

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



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

**截至二零一八年十二月三十一日止年度之
全年業績公告**

摘要

- 二零一八年，本集團營業收入總額約為人民幣8,128.9百萬元，較上年減少30.3%，其中，投資物業租金及相關物業管理服務收入約為人民幣3,632.9百萬元，較上年增長5.8%。
- 二零一八年，本集團溢利約為人民幣3,113.0百萬元，較上年增長20.9%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣2,103.3百萬元，較上年增長82.4%；剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響，本公司擁有人本年應佔核心淨利潤為人民幣1,566.9百萬元，較上年增長86.8%。
- 二零一八年，本集團實現簽約金額約人民幣8,883.1百萬元，簽約面積231,480.3平方米。
- 本集團通過維護良好的銀企關係，二零一八年，平均借貸成本4.39%，資金成本維持在業內較低水平。

董事會宣佈本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字。審核委員會已審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

綜合損益表

截至二零一八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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	3	8,128,914	11,657,761
銷售及提供服務的成本	7	(3,629,144)	(6,410,085)
毛利		4,499,770	5,247,676
其他收入	4	268,533	160,539
其他收益及虧損淨額	5	(161,881)	(415,763)
減值虧損，扣除撥回		(1,988)	(3,482)
出售附屬公司收益		1,144,610	376,746
分銷及銷售成本		(605,433)	(584,576)
行政開支		(911,635)	(974,498)
投資物業之公允價值收益		1,092,021	1,101,041
融資成本	6	(800,936)	(783,213)
應佔聯營公司虧損		(1,067)	(19,066)
應佔合營企業虧損		(2,570)	(687)
除稅前溢利	7	4,519,424	4,104,717
所得稅開支	8	(1,406,417)	(1,529,930)
年度溢利		3,113,007	2,574,787
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		2,103,271	1,153,162
永久性資本工具持有人		175,645	214,446
非控股權益		834,091	1,207,179
		3,113,007	2,574,787
每股基本及攤薄盈利	10	人民幣13.7分	人民幣7.5分

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

截至十二月三十一日止年度
二零一八年 二零一七年
人民幣千元 人民幣千元

年度溢利	<u>3,113,007</u>	<u>2,574,787</u>
其他全面(開支)／收入：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	(89,530)	87,206
指定為現金流量對沖的對沖工具公允價值虧損	<u>(2,016)</u>	<u>—</u>
	<u>(91,546)</u>	<u>87,206</u>
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、租賃土地以及土地使用權轉撥至投資物業後的重估收益	—	77,151
所得稅影響	<u>—</u>	<u>(19,288)</u>
	<u>—</u>	<u>57,863</u>
年度其他全面(開支)／收入，扣除所得稅	<u>(91,546)</u>	<u>145,069</u>
年度全面收入總額	<u>3,021,461</u>	<u>2,719,856</u>
下列各項應佔年度全面收入總額：		
本公司擁有人	2,012,713	1,298,231
永久性資本工具持有人	175,645	214,446
非控股權益	<u>833,103</u>	<u>1,207,179</u>
	<u>3,021,461</u>	<u>2,719,856</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		58,611,949	54,268,000
物業、廠房及設備		3,314,820	3,273,397
租賃土地及土地使用權		609,010	629,526
無形資產		80,193	39,140
所持聯營公司權益		154,374	107,217
所持合營企業權益		5,315,396	34,313
給予合營企業的貸款		92,290	213,468
給予聯營公司的貸款		403,098	–
可供出售投資		–	510
透過損益按公允價值列賬之金融資產		510	–
商譽		253,042	253,042
按金		10,000	10,000
遞延稅項資產		51,944	28,833
		68,896,626	58,857,446
流動資產			
存貨		35,561	42,795
待售物業		1,123,521	2,236,373
待售在建物業		14,929,521	12,502,999
應收賬款	11	226,727	171,305
合約成本		43,057	–
按金、預付款項及其他應收款項		1,680,035	654,414
應收最終控股公司款項		12	84
應收同系附屬公司款項		3,604	17,778
應收非控股權益款項		59,470	26,802
應收合營企業款項		55,915	31,901
應收聯營公司款項		113,371	11,678
給予聯營公司的貸款		1,876,354	347,143
給予合營企業的貸款		1,451,659	–
給予非控股權益的貸款		1,100,000	–
可收回稅項		145,031	30,321
受限制銀行存款		–	1,283,100
已抵押存款		12,522	10,869
現金及銀行結存		7,107,503	8,403,593
		29,963,863	25,771,155
分類為持作出售資產		–	1,741,922
		29,963,863	27,513,077
總資產		98,860,489	86,370,523

	附註	於十二月三十一日 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	12	2,143,707	2,463,354
其他應付款項及應計費用		5,847,456	3,867,056
預售物業已收按金		-	4,135,018
合約負債		6,959,696	-
應付最終控股公司款項		1,159	201,288
應付中間控股公司款項		61	1,248
應付非控股權益款項		1,843,205	2,517,969
應付合營企業款項		5	-
應付同系附屬公司款項		95,325	113,672
同系附屬公司給予的貸款		410,200	68,000
非控股權益給予的貸款		-	31,409
第三方給予的貸款		-	25,310
銀行借款		1,595,961	2,361,101
應付所得稅及土地增值稅		916,319	634,105
遞延收入		2,074	2,264
有擔保票據		5,502,007	-
應付債券		2,360,148	-
		27,677,323	16,421,794
分類為持作出售負債		-	840,427
		27,677,323	17,262,221
流動資產淨值		2,286,540	10,250,856
總資產減流動負債		71,183,166	69,108,302
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		836,547	330,734
非控股權益給予的貸款		672,233	-
同系附屬公司給予的貸款		620,172	877,976
銀行借款		14,684,797	8,986,059
遞延稅項負債		7,403,751	7,106,188
有擔保票據		-	5,232,283
應付債券		1,748,079	4,102,253
應付同系附屬公司款項		19,147	-
應付中間控股公司款項		618	-
其他金融負債		2,016	-
應付非控股權益款項		25,022	-
		26,012,382	26,635,493
資產淨值		45,170,784	42,472,809

		於十二月三十一日	
	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	13	1,122,414	1,122,414
儲備		<u>27,086,602</u>	<u>25,896,103</u>
本公司擁有人應佔權益		28,209,016	27,018,517
永久性資本工具		2,743,326	2,767,681
非控股權益		14,218,442	12,686,611
總權益		<u>45,170,784</u>	<u>42,472,809</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八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、物業投資及發展以及酒店經營。

於二零一七年七月，本公司的直接控股公司由得茂有限公司變更為明毅有限公司(一間在英屬處女群島註冊成立的公司)。得茂有限公司及明毅有限公司均為中糧集團(香港)有限公司(「**中糧(香港)**」)(本公司的一間中間控股公司)的全資附屬公司。本公司董事(「**董事**」)認為，於直接控股公司變更前後，本公司的最終控股公司為中糧集團(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)擬自明毅有限公司收購本公司之控股權益(「**轉讓**」)，有關轉讓已於二零一九年一月完成。於轉讓後，本公司已發行股本總額約64.18%之控制權益(並未計及本公司不可贖回可轉換優先股)由中糧地產直接持有，且本公司已成為中糧地產之附屬公司。儘管進行轉讓，本公司仍為中糧集團的間接附屬公司。更多詳情載於本公司於二零一七年八月二十一日、二零一八年三月三十一日、二零一八年七月二十四日、二零一八年十一月十五日及二零一九年二月一日刊發的公告。

綜合財務報表以大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣人民幣(「**人民幣**」)(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)列示。除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近之千位數。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益及相關修訂
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
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
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號保險合約一併應用之香港財務報告準則第9號金融工具
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

此外，本集團已提早應用將自二零一九年一月一日起的財政年度對本集團強制生效之香港財務報告準則第9號(修訂本)提早還款特性及負補償。

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或對此等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

2.1 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於二零一八年一月一日首次應用當日確認。首次應用日期的任何差額於年初保留溢利(或股本的其他組成部分(如適用))中確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團僅選擇對二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋編製的比較資料具可比性。

本集團自下列主要來源確認與客戶之合約產生之收益：

- 物業管理相關服務
- 銷售待售物業
- 輸出管理項目及其他服務
- 客房收益及其他配套服務

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第15號對保留溢利及非控股權益的影響。

	附註	人民幣千元
確認合約成本	(a)	35,406
稅務影響	(a)	<u>(10,199)</u>
於二零一八年一月一日的影響		<u>25,207</u>
保留溢利		14,952
非控股權益		<u>10,255</u>
		<u>25,207</u>

於二零一八年一月一日綜合財務狀況表中確認的金額予以下列調整。未列示未受變更影響的項目。

	附註	於二零一七年 十二月 三十一日 先前呈報的 賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 香港財務報告 準則第15號 項下的賬面值 人民幣千元
流動資產					
合約成本	(a)	-	-	35,406	35,406
股本及儲備					
儲備	(a)	25,896,103	-	14,952	25,911,055
非控股權益	(a)	12,686,611	-	10,255	12,696,866
流動負債					
合約負債	(b) (c)	-	4,334,461	-	4,334,461
預售物業已收按金	(b)	4,135,018	(4,135,018)	-	-
其他應付款項及應計費用	(c)	3,867,056	(199,443)	-	3,667,613
非流動負債					
遞延稅項負債	(a)	7,106,188	-	10,199	7,116,387

附註：

- (a) 本集團產生就取得與客戶的物業銷售合約向中介人支付／應付的增加佣金。上述金額之前已在產生時支銷。於首次應用香港財務報告準則第15號當日，取得與客戶的合約的增加成本人民幣35,406,000元及有關遞延稅項負債人民幣10,199,000元已予確認，並已就保留溢利及非控股權益作出相應調整。
- (b) 於二零一八年一月一日，先前計入預售物業已收按金的有關銷售物業合約的客戶預付款項人民幣4,135,018,000元已重新分類至合約負債。
- (c) 於二零一八年一月一日，主要有關先前計入其他應付款項的物業管理服務及客房服務的預收其他現金款項人民幣199,443,000元已分別重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表及其於本年度各條項目受影響的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表的影響。未列示未受變更影響的項目。

對綜合財務狀況表的影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用香港 財務報告 準則第15號的 金額 人民幣千元
流動資產			
合約成本	43,057	(43,057)	—
股本及儲備			
儲備	27,086,602	(18,654)	27,067,948
非控股權益	14,218,442	(14,203)	14,204,239
流動負債			
合約負債	6,959,696	(6,959,696)	—
預售物業已收按金	—	6,780,448	6,780,448
其他應付款項及應計費用	5,847,456	179,248	6,026,704
非流動負債			
遞延稅項負債	7,403,751	(10,199)	7,393,552

對綜合損益及其他全面收益表的影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用香港 財務報告 準則第15號的 金額 人民幣千元
分銷及銷售成本	(605,433)	(7,651)	(613,084)
除稅前溢利	4,519,424	(7,651)	4,511,773
所得稅開支	(1,406,417)	–	(1,406,417)
年度溢利	3,113,007	(7,651)	3,105,356
年度全面收入總額	3,021,461	(7,651)	3,013,810

對綜合現金流量表的影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用香港 財務報告 準則第15號的 金額 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利	4,519,424	(7,651)	4,511,773
合約成本增加	(7,651)	7,651	–
營運資金變動前之經營現金流量	3,339,653	–	3,339,653
合約負債增加	2,625,235	(2,625,235)	–
預售物業已收按金增加	–	2,645,430	2,645,430
其他應付款項及應計費用增加	237,477	(20,195)	217,282
經營所得現金	5,636,273	–	5,636,273
經營活動所得現金淨額	4,253,697	–	4,253,697

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂

於本年度，本集團已應用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(修訂本)提早還款特性及負補償及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就1) 金融資產及金融負債的分類和計量、2) 金融資產及其他項目(例如租賃應收款項及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3) 一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求(包括減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用相關要求。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值的差額於年初保留溢利及股本的其他組成部分中確認，且並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製的比較資料具可比性。

此外，本集團已前瞻性地應用對沖會計。

首次應用香港財務報告準則第9號的影響概述

下表描述根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號金融資產於首次應用日期(即二零一八年一月一日)的分類。

	透過損益 按公允價值 列賬(「透過損 益按公允價值 列賬」)之 金融資產
	附註 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日年末結餘－香港會計準則第39號	—
首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響：	
重新分類	
從可供出售投資	(a) <u>510</u>
於二零一八年一月一日年初結餘	<u><u>510</u></u>

附註：

- (a) 於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號當日，本集團人民幣510,000元的股本投資由可供出售投資重新分類至透過損益按公允價值列賬之金融資產。

於二零一八年一月一日應用預期虧損方法後並無確認重大額外減值。

2.3 應用所有新準則對年初綜合財務狀況表的影響

由於上述本集團會計政策產生變化，年初綜合財務狀況表須重列。下表列示就各受影響單獨項目確認的調整。未列示未受變更影響的項目。

	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
可供出售投資	510	–	(510)	–
透過損益按公允價值列賬的金融 資產	–	–	510	510
流動資產				
合約成本	–	35,406	–	35,406
流動負債				
合約負債	–	4,334,461	–	4,334,461
預售物業已收按金	4,135,018	(4,135,018)	–	–
其他應付款項及應計費用	3,867,056	(199,443)	–	3,667,613
總資產減流動負債	69,108,302	35,406	–	69,143,708
非流動負債				
遞延稅項負債	7,106,188	10,199	–	7,116,387
資產淨值	42,472,809	25,207	–	42,498,016
股本及儲備				
儲備	25,896,103	14,952	–	25,911,055
非控股權益	12,686,611	10,255	–	12,696,866
總權益	42,472,809	25,207	–	42,498,016

附註：

為使用間接法呈報截至二零一八年十二月三十一日止年度的經營活動現金流量，營運資金變動乃基於上文所披露的於二零一八年一月一日的期初財務狀況表而計算。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ¹
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
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 ¹

1 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

3 於待定日期或以後開始之年度期間生效

4 對收購日期為二零二零年一月一日或以後開始之首個年度期間初或以後的業務合併及資產收購生效

5 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效

除下文所述新訂香港財務報告準則外，董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則以及詮釋於可見未來將不會對本集團的綜合財務報表有重大影響。

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。此外，香港財務報告準則第16號要求根據香港財務報告準則第15號之規定就相關資產轉讓是否予以計為銷售釐定銷售及回租交易。香港財務報告準則第16號亦包括有關轉租及租賃修改之規定。

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，其他經營租賃付款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量，而前期預付租賃款項將繼續按性質呈列為投資或經營現金流量(視情況而定)。

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項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。

除亦適用於出租人的若干規定外，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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承擔人民幣229,720,000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，本集團現時認為已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號適用之租賃權利及義務。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。對已付可退回租賃按金的調整將被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的賬面值。對已收回可退回租賃按金的調整被視為預付租賃付款。

於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將應用香港財務報告準則第15號關於評估銷售及回租交易是否構成銷售之規定。對於不滿足銷售規定之轉讓，本集團將轉讓所得款項入賬作為香港財務報告準則第9號範圍內的金融負債。根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，於首次應用日期前訂立的銷售及回租交易將不會重新評估，但新規定可能會影響本集團日後的銷售及回租交易。

應用新規定或會導致上文所示之計量、呈列及披露發生變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在之租賃。此外，本集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對年初保留溢利的累計影響，而並無重列比較資料。

3. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

本集團根據所售商品或所提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部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	物業租賃及相關服務
物業及土地開發	開發及銷售物業與土地開發
酒店經營	酒店持有及管理
管理輸出項目及其他服務	提供代理服務及管理輸出服務

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業投資及開發：		
投資物業及相關服務租金收入總額	3,632,918	3,433,075
銷售待售物業	3,568,703	7,123,798
一級土地開發服務收入	7,044	12,593
管理輸出項目	75,776	46,722
其他服務收入	111,833	82,320
	<u>7,396,274</u>	<u>10,698,508</u>
酒店經營：		
客房收益	536,899	694,114
其他配套服務	195,741	265,139
	<u>732,640</u>	<u>959,253</u>
總收益	<u><u>8,128,914</u></u>	<u><u>11,657,761</u></u>

(i) 來自客戶合約的收益分類

	物業投資 相關服務 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目及 其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
收益	<u>450,243</u>	<u>3,575,747</u>	<u>732,640</u>	<u>187,609</u>	<u>4,946,239</u>
	<u>450,243</u>	<u>3,575,747</u>	<u>732,640</u>	<u>187,609</u>	<u>4,946,239</u>
地區市場					
中國內地	431,049	3,575,747	732,640	163,242	4,902,678
香港	<u>19,194</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24,367</u>	<u>43,561</u>
	<u>450,243</u>	<u>3,575,747</u>	<u>732,640</u>	<u>187,609</u>	<u>4,946,239</u>
收益確認時間					
一個時點	—	3,575,747	195,741	—	3,771,488
一段時間	<u>450,243</u>	<u>—</u>	<u>536,899</u>	<u>187,609</u>	<u>1,174,751</u>
	<u>450,243</u>	<u>3,575,747</u>	<u>732,640</u>	<u>187,609</u>	<u>4,946,239</u>

下表載列來自客戶合約的收益與於分部資料披露的款項的對賬。

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目及 其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
於分部資料披露的收益					
外部客戶	3,632,053	3,575,747	732,640	187,609	8,128,049
分部間	<u>7,341</u>	<u>—</u>	<u>14</u>	<u>139,166</u>	<u>146,521</u>
合計	<u>3,639,394</u>	<u>3,575,747</u>	<u>732,654</u>	<u>326,775</u>	<u>8,274,570</u>
減：租金收入	(3,181,810)	—	—	—	(3,181,810)
對銷	<u>(7,341)</u>	<u>—</u>	<u>(14)</u>	<u>(139,166)</u>	<u>(146,521)</u>
來自客戶合約的收益	<u>450,243</u>	<u>3,575,747</u>	<u>732,640</u>	<u>187,609</u>	<u>4,946,239</u>

(ii) 客戶合約的履約責任

物業開發及銷售(於一個時點確認收益)

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，合約內所訂明的相關物業是基於客戶的特定規格要求，而不作其他用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關判例，本集團斷定，本集團在將相關物業轉交予客戶之前並無可執行的收款權利。因此，銷售住宅物業的收益在竣工物業轉交予客戶(即客戶取得竣工物業的控制權)且本集團有權即時收款並可收取相關代價之時點確認。

本集團在客戶簽署買賣協議時向其收取合約價值的30%~100%作為按金。釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示亦或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

本集團會按可能包括重大融資成分的合約評估墊款。若融資成分的影響將導致合約層面的收益金額發生重大改變，則相關代價金額會在考慮合約中收取融資方的信貸特徵的情況下，就貨幣時間價值的影響作相應調整。由於此應計費用使得施工期間的合約責任金額增加，因此亦導致竣工物業的控制權轉讓予客戶時確認的收益金額增加。倘該等成本可在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會應用可行權宜方法支付所有取得合約的增加成本。

物業管理相關服務、客房經營及其他服務

物業管理相關服務、客房經營及其他服務的相關收益參照相關履約義務的完成進度在某一時段確認(如客戶在本集團履約的同時接收並消耗本集團履約所帶來的溢利)，或在客戶取得不同貨品或服務的控制權時在某一時點確認(視情況而定)。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零一八年十二月三十一日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格以及收益的預期確認時間如下：

	物業銷售 人民幣千元
一年內	4,252,772
一年以上但不超過兩年	<u>3,373,427</u>
	<u><u>7,626,199</u></u>

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

有關分部資料呈報如下。

分部收益及分部業績

下表載列本集團可呈報分部的收益及業績分析。

截至二零一八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	管理輸出 項目及 其他服務 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
分部收益							
外部客戶	3,632,053	3,575,747	732,640	187,609	8,128,049	-	8,128,049
分部間收益	<u>7,341</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>139,166</u>	<u>146,521</u>	<u>(146,521)</u>	<u>-</u>
綜合	<u>3,639,394</u>	<u>3,575,747</u>	<u>732,654</u>	<u>326,775</u>	<u>8,274,570</u>	<u>(146,521)</u>	<u>8,128,049</u>
租金調整							<u>865</u>
綜合損益表所呈列的收益							<u>8,128,914</u>
分部業績	<u>2,964,680</u>	<u>1,248,242</u>	<u>1,135,180</u>	<u>(9,143)</u>	<u>5,338,959</u>	-	<u>5,338,959</u>
未分配企業收入及其他收益							127,828
未分配企業開支及其他虧損							(142,790)
融資成本							(800,936)
應佔聯營公司虧損							(1,067)
應佔合營企業虧損							<u>(2,570)</u>
綜合損益表所呈列的除稅前溢利							<u>4,519,424</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業及土地開		管理輸出		分部合計	分部間抵銷	總計
	物業投資	發	酒店經營	項目及 其他服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益							
外部客戶	3,446,103	7,136,391	959,253	129,042	11,670,789	-	11,670,789
分部間收益	<u>7,231</u>	<u>-</u>	<u>143</u>	<u>124,821</u>	<u>132,195</u>	(132,195)	<u>-</u>
綜合	<u>3,453,334</u>	<u>7,136,391</u>	<u>959,396</u>	<u>253,863</u>	<u>11,802,984</u>	(132,195)	11,670,789
租金調整							<u>(13,028)</u>
綜合損益表所呈列的收益							<u>11,657,761</u>
分部業績	<u>2,510,302</u>	<u>2,100,480</u>	<u>413,751</u>	<u>(58,298)</u>	<u>4,966,235</u>	-	4,966,235
未分配企業收入及其他收益							52,879
未分配企業開支及其他虧損							(111,431)
融資成本							(783,213)
應佔聯營公司虧損							(19,066)
應佔合營企業虧損							<u>(687)</u>
綜合損益表所呈列的除稅前溢利							<u>4,104,717</u>

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

分部收益指各分部所賺取的收益，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、應佔聯營公司業績、應佔合營企業業績及所得稅開支)。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部客戶的收益資料。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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國內地	8,008,477	11,016,153
香港	<u>120,437</u>	<u>641,608</u>
	<u>8,128,914</u>	<u>11,657,761</u>

按位置劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國內地	65,318,441	55,710,584
香港	<u>2,767,301</u>	<u>2,641,009</u>
	<u>68,085,742</u>	<u>58,351,593</u>

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產及金融工具。

主要客戶資料

於二零一八年及二零一七年，概無與單一外部客戶進行交易的收益達本集團收益的10%或以上。

其他資料

定期提供予主要經營決策者款項如下：

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目及 其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一八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淨額	597	917	210	264	1,988
物業、廠房及設備折舊	67,017	6,556	134,159	22,508	230,240
租賃土地及土地使用權攤銷	6,648	473	14,116	1,466	22,703
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)					
淨額	<u>3,642</u>	<u>(700)</u>	<u>158</u>	<u>(257)</u>	<u>2,843</u>
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

4. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	97,571	95,763
給予合營企業的貸款	39,391	17,777
給予聯營公司的貸款	72,569	11,337
給予非控股權益的貸款	39,144	—
政府補助(附註)	12,561	3,907
退回中國增值稅及附加費	5,635	23,857
其他	1,662	7,898
	<u>268,533</u>	<u>160,539</u>

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作出的貢獻。該等補貼並無任何未達成的條件或或然事項。

5. 其他收益及虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(2,843)	(53,775)
出售投資物業的虧損淨額	—	(251,352)
待售物業的減值虧損	—	(21,728)
物業、廠房及設備的減值虧損	—	(57,025)
匯兌虧損淨額	(131,390)	(41,482)
其他	(27,648)	9,599
	<u>(161,881)</u>	<u>(415,763)</u>

6. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	593,686	546,326
最終控股公司給予的貸款	-	181
非銀行金融機構給予的貸款*	44,852	46,677
其他同系附屬公司給予的貸款	2,529	50,199
非控股權益給予的貸款	26,051	1,557
應付債券	151,474	118,079
有擔保票據	198,639	208,297
第三方給予的貸款	14,649	1,444
其他	23,313	19,807
	<u>1,055,193</u>	<u>992,567</u>
利息支出總額		
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	(51,912)	(27,768)
待售在建物業	(202,345)	(181,586)
	<u>(254,257)</u>	<u>(209,354)</u>
	<u>800,936</u>	<u>783,213</u>

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

投資物業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5.46%(二零一七年：4.28%至4.41%)作資本化。

7. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利經扣除下列項目後計算：		
董事酬金	1,014	1,014
折舊及攤銷：		
攤銷		
— 無形資產(計入銷售成本)	330	301
— 無形資產(計入行政開支)	6,358	9,521
— 無形資產(計入分銷及銷售成本)	3,212	1,743
租賃土地及土地使用權攤銷	22,703	28,129
物業、廠房及設備折舊	230,240	309,279
折舊及攤銷總額	262,843	348,973
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	2,150,862	4,810,596
出租投資物業所產生的直接營運開支	938,429	974,098
所提供一級土地開發服務成本	7,074	13,069
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	109,935	84,391
因所提供酒店服務所產生的直接營運開支	422,844	527,931
	3,629,144	6,410,085
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、津貼及其他福利	867,176	840,664
退休福利計劃供款	77,650	99,388
	944,826	940,052
減：於待售在建物業及在建投資物業下的資本化金額	(100,421)	(54,648)
	844,405	885,404
廣告及推廣開支(計入分銷及銷售成本)	221,020	266,162
核數師薪酬	3,019	3,019

8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	691,006	702,847
中國股息預扣稅	1,987	5,115
土地增值稅	407,829	496,456
香港利得稅	28,145	21,556
	<u>1,128,967</u>	<u>1,225,974</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	22,016	775
	<u>22,016</u>	<u>775</u>
遞延稅項	255,434	303,181
	<u>1,406,417</u>	<u>1,529,930</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日登載於憲報。根據兩級利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級利得稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

董事認為，實施兩級利得稅率制度後所涉及的金額對於綜合財務報表而言並不重大。於兩個年度，香港利得稅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。截至二零一八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1,987,000元(二零一七年：人民幣5,115,000元)。

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

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

本年度所得稅開支與綜合損益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	4,519,424	4,104,717
按25%(二零一七年：25%)的中國企業所得稅稅率計算的稅項*	1,129,856	1,026,179
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	(153,877)	(203,172)
中國土地增值稅	407,829	496,456
中國土地增值稅的稅務影響	(101,957)	(124,114)
不可扣稅開支的稅務影響	113,553	113,024
毋須徵稅收入的稅務影響	(23,300)	(61,698)
未確認稅項虧損的稅務影響	92,120	208,301
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	-	7,977
動用過往未確認稅項虧損／可扣減暫時差額的稅務影響	(155,862)	(33,090)
應佔聯營公司虧損的稅務影響	156	4,826
應佔合營企業虧損的稅務影響	226	172
未分派溢利的預扣稅影響	80,830	111,199
過往年度即期稅項撥備不足	22,016	775
其他	(5,173)	(16,905)
年內所得稅開支	1,406,417	1,529,930

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

9. 股息

於年內向本公司普通股及不可贖回可轉換優先股股東派發確認為分派的股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
二零一七年末期－每股4港仙(二零一六年末期：4港仙)：		
普通股	464,914	497,321
不可贖回可轉換優先股	35,782	38,276
	<u>500,696</u>	<u>535,597</u>

董事已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，並已獲股東於二零一八年六月一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有權收取與本公司普通股持有人同等權益之任何股息，因此有權收取二零一七年末期股息約44百萬港元或人民幣36百萬元。

於報告期末後，董事建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股6港仙，總額854百萬港元或約人民幣732百萬元，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有權收取與本公司普通股持有人同等權益之任何股息，因此彼等有權收取二零一八年末期股息約66百萬港元或人民幣56百萬元。

10. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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)	<u>2,103,271</u>	<u>1,153,162</u>

截至十二月三十一日止年度
二零一八年 二零一七年

股份數目(千股)

藉以計算每股基本盈利：

普通股數	14,231,125	14,231,125
不可贖回可轉換優先股數	1,095,301	1,095,301

藉以計算每股基本盈利之股份數	15,326,426	15,326,426
----------------	-------------------	------------

藉以計算截至二零一八年及二零一七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。

計算截至二零一八年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時並無假設行使對附屬公司股份的沽出認沽期權，因為有關攤薄影響被認為並不重大。由於去年年內並無潛在已發行普通股，故並無呈列截至二零一七年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利。

11. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收租金	138,708	94,337
應收物業管理費	35,106	15,763
酒店經營及相關服務應收款項	43,093	52,121
其他	1,411	562
減：信貸虧損撥備	(24,466)	(23,488)
	193,852	139,295
租金調整*	32,875	32,010
	226,727	171,305

* 於經營租賃年期內按直線法就確認有關租賃之租金收入而作出的租金調整。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣25,400,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣16,855,000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。

本集團並無就上述結餘持有任何抵押品。

下表載列報告期末按發票日期呈列的應收賬款(不包括租金調整，並已扣除減值虧損)賬齡分析，惟應收租金賬齡分析按租金催款通知發出當日呈列：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
3個月以內	175,104	125,123
3個月至1年	16,819	7,856
1至2年	483	4,300
2至3年	1,446	2,016
	<u>193,852</u>	<u>139,295</u>

呆賬撥備變動如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
年初	23,758
確認減值虧損／(減值撥回)淨額	(17)
撇銷	<u>(253)</u>
年末	<u>23,488</u>

於二零一八年十二月三十一日，計入本集團應收賬款結餘乃於報告日期已逾期的賬面值總額為人民幣142,854,000元的債務。在逾期結餘中，人民幣16,110,000元已逾期90天或以上但並不被視為違約。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已逾期但未減值的應收賬款賬齡分析如下。

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月以內	113,324
3個月至1年	5,369
1至2年	3,990
2至3年	<u>1,857</u>
	<u>124,540</u>

於二零一七年十二月三十一日已逾期但未減值的應收款項主要與多個與本集團具有良好往績的獨立租戶及客戶有關。基於過往經驗，董事認為並無必要就該等結餘計提減值撥備，因為有關信貸質素並無發生重大改變，且該等結餘仍被認為可予悉數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或任何其他信貸增強保證。

於二零一七年十二月三十一日，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。

12. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項	33,325	36,336
工程累計開支	2,110,382	2,427,018
	<u>2,143,707</u>	<u>2,463,354</u>

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。本集團已制定財務風險管理政策以確保於信貸期內支付所有應付款項。

下表載列報告期末按發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1年內	32,978	34,472
1至2年	148	523
2至3年	79	129
3年以上	120	1,212
	<u>33,325</u>	<u>36,336</u>

13. 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			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二 月三十一日及二零一八年十二月三十一日	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			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二 月三十一日及二零一八年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

於本公告中本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中之數字已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行所認同為本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核之綜合財務報表所載數額。德勤•關黃陳方會計師行就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(Hong Kong Standards on Auditing)、《香港審閱聘用準則》(Hong Kong Standards on Review Engagements)或《香港核證聘用準則》(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對本公告中之財務數字發表任何核證。

業務回顧及展望

市場回顧

2018年中國經濟危機並存，仍保持6.6%左右的中高速增長。在供給側結構性改革、「三大攻堅戰」、推動高質量發展等一攬子措施的推動下，中國經濟結構發生深刻變革，為下一步實現高質量發展奠定堅實基礎。2018年社會消費能力平穩增長，中國社會消費品零售總額達到38.1萬億。消費已經成為中國經濟增長的最關鍵驅動力，2018年最終消費支出對中國GDP的貢獻率是76.2%。隨著居民可支配收入的不斷上升，預計中國零售消費市場消費升級趨勢更為明顯。2018年，中國快消品銷售額增長4.3%，保持了穩健增長，其中西部地區和省會城市成長較快。這些消費市場快速轉變的動向都為商業地產的發展帶來更大的機遇與空間。

2018年，全國新增大型商業項目533個，新增商業體量達4811萬平方米，項目平均體量9萬平方米，其中開業數目同比提升5%，大型商業項目發展速度仍然維持在高位。2018年中國商業地產存量交易十分活躍，大中型房企收購超過20多起，單筆最高成交金額高達128億元。標桿商業地產企業看好一線及二線核心城市核心區域的存量市場，盤活存量物業，實現資產增值的發展道路受到市場高度重視。市場競爭不斷加劇，2018年僅新開業街區就高達90個，同質化、缺乏創意的商業地產快速淘汰。預計未來商業市場更看重IP塑造及智慧商業能力的建設，深度融合互聯網、人工智能等前沿科技，打造精準營銷，業態豐富，體驗新潮的新型商業購物中心，帶動商業地產全面實現高質量發展。這些均為本集團業務發展的利好因素。

業務回顧

回顧二零一八年，本集團在投資物業、物業開發、酒店經營、管理輸出及其他服務四大板塊均取得了良好的業績表現。

投資物業業務回顧

投資物業方面，本集團投資物業運營情況良好，大悅城運營效率提升，物業快速發展，大悅城購物中心租金收入錄得人民幣26.03億元，同比增長11.4%。其中，物業發展全面提速，輕重並舉，實現西安大悅城、杭州大悅城、上海長風大悅城和昆明大悅城開業，開業運營項目增至12個。

截至十二月三十一日止年度
二零一八年 二零一七年

投資物業租金收入及相關物業管理收入(人民幣百萬元)	<u>3,632.9</u>	<u>3,433.1</u>
---------------------------	----------------	----------------

於二零一八年財政年度，本集團的主要投資物業租金收入及出租率表列如下：

項目	城市	用途／ 規劃用途	租金收入 (人民幣 百萬元)	出租率 (%)
西單大悦城商場	北京	零售	683.8	98
西單大悦城寫字樓	北京	辦公	45.6	97
朝陽大悦城商場	北京	零售	644.2	94
天津南開大悦城商場	天津	零售	396.2	98
上海靜安大悦城商場	上海	零售	239.1	95
瀋陽大悦城商場	瀋陽	零售	229.9	98
煙台大悦城商場	煙台	零售	123.1	92
成都大悦城商場	成都	零售	171.1	94
杭州大悦城商場	杭州	零售	43.2	94
上海長風大悦城商場	上海	零售	72.1	97
中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	267.8	86
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	120.6	87
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	76.9	93

於二零一七年財政年度，本集團的主要投資物業租金收入及出租率表列如下：

項目	城市	用途／ 規劃用途	租金收入 (人民幣 百萬元)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	646.5	97
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	40.8	93
朝陽大悅城商場	北京	零售	584.8	92
天津南開大悅城商場	天津	零售	371.4	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	216.4	94
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	208.5	95
煙台大悅城商場	煙台	零售	110.6	98
成都大悅城商場	成都	零售	141.3	93
中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	218.2	77
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	116.2	88
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	75.0	96

物業開發業務回顧

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，市場反應熱烈。回顧期內，物業開發合同銷售金額88.83億元，同比增加8.9%。海南中糧·紅塘悅海，上海前灘壹號，上海靜安大悅城·天悅壹號，青島金沙·中糧祥雲等銷售型物業銷售良好，其中上海前灘壹號，首期開盤一搶而空，銷售火爆。

於二零一八年財政年度，本集團主要項目實現合同銷售金額、合同銷售面積及合同平均售價表列如下：

項目	城市	項目類型	合同銷售金額 (人民幣 百萬元)	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
上海靜安大悅城·天悅壹號*	上海	住宅/車位/商舖	652.8	7,912.6	82,500
上海前灘壹號	上海	住宅	3,561.4	41,963.1	84,870
成都大悅城·悅街	成都	商舖	87.3	1,419.0	61,494
海南中糧·紅塘悅海	三亞	住宅	1,546.5	61,154.2	25,289
杭州大悅城	杭州	公寓/寫字樓/商舖	1,487.4	45,336.2	32,808
青島金沙·中糧祥雲	青島	住宅	601.5	25,316.4	23,759
重慶中糧·中央公園祥雲	重慶	住宅/商舖	498.2	33,624.0	14,817
常州花語江南**	常州	住宅	448.0	14,754.8	30,364
合計			<u>8,883.1</u>	<u>231,480.3</u>	

*：若剔除車位影響，上海靜安大悅城·天悅壹號項目「合同銷售均價」為79,473元/平方米。

**：常州花語江南項目本集團持股49%，為非併表項目。

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

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

*：若剔除車位影響，上海靜安大悅城·天悅壹號項目「合同銷售均價」為118,495元/平方米。

酒店經營業務回顧

酒店經營方面，本集團酒店業務不斷強化運營能力，積極應對市場變化，優化服務水平經營業績整體保持平穩。

截至十二月三十一日止年度
二零一八年 二零一七年

酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元) 732.6 959.3

於二零一八年財政年度，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

項目	城市	用途/ 規劃用途	平均入住率 (%)	平均客房收益 (人民幣元)	平均房費 (人民幣元)
三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	69	1,263	1,658
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	86	1,132	1,202
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	76	262	344
西單大悅城酒店*	北京	酒店	-	-	-

*：西單大悅城酒店2018年處於經營改造中。

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

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

管理輸出及其他服務業務回顧

本集團充分發揮「大悅城」品牌號召力及運營能力，通過管理輸出等方式加快輕資產佈局。本集團現有管理輸出項目包括天津和平大悅城、昆明大悅城等。由本集團管理的中糧高和併購基金成功獲取北京大悅春風里(大興)項目。未來將繼續加快大悅城輕資產發展速度，鞏固品牌影響力。

財務回顧

收入

於二零一八年財政年度，本集團的營業收入約為人民幣8,128.9百萬元(二零一七年：人民幣11,657.8百萬元)，同比下降30.3%，主要因銷售物業交付面積減少及交付產品結構變化平均單價降低，致使物業銷售收入下降。

二零一八年，本集團投資物業租金及相關物業管理服務收入總額約為人民幣3,632.9百萬元，佔收入總額約44.7%，較二零一七年增長5.8%。其中大悅城購物中心租金收入錄得人民幣2,602.9百萬元，較二零一七年人民幣2,335.9百萬元增長11.4%，主要為杭州大悅城二零一八年八月盛裝開業，錄得租金收入43.2百萬元，同時朝陽大悅城、西單大悅城、成都大悅城和經過改造後的中糧廣場等運營情況持續良好，經營業績較上年獲得較大提升。

物業開發收入及土地開發收入錄得約人民幣3,575.7百萬元，佔收入總額約44.0%，較二零一七年人民幣7,136.4百萬元下降49.9%，二零一八年結算面積及結算單價分別為126,814平方米和人民幣28,141元，較二零一七年分別下降約14.2%和41.6%，主要為本期交付產品結構發生變化，其中上海靜安大悅城交付產品包含車位，導致平均單價大幅下降。

酒店經營收入錄得約人民幣732.6百萬元，佔收入總額約9.0%，較二零一七年下降23.6%，主要為公司對酒店業務板塊戰略調整，西單大悅城酒店進行經營改造，北京長安街W酒店於2018年出售，造成收入同比下降。

管理輸出項目收入總額約為人民幣75.8百萬元，佔收入總額約0.9%，較二零一七年增長62.2%。

其他服務收入總額約為人民幣111.8百萬元，佔收入總額約1.4%，較二零一七年增長35.9%。

銷售及服務成本及毛利率

於二零一八年財政年度，本集團之銷售及服務成本約為人民幣3,629.1百萬元，(二零一七年：人民幣6,410.1百萬元)。整體毛利率約為55.4%，較二零一七年45.0%上升10.4個百分點，主要因(i)投資物業提升運營效率毛利率提升2.6個百分點，及(ii)物業開發因交付產品結構變化毛利率提升7.3個百分點，致使整體毛利率高於上年同期。

溢利

於二零一八年財政年度，本集團溢利約為人民幣3,113.0百萬元(二零一七年：人民幣2,574.8百萬元)，較上年增長20.9%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣2,103.3百萬元，較上年增長82.4%；剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響，本公司擁有人本年應佔核心淨利潤為人民幣1,566.9百萬元，較上年增長86.8%。

業務展望

展望2019年，在中國經濟進入高質量發展背景下，一方面，中央大力激發居民消費，推動傳統消費的結構性升級，消費市場空間將持續釋放，體驗式商業市場份額逐年擴增，驅動商業地產行業的新發展。另一方面，住宅市場持續調控下，商業地產作為具有穩定現金流的優質資產越來越受到房企重視，成為眾多品牌房企的新發力點。同時，在城市更新背景下，在商業地產由「重」轉「輕」的發展趨勢引領下，存量資產改造將迎來更多發展機遇。未來，圍繞人民對美好生活的追求、企業將更加注重商業運營能力提升，積極創新，升級產品線，進一步打造「智慧化、平台化、內容化」的商業生態系統。

未來，本集團將借助中糧地產與大悅城地產重組的契機，整合商業地產和住宅等多業態的協同發展，形成全業態發展模式。進一步提升大悅城運營能力與產品創新能力，堅持輕重並舉的雙輪雙核發展模式，提升金融支持能力，探索行業領先開發模式，將大悅城打造成為具有全國影響力，強大號召力和龐大流量的超級IP。

流動資金及財務狀況

	二零一八年 十二月 三十一日止 人民幣(百萬元)	二零一七年 十二月 三十一日止 人民幣(百萬元)
資產總值	98,860.5	86,370.5
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	7,120.0	9,697.6
借貸總額*	27,593.6	21,684.4
總權益	45,170.8	42,472.8
流動比率	1.08	1.59
淨負債佔總權益的比率**	45.3%	28.2%
加權平均借貸成本	4.39%	4.28%

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

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有資產總值約人民幣98,860.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣86,370.5百萬元)。本集團總權益約為人民幣45,170.8百萬元，較二零一七年十二月三十一日約人民幣42,472.8百萬元上升約為6.4%。

於二零一八年十二月三十一日，銀行及其他計息借貸約為27,593.6百萬元，較二零一七年十二月三十一日人民幣21,684.4百萬元上升27.3%。淨負債佔總權益的比率約為45.3%，較二零一七年的28.2%上升17.1個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔60.3%，港幣及美元約佔39.7%。

二零一八年，在境內融資環境趨緊的情況下，本集團通過維護良好的銀企關係，保持平均融資成本水平在4.39%，較二零一七年上升0.11個百分點，資金成本維持在業內較低水平。

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

僱員和薪酬政策

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2018年12月31日，本集團共有員工4509名。

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。

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、隨堂測試等方式，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」、「社招核心員工融入培訓」等培養計劃為核心，以「悅講堂」平台為輔助的人才培養體系；並結合行業及相關職位的特點，建立了基於價值和發展的管理與專業雙通道職業發展體系，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。

本集團嚴格遵守防止童工或強迫勞動的國際通行、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或強迫勞動的國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例情況。

末期股息

董事會建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股6港仙(二零一七年：4港仙)，預期該末期股息將於二零一九年七月八日(星期一)派付予二零一九年六月十九日(星期三)名列本公司股東名冊的股東，惟需待股東於本公司將於二零一九年五月三十日(星期四)舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會

本公司謹訂於二零一九年五月三十日(星期四)舉行股東週年大會。為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年五月二十四日(星期五)至二零一九年五月三十日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年五月二十三日(星期四)下午四時三十分或之前送達股份過戶登記分處作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。股東週年大會通告(為致股東通函之一部分)將連同二零一八年年報一併寄出。

末期股息

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零一九年六月十三日(星期四)至二零一九年六月十九日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得建議派發末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年六月十二日(星期三)下午四時三十分或之前送達股份過戶登記分處作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

企業管治常規守則

本公司致力於切合實際範圍內維持高水準之企業管治，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。董事會認為，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納《標準守則》作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，各董事均已確認於截至二零一八年十二月三十一日止年度其已遵守《標準守則》所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

刊發業績公告及年報

本業績公告載於聯交所披露易網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.joy-cityproperty.com)。本公司之二零一八年年報將適時載於上述網站，並寄發予股東。

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

香港，二零一九年三月十九日

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

詞彙表

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零一九年五月三十日(星期四)舉行之股東週年大會(或其任何續會)；
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「股份過戶登記分處」	指	卓佳廣進有限公司，本公司在香港之股份過戶登記分處；
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》；
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司及其附屬公司，不包括本集團；
「本公司」	指	大悅城地產有限公司(前稱中糧置地控股有限公司)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司的董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「《上市規則》」 市規則；	指	不時經修訂的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；

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