開展扶貧捐贈工作；在社區範圍內，積極開展公益活動，持續踐行社會公益，助力社區的和諧與發展。



吸引超過**220,000**名跑友參與

累積**255**多萬公益里程

向國際奧比斯公益組織捐贈**6萬**元港幣





## 環境、社會及管治報告

### 8.1 扶貧捐贈，輸血造血

本年度，集團為全面落實國家「兩個百年」戰略，聚焦黨中央、國務院「精準扶貧、精準脫貧」的一系列部署和要求，響應援疆、援藏、援青、扶貧開發工作的號召，為完成精準幫扶脫貧攻堅任務盡責盡力，做出貢獻。

9月26-28日，集團董事長親自帶隊，率領集團相關人員趕赴定點扶貧縣四川省甘孜藏族自治州甘孜縣慰問困難群眾，並捐贈資金人民幣70萬元。除此之外，集團通過項目援建、調派人員等方式幫助甘孜縣當地發展旅遊經濟，增強造血功能，並在支持地方公益事業和民生建設上，通過援助幫扶，踐行企業公民責任，為打贏扶貧攻堅戰貢獻力量。

### 8.2 公益活動，助力社區

集團積極開展社區公益活動。通過舉辦「悅城跑」等公益活動，以實際行動助力社區公益，踐行企業社會責任，讓社會公眾感受到關愛與溫暖，向社會積極傳播有愛正能量。

#### *「悅城跑·Joy City Run」活動*

2017年7-9月，集團舉辦第二屆「悅城跑」品牌活動，打造大悅城精神IP。第二屆「悅城跑」線上聯手咕咚APP，20天內參與人數突破22萬，累積公益里程255萬公里，線下落地北京中糧廣場。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司致力於切合實際範圍內維持高水準之企業管治，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。本公司已採納《企業管治守則》內所有守則條文作為其本身之企業管治守則。董事會認為，於截至二零一七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，於截至二零一七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。周鵬先生作為本公司總經理負責監督本集團之財務管理及日常營運。

### 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、三(3)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；三(3)名非執行董事為蔣超先生、曾憲鋒先生及姜勇先生；而三(3)名獨立非執行董事為劉漢銓先生金紫荆星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章。



## 企業管治報告

董事會的組成符合《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，就截至二零一七年十二月三十一日止年度發出之年度獨立性書面確認函，並且董事會認定其獨立身份，與提名委員會看法一致。

所有現任董事均已就其出任本公司之董事職務與本公司簽訂正式委任函或服務合同。

## 企業管治報告

### 董事職責及職務

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

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

至於企業管治功能，董事會之職責為確立及檢討本公司之企業管治政策及常規，監察董事及高級管理層之持續專業發展，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二零一七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二零一七年十二月三十一日之事務狀況，以及本集團於截至二零一七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，而各董事於截至二零一七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

各董事於截至二零一七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
會議次數	4	3	2	1	19	1
<b>董事</b>						
<b>執行董事</b>						
周政先生(主席)	3 (75%)			1 (100%)	19 (100%)	1 (100%)
曹榮根先生	4 (100%)		2 (100%)		19 (100%)	1 (100%)
<b>非執行董事</b>						
鄒小蕙女士	3 (75%)					0 (0%)
蔣超先生	4 (100%)					0 (0%)
曾憲鋒先生	4 (100%)	3 (100%)				0 (0%)
賈鵬先生	4 (100%)					0 (0%)
<b>獨立非執行董事</b>						
劉漢銓先生 金紫荊星章、太平紳士	4 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	1 (100%)		1 (100%)
林建明先生	4 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	1 (100%)		1 (100%)
胡國祥先生 榮譽勳章	4 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	1 (100%)		1 (100%)

# 企業管治報告

## 董事培訓

截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度董事任期內參與持續專業發展之記錄。有關資料於下表概述：

## 董事職務及培訓

董事姓名	出席簡報會、 講座或會議	閱讀與各董事之職責 及職務有關之資料
<b>執行董事</b>		
周政先生(主席)	✓	✓
曹榮根先生	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
鄔小蕙女士	✓	✓
蔣超先生	✓	✓
曾憲鋒先生	✓	✓
賈鵬先生	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士	✓	✓
林建明先生	✓	✓
胡國祥先生榮譽勳章	✓	✓

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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，薪酬委員會舉行兩(2)次會議及通過多份書面決議。其履行之主要工作概述如下：

- 檢討本公司之薪酬政策；
- 審閱薪酬管理制度；及
- 檢討執行董事、獨立非執行董事及高管之薪酬待遇。

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。



## 企業管治報告

提名委員會之主要職務及職責如下：

- 就委任、重新委任董事或重新訂立董事服務合同以及董事繼任計劃向董事提出建議；
- 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，提名委員會舉行一(1)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 檢討董事會架構、規模及組成；
- 就於股東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。

## 企業管治報告

### 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；
- 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。

## 企業管治報告

於截至二零一七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：

- 審閱本集團截至二零一六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；
- 審閱本集團截至二零一七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；
- 檢討本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七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二零一七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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。



## 企業管治報告

於截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，執行委員會召開十九(19)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；
- 批准與附屬公司簽署貸款協議；
- 批准開立銀行帳戶；
- 批准購買董事及高管責任保險。

各執行委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

### 公司秘書

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

於截至二零一七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

於截至二零一七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	
— 審閱本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告	981
總數：	4,000

## 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二零一七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，包括審閱本集團截至二零一七年六月三十日六個月止之簡明綜合中期財務報表。

### 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二零一七年十二月三十一日止年度經審核綜合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。

## 企業管治報告

### 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」)。



## 企業管治報告

「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

於截至二零一七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(如適用)，當中董事會成員及外聘核數師出席解答股東之提問；
- 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：

大悦城地產有限公司  
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。

## 企業管治報告

### 投資者關係

本公司非常注重向投資者提供準確和及時的資料，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。

於二零一七年，本公司舉辦及參加主要投資者關係活動如下：

時間	機構	地點
1月	星展維克托亞洲投資策略會	新加坡
	2017年第十五屆德意志銀行中國投資策略會	北京
	2017年第十七屆瑞銀大中華研討會	上海
	港股企業及內地研究所交流會	深圳
4月	2017年UBS香港/中國房地產投資策略會	香港
5月	第三屆摩根士丹利大中華區投資策略會	北京
6月	2017年摩根大通大中華區投資策略會	北京
	2017年花旗銀行亞太地區房地產投資策略峰會	香港
9月	光大證券上市公司見面會	南京
10月	花旗銀行第12屆中國投資者策略會	澳門
11月	大和證券2017年投資策略會	香港
	摩根士丹利第16屆亞太區投資策略會	新加坡

# 董事會報告

董事會欣然提呈彼等於二零一八年三月十二日批准截至二零一七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

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第140頁之綜合損益表。

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：每股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十四日(星期四)名列本公司股東名冊的股東，惟須待股東於本公司將於二零一八年六月一日舉行之股東周年大會上批准後，方可作實。

## 五年財務概要

本集團於截至二零一七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133頁。

## 業務回顧

業務回顧詳情載於本年報第33至51頁之管理層討論及分析。

## 銀行借款

本集團銀行借款於截至二零一七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。

## 附屬公司及聯營公司

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。

## 股本

本公司股本於截至二零一七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。



## 董事會報告

### 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及附註40及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，派發董事會建議派付的末期股息前（須待股東於應屆股東周年大會批准），本公司可供分派儲備為人民幣8,419,363,000元。於二零一七年十二月三十一日，本公司股份溢價為人民幣17,993,202,000元（於二零一六年十二月三十一日：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：

	截至二零一七年 十二月三十一日 佔總營業額之百分比 (%)
五大客戶	4.25
最大客戶	1.19
<hr/>	
	截至二零一七年 十二月三十一日 佔總採購額之百分比 (%)
五大供貨商	20.93
最大供貨商	9.71

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。

## 董事會報告

### 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。我們與五大供應商及最大供應商的往來均分別超過三年。

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。我們與五大客戶及最大客戶的往來均分別超過三年。

### 與僱傭的關係

進一步詳情載於本年報的「環境、社會及管治報告」。

### 董事

於截至二零一七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)  
曹榮根先生

#### 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(於二零一八年三月八日辭任)  
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，並於二零一八年三月八日辭任)  
姜勇先生(於二零一八年三月八日獲委任)

## 董事會報告

### 獨立非執行董事

劉漢銓先生 金紫荊星章、太平紳士

林建明先生

胡國祥先生 榮譽勳章

非執行董事及獨立非執行董事具特定委任年期。

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

根據公司細則第84(1)條，於每屆股東周年大會上，當時三分之一董事(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一數目)須輪值退任，惟每名董事須最少每三年退任一次。根據公司細則第84(2)條，退任董事符合資格重選，並於退任會議上繼續出任董事。輪值退任董事將包括(如有需要確定輪值告退之董事數目)任何願意退任但不願重選連任之董事。其他須予退任之董事將為自上次重選連任或委任後任期最長之輪值告退董事。就此而言，周政先生、蔣超先生及劉漢銓先生將於股東周年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。

### 董事簡介

各董事的簡介載於本年報第63至68頁。除董事及高管人員簡介一節所披露者外，董事概無涉及上市規則附錄16第12段所載之任何關係。

### 董事之服務合約

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

### 董事於合約之權益

於截至二零一七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交易、安排或合約(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。



## 董事會報告

### 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。

截至二零一七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。

每名獨立非執行董事的董事薪酬由每年300,000港元上調至每年350,000港元，自二零一七年七月一日起生效。此外，如有額外會議或額外書面決議通過或考慮一項或多項下述事宜：(I) 須予披露交易(《上市規則》第14章)，(II) 關連交易(《上市規則》第14A章)，(III) 《上市規則》第13章下的任何重大事項或須予披露事件及／或(IV) 《收購守則》下的交易，各獨立非執行董事可就其需要出席、承擔或參與的每次額外會議或每份額外書面決議(按不時的《上市規則》或百慕達適用法律所要求的每年定期會議下限除外)享有額外酬金5,000港元。

於二零一七年支付予高級管理人員的薪酬按等級詳列如下：

薪酬等級	人數
人民幣1,000,000元至人民幣2,000,000元	1
人民幣2,000,000元至人民幣3,000,000元	4

### 董事於競爭業務之權益

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

於二零一七年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

#### 所持本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之好倉總數

董事／最高行政人員姓名	公司／相聯法團名稱	身份	所持已發行普通股數目 (附註1)	佔已發行股本的 概約百分比 (附註2)
曾憲鋒先生	中國糧油控股有限公司	實益擁有人	54,000	0.001% (附註2)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00004% (附註3)

附註：

1. 本公司及其相聯法團之股份好倉，而非購股權、認股權證或可轉換證券等股本衍生工具。
2. 該百分比(約整至小數點後三位)乃根據中國糧油控股有限公司於二零一七年十二月三十一日之已發行股份總數5,249,880,788股計算。
3. 該百分比(約整至小數點後五位)乃根據本公司於二零一七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，於二零一七年十二月三十一日，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二零一七年十二月三十一日止年度內任何時間或於二零一七年十二月三十一日參與任何安排，使董事或其各自聯繫人可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

# 董事會報告

## 主要股東權益

於二零一七年十二月三十一日，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：

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行股本的 概約百分比 (附註1)
得茂	普通股	367,692,000 (L)	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L)	100%
明毅	普通股	9,133,667,644 (L)	64.18%
中糧香港	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
中糧集團	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
GIC Private Limited	普通股	1,135,920,000 (L) (附註4)	7.98%
Citigroup Inc.	普通股	859,890,495(L)	6.04%
		270,000(S)	0.00%
		859,596,495(P)	6.04%

附註：

- 普通股百分比(計及至小數點後兩個位)乃根據於二零一七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二零一七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。
  - 於二零一七年十二月三十一日，中糧(香港)被視為分別透過其全資附屬公司得茂及明毅於9,501,359,644股普通股中擁有權益。  
於二零一七年十二月三十一日，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧(香港)於9,501,359,644股普通股中擁有權益。
  - 於二零一七年十二月三十一日，中糧(香港)被視為透過其全資附屬公司得茂於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。  
於二零一七年十二月三十一日，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。
  - 於二零一七年十二月三十一日，GIC Private Limited作為投資管理人持有1,135,920,000股普通股。
- L. 表示好倉。  
S. 表示淡倉。  
P. 表示可供借出的股份。



## 董事會報告

除本文披露者外，於二零一七年十二月三十一日，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。

### 持續關連交易

#### 概覽

下文載列有關於截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日，中糧集團間接持有本公司66.76%已發行股本，為本公司之控股股東。根據《上市規則》第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯營公司將是本公司的關連人士。中糧集團為於中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團通過其附屬公司從事廣泛業務，包括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。

關於本公司於截至二零一七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

## 董事會報告

### 持續關連交易詳述

#### (a) 出租物業予COFCO Group

截至二零一七年十二月三十一日，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；及(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。

年內根據租賃總協議應付租金及管理費的二零一七年年度的上限及實際發生金額載列如下：

年度上限 (截至二零一七年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一七年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
203,000	162,928.7

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

## 董事會報告

### (b) COFCO Group 向本集團提供酒店及物業管理服務

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

COFCO Group 相關成員公司	本集團 相關成員公司	提供予本集團的酒店 及物業管理服務
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
中糧地產集團深圳物業管理 有限公司瀋陽分公司	瀋陽開發	為瀋陽大悅城提供物業 管理服務
中糧地產集團深圳物業管理 有限公司海南分公司	三亞悅晟開發	為海南中糧·紅塘悅海提供物業 管理服務

COFCO Group 向本集團提供的酒店及物業管理服務包括：

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



## 董事會報告

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

在年內，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 (截至二零一七年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一七年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
21,000	8,447.1

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，將其年期進一步延至二零一九年十二月三十一日，以整體規範提供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。

## 董事會報告

### (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 (截至二零一七年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一七年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
18,800	5,566.6

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。

## 董事會報告

### 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：



## 董事會報告

- (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。

### (d) COFCO Group 出租物業的現有租賃

截至二零一七年十二月三十一日，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 (截至二零一七年 十二月三十一日 止財政年度) (人民幣千元)	截至二零一七年 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	二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	14,400	11,513.4

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。

於二零一五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.41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。

## 董事會報告

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。

### (e) 有關亞龍灣貸款

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(相等於約59,505,000港元)予三亞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三亞亞龍灣開發，三亞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)三亞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。三亞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。

三亞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，三亞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。由三亞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三亞亞龍灣開發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。

該貸款已於二零一七年十二月十八日全數清還，故此，該貸款協議已提早終止。

## 董事會報告

### (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；



## 董事會報告

- (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；
- (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)。於截至二零一七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(相當於港幣約639百萬元)。

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。於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內，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)。於截至二零一七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1,984,000元(相當於港幣約2,293,000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。

有關財務服務協議由本公司、中糧財務與大悅城商管於二零一七年十二月二十一日續簽，有效期自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日。

## 董事會報告

### 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《上市規則》第14A.56條，董事會已委聘本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行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《上市規則》第14A.56條就本集團於年報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聯交所。

### 重大合約

- (a) 利港企業有限公司、COFCO (BVI) No. 17 Limited(兩者均為本公司之全資附屬公司)及天府基金管理有限公司於二零一八年一月二十六日訂立正式協議，內容有關出售中糧酒店(北京)的全部股權；
- (b) 本公司全資附屬公司創滔有限公司與重慶市國土資源和房屋管理局於二零一七年九月二十七日簽訂土地使用權出讓合同，內容有關收購位於中國重慶市渝北區的地塊；
- (c) 本公司全資附屬公司悅合有限公司與青島市國土資源局於二零一七年九月二十九日簽訂土地使用權出讓合同，內容有關收購位於中國青島省北部地區之寧海路、金沙路及湖清路的地塊；

## 董事會報告

- (d) 本公司附屬企業Hengxin已與深圳市明誠金融服務有限公司(「深圳明誠」)、Reco Joyrepo Private Limited及投資方於二零一七年八月十七日就(a) Hengxin(作為境外普通合夥人)與Reco Joyrepo Private Limited及本公司附屬公司耀動有限公司(作為境外有限合夥人)成立境外基金；(b)深圳明誠、投資方的一間附屬公司與本公司一間附屬公司成立境內普通合夥人；及(c)境內普通合夥人與投資方、本公司的一間附屬公司(作為境內有限合夥人)成立境內基金訂立框架協議；同日，Hengxin已與Reco Joyrepo Private Limited及耀動有限公司根據框架協議主要條款就成立境外基金訂立了最終境外有限合夥協議；
- (e) 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；
- (f) 本公司、中糧財務有限責任公司與大悅城商業管理(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，並於二零一七年十二月二十一日續簽三年，自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止，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；
- (g) 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)；
- (h) 恆瑞有限公司(作為普通合夥人)與Reco Joycore Pte Ltd.及恆悅富有限公司(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，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)；
- (i) 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安排的人民幣50,000,000元的貸款；



## 董事會報告

- (j) 本公司間接全資附屬公司西單大悦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；
- (k) 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；
- (l) 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；
- (m) 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；
- (n) 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；
- (o) 本公司間接全資附屬公司西單大悦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；
- (p) 本公司間接全資附屬公司COFCO (BVI) 97 Limited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。
- (q) 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；

## 董事會報告

- (r) 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；
- (s) 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)有限公司施加特定履行的責任；
- (t) 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；
- (u) 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；
- (v) 本公司與本公司控股股東得茂有限公司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；
- (w) 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；
- (x) 本公司、倍隆有限公司(本公司全資附屬公司)、中糧(香港)有限公司(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；
- (y) 本公司、倍隆有限公司(本公司全資附屬公司)、中糧(香港)有限公司(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；

## 董事會報告

- (z) 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；
- (aa) 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；
- (bb) 本公司、中糧置地有限公司、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；
- (cc) 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；
- (dd) 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
- (ee) 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。



## 董事會報告

### 根據《上市規則》第13.21條作出的披露

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

### 管理合約

除本報告披露者外，截至二零一七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。

## 董事會報告

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

## 董事會報告

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一七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。於二零一七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二零一七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三月三十日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93頁至106頁之企業管治報告。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一八年五月二十八日(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。為符合出席股東周年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一八年五月二十五日(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。



## 董事會報告

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不遲於二零一八年六月十三日(星期三)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二零一七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

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

### 慈善捐款

於本財政年度，本集團捐贈的慈善捐款金額為人民幣1,494,954.6元(二零一六年：人民幣120,000元)。捐款詳情載於本年報環境、社會及管治報告第69頁至92頁。

謹代表董事會

周政  
主席

香港  
二零一八年三月十二日

## 五年財務摘要

	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
綜合業績					
收益	<b>11,657,761</b>	6,987,097	5,382,474	5,721,309	6,809,101
本公司擁有人應佔之年度溢利	<b>1,153,162</b>	797,581	726,147	1,711,096	3,117,678
	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	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
綜合資產及負債					
總資產	<b>86,370,523</b>	82,550,683	73,087,104	68,157,379	61,772,051
總負債	<b>(43,897,714)</b>	(41,044,052)	(39,712,577)	(41,055,728)	(32,229,077)
總權益	<b>42,472,809</b>	41,506,631	33,374,527	27,101,651	29,542,974
本公司擁有人應佔權益	<b>27,018,517</b>	26,203,351	25,107,923	19,833,965	25,588,872

附註：

本集團於二零一六年內完成收購四川中國酒城股份有限公司股權，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有限公司控制，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，因此本集團的綜合財務報表乃按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，截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料已重列。

## 獨立核數師報告

# Deloitte.

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)

# 德勤

### 意見

吾等已完成審核列載於第140頁至第279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二零一七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 貴集團於二零一七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 貴集團投資物業的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 貴集團投資物業於二零一七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4。

### 吾等的審計如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層對投資物業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)。

## 獨立核數師報告

### 已確認物業銷售收益

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

物業銷售收益的詳情載列於綜合財務報表附註5。

吾等就物業銷售收益所進行的程序包括：

- 以抽樣方式測試對物業銷售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移的相關條款。
  - 取得有關物業交付及所有權轉移的證據。
  - 將所記錄的交易及有關付款的貨幣金額與就已出售物業簽署的買賣協議進行對賬。

# 獨立核數師報告

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。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會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，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百慕達公司法例第90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。



## 獨立核數師報告

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估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)。

## 獨立核數師報告

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為任紹文。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零一八年三月十二日

# 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	5	<b>11,657,761</b>	6,987,097
銷售及提供服務的成本	9	<b>(6,410,085)</b>	(3,226,908)
毛利		<b>5,247,676</b>	3,760,189
其他收入	6	<b>160,539</b>	110,991
其他收益及虧損淨額	7	<b>(42,499)</b>	(164,171)
分銷及銷售成本		<b>(584,576)</b>	(592,863)
行政開支		<b>(974,498)</b>	(958,607)
投資物業之公允價值收益	16	<b>1,101,041</b>	1,006,770
融資成本	8	<b>(783,213)</b>	(704,568)
應佔聯營公司(虧損)/溢利		<b>(19,066)</b>	8,191
應佔合營企業虧損		<b>(687)</b>	(8,661)
除稅前溢利	9	<b>4,104,717</b>	2,457,271
所得稅開支	10	<b>(1,529,930)</b>	(1,182,083)
年度溢利		<b>2,574,787</b>	1,275,188
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		<b>1,153,162</b>	797,581
永久性資本工具持有人		<b>214,446</b>	244,100
非控股權益		<b>1,207,179</b>	233,507
		<b>2,574,787</b>	1,275,188
每股基本盈利	13	人民幣 <b>7.5</b> 分	人民幣5.2分
年度溢利		<b>2,574,787</b>	1,275,188
其他全面收入/(開支)：			
其後可能重新歸類至損益的項目：			
換算匯兌差額		<b>87,206</b>	(38,438)
		<b>87,206</b>	(38,438)
將不會重新歸類至損益的項目：			
物業重估：			
將業主自用的物業、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		<b>77,151</b>	2,961
所得稅影響		<b>(19,288)</b>	(740)
		<b>57,863</b>	2,221
年度其他全面收入/(開支)，扣除所得稅		<b>145,069</b>	(36,217)
年度全面收入總額		<b>2,719,856</b>	1,238,971
下列各項應佔年度全面收入總額：			
本公司擁有人		<b>1,298,231</b>	761,364
永久性資本工具持有人		<b>214,446</b>	244,100
非控股權益		<b>1,207,179</b>	233,507
		<b>2,719,856</b>	1,238,971



# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	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
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	<b>54,268,000</b>	50,101,179
物業、廠房及設備	17	<b>3,273,397</b>	5,045,044
租賃土地及土地使用權	18	<b>629,526</b>	896,522
無形資產	19	<b>39,140</b>	39,440
所持聯營公司權益	20	<b>107,217</b>	67,278
所持合營企業權益	21	<b>34,313</b>	-
給予合營企業貸款	21	<b>213,468</b>	228,435
可供出售投資	22	<b>510</b>	510
商譽	23	<b>253,042</b>	253,042
按金	30	<b>10,000</b>	10,000
遞延稅項資產	24	<b>28,833</b>	15,815
應收最終控股公司款項	31	<b>-</b>	20,000
		<b>58,857,446</b>	56,677,265
<b>流動資產</b>			
存貨	26	<b>42,795</b>	27,286
待售物業	27	<b>2,236,373</b>	4,641,811
待售在建物業	28	<b>12,502,999</b>	11,320,633
應收賬款	29	<b>171,305</b>	202,029
按金、預付款項及其他應收款項	30	<b>654,414</b>	420,263
應收最終控股公司款項	31	<b>84</b>	20
應收中間控股公司款項	31	<b>-</b>	325
應收同系附屬公司款項	31	<b>17,778</b>	21,585
應收非控股權益款項	31	<b>26,802</b>	154,611
應收合營企業款項	31	<b>31,901</b>	173,644
應收聯營公司款項	31	<b>11,678</b>	-
給予聯營公司貸款	25	<b>347,143</b>	-
可收回稅項		<b>30,321</b>	83,519
受限制銀行存款	32	<b>1,283,100</b>	30,851
已抵押存款	32	<b>10,869</b>	5,740
現金及銀行結存	32	<b>8,403,593</b>	8,791,101
分類為持作出售資產		<b>25,771,155</b>	25,873,418
	11	<b>1,741,922</b>	-
		<b>27,513,077</b>	25,873,418
<b>總資產</b>		<b>86,370,523</b>	82,550,683

# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	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
<b>流動負債</b>			
應付賬款	33	<b>2,463,354</b>	1,865,898
其他應付款項及應計費用	34	<b>3,867,056</b>	4,905,822
預售物業已收按金		<b>4,135,018</b>	3,085,151
應付最終控股公司款項	31	<b>201,288</b>	321,416
應付中間控股公司款項	31	<b>1,248</b>	1,450
應付直接控股公司款項	31	-	379,153
應付非控股權益款項	31	<b>2,517,969</b>	1,558,571
應付合營企業款項	31	-	1,033
應付同系附屬公司款項	31	<b>113,672</b>	79,802
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	<b>68,000</b>	1,038,850
非控股權益給予的貸款	25	<b>31,409</b>	4,000
第三方給予的貸款	25	<b>25,310</b>	-
銀行借款	35	<b>2,361,101</b>	2,910,317
應付所得稅及土地增值稅		<b>634,105</b>	634,811
遞延收入		<b>2,264</b>	29,867
		<b>16,421,794</b>	17,116,141
分類為持作出售負債	11	<b>840,427</b>	-
		<b>17,262,221</b>	17,116,141
<b>流動資產淨值</b>		<b>10,250,856</b>	8,757,277
<b>總資產減流動負債</b>		<b>69,108,302</b>	65,434,542
<b>非流動負債</b>			
已收租金按金		<b>330,734</b>	200,114
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	<b>877,976</b>	790,000
銀行借款	35	<b>8,986,059</b>	7,620,379
遞延稅項負債	24	<b>7,106,188</b>	6,663,679
有擔保票據	36	<b>5,232,283</b>	5,540,527
應付債券	37	<b>4,102,253</b>	3,080,174
		<b>26,635,493</b>	23,927,911
<b>資產淨值</b>		<b>42,472,809</b>	41,506,631

# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	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
股本及儲備			
股本	38	<b>1,122,414</b>	1,122,414
儲備	40	<b>25,896,103</b>	25,080,937
本公司擁有人應佔權益		<b>27,018,517</b>	26,203,351
永久性資本工具	41	<b>2,767,681</b>	3,515,849
非控股權益		<b>12,686,611</b>	11,787,431
<b>總權益</b>		<b>42,472,809</b>	41,506,631

由第140頁至279頁之綜合財務報表已於二零一八年三月十二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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													總權益
	普通股本	股份溢價	不可贖回			資本儲備	法定儲備	物業重估儲備	外幣換算儲備	保留溢利	小計	永久性資本工具	非控股權益	
			可轉換優先股	特別儲備	其他儲備									
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元									
(附註(a))	(附註(a))	(附註(a))	(附註(a))	(附註(b))	(附註(c))	(附註(d))	(附註(e))	(附註(f))	(附註(g))	(附註(h))	(附註(i))	(附註(j))	(附註(k))	(附註(l))
於二零一七年一月一日	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
年度溢利及其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	57,863	87,206	1,153,162	1,298,231	214,446	1,207,179	2,719,856
支付永久性資本工具的利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(462,614)	-	(462,614)
償還永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(500,000)	-	(500,000)
收購附屬公司(附註50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,295	110,295
出售附屬公司(附註51)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,253)	(2,253)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000	60,000
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	156,534	-	-	(156,534)	-	-	-	-
向非控股權益派發的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(476,041)	(476,041)
已宣派二零一六年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(535,597)	(535,597)	-	-	(535,597)
其他	-	-	-	-	-	52,532	-	-	-	52,532	-	-	-	52,532
於二零一七年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	3,137,029	6,140,228	643,466	78,944	(31,331)	17,013,656	27,018,517	2,767,681	12,686,611	42,472,809

	本公司擁有人應佔													總權益
	普通股本	股份溢價	不可贖回			資本儲備	法定儲備	物業重估儲備	外幣換算儲備	保留溢利	小計	永久性資本工具	非控股權益	
			可轉換優先股	特別儲備	其他儲備									
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元									
(附註(a))	(附註(a))	(附註(a))	(附註(a))	(附註(b))	(附註(c))	(附註(d))	(附註(e))	(附註(f))	(附註(g))	(附註(h))	(附註(i))	(附註(j))	(附註(k))	(附註(l))
於二零一六年一月一日	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
支付永久性資本工具的利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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(i))	-	-	-	-	-	(240,270)	-	-	-	-	(240,270)	-	-	(240,270)
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	140,602	-	-	(140,602)	-	-	-	-
向非控股權益派發的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 已發行股本包括大悅城地產有限公司(「本公司」)普通股、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公司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，須將按適用於中國成立企業的相關會計準則及財務條例(「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當時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」)。於報告日期的特別儲備包括於二零一三年十二月完成的反收購交易產生的結餘人民幣11,138,521,000元。
- (f) 於二零一六年六月，本公司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) 於二零一六年，本集團(定義見附註1)分別出售於立運有限公司(「立運」)、熙安有限公司(「熙安」)及錦星有限公司(「錦星」)的49%股權，致使其於該等三間附屬公司的股權減至51%。出售所得款項人民幣9,443,143,000元將以現金收取。人民幣7,802,203,000元(分別為三間附屬公司資產淨值賬面值的比例股份)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%股權。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。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%的股權，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) 於二零一六年，完成了一項交易：即本集團分別自中糧集團有限公司之全資附屬公司中國糖業酒類集團公司(「中國糖業」)及合營企業中皇有限公司(「中皇」)手中收購四川中國酒城股份有限公司(「酒城」)的69.65%股權。收購之總代價為人民幣240,270,000元。

# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
除稅前溢利	4,104,717	2,457,271
經調整：		
融資成本	783,213	704,568
利息收入	(124,877)	(52,810)
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
確認待售物業的減值虧損	21,728	-
無形資產攤銷	11,565	12,943
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
投資物業之公允價值收益	(1,101,041)	(1,006,770)
(撥回)／確認應收賬款減值虧損淨額	(17)	1,236
確認其他應收款項減值虧損	3,499	8,674
匯兌(收益)／虧損淨額	(131,633)	9,724
出售附屬公司收益	(376,746)	-
物業、廠房及設備的減值虧損	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	-
解除的遞延收益	(3,907)	(784)
營運資金變動前之經營現金流量	3,905,814	2,531,838
存貨(增加)／減少	(18,579)	996
待售物業減少	4,785,881	1,716,132
待售在建物業增加	(5,169,115)	(2,344,455)
應收賬款減少／(增加)	25,072	(41,400)
按金、預付款項及其他應收款項增加	(180,208)	(131,097)
應收非控股權益款項減少	127,809	-
應付賬款增加	615,389	629,465
其他應付款項及應計費用增加	708,032	223,700
預售物業已收按金增加	1,049,867	1,664,465
已收租金按金(減少)／增加	(70,664)	351,847
受限制銀行存款(增加)／減少	(1,253,573)	261,199
應收最終控股公司款項減少	19,936	220
應收中間控股公司款項減少／(增加)	325	(325)
應收同系附屬公司款項減少／(增加)	3,374	(1,910)
應付最終控股公司款項減少	-	(9,770)
應付中間控股公司款項(減少)／增加	(202)	1,450
應付同系附屬公司款項增加／(減少)	481	(302)
遞延收益(減少)／增加	(23,696)	30,651
經營所得現金	4,525,943	4,882,704
已付中國企業所得稅及香港利得稅	(926,278)	(501,687)
已付土地增值稅	(261,611)	(334,407)



# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	<b>3,338,054</b>	4,046,610
投資活動所得現金流量		
已收利息	<b>124,877</b>	52,810
物業、廠房及設備付款	<b>(360,104)</b>	(122,496)
無形資產付款	<b>(12,108)</b>	(24,146)
投資物業付款	<b>(1,172,654)</b>	(899,884)
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>228,513</b>	5,159
收購一間附屬公司(附註50)	<b>(349,576)</b>	(1,214,700)
收購聯營公司權益	<b>(59,005)</b>	(4,999)
收購一間合營企業的權益	<b>(35,000)</b>	-
同系附屬公司的墊款	<b>(3,185)</b>	(3,626)
給予一間合營企業的貸款及墊款被償還	<b>156,710</b>	833,253
給予聯營公司的貸款	<b>(358,821)</b>	-
出售附屬公司(附註51)	<b>394,471</b>	-
給予一間合營企業的墊款	<b>(97)</b>	-
受限制銀行存款存放	<b>(751)</b>	(604)
受限制銀行存款提取	<b>2,075</b>	226,243
已抵押存款增加	<b>(5,129)</b>	(4,271)
購入時原到期日超過三個月的非質押定期存款減少	<b>2,101</b>	85,664
投資活動所用現金淨額	<b>(1,447,683)</b>	(1,071,597)
融資活動所得現金流量		
已付利息	<b>(675,348)</b>	(700,882)
償還永久性資本工具	<b>(500,000)</b>	(500,000)
就永久性資本工具支付的利息	<b>(462,614)</b>	(240,799)
向有擔保票據持有人支付之利息	<b>(195,589)</b>	(194,317)
就應付債券支付之利息	<b>(96,000)</b>	-
發行債券	<b>1,000,000</b>	3,000,000
發行公司債券已付包銷佣金	-	(18,000)
償還第三方給予的貸款	<b>(48,700)</b>	-
銀行借款所得款項	<b>8,364,536</b>	4,224,580
償還銀行借款	<b>(7,873,403)</b>	(11,830,470)
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	<b>1,340,476</b>	1,522,850
償還同系附屬公司給予的貸款	<b>(1,417,500)</b>	(1,978,540)
最終控股公司給予的貸款	-	600,000
償還最終控股公司給予的貸款	<b>(300,000)</b>	(300,000)
償還應付最終控股公司的款項	<b>(120,128)</b>	-
非控股權益給予的墊款	<b>588,021</b>	921,658
聯營公司給予的墊款	-	1,033
同系附屬公司給予的墊款	<b>77,110</b>	-
償還同系附屬公司給予的墊款	-	(36,364)
非控股權益給予的貸款	<b>31,409</b>	50,000
償還非控股權益的貸款	<b>(37,988)</b>	(17,962)
已付股息	<b>(1,030,440)</b>	(133,649)
向非控股權益派付的股息	<b>(142,265)</b>	(49,500)
非控股權益注資	<b>60,000</b>	66,527
往年收購共同控制下的附屬公司時的視作分派	<b>(33,635)</b>	(204,230)
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)

# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
融資活動(所用)/所得現金淨額	<b>(1,472,058)</b>	2,421,505
現金及現金等價物增加淨額	<b>418,313</b>	5,396,518
年初之現金及現金等價物	<b>8,789,000</b>	3,189,058
以外幣持有之現金結餘的匯率變動影響	<b>(79,717)</b>	203,424
年末之現金及現金等價物	<b>9,127,596</b>	8,789,000
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結存	<b>4,842,958</b>	8,409,000
非質押定期存款	<b>3,560,635</b>	382,101
綜合財務狀況表所呈列的現金及銀行結存	<b>8,403,593</b>	8,791,101
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)
	<b>8,403,593</b>	8,789,000
計入持作出售之出售組別之現金及現金結餘	<b>724,003</b>	-
綜合現金流量表所呈列的現金及現金等價物	<b>9,127,596</b>	8,789,000

# 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. 一般資料

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Achieve Bloom Limited變更為Vibrant Oak Limited(一間於二零一七年七月在英屬處女群島註冊成立的公司)。Achieve Bloom Limited及Vibrant Oak Limited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(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, 其A股於深交所上市的公司, 亦為中糧集團之附屬公司)正探索自中糧(香港)或中糧集團之相關方收購本公司控股權益或收購持有本公司有關控股權益直接控股公司之股權(「重組」)的可能性。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。相關方目前正探索重組, 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所需的批准, 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。於該等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。



## 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)

### 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以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則修訂本：

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之一部分

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。該等修訂本規定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，包括現金變動及非現金變動。此外，該等修訂本亦要求，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，該等修訂本要求披露下列各項：(i)融資現金流量的變動；(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。

該等項目的期初及期末結餘的對賬載於附註49內。與修訂本的過渡性條文一致，本集團並未披露前一年的比較性數據。除附註49所載的額外披露外，應用該等修訂本對本集團的綜合財務報表並無影響。

# 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)

## 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」)(續)

### 香港會計準則第40號(修訂本)投資物業之轉撥

本年內，董事於香港會計準則第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等修訂本。倘有足夠證據表明一物業之用途發生改變，該等修訂本允許實體將該物業轉撥為投資物業。據此，由於二零一七年有可觀察證據表明物業用途發生改變，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

除了香港會計準則第40號(修訂本)，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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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—併應用之香港財務 報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之 間之資產出售或注資 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	作為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之一部分 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定期限或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 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，董事預計採用所有其他新香港財務報告準則及詮釋及其修訂本對本集團可預見未來的綜合財務報表不會產生重大影響。

## 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)

### 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」)(續)

#### 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、一般對沖會計法及金融資產減值規定之新規定。

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。所有其他金融資產於其後的會計期按公允價值計量。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)公允價值的其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 關於金融資產減值，香港財務報告準則第9號要求設定預期信貸虧損模型，該模型與香港會計準則第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。

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：



## 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)

### 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」)(續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

##### 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：該等證券根據香港財務報告準則第9號符合指定為透過其他全面收入按公允價值列賬，然而，本集團計劃不選擇指定該等證券至透過其他全面收入按公允價值列賬，且按公允價值計量該等證券，公允價值的隨後收益或虧損將計入損益。

所有的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號的預期信貸損失模式，將導致提早就有關本集團按經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損失作撥備。

根據董事的評估，倘本集團將採用預期信貸損失模式，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輕微增加，主要由於預期就應收款項及其他應收款項計提信貸損失撥備所致。按預期信貸損失模式確認的有關進一步減值將於二零一八年一月一日輕微調減期初保留溢利及輕微增加遞延稅項資產。

#### 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益

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

## 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)

### 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」)(續)

#### 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益(續)

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。

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(根據現有合約及安排)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入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號對本集團以下方面會產生影響：

目前，本集團將與取得客戶的物業合約銷售有關的成本費用化。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符合若干準則，則符合資本化為遞延合約成本。

## 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)

### 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」)(續)

#### 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益(續)

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因付款至物業轉讓之間的期限少於一年而獲豁免，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號為租賃安排的識別以及出租人及承租人的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差異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。租賃負債乃按租賃款項(非當日支付)的現值初步計量。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，本集團目前將前期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。



## 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)

### 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」)(續)

#### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

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號亦要求較廣泛的披露。

於二零一七年十二月三十一日，根據附註43披露，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承擔人民幣210,442,000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，除非其符合低值或短期租賃。

此外，本集團現時認為支付可退回租賃按金及已收可退回租賃按金作為香港會計準則第17號項下之權利及義務。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。對支付可退回租賃按金的調整計入使用權資產的賬面值。對收回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。

# 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)

## 3. 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，綜合財務報表包括上市規則及香港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，惟若干投資物業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。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。

對於以公允價值轉撥的金融資產及投資物業，並使用不可觀察輸入值之估值技術將於隨後期間用於計量公允價值，對估值技術予以校準，以致估值技術結果與交易價相等。

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。

## 綜合財務報表附註

(截至二零一七年十二月三十一日止年度)

### 3. 重大會計政策(續)

#### 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。

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

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

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

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

如有需要，會調整附屬公司的財務報表，致令其會計政策與本集團之會計政策一致。

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

於附屬公司之非控股權益與本集團之權益獨立呈列。



## 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)

### 3. 重大會計政策(續)

#### 本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於附屬公司之擁有權權益出現之變動(並無導致本集團失去對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,包括根據本集團與非控股權益所佔權益比例重新劃分本集團與非控股權益之相關儲備。

非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公允價值之間的任何差額直接於權益內確認並歸屬於本公司擁有人。

#### 業務合併

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

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

## 綜合財務報表附註

(截至二零一七年十二月三十一日止年度)

### 3. 重大會計政策(續)

#### 業務合併(續)

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

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認並計量；
- 與被收購方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方以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號*以股份為基礎之付款*計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產(或出售組別)則根據該準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額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，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，所收購之可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方(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。

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

#### 商譽

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

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

# 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)

## 3. 重大會計政策(續)

### 商譽(續)

已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年或有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於其賬面值時,則首先分配減值虧損以削減分配予單位之任何商譽之賬面值,其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予單位(或現金產生單位組別)之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。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(或本集團監察商譽的現金產生單位組合內的任何現金產生單位)。

### 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)。

綜合財務報表中的比較金額按猶如該業務於上個報告期間結束時或初次受到共同控制時(兩者中較短者)已經合併一般呈列。

### 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。

## 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)

### 3. 重大會計政策(續)

#### 投資物業(續)

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。

當且僅當用途發生改變時，物業轉至或轉自投資物業。

倘投資物業成為業主自用(以業主開始佔用，或以業主自住為目的發展，或本集團以出售為目的開始發展投資物業為證)，則重新分類為物業、廠房及設備或存貨，其於轉撥日期之公允價值，就會計目的而言為其成本。

根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備，倘物業、廠房及設備某個項目因其用途改變(以業主終止佔用為證)而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公允價值之任何差額在權益中確認為物業、廠房及設備之重估。然而，倘公允價值收益將該物業早前之減值虧損撥回，則該收益於損益確認。

物業自存貨轉撥至投資物業，用途改變可由向另一方開始的經營租賃作憑證，於轉撥日期該項目的公允價值與其賬面值間的任何差額乃於損益確認。

投資物業於出售時或當有關投資永久停止使用且預期其出售不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認該物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業的期間計入損益。



# 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)

## 3. 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。

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

於初步確認後，於業務合併中所收購的有限可使用年期的無形資產乃按與獨立收購的無形資產相同的基準以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。

### 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。

### 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。

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。

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，並按預測基準入賬估計變動的影響。

## 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)

### 3. 重大會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。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。

#### 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、產生的開發費用及(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。

#### 於聯營公司及合營企業的投資

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

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

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

# 綜合財務報表附註

(截至二零一七年十二月三十一日止年度)

## 3. 重大會計政策(續)

### 於聯營公司及合營企業的投資(續)

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

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

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或合營企業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。

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

## 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)

### 3. 重大會計政策(續)

#### 商譽以外之有形資產及無形資產減值(請參閱關於上述商譽的會計政策)

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，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

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(或現金產生單位)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。分配予該資產的減值虧損之金額將以其他方式按比例分配予單位內其他資產。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。



# 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)

## 3. 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及金融負債除外)而直接產生的交易成本於首次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(倘適用)的公允價值。收購透過損益按公允價值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

### 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。首次確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收同系附屬公司、控股公司、一間合營企業、聯營公司及非控股權益款項及／或給予同系附屬公司、控股公司、一間合營企業、聯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，以攤銷成本減任何減值計量。

## 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)

### 3. 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 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本投資按成本減於報告期末任何已識別減值虧損計量。

##### 金融資產減值

金融資產於各報告期末評估有否減值跡象。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。

對於金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

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

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

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

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。倘應收賬款或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損益。

# 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)

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

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

#### 金融負債及股本工具

##### 分類為債務或股本

集團實體發行的債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股本工具的定义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。

本集團發行的永久性資本工具(其中包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或與持有人在可能不利於本集團的條件下交換金融資產或金融負債的契約責任)分類為股本工具及最初以已收所得款項記賬。

##### 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、合營企業及非控股權益款項、最終控股公司、同系附屬公司、非控股權益及第三方給予的貸款、銀行借款、有擔保票據及應付債券，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

# 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)

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

##### 財務擔保合約

財務擔保合約是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合約。

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)於擔保期間內所確認累計攤銷的金額。

##### 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。

於及僅於有關責任已告解除、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。



# 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)

## 3. 重大會計政策(續)

### 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。

### 租賃土地及自用樓宇

倘本集團就一項物業權益(包括租賃土地及樓宇部分)進行付款，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，則整個物業入賬列作經營租賃。具體而言，代價全額(包括任何定額預付款項)按初始確認時土地與樓宇部分租賃權益之相對公允價值比例，於租賃土地與樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配相關付款，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。倘無法在租賃土地與樓宇部分之間可靠分配租金，則整個物業一般歸類為融資租賃項下的租賃土地。

### 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。

## 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)

### 3. 重大會計政策(續)

#### 外幣(續)

因結算和重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間於損益中確認。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，惟在該期間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。

#### 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔當前法定或推定責任，而本集團很大機會須抵償該責任且能夠就該責任的金額作出可靠估計時須確認撥備。

確認為撥備的金額乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，根據報告期末為抵償該當前責任而須承擔代價的最佳估計而計量。當採用估計抵償該當前責任而需要的現金流量計量撥備時，其賬面值為該等現金流的現值(倘貨幣時間值影響為重大)。

# 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)

## 3. 重大會計政策(續)

### 稅項

所得稅支出指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

#### 即期稅項

即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(業務合併除外)，則不會確認該等資產及負債。此外，如果暫時性差額乃因初步確認商譽而產生，則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就與投資附屬公司及於聯營公司及合營企業之權益有關之應課稅暫時差額確認，惟本集團能控制暫時差額撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。於可能有足夠應課稅溢利而動用暫時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。

## 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)

### 3. 重大會計政策(續)

#### 稅項(續)

##### 遞延稅項(續)

計量採用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項時，假設有關於物業之賬面值通過銷售收回，除非有關假設不成立。倘投資物業可予折舊及可按旨在隨時間而非通過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，則有關假設不成立。

##### 本年度即期及遞延稅項

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

#### 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中確認。

#### 退休福利成本

界定供款退休福利計劃之付款於僱員提供服務後合資格領取供款時確認為開支。

本集團的中國僱員為中國政府營運之國家管理退休福利計劃的成員。本集團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，以撥付退休福利。本集團有關退休福利計劃的唯一責任是根據有關計劃作出規定之供款。



# 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)

## 3. 重大會計政策(續)

### 收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計量，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方時確認，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。

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相關服務時確認。

於經濟利益可能流入本集團且收益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可使用年期內估計未來現金收入準確貼現至該資產首次確認時之賬面淨值的利率。

## 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)

### 3. 重大會計政策(續)

#### 持作待售之非流動資產

倘非流動資產或出售組別的賬面值將主要透過出售交易(而非透過持續使用)收回,且有關資產(或出售組別)可按其現況即時出售(僅受有關資產或出售組別的一般及慣常出售條款所規限),而有關出售很可能發生時,其將被分類為持作待售。管理層必須致力達成,並應預期自分類為持作待售之日一年內可確認完成有關出售。

倘本集團承諾出售一項涉及失去附屬公司控制權的銷售計劃,則該附屬公司的所有資產及負債均於上述標準滿足時分類為持作待售,而毋須考慮本集團在出售後是否保留其前附屬公司的非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別乃按過往之賬面值及公允價值減銷售成本(以較低者為準)計量。

#### 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,有系統地於損益中確認。

因補償已產生開支或虧損或向本集團提供直接財務資助(並無日後相關成本)而收取之政府補貼於可收取期間於損益中確認。

#### 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。

# 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)

## 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

應用附註3所述的本集團會計政策時，管理層須對無法依循其他來源即時得知的資產及負債賬面值作出判斷、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。

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

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

## 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)

### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

#### 應用會計政策的重大判斷(續)

##### 經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

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

##### 投資物業與自用物業的分類

本集團釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂判斷標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼顧的物業。因此，本集團考慮物業能否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。

#### 估計不確定因素之主要來源

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

##### 投資物業估值

投資物業基於獨立專業估值師作出的估值按公允價值列賬。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中確認。於二零一七年十二月三十一日，投資物業的公允價值為人民幣54,268百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣50,101百萬元)，詳情載於附註16。



# 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)

## 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源(續)

#### 遞延稅項

於二零一七年十二月三十一日，遞延稅項資產人民幣28,833,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣15,815,000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中確認。

#### 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3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。於二零一七年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣3,273,397,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣5,045,044,000元)。

## 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)

### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

#### 估計不確定因素之主要來源(續)

##### 待售物業／待售在建物業減值

待售物業／待售在建物業減值乃根據可變現淨值評估計提。可變現淨值估計乃基於作出估計時可獲得的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。估計過程中需要管理層作出重大估計。倘日後的實際結果或預期有別於原先估計，則有關差額將影響有關估計變動期間待售物業／待售在建物業的賬面值及減值虧損／減值虧損撇銷金額。

於二零一七年十二月三十一日，待售物業的賬面值總額為人民幣2,236,373,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣4,641,811,000元)。於二零一七年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值總額為人民幣12,502,999,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣11,320,633,000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。該等成本的分攤將在確認物業銷售後於損益中確認。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，本集團或會將開發項目分為多個階段。與某一開發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任何增減均會影響未來年度的損益。

### 5. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

# 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)

## 5. 收益及分部資料(續)

本集團根據所售商品或所提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部由董事參考各業務單位所售商品或所提供服務後決定。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，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	<b>3,433,075</b>	3,123,460
銷售待售物業	<b>7,123,798</b>	2,752,066
一級土地開發服務收入	<b>12,593</b>	4,186
物業管理及其他物業相關服務	<b>82,320</b>	89,284
輸出管理項目	<b>46,722</b>	7,696
	<b>10,698,508</b>	5,976,692
酒店經營：		
客房收益	<b>694,114</b>	716,770
其他配套服務	<b>265,139</b>	293,635
	<b>959,253</b>	1,010,405
總收益	<b>11,657,761</b>	6,987,097





# 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)

## 5. 收益及分部資料(續)

### 分部收益及分部業績(續)

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	總計 人民幣千元
<b>分部收益</b>							
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)	-
<b>綜合</b>	<b>3,129,185</b>	<b>2,756,252</b>	<b>1,010,405</b>	<b>134,742</b>	<b>7,030,584</b>	<b>(41,121)</b>	<b>6,989,463</b>
租金調整							(2,366)
綜合損益表所呈列的收益							<u>6,987,097</u>
<b>分部業績</b>	<b>2,509,200</b>	<b>985,676</b>	<b>(87,863)</b>	<b>(45,211)</b>	<b>3,361,802</b>		<b>3,361,802</b>
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							(8,661)
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。

# 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)

## 5. 收益及分部資料(續)

### 分部收益及分部業績(續)

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)。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
	<b>11,657,761</b>	6,987,097

# 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)

## 5. 收益及分部資料(續)

### 地區資料(續)

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	<b>55,288,075</b>	53,269,751
香港	<b>3,063,518</b>	2,879,712
	<b>58,351,593</b>	56,149,463

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。

# 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)

## 5. 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
出售投資物業虧損	251,352	-	-	-	251,352
待售物業的減值虧損	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



# 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)

## 6. 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
	<b>160,539</b>	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。

## 7. 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(附註51)	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)
待售物業的減值虧損	(21,728)	-
物業、廠房及設備減值虧損淨額	(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)
提早終止租約之賠償款	(7,438)	(40,823)
其他	17,037	(2,776)
	<b>(42,499)</b>	(164,171)

# 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)

## 8. 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(附註36)	208,297	206,163
第三方給予的貸款	1,444	-
其他	19,807	-
利息支出總額	992,567	1,006,807
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業(附註16)	(27,768)	(27,019)
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)	(181,586)	(275,118)
	(209,354)	(302,239)
融資成本	783,213	704,568

\* 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。

# 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)

## 9. 除稅前溢利

	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
年度溢利經扣除下列項目後計算：		
董事酬金(附註14)	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
折舊及攤銷總額	348,973	392,909
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
	6,410,085	3,226,908
僱員福利開支(包括董事酬金(附註14))：		
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
	940,052	858,615
減：於待售物業及投資物業項下的資本化金額	(54,648)	(56,412)
	885,404	802,203
廣告及推廣開支(包括於分銷及銷售成本內)	266,162	243,078
核數師薪酬	3,019	3,019

# 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)

## 10. 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
	<b>1,225,974</b>	735,569
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	775	3,986
	<b>775</b>	3,986
遞延稅項(附註24)	303,181	442,528
	<b>1,529,930</b>	1,182,083

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。



# 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)

## 10. 所得稅開支(續)

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	<b>4,104,717</b>	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*	<b>1,026,179</b>	614,318
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	<b>(203,172)</b>	(9,563)
中國土地增值稅	<b>496,456</b>	430,512
中國土地增值稅的稅務影響	<b>(124,114)</b>	(107,628)
不可扣稅開支的稅務影響	<b>113,024</b>	131,085
毋須徵稅收入的稅務影響	<b>(61,698)</b>	(325)
未確認稅項虧損的稅務影響	<b>208,301</b>	119,212
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	<b>7,977</b>	24,541
動用過往未確認稅項虧損的稅務影響	<b>(33,090)</b>	(52,248)
應佔聯營公司虧損/(溢利)的稅務影響	<b>4,826</b>	(2,047)
應佔合營企業虧損的稅務影響	<b>172</b>	2,165
未分派溢利的預扣稅影響	<b>111,199</b>	24,408
過往年度即期稅項撥備不足	<b>775</b>	3,986
其他	<b>(16,905)</b>	3,667
年度所得稅開支	<b>1,529,930</b>	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。

# 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)

## 11. 持作出售的出售組別

於二零一七年十二月八日，本公司全資附屬公司Rich Harbor Limited (「Rich Harbor」)及COFCO (BVI) No. 17 Limited (「COFCO BVI17」)就出售中糧酒店(北京)有限公司(「中糧酒店(北京)」)，65%由Rich Harbor擁有，35%由COFCO BVI 17擁有)達成一項安排。該代價乃根據最高出價人民幣1,360百萬元釐定。根據該安排，中糧酒店(北京)的資產及負債(先前計入酒店營運分部)已被分類為持作出售的出售組別，並於綜合財務狀況表內單獨列示。

該持作出售的出售組別的主要資產及負債如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	902,212
租賃土地及土地使用權	103,539
無形資產	1,011
存貨	1,286
應收賬款	2,271
按金、預付款項及其他應收款項	7,600
現金及銀行結存	724,003
<b>分類為持作出售的資產總額</b>	<b>1,741,922</b>
應付賬款	8,860
其他應付款項及應計費用	23,693
應付合營企業款項	936
應付同系附屬公司款項	1,088
同系附屬公司給予的貸款	805,850
<b>分類為持作出售的負債總額</b>	<b>840,427</b>

# 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)

## 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	<b>497,321</b>	120,426
不可贖回可轉換優先股	<b>38,276</b>	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
	<b>535,597</b>	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。

# 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)

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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)	<b>1,153,162</b>	797,581
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
股份數目(千股)		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股數	<b>14,231,125</b>	14,231,125
不可贖回可轉換優先股數(附註39)	<b>1,095,301</b>	1,095,301
藉以計算每股基本盈利之股份數	<b>15,326,426</b>	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乃基於相關年度本公司普通股數以及已發行不可贖回可轉換優先股數目的基準進行計算。

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。



# 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)

## 14. 董事酬金

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
<b>二零一七年</b>				
<b>執行董事</b>				
周政先生	-	-	-	-
曹榮根先生	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>				
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)	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
劉漢銓先生	338	-	-	338
林建明先生	338	-	-	338
胡國祥先生	338	-	-	338
<b>總額</b>	<b>1,014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,014</b>

# 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)

## 14. 董事酬金 (續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零一六年				
<b>執行董事</b>				
周政先生(附註)	-	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)	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>				
馬建平先生	-	-	-	-
馬王軍先生	-	-	-	-
姜華女士	-	-	-	-
鄔小蕙女士	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
劉漢銓先生	355	-	-	355
林建明先生	355	-	-	355
胡國祥先生	355	-	-	355
<b>總額</b>	<b>1,065</b>	<b>2,155</b>	<b>13</b>	<b>3,233</b>

附註：周政先生亦為本公司主席(視為最高行政人員)，上文披露的酬金亦包括彼作為主席提供服務而獲得的酬金。

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。

# 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)

## 14. 董事酬金 (續)

除上文所披露的董事酬金外，於二零一六年及二零一七年，若干執行董事並無由本公司直接支付。周政先生就向更大的集團(包括本公司及其附屬公司)提供服務而自中糧(集團)有限公司(為本集團最終控股公司)領取酬金。曹榮根先生則自中糧地產(集團)股份有限公司(為本集團同系附屬公司)領取酬金。於二零一七年，由於該等董事向本公司及其附屬公司提供之合資格服務屬彼等向更大的集團及本集團同系附屬公司承擔的責任之附帶部分，故並無作出分攤。所有非執行董事並無由本公司直接支付，而是由最終控股公司就彼等向更大的集團(包括本公司及其附屬公司)提供的服務支付酬金。由於該等董事向本公司及其附屬公司提供之合資格服務屬彼等向更大的集團承擔的責任之附帶部分，故並無作出分攤。

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。

## 15. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士中，概無(二零一六年：無)董事。五位最高薪人士(二零一六年：五位)之酬金如下：

	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
薪金及其他津貼	10,481	10,729
退休福利計劃供款	415	528
	<b>10,896</b>	11,257

# 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)

## 15. 僱員酬金(續)

上述人士酬金介乎以下範疇：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	人數	
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
2,000,001港元至2,500,000港元	3	1
2,500,001港元至3,000,000港元	2	2
3,000,001港元至3,500,000港元	-	1
	<b>5</b>	<b>5</b>

除上文披露者外，董事確認，於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團概無向五名最高薪人士提供吸引加入本集團之賞金，及由於管理本集團旗下任何成員公司之事務而引致任何離任的補償(二零一六年：無)。



# 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)

## 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			
於二零一六年一月一日	43,818,620	2,213,882	46,032,502
收購附屬公司(附註50(b))	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8)	-	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	<b>47,356,297</b>	<b>2,744,882</b>	<b>50,101,179</b>
收購附屬公司(附註50(a))	-	<b>1,203,844</b>	<b>1,203,844</b>
後續開支增加	<b>374,757</b>	<b>583,650</b>	<b>958,407</b>
自物業、廠房及設備以及租賃土地及 土地使用權轉撥*	<b>524,021</b>	-	<b>524,021</b>
自待售在建物業轉撥	-	<b>1,320,275</b>	<b>1,320,275</b>
轉撥至待售物業	<b>(519,988)</b>	-	<b>(519,988)</b>
出售	<b>(7,497)</b>	<b>(251,352)</b>	<b>(258,849)</b>
資本化利息(附註8)	-	<b>27,768</b>	<b>27,768</b>
於損益確認的公允價值變動	<b>417,453</b>	<b>683,588</b>	<b>1,101,041</b>
重新分類**	<b>(1,858,431)</b>	<b>1,858,431</b>	-
匯兌調整	<b>(189,698)</b>	-	<b>(189,698)</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>46,096,914</b>	<b>8,171,086</b>	<b>54,268,000</b>

# 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)

## 16. 投資物業(續)

\* 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338,313,000元及人民幣108,557,000元(二零一六年：分別為人民幣6,539,000元及零)，當中人民幣77,151,000元(所得稅影響為人民幣19,288,000元)(二零一六年：人民幣2,961,000元(所得稅影響為人民幣740,000元))之公允價值變動已確認至其他全面收入。

\*\* 年內，有關重新裝修上海長豐大悅城的投資物業人民幣1,858,431,000元已自竣工投資物業轉撥至在建投資物業。

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式計量，並分類及列賬作投資物業。

於二零一七年十二月三十一日，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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
位於香港的商業物業	<b>2,627,909</b>	2,978,206
位於中國內地的商業物業	<b>46,727,091</b>	41,992,973
位於中國內地的住宅物業	<b>4,913,000</b>	5,130,000
	<b>54,268,000</b>	50,101,179

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣39,963,465,000元(二零一六年：人民幣35,213,700,000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)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣3,962,887,000元的投資物業尚未獲中國相關部門授出房屋所有權證。

# 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)

## 16. 投資物業(續)

### 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。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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。

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。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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。

# 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)

## 16. 投資物業(續)

### 本集團投資物業的公允價值計量(續)

下表列示本集團主要投資物業於二零一七年十二月三十一日之公允價值釐定方式。重大不可觀察輸入數據包括(i)資本化率，計及潛在租金收入撥充資本、物業性質及現行市況；及(ii)每月單位租金，使用直接市場可資比較項目並計及時間、位置以及道路交通、物業規模及設施等個別因素。所用市場資本化率輕微上漲可能導致公允價值重大減少，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。

本集團的主要投資物業	重大不可觀察輸入數據			
	資本化率		每月單位租金(平米/月)	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年 人民幣元	二零一六年 人民幣元
已竣工投資物業				
北京中糧廣場				
— 辦公室	<b>6.0%</b>	5.0%至6.0%	<b>431至548</b>	284
— 店鋪	<b>5.0%</b>	6.0%	<b>232至765</b>	522
上海鵬利輝盛閣公寓—公寓單位	<b>2.5%</b>	2.5%	<b>217至231</b>	229至231
香港中糧大廈				
— 辦公室	<b>3.2%</b>	3.5%	<b>415至471</b>	421至477
— 店鋪	<b>3.5%</b>	3.5%	<b>1,458</b>	1,455
西單大悅城				
— 辦公室	<b>6.0%</b>	6.0%	<b>320至362</b>	310至350
— 店鋪	<b>6.5%</b>	6.5%	<b>334至1,672</b>	242至1,613
朝陽大悅城—店鋪	<b>6.5%</b>	6.5%	<b>106至710</b>	105至703
天津南開大悅城—店鋪	<b>7.0%</b>	7.0%	<b>198至567</b>	220至551
上海靜安大悅城—店鋪				
— 南座	<b>6.5%</b>	6.5%	<b>335至959</b>	168至840
— 北座	<b>6.5%</b>	6.5%	<b>221至885</b>	328至937
沈陽大悅城—店鋪	<b>6.75%</b>	6.75%	<b>99至315</b>	77至327
上海長風大悅城—店鋪	<b>6.5%</b>	6.5%	<b>97至325</b>	135至300
成都大悅城—店鋪	<b>6.0%</b>	6.0%	<b>98至325</b>	95至318



## 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)

## 17. 物業、廠房及設備

	租賃物業 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	設備、傢俱 及固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於二零一六年一月一日	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50(b))	-	-	-	405	-	-	405
匯兌調整	(7,193)	-	-	(101)	-	-	(7,294)
於二零一六年十二月三十一日	<b>1,242,373</b>	<b>58,782</b>	<b>4,213,197</b>	<b>1,332,737</b>	<b>129,750</b>	<b>5,208</b>	<b>6,982,047</b>
添置	4,860	669	69,664	94,865	1,746	1,863	173,667
出售	(181,144)	(36,769)	(74,470)	(84,288)	(20,006)	(24,880)	(421,557)
轉撥至投資物業(附註16)	(370,613)	-	(67,083)	-	-	-	(437,696)
轉撥至持作出售資產(附註11)	-	(6,756)	(905,065)	(134,844)	(3,215)	-	(1,049,880)
轉撥至在建工程	-	-	(230,515)	-	-	230,515	-
出售附屬公司(附註51)	(1,045)	(2,714)	(280,636)	(190,054)	(6,443)	-	(480,892)
收購附屬公司(附註50(a))	-	-	-	8,144	313	-	8,457
匯兌調整	-	-	-	(378)	-	-	(378)
於二零一七年十二月三十一日	<b>694,431</b>	<b>13,212</b>	<b>2,725,092</b>	<b>1,026,182</b>	<b>102,145</b>	<b>212,706</b>	<b>4,773,768</b>
累計折舊：							
於二零一六年一月一日	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)
出售時對銷	(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	<b>83,103</b>	<b>28,886</b>	<b>748,543</b>	<b>970,622</b>	<b>105,753</b>	<b>-</b>	<b>1,936,907</b>
年內支出	68,979	71	164,340	70,657	5,232	-	309,279
轉撥至投資物業(附註16)	(27,125)	-	(15,233)	-	-	-	(42,358)
出售時對銷	(6,190)	(24,114)	(35,269)	(60,006)	(13,690)	-	(139,269)
出售附屬公司(附註51)	(317)	-	(231,221)	(179,128)	(5,637)	-	(416,303)
轉撥至持作出售資產(附註11)	-	(394)	(91,324)	(52,867)	(3,005)	-	(147,590)
匯兌調整	-	-	-	(295)	-	-	(295)
於二零一七年十二月三十一日	<b>118,450</b>	<b>4,449</b>	<b>539,836</b>	<b>748,983</b>	<b>88,653</b>	<b>-</b>	<b>1,500,371</b>
累計減值：							
於二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日	-	-	-	35	61	-	96
添置	57,025	-	-	-	-	-	57,025
轉撥	(57,025)	-	-	(35)	(61)	-	(57,121)
於二零一七年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-
賬面淨值：							
於二零一七年十二月三十一日	<b>575,981</b>	<b>8,763</b>	<b>2,185,256</b>	<b>277,199</b>	<b>13,492</b>	<b>212,706</b>	<b>3,273,397</b>
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

# 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)

## 17. 物業、廠房及設備(續)

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

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面淨值約人民幣2,395,552,000元(二零一六年：人民幣2,675,933,000元)的若干物業、廠房及設備用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資及來自非控股權益的貸款(附註45)。

於二零一七年十二月三十一日，對於本集團於中國大陸賬面淨值總額約人民幣181,859,000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。

有關本集團於二零一七年及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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
位於中國內地	<b>2,759,050</b>	4,621,440
位於香港	<b>2,187</b>	2,484
	<b>2,761,237</b>	4,623,924

# 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)

## 18. 租賃土地及土地使用權

	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
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))	22,357	33,965
非流動資產	629,526	896,522
	<b>651,883</b>	930,487
位於中國大陸	642,355	921,149
位於香港	9,528	9,338
	<b>651,883</b>	930,487

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。

於本年度，如附註16所述，賬面值為人民幣108,557,000元(二零一六年：零)的租賃土地及土地使用權已轉撥至投資物業。

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。

於二零一七年十二月三十一日，賬面值總額人民幣526,895,000元(二零一六年：人民幣559,759,000元)的土地使用權用作抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行融資(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)。該項抵押已於年內解除。

# 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)

## 19. 無形資產

人民幣千元

成本：	
於二零一六年一月一日	48,669
添置	24,146
於二零一六年十二月三十一日	72,815
添置	12,108
收購附屬公司(附註50(a))	228
轉撥至持作出售資產(附註11)	(4,309)
出售一間附屬公司(附註51)	(250)
於二零一七年十二月三十一日	80,592
累計攤銷：	
於二零一六年一月一日	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
年內攤銷撥備	11,565
轉撥至持作出售資產(附註11)	(3,298)
出售一間附屬公司(附註51)	(190)
於二零一七年十二月三十一日	41,452
賬面淨值：	
於二零一七年十二月三十一日	39,140
於二零一六年十二月三十一日	39,440

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。



# 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)

## 20. 所持聯營公司權益

	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
非上市投資成本	152,505	93,500
應佔收購後業績	(45,288)	(26,222)
	<b>107,217</b>	67,278

本集團主要聯營公司於報告期末之詳情如下：

公司名稱	成立地點	營業地點	本集團持有所有權權益 比例及投票權比例		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
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。

# 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)

## 20. 所持聯營公司權益(續)

### 成都悅城

	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
流動資產	<b>261,259</b>	419,255
非流動資產	<b>326</b>	472
資產總額	<b>261,585</b>	419,727

	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
流動負債	<b>96,957</b>	209,448
非流動負債	-	-
負債總額	<b>96,957</b>	209,448
資產淨值	<b>164,628</b>	210,279

	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	<b>117,392</b>	140,555
年度(虧損)/溢利及全面(支出)/收入總額	<b>(45,651)</b>	29,985
本集團應佔之年度(虧損)/溢利及全面(支出)/收入總額	<b>(13,696)</b>	8,996

# 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)

## 20. 所持聯營公司權益(續)

### 成都悅城(續)

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
成都悅城資產淨值	164,628	210,279
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	49,388	63,084
本集團所持聯營公司權益之賬面值	49,388	63,084

### 個別不重要之聯營公司之匯總資料

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本集團分佔虧損及其他全面支出	(5,370)	(805)

## 21. 所持合營企業權益／給予合營企業的貸款

	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
非上市投資成本	35,000	-
應佔收購後業績	(687)	-
總計	34,313	-
向合營企業提供貸款	213,468	228,435

## 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)

### 21. 所持合營企業權益／給予合營企業的貸款(續)

於二零一七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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團於下列合營企業持有權益：

公司名稱	註冊成立地點	營業地點	本集團持有所有權益 比例及投票權比例 於十二月三十一日		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
COFCO (BVI) No 97 Limited (「BVI 97」)	英屬處女群島	中國	40%	40%	投資控股
海南電影公社動畫村有限公司 (「海南電影」)	中國	中國海口	35%	不適用	動畫設計與製作

根據本集團與BVI 97的另一名投資者(另一名BVI 97「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另一名BVI 97投資者一致同意，故BVI 97入賬列為合營企業。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。

年內，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發」，為本公司之附屬公司)以人民幣35,000,000元之現金代價向本集團之獨立第三方(「投資者A」與「投資者B」)收購海南電影之35%股權，其後投資者A與投資者B分別持有海南電影57.18%及7.82%股權。根據亞龍灣開發與投資者A及投資者B訂立之股東協議，有關海南電影相關業務之決定要求不低於海南電影董事會75%之投票權。董事認為，本集團應將該等海南電影股權入賬列為合營企業。

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



# 綜合財務報表附註

(截至二零一七年十二月三十一日止年度)

## 21. 所持合營企業權益／給予合營企業的貸款(續)

### BVI 97

	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
流動資產	<b>69,303</b>	74,451
非流動資產	<b>1,460,152</b>	1,492,474
資產總額	<b>1,529,455</b>	1,566,925
流動負債	<b>692,386</b>	1,472,407
非流動負債	<b>1,022,728</b>	228,435
負債總額	<b>1,715,114</b>	1,700,842
負債淨值	<b>(185,659)</b>	(133,917)
上述資產及負債的金額包括以下內容：		
現金及現金等價物	<b>61,780</b>	62,061
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	<b>535,077</b>	1,315,633
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	<b>1,022,728</b>	228,435

## 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)

### 21. 所持合營企業權益／給予合營企業的貸款(續)

#### BVI 97(續)

	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	<b>138,138</b>	129,590
折舊及攤銷	<b>(45,642)</b>	(63,299)
利息開支	<b>(81,871)</b>	(79,368)
利息收入	<b>407</b>	341
年度虧損及全面支出總額	<b>(51,742)</b>	(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	<b>(20,697)</b>	(53,567)

上述綜合財務資料概要與綜合財務報表所確認所持BVI 97權益之賬面值的對賬。

	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
BVI 97負債淨值	<b>(185,659)</b>	(133,917)
本集團所持BVI 97所有權比例	<b>40%</b>	40%
本集團累計未確認應佔虧損	<b>(74,264)</b>	(53,567)
本集團所持BVI 97權益之賬面值	-	-

# 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)

## 22. 可供出售投資

	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
中國境內股本投資： 非上市股本證券	<b>510</b>	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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
成本及賬面值	<b>253,042</b>	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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業投資	<b>184,297</b>	184,297
上海悅耀*(於物業及土地開發分部)	<b>68,745</b>	68,745
	<b>253,042</b>	253,042

\* 上海悅耀置業發展有限公司(「上海悅耀」)

## 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)

### 23. 商譽(續)

計算截至二零一七年十二月三十一日止年度現金產生單位組別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。

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：

	稅前貼現率		五年期後增長率	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
物業投資(附註)	8.0%	8.0%	0%	0%
物業及土地開發	8.0%	8.0%	0%	0%

附註：商譽與本公司於二零一三年十二月根據反收購交易進行之收購有關。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量預測評估減值，認為各現金產生單位的可收回款項總額高於商譽分配之該現金產生單位之賬面值總額。

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。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，將不會導致各現金產生單位之賬面總額超逾其可收回總金額。



# 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)

## 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

	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	-	28,862	267	28,921	58,050
於損益扣除(附註10)	-	(2,519)	-	(6,984)	(9,503)
於二零一六年十二月三十一日	-	26,343	267	21,937	48,547
出售附屬公司(附註51)	-	-	-	(786)	(786)
於損益計入/(扣除)(附註10)	47,621	(20,643)	25,615	104,897	157,490
於二零一七年十二月三十一日	<b>47,621</b>	<b>5,700</b>	<b>25,882</b>	<b>126,048</b>	<b>205,251</b>

# 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)

## 24. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元	稅項 折舊撥備 人民幣千元	股息預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	5,448,418	477,999	50,488	18,362	5,995,267
收購附屬公司(附註50(b))	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10)	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
收購附屬公司(附註50(a))	46,618	60,266	-	-	106,884
於物業重估儲備扣除(附註16)	19,288	-	-	-	19,288
於損益扣除/(計入)(附註10)	183,703	184,153	106,084	(13,269)	460,671
匯兌調整	-	-	-	(648)	(648)
於二零一七年十二月三十一日	<b>6,138,308</b>	<b>971,582</b>	<b>154,444</b>	<b>18,272</b>	<b>7,282,606</b>

# 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)

## 24. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債(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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
遞延稅項資產	28,833	15,815
遞延稅項負債	(7,106,188)	(6,663,679)
	<b>(7,077,355)</b>	(6,647,864)

於二零一七年十二月三十一日，本集團於中國大陸產生的稅項虧損為人民幣2,638,211,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,342,822,000元)，已結轉以抵銷日後應課稅溢利，將於各財政年度結算日起計1至5年內到期。已就人民幣22,800,000元(二零一六年：人民幣105,372,000元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。就其餘稅項虧損人民幣2,615,411,000元(二零一六年：人民幣2,237,450,000元)則由於未來溢利流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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
將於下列日期屆滿：		
二零一七年十二月三十一日	-	356,206
二零一八年十二月三十一日	438,350	439,462
二零一九年十二月三十一日	362,865	448,109
二零二零年十二月三十一日	571,111	571,691
二零二一年十二月三十一日	413,080	421,982
二零二二年十二月三十一日	830,005	-
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	<b>2,615,411</b>	2,237,450

## 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)

### 24. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項負債(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團於香港產生的估計未動用稅項虧損為人民幣200,596,000元(二零一六年：人民幣197,296,000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。於二零一七年十二月三十一日，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62,859,000元(二零一六年：人民幣99,043,000元)。截至二零一七年十二月三十一日該等負債並無確認，原因為本集團有能力控制暫時性差異撥回的時間，且在可預見的未來很可能不會撥回。



# 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)

## 25. 給予／來自聯營公司、同系附屬公司、最終控股公司、非控股權益及第三方之貸款

	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
分類為流動資產		
給予聯營公司的貸款(附註(a))	347,143	-
	<b>347,143</b>	-
分類為流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(b))	68,000	1,038,850
非控股權益給予的貸款(附註(c))	31,409	4,000
最終控股公司給予的貸款(附註(e))	-	300,000
一名第三方給予的貸款(附註(d))	25,310	-
	<b>124,719</b>	1,342,850
分類為非流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(b))	877,976	790,000
非控股權益給予的貸款(附註(c))	-	33,038
	<b>877,976</b>	823,038

## 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)

### 25. 給予／來自聯營公司、同系附屬公司、最終控股公司、非控股權益及第三方之貸款(續)

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，給予聯營公司的貸款為無抵押，按年利率7.0%計息，並須於一年內償還。
- (b) 於二零一七年十二月三十一日，同系附屬公司給予的貸款按年利率介乎4.28%至4.75% (二零一六年十二月三十一日：年利率3.92%至6.15%)計息，且根據其還款期限被分類為流動負債及非流動負債。於二零一七年十二月三十一日，上述同系附屬公司給予的貸款包括中糧置地管理有限公司提供擔保的貸款人民幣394,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣396,000,000元)。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日，分類為流動負債之非控股權益給予之無抵押貸款指Xi'an Wanye Real Estate Development Company Limited之非控股權益給予之貸款，於二零一七年十二月三十一日，按每年4.79%之浮動利率計息，並於一年內償還。
- 於二零一六年十二月三十一日，分類為流動及非流動負債之非控股權益貸款指亞龍發展之非控股權益給予之貸款，已於年內悉數結清。
- (d) 於二零一七年十二月三十一日，分類為流動負債的第三方給予的貸款為無抵押、按年利率4.79%的浮動利率(二零一六年十二月三十一日：無)計息，並須於報告期末起十二個月內償還。
- (e) 於二零一六年十二月三十一日，最終控股公司給予的貸款已於二零一七年悉數結清。

# 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)

## 25. 給予／來自聯營公司、同系附屬公司、最終控股公司、非控股權益及第三方之貸款(續)

同系附屬公司、最終控股公司、非控股權益及第三方給予的貸款的到期情況如下：

	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
應於以下期間償還之同系附屬公司、最終控股公司、 非控股權益及第三方的貸款之賬面值*：		
1年內	<b>124,719</b>	1,342,850
第2年	<b>18,000</b>	10,000
第3至5年(包括首尾兩年)	<b>859,976</b>	796,000
超過5年	-	17,038
貸款總額	<b>1,002,695</b>	2,165,888
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	<b>(124,719)</b>	(1,342,850)
非流動負債所列款項	<b>877,976</b>	823,038

\* 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
由以下各項擔保：		
一間同系附屬公司	<b>394,000</b>	396,000

# 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)

## 26. 存貨

	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
原料	25,108	20,597
耗材	17,687	6,689
	<b>42,795</b>	27,286

## 27. 待售物業

	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
已竣工待售物業	<b>2,236,373</b>	4,641,811

本集團的待售物業位於中國內地，按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

於二零一七年十二月三十一日，本集團若干賬面淨值約為人民幣33,463,000元(二零一六年：無)的持有待售的物業已抵押作為授予本集團的銀行融資的擔保(附註45)。

已竣工待售物業的賬面值為人民幣637,006,000元(二零一六年：人民幣315,376,000元)，預期於報告期末起超過十二個月後出售。



# 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)

## 28. 待售在建物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
按成本：		
於一月一日	11,320,633	12,342,085
添置	4,203,238	2,352,367
轉撥至投資物業(附註16)	(1,320,275)	-
竣工後轉撥至待售物業	(1,882,183)	(3,568,937)
轉撥至租賃土地及土地使用權	-	(80,000)
年內資本化的利息(附註8)	181,586	275,118
於十二月三十一日	12,502,999	11,320,633

於二零一七年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值為人民幣8,387,633,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣8,286,185,000元)，預期於報告期末起超過十二個月後竣工並可供出售。

於二零一七年十二月三十一日，待售在建物業所處土地之賬面值為人民幣7,189,448,000元(二零一六年：人民幣5,695,098,000元)，已用作抵押以擔保本集團獲授之若干銀行融資(附註45)。

於二零一七年十二月三十一日，待售在建物業包括與一級土地開發有關之人民幣235,390,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣322,449,000元)之建築成本之賬面值。

# 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)

## 29. 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	<b>94,337</b>	80,574
應收物業管理費	<b>15,763</b>	26,025
酒店經營及相關服務應收款項	<b>52,121</b>	54,276
其他	<b>562</b>	-
減：呆賬撥備	<b>(23,488)</b>	(23,758)
	<b>139,295</b>	137,117
租金調整*	<b>32,010</b>	64,912
	<b>171,305</b>	202,029

\* 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。

於二零一七年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣16,855,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣25,539,000元)的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行融資(附註45)。

本集團並無就上述結餘持有任何抵押品。

# 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)

## 29. 應收賬款(續)

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:

	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
	<b>139,295</b>	137,117

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初	23,758	22,522
(減值撥回)/減值淨額	(17)	1,236
撇銷	(253)	-
年末	<b>23,488</b>	23,758

## 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)

### 29. 應收賬款(續)

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
3個月以內	<b>113,324</b>	73,136
3個月至1年	<b>5,369</b>	15,277
1至2年	<b>3,990</b>	4,497
2至3年	<b>1,857</b>	1,146
3年以上	-	441
	<b>124,540</b>	94,497

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。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結餘，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。





## 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)

### 30. 按金、預付款項及其他應收款項(續)

本年度及過往年度之呆賬撥備的變動：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初	43,731	35,057
確認減值虧損淨額	3,499	8,674
撤銷	(15,379)	-
年末	31,851	43,731

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

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

於二零一七年十二月三十一日，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448,855,000元(二零一六年：人民幣115,079,000元)。

# 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)

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

根據香港公司條例第622章第383條披露之應收同系附屬公司款項詳情如下：

	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
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
烟台中糧博瑞房地產開發有限公司(「烟台房地產」)	-	279
	-	613
年內最高未償還金額		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理	416	334
烟台房地產	221	3,310

\* 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(並非本集團旗下實體的相關功能貨幣)計值的款項：

	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
應付同系附屬公司款項	-	7,513
應付非控股權益款項	271,869	9,874
	271,869	17,387

# 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)

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及手頭現金	<b>4,842,958</b>	8,409,000
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	<b>3,560,635</b>	380,000
三個月至一年	-	2,101
現金及銀行結存	<b>8,403,593</b>	8,791,101
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45)	<b>10,869</b>	5,740
受限制銀行存款：		
預售物業已收按金*	<b>1,282,889</b>	29,239
特定項目建設成本付款**	-	77
公司信用卡	<b>211</b>	1,535
	<b>1,283,100</b>	30,851

\* 於二零一七年及二零一六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。



## 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)

### 32. 現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款(續)

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	
	二零一七年 %	二零一六年 %
年利率	<b>0.01至3.7</b>	0.01至1.35

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

	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
以港元(港元)計值	<b>776,748</b>	93,710
以美元(美元)計值	<b>1,193,554</b>	4,664,890
	<b>1,970,302</b>	4,758,600

### 33. 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	<b>36,336</b>	185,713
工程累計開支	<b>2,427,018</b>	1,680,185
	<b>2,463,354</b>	1,865,898

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

## 綜合財務報表附註

(截至二零一七年十二月三十一日止年度)

### 33. 應付賬款(續)

下表載列報告期末按發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零一七年 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
	<b>36,336</b>	185,713

### 34. 其他應付款項及應計費用

	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
物業、廠房及設備的應付建築成本	204,016	390,453
投資物業的應付建築成本	876,408	2,123,341
收取代租戶作出的信用卡付款	416,870	490,679
已收租金按金	475,333	676,617
已收其他按金	387,974	83,186
應付薪金及工資	271,946	220,904
預收租金	137,108	210,001
客戶預付款項	148,870	73,943
預收其他款項	214,318	58,893
其他應付稅項	264,348	90,695
收購附屬公司的應付代價	1,000	61,442
應付利息	18,043	27,200
應付推廣費用	86,304	114,783
其他應付款項及應計費用	364,518	283,685
	<b>3,867,056</b>	4,905,822

# 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)

## 35. 銀行借款

	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
銀行貸款：		
有抵押或有擔保	<b>10,085,913</b>	10,530,696
無抵押	<b>1,261,247</b>	-
	<b>11,347,160</b>	10,530,696
即：		
固定利率借款	<b>2,258,714</b>	-
浮動利率借款	<b>9,088,446</b>	10,530,696
	<b>11,347,160</b>	10,530,696

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
由一間同系附屬公司擔保	<b>473,643</b>	1,453,284

# 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)

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應償還銀行貸款賬面值*：		
1年內	2,361,101	2,910,317
第2年	995,231	882,627
第3至5年(包括首尾兩年)	3,665,091	1,974,868
5年以上	4,325,737	4,762,884
銀行借款總額	11,347,160	10,530,696
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	(2,361,101)	(2,910,317)
非流動負債所列款項	8,986,059	7,620,379

\* 到期金額按貸款協議所載計劃還款日期計算。

於二零一七年十二月三十一日，為數人民幣728,117,000元的銀行借款以港元(二零一六年：無)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	
	二零一七年 %	二零一六年 %
實際年利率	1.59至5.22	4.28至4.90



## 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)

### 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。

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二零一九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。

## 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)

### 36. 有擔保票據(續)

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
於二零一六年一月一日之賬面值	5,171,889
利息支出(附註8)	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
利息支出(附註8)	208,297
已付利息	(195,589)
匯兌差額	(320,952)
於二零一七年十二月三十一日之賬面值	5,232,283

# 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)

## 37. 應付債券

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」)於中國發行五年期無抵押公司債券(「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)的票面年利率為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%。

本公司已向中國銀行間市場交易商協會(「協會」)申請註冊總金額不超過人民幣100億元的中期票據(「中期票據」)。於二零一七年九月六日，本公司於中國發行本金額為人民幣10億元的三年無抵押第一批中期票據(「第一批中期票據」)。第一批中期票據的票面年利率為4.95%。發行第一批中期票據所得款項擬用作償還本集團的銀行貸款及借款。

## 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	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	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

## 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)

### 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當時的直接控股公司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)。

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地位。聯交所已批准轉換股份上市。

## 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)

### 39. 不可贖回可轉換優先股(續)

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)。

於二零一七年九月，可轉換優先股持倉由Achieve Bloom Limited轉讓予Vibrant Oak Limited(本公司的新直接控股公司)。

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。

### 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。

於二零一七年十二月二十四日及二零一六年十二月二十二日，本集團分別向最終控股公司各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二零一七年十二月三十一日的人民幣2,768,000,000元。

年內，已向最終控股公司支付利息人民幣462,614,000元(二零一六年：人民幣240,799,000元)。

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。



# 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)

## 42. 或然負債

### 擔保

	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
本集團就物業買家動用的貸款融資提供的擔保	<b>428,848</b>	531,739

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(二零一六年：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，董事認為本集團並無可能受到罰款，因此綜合財務報表中並無就此計提撥備。

# 綜合財務報表附註

(截至二零一七年十二月三十一日止年度)

## 42. 或然負債(續)

### 不合規事項(續)

- (b) 本集團有若干與未能遵守朝陽大悅城及瀋陽大悅城兩個項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關的不合規事件。本集團或會被處不超過建築成本10%的罰款、拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,318,000,000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二零一七年十二月三十一日的總收益為人民幣3,292,000,000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二零一七年十二月三十一日的總收益為人民幣1,627,000,000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。

# 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)

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年內	<b>1,803,608</b>	950,933
第2至5年(包括首尾兩年)	<b>2,511,991</b>	2,936,046
5年以上	<b>869,233</b>	922,522
	<b>5,184,832</b>	4,809,501

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。

### 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年內	<b>37,071</b>	5,792
第2至5年(包括首尾兩年)	<b>118,132</b>	1,991
五年後	<b>55,239</b>	-
	<b>210,442</b>	7,783

# 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)

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	25,288	200,101
建設及開發投資物業：		
已訂約但未撥備	1,955,299	1,692,333
對於新設立的離岸基金的注資承諾	3,420,000	-
	<b>5,400,587</b>	1,892,434

## 45. 資產抵押

抵押予銀行以擔保銀行授予本集團之貸款融資及非控股權益提供之貸款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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資物業	39,963,465	35,213,700
物業、廠房及設備	2,395,552	2,675,933
待售在建物業	7,189,448	5,695,098
待售物業	33,463	-
租賃土地及土地使用權	526,895	570,354
應收賬款	16,855	25,539
已抵押存款	10,869	5,740
	<b>50,136,547</b>	44,186,364

# 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)

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>金融資產：</b>		
貸款及應收款項(包括現金及銀行結存)	<b>10,828,281</b>	9,748,658
可供出售投資	<b>510</b>	510
分類為部分出售組別的金融資產	<b>733,874</b>	-
<b>金融負債：</b>		
攤銷成本	<b>29,337,055</b>	29,410,976
分類為部分出售組別的金融負債	<b>840,427</b>	-
<b>已收租賃按金</b>	<b>806,067</b>	876,731



## 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)

### 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、合營企業、聯營公司及非控股權益款項、給予／來自合營公司、聯營公司、最終控股公司、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、應付債券及有擔保票據。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解政策載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保即時有效採取適當措施。

#### 市場風險

本集團的業務面對的主要金融風險為外匯匯率及利率變動風險。

#### 貨幣風險

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

由於本集團持有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。

於二零一七年十二月三十一日，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，向合營企業提供之貸款按附註21所述，以美元計值，以及銀行借款按附註35所述，主要以港元計值，因此本集團面對外幣風險。

# 綜合財務報表附註

(截至二零一七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% (二零一六年：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% (二零一六年：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。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	<b>62,046</b>	(36,558)
—倘人民幣兌美元升值	<b>(62,046)</b>	36,558
—倘人民幣兌港元貶值	<b>8,102</b>	3,186
—倘人民幣兌港元升值	<b>(8,102)</b>	(3,186)

#### 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、定息銀行借款、有擔保票據及應付債券(該等借款詳情分別見附註25、35、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、浮息銀行借款、同系附屬公司、非控股權益及第三方提供的浮息貸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。同系附屬公司、非控股權益及本集團第三方提供的計息貸款的利率及償還條款於附註25披露。本集團政策為通過磋商計息銀行借款之條款以平衡利率風險。

# 綜合財務報表附註

(截至二零一七年十二月三十一日止年度)

## 47. 金融風險管理目標及政策(續)

### 市場風險(續)

#### 利率風險管理(續)

下述敏感度分析基於報告期末銀行借款、同系附屬公司、非控股權益及第三方提供的貸款的利率風險釐定。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(二零一六年：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(二零一六年：50)基點而所有其他變量保持不變，經計及利息資本化的影響後對除稅後溢利的影響載列如下。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)/增加：		
－利率上升50基點	<b>(38,010)</b>	(39,490)
－利率下降50基點	<b>38,010</b>	39,490

## 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)

### 47. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 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各相關金融資產的賬面值。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的信貸風險主要來源於向合營企業、聯營公司及同系附屬公司提供之貸款、應收同系附屬公司、控股公司、合資企業、聯營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，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

對於向合營企業及聯營公司提供之貸款、應收同系附屬公司、控股公司、合資企業、聯營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

(截至二零一七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	須於要求	未貼現			現金流量總額	賬面值總額
	利率	時或1年內償還	1至2年	2至5年	5年以上		
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日							
應付賬款	-	2,463,354	-	-	-	2,463,354	2,463,354
其他應付款項	-	2,830,466	-	-	-	2,830,466	2,830,466
已收租金按金	-	-	139,693	148,208	42,833	330,734	330,734
銀行借款	1.59%-5.22%	2,841,605	1,446,611	5,064,739	6,138,064	15,491,019	11,347,160
應付最終控股公司款項	-	201,288	-	-	-	201,288	201,288
應付中間控股公司款項	-	1,248	-	-	-	1,248	1,248
應付非控股權益款項	-	2,517,969	-	-	-	2,517,969	2,517,969
應付同系附屬公司款項	-	113,672	-	-	-	113,672	113,672
同系附屬公司給予的貸款	4.28%-4.75%	110,587	59,020	962,527	-	1,132,134	945,976
非控股權益給予的貸款	4.79%	32,912	-	-	-	32,912	31,409
第三方給予的貸款	4.79%	25,714	-	-	-	25,714	25,310
應付債券	3.20%-4.95%	145,500	3,142,503	1,049,500	-	4,337,503	4,102,253
有擔保票據	3.625%	213,001	5,227,841	-	-	5,440,842	5,232,283
分類為部分出售組別的金融負債	-	840,427	-	-	-	840,427	840,427
		12,337,743	10,015,668	7,224,974	6,180,897	35,759,282	30,983,549
財務擔保合約		428,848	-	-	-	428,848	-



# 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)

## 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(續)

	加權平均 利率 %	須於要求 時或1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日							
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
應付間接控股公司款項	-	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
應付債券	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	-

# 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)

## 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、第三方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、應付債券及有擔保票據)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

(截至二零一七年十二月三十一日止年度)

## 49. 融資活動引起的債務重組

下表詳述本集團因融資活動產生的主要負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為或將在本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生的現金流量的現金流量或未來現金流量。

	借款	應付最終控股 公司款項	同系附屬公司 給予的貸款	非控股權益 給予的貸款	有擔保票據	應付債券	應付非控股 權益款項	應付直接 控股公司款項	應付股息	最終控股公司 給予的貸款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註35	附註31	附註25	附註25	附註36	附註37	附註31	附註31	附註(a)	附註25	
於二零一七年一月一日	10,530,696	321,416	1,828,850	37,038	5,540,527	3,080,174	1,558,571	379,153	164,310	300,000	23,740,735
融資現金流量	491,133	(120,128)	(77,024)	(6,579)	(195,589)	904,000	445,756	(700,844)	(329,596)	(300,000)	111,129
因收購一間附屬公司而產生 (附註50)	325,331	-	-	950	-	-	156,366	-	-	-	482,647
外匯換算	-	-	-	-	(320,952)	-	(118,765)	(48,620)	-	-	(488,337)
利息開支	-	-	-	-	208,297	118,079	-	-	-	-	326,376
股息	-	-	-	-	-	-	476,041	370,311	165,286	-	1,011,638
轉撥往分類為持作出售之出售 組別(附註11)	-	-	(805,850)	-	-	-	-	-	-	-	(805,850)
於二零一七年十二月三十一日	11,347,160	201,288	945,976	31,409	5,232,283	4,102,253	2,517,969	-	-	-	24,378,338

附註(a)：應付股息已計入其他應付款項及應計費用項下。

# 綜合財務報表附註

(截至二零一七年十二月三十一日止年度)

## 50. 業務合併

- (a) 於二零一七年五月，本集團自獨立第三方收購從事商業投資物業租賃的西安秦漢唐國際廣場管理有限公司(「西安秦漢唐」)之80%權益，現金代價為人民幣441,180,000元。

以下載列西安秦漢唐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
投資物業	1,203,844
物業、廠房及設備	8,457
無形資產	228
存貨	55
應收賬款	2,151
按金、預付款項及其他應收款項	876
現金及銀行結存	3,332
其他應付款項、應計費用及已收按金	(92,199)
應付非控股權益款項	(68,094)
第三方給予的貸款	(74,010)
非控股權益給予的貸款	(950)
銀行借款	(325,331)
遞延稅項負債	(106,884)
	551,475

### 收購時確認之商譽

	人民幣千元
已轉讓代價	441,180
加：非控股權益	110,295
減：已收購資產淨額	(551,475)

-

# 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)

## 50. 業務合併(續)

(a) (續)

### 收購時確認之商譽(續)

上述投資物業之公允價值乃根據第一太平戴維斯進行之估值釐定。估值乃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。

於收購日確認的西安秦漢唐非控股權益按西安秦漢唐於收購日可識別資產及負債公允價值的20%計量。

有關上述收購事項之淨現金流出分析

	人民幣千元
已付及應付現金代價	441,180
減：已取得現金及銀行結存	(3,332)
淨額	437,848
減：應付代價	(88,272)
淨現金流出	349,576

年內溢利已包括西安秦漢唐產生的可歸屬於本集團虧損人民幣287,571,000元。年內收益已包括可歸屬於本集團的收益人民幣1,628,000元。



# 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)

## 50. 業務合併(續)

- (b) 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為上海高星置業有限公司，彼主要於上海從事商業投資物業租賃。

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。

# 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)

## 50. 業務合併(續)

(b) (續)

### 收購時確認之商譽(續)

有關上述收購事項之淨現金流出分析

	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

截至二零一六年十二月三十一日止年度的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。

# 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)

## 51. 出售附屬公司

	北京凱萊物業 管理有限公司 人民幣千元	南昌凱萊大飯 店有限公司 人民幣千元	蘇州凱萊大 酒店有限公司 人民幣千元	於二零一七年 總計 人民幣千元
<b>代價</b>				
以現金及現金等價物收取的代價	-	239,224	185,776	425,000
應收現金代價(附註30)	35,500	-	-	35,500
<b>已收代價總額</b>	<b>35,500</b>	<b>239,224</b>	<b>185,776</b>	<b>460,500</b>
<b>失去控制權之資產與負債分析</b>				
物業、廠房及設備(附註17)	1,140	42,951	20,498	64,589
租賃土地及土地使用權	-	13,334	20,582	33,916
無形資產(附註19)	60	-	-	60
遞延稅項資產(附註24)	786	-	-	786
存貨	-	1,054	785	1,839
應收賬款	4,184	550	1,149	5,883
按金、預付款項及其他應收款項	12,064	23,569	2,904	38,537
應收同系附屬公司款項	3,618	-	-	3,618
現金及銀行結存	15,387	12,671	2,471	30,529
應付賬款	-	(1,447)	(7,626)	(9,073)
其他應付款項及應計費用	(13,471)	(37,524)	(22,998)	(73,993)
應付同系附屬公司款項	(8,998)	-	-	(8,998)
應付所得稅	(1,668)	-	(18)	(1,686)
<b>已出售資產淨值</b>	<b>13,102</b>	<b>55,158</b>	<b>17,747</b>	<b>86,007</b>
<b>出售附屬公司收益：</b>				
出售代價	35,500	239,224	185,776	460,500
出售淨資產	(13,102)	(55,158)	(17,747)	(86,007)
非控股權益	2,253	-	-	2,253
<b>出售收益(計入其他收益及虧損淨額)(附註7)</b>	<b>24,651</b>	<b>184,066</b>	<b>168,029</b>	<b>376,746</b>
<b>出售附屬公司的淨現金(流出)／流入</b>				
以現金及現金等價物收取的代價	-	239,224	185,776	425,000
減：所出售的現金及現金等價物	(15,387)	(12,671)	(2,471)	(30,529)
<b>淨現金(流出)／流入</b>	<b>(15,387)</b>	<b>226,553</b>	<b>183,305</b>	<b>394,471</b>

本公司於二零一七年將其三間附屬公司出售予獨立第三方。於二零一七年十二月三十一日，出售北京凱萊物業管理有限公司應收代價尚未結清。

# 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)

## 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

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。

### 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
向下列人士出租物業的收入：		
同系附屬公司*	<b>154,987</b>	154,081
中間控股公司*	<b>7,895</b>	8,081
最終控股公司*	<b>47</b>	59
自下列人士租用物業的租金支出：		
同系附屬公司	<b>1,751</b>	1,170
最終控股公司*	<b>11,513</b>	12,015
由下列人士提供酒店管理服務：		
同系附屬公司*	<b>5,102</b>	5,123
由下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司*	<b>3,345</b>	1,868
向下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司	<b>2,314</b>	1,061
來自下列人士的其他收入：		
同系附屬公司	<b>6,448</b>	167
最終控股公司	<b>-</b>	17
自下列人士採購主食食材及獲取餐飲服務：		
同系附屬公司*	<b>5,508</b>	7,357
最終控股公司*	<b>37</b>	72
中間控股公司*	<b>22</b>	-
來自下列人士的信託貸款服務費：		
同系附屬公司*	<b>1,984</b>	334
支付予下列人士的利息費用：		
同系附屬公司	<b>96,876</b>	81,576
最終控股公司	<b>181</b>	13,354
支付予下列人士的其他開支：		
同系附屬公司	<b>2,027</b>	-

\* 根據上市規則，該等關連方交易亦屬於持續關連交易。

# 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)

## 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。於二零一七年十二月三十一日，中糧財務給予本集團的貸款為人民幣895,976,000元(二零一六年：人民幣1,118,000,000元)。於二零一七年十二月三十一日，存放於中糧財務的存款為人民幣550,000,000元(二零一六年：人民幣550,000,000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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項：		
1年內	761	1,756
1至2年	-	4,820
2至3年	-	1,177
	<b>761</b>	<b>7,753</b>
應付同系附屬公司款項：		
1年內	40,060	30,591
1至2年	-	4,137
2至3年	-	2,498
3年以上	-	2,051
	<b>40,060</b>	<b>39,277</b>



# 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)

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	<b>30,924</b>	20,414
退休福利計劃供款	<b>1,656</b>	1,146
	<b>32,580</b>	21,560

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

(截至二零一七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))
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>				
三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司(「亞龍灣開發集團」)	中國	49.2%	154,208	1,909,338
上海悅耀置業發展有限公司	中國	50.0%	(2,551)	1,217,141
立運	英屬處女群島	49.0%	895,724	8,799,830
熙安	英屬處女群島	49.0%	102,201	2,374,358
錦星	英屬處女群島	49.0%	21,294	169,337
百馳	香港	45.0%	185,063	77,400
立運、熙安及錦星交叉持股對銷			(110,639)	(2,487,254)
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			(38,121)	626,461
<b>總計</b>			<b>1,207,179</b>	<b>12,686,611</b>
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>				
亞龍灣開發集團	中國	49.2%	13,734	1,804,630
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
百馳	香港	45.0%	(35,845)	(107,663)
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			(1,546)	556,539
<b>總計</b>			<b>233,507</b>	<b>11,787,431</b>

# 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)

## 53. 本集團之組成(續)

### 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

附註：

(a) 金額指該等非全資附屬公司及彼等各自附屬公司(如適用)的合併金額。

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動資產	<b>3,288,419</b>	3,295,047
非流動資產	<b>2,494,405</b>	2,660,282
流動負債	<b>(2,020,633)</b>	(2,182,872)
非流動負債	<b>(348,455)</b>	(465,961)
<b>總權益</b>	<b>3,413,736</b>	3,306,496
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	<b>1,504,398</b>	1,501,866
非控股權益	<b>1,909,338</b>	1,804,630
<b>總權益</b>	<b>3,413,736</b>	3,306,496

# 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)

## 53. 本集團之組成(續)

### 涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

#### 亞龍灣開發集團(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	<b>2,079,034</b>	1,668,660
其他收入、其他收益及虧損淨額	<b>(56,672)</b>	10,128
投資物業之公允價值收益	<b>10,394</b>	-
總開支	<b>(1,764,871)</b>	(1,665,391)
本年度溢利	<b>267,885</b>	13,397
其他全面收入	-	-
年度全面收入總額	<b>267,885</b>	13,397
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>113,677</b>	(337)
非控股權益	<b>154,208</b>	13,734
年度溢利及全面收入總額	<b>267,885</b>	13,397
向非控股權益宣派股息	<b>(49,500)</b>	(49,500)
以下各項的淨現金(流出)／流入：		
經營活動	<b>(382,182)</b>	844,046
投資活動	<b>(18,971)</b>	(332,444)
融資活動	<b>(166,696)</b>	67,500
淨現金(流出)／流入	<b>(567,849)</b>	579,102

# 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)

## 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)

上海悦耀置業發展有限公司

	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
流動資產	<b>1,740,209</b>	1,616,140
非流動資產	<b>1,392,468</b>	1,285,934
流動負債	<b>(500,603)</b>	(79,888)
非流動負債	<b>(197,476)</b>	(382,485)
<b>總權益</b>	<b>2,434,598</b>	2,439,701
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	<b>1,217,457</b>	1,220,009
非控股權益	<b>1,217,141</b>	1,219,692
<b>總權益</b>	<b>2,434,598</b>	2,439,701



# 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)

## 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)

上海悦耀置業發展有限公司(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	-	-
其他收入、其他收益及虧損淨額	152	113
投資物業之公允價值收益	4,364	201,573
總開支	(9,619)	(61,591)
年度(虧損)溢利及全面(開支)收入總額	(5,103)	140,095
以下人士應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(2,552)	70,048
非控股權益	(2,551)	70,047
年度(虧損)溢利及全面(開支)收入總額	(5,103)	140,095
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	(158,850)	(160,000)
投資活動	(35)	(272)
融資活動	155,090	192,101
淨現金(流出)／流入	(3,795)	31,829

# 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)

## 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)

百馳

	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
流動資產	<b>2,734,365</b>	3,891,023
非流動資產	<b>1,756,034</b>	6,718
流動負債	<b>(4,259,071)</b>	(4,099,092)
非流動負債	<b>(59,327)</b>	(37,899)
<b>總權益</b>	<b>172,001</b>	(239,250)
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	<b>94,601</b>	(131,587)
非控股權益	<b>77,400</b>	(107,663)
<b>總權益</b>	<b>172,001</b>	(239,250)

# 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)

## 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)

百馳(續)

	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	<b>729,310</b>	4,143
其他收入、其他收益及虧損淨額	<b>342,641</b>	(176,164)
投資物業之公允價值收益	<b>85,710</b>	101,164
總開支	<b>(746,411)</b>	(51,861)
年度溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	<b>411,250</b>	(122,718)
以下人士應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	<b>226,187</b>	(86,873)
非控股權益	<b>185,063</b>	(35,845)
年度溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	<b>411,250</b>	(122,718)
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	<b>(94,721)</b>	367,542
投資活動	<b>(2,290)</b>	(182,346)
融資活動	<b>77,212</b>	(197,765)
淨現金流出	<b>(19,799)</b>	(12,569)

# 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)

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動資產	<b>11,797,167</b>	12,497,635
非流動資產	<b>28,686,044</b>	26,235,832
流動負債	<b>(8,336,341)</b>	(9,825,686)
非流動負債	<b>(12,719,502)</b>	(10,018,881)
<b>總權益</b>	<b>19,427,368</b>	18,888,900
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	<b>7,859,857</b>	7,219,407
永久性資本工具	<b>2,767,681</b>	3,515,849
非控股權益	<b>8,799,830</b>	8,153,644
<b>總權益</b>	<b>19,427,368</b>	18,888,900

# 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)

## 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(續)

	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	<b>6,144,468</b>	3,354,183
其他收入、其他收益及虧損淨額	<b>816,176</b>	650,575
總開支	<b>(5,006,556)</b>	(2,747,796)
其他全面收入	<b>57,863</b>	-
年度溢利及全面收入總額	<b>2,011,951</b>	1,256,962
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>901,781</b>	750,525
永久性資本工具	<b>214,446</b>	244,100
非控股權益	<b>895,724</b>	262,337
年度溢利及全面收入總額	<b>2,011,951</b>	1,256,962
向非控股權益宣派股息	<b>(249,538)</b>	-
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	<b>2,089,490</b>	2,360,100
投資活動	<b>(33,148)</b>	(1,334,340)
融資活動	<b>(1,028,250)</b>	(1,704,849)
淨現金流入／(流出)	<b>1,028,092</b>	(679,089)



# 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)

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動資產	550,922	548,697
非流動資產	5,410,817	5,205,918
流動負債	(1,561,034)	(1,317,991)
非流動負債	(1,185,868)	(1,157,247)
<b>總權益</b>	<b>3,214,837</b>	3,279,377
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	840,479	899,781
非控股權益	2,374,358	2,379,596
<b>總權益</b>	<b>3,214,837</b>	3,279,377

# 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)

## 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(續)

	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	<b>243,769</b>	241,518
其他收入、其他收益及虧損淨額	<b>76,887</b>	(74,549)
總開支	<b>(165,525)</b>	(142,031)
年度溢利及全面收入總額	<b>155,131</b>	24,938
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>52,930</b>	3,286
非控股權益	<b>102,201</b>	21,652
年度溢利及全面收入總額	<b>155,131</b>	24,938
向非控股權益宣派股息	<b>(107,439)</b>	(141,956)
以下各項的淨現金(流出)／流入：		
經營活動	<b>(112,815)</b>	(47,869)
投資活動	<b>(105,479)</b>	356,294
融資活動	<b>(234,510)</b>	57,122
淨現金(流出)／流入	<b>(452,804)</b>	365,547

# 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)

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動資產	269	302
非流動資產	920,806	861,513
流動負債	(572,476)	(540,168)
非流動負債	(3,014)	-
<b>總權益</b>	<b>345,585</b>	321,647
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	176,248	164,040
非控股權益	169,337	157,607
<b>總權益</b>	<b>345,585</b>	321,647

# 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)

## 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(續)

	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	-	-
其他收入、其他收益及虧損淨額	46,471	32,012
總開支	(3,014)	(7,911)
年度溢利及全面收入總額	43,457	24,101
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	22,163	16,977
非控股權益	21,294	7,124
年度溢利及全面收入總額	43,457	24,101
向非控股權益宣派股息	(9,564)	-
以下各項的淨現金(流出)／流入		
經營活動	(11)	1
投資活動	-	-
融資活動	-	-
淨現金(流出)／流入	(11)	1

### 於附屬公司所有權權益的變動

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，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)。

# 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)

## 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		
		二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
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(附註(c))	人民幣5,000,000,000元	-	-	100%	100%	投資控股
西單大悅城有限公司(「西單大悅城」) (附註(c))	人民幣1,025,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
北京弘泰基業房地產有限公司(附註(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(附註(a))	人民幣1,870,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
大悅城(上海)有限責任公司(附註(c))	人民幣520,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理
上海新蘭房地產開發有限公司(附註(c))	人民幣4,200,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發



# 綜合財務報表附註

(截至二零一七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		
		二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
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(a))	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%	100%	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
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	-	-	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

# 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)

## 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		
		二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
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
北京中糧廣場發展有限公司(附註(d))	33,300,000美元	-	-	100%	100%	物業投資
四川凱萊物業管理有限公司(附註(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
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(附註(c))	406,500,000美元	-	-	100%	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))

# 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)

## 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		
		二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
上海高星置業有限公司	人民幣1,083,000,000元	-	-	100%	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
西安秦漢唐國際廣場管理有限公司	人民幣637,000,000元	-	-	80%	不適用	物業開發
重慶澤悅實業有限公司	人民幣0元	-	-	100%	不適用	物業開發
大悅城(青島)有限公司	人民幣1,329,880,000元	-	-	100%	不適用	物業開發

上表所列乃董事認為於截至二零一七年十二月三十一日止年度對本集團業績或資產構成重大影響之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會使資料篇幅過於冗長。

附註：

- (a) 由本公司全資附屬公司及非全資附屬公司持有之附屬公司。
- (b) 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。
- (c) 由本公司非全資附屬公司全資擁有之附屬公司。
- (d) 該等公司為中外合資企業。
- (e) 本公司非全資附屬公司所持有的附屬公司。

# 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)

## 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的非上市投資	<b>13,374,589</b>	13,374,589
向附屬公司提供之貸款	<b>2,132,954</b>	2,614,861
	<b>15,507,543</b>	15,989,450
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	<b>13,747,176</b>	11,332,230
應收非控股權益款項	-	149,084
按金、預付款項及其他應收款項	<b>50,000</b>	-
現金及銀行結存	<b>2,663,419</b>	4,688,203
	<b>16,460,595</b>	16,169,517
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	<b>1,403,415</b>	261,292
應付同系附屬公司款項	<b>636</b>	277
應付直接控股公司款項	-	379,153
同系附屬公司給予的貸款	<b>50,000</b>	-
應付稅項	<b>1,053</b>	309,678
其他應付款項及應計費用	<b>6,750</b>	174,428
	<b>1,461,854</b>	1,124,828
<b>流動資產淨值</b>	<b>14,998,741</b>	15,044,689
<b>非流動負債</b>		
應付債券	<b>1,016,088</b>	-
<b>資產淨值</b>	<b>29,490,196</b>	31,034,139
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註38)	<b>1,122,414</b>	1,122,414
儲備(附註(a))	<b>28,367,782</b>	29,911,725
<b>總權益</b>	<b>29,490,196</b>	31,034,139

# 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)

## 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	不可贖回可 轉換優先股	外幣換算儲備	股本贖回儲備	撥入盈餘	保留溢利	總計
	人民幣千元	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日	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)
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>	<b>17,993,202</b>	<b>1,722,317</b>	<b>3,266</b>	<b>1,931</b>	<b>227,703</b>	<b>9,963,306</b>	<b>29,911,725</b>
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	(1,008,346)	(1,008,346)
已宣派二零一六年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	(535,597)	(535,597)
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>	<b>17,993,202</b>	<b>1,722,317</b>	<b>3,266</b>	<b>1,931</b>	<b>227,703</b>	<b>8,419,363</b>	<b>28,367,782</b>



## 釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「得茂」	得茂有限公司，於二零一一年六月十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧香港之全資附屬公司
「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」	本公司將於二零一八年六月一日(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
「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

## 釋義

「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、天津南開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

## 釋義

「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》
「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

## 釋義

「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「三亞悅晟開發」	三亞悅晟開發建設有限公司，於二零一四年七月十六日在中國註冊成立之有限公司，為三亞亞龍灣開發之全資附屬公司
「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
「明毅」	明毅有限公司，在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧香港之全資附屬公司及本公司之控股股東
「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

蔣超先生  
曾憲鋒先生  
姜勇先生

#### 獨立非執行董事

劉漢銓先生 金紫荊星章、太平紳士  
林建明先生  
胡國祥先生 榮譽勳章

### 審核委員會

劉漢銓先生 金紫荊星章、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 金紫荊星章、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 金紫荊星章、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

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

### 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton HM 11, Bermuda

### 香港總辦事處

香港銅鑼灣  
告士打道262號  
中糧大廈33樓

### 香港股份過戶登記分處

卓佳廣進有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 公司網站

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

### 股份代號

207



FUN RELAX  
LIFESTYLE HAPPY.  
YOUNG CHIC  
BRAVE JOLLY  
COMFORTABLE  
CHILL  
JOY CITY



中糧  
COFCO  
自然之源 重塑你我



JOY CITY PROPERTY LIMITED  
大悅城地產有限公司

香港銅鑼灣  
告士打道262號  
中糧大廈33樓

電話：(852) 2833 0338  
傳真：(852) 2833 0330

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

