

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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

摘要

- 二零一九年，本集團營業收入總額約為人民幣10,337.8百萬元，較上年增加27.2%，其中，投資物業租金及相關服務收入約為人民幣4,341.4百萬元，較上年增長19.5%。
- 二零一九年，本集團溢利約為人民幣2,668.5百萬元，較上年下降14.3%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,635.9百萬元，較上年下降22.2%。
- 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約為人民幣1,252.2百萬元，較上年下降20.1%。二零一九年處置附屬公司錄得非經常性稅後收益約為人民幣667.1百萬元(二零一八年：人民幣1,107.3百萬元)，剔除該因素影響，本公司擁有人本年應佔核心淨利潤約為人民幣585.2百萬元，較上年增長27.3%。
- 二零一九年，本集團實現簽約金額約人民幣12,026.2百萬元，簽約面積457,887.1平方米。
- 本集團通過維護良好的銀企關係，二零一九年平均借貸成本4.55%，資金成本維持在業內較低水準。

董事會宣佈本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一八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二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

綜合損益表

截至二零一九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	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	3		
客戶合約		6,533,830	4,946,239
租賃		3,803,938	3,182,675
總收益		10,337,768	8,128,914
銷售及提供服務的成本	7	(4,591,136)	(3,629,144)
毛利		5,746,632	4,499,770
其他收入	4	263,249	268,533
其他收益及虧損淨額	5	(203,117)	(161,881)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回		(1,302)	(1,988)
出售附屬公司收益		701,154	1,144,610
分銷及銷售成本		(647,257)	(605,433)
行政開支		(1,001,422)	(911,635)
下列各項之公允價值收益／(虧損)：			
投資物業		833,662	1,092,021
透過損益按公允價值列賬之金融負債		(8,100)	-
融資成本	6	(1,178,660)	(800,936)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		1,883	(1,067)
應佔合營企業虧損		(86,801)	(2,570)
除稅前溢利	7	4,419,921	4,519,424
所得稅開支	8	(1,751,422)	(1,406,417)
年度溢利		2,668,499	3,113,007
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		1,635,906	2,103,271
永久性資本工具持有人		151,976	175,645
非控股權益		880,617	834,091
		2,668,499	3,113,007
每股基本及攤薄盈利	10	人民幣10.7分	人民幣13.7分

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

截至十二月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元

年度溢利	<u>2,668,499</u>	<u>3,113,007</u>
其他全面開支：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	(57,310)	(89,530)
指定為現金流量對沖的對沖工具公允價值 收益／(虧損)	<u>55,149</u>	<u>(2,016)</u>
年度其他全面開支，扣除所得稅	<u>(2,161)</u>	<u>(91,546)</u>
年度全面收入總額	<u>2,666,338</u>	<u>3,021,461</u>
下列各項應佔年度全面收入總額：		
本公司擁有人	1,632,757	2,012,713
永久性資本工具持有人	151,976	175,645
非控股權益	<u>881,605</u>	<u>833,103</u>
	<u>2,666,338</u>	<u>3,021,461</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	57,303,993	58,611,949
物業、廠房及設備	3,767,707	3,314,820
租賃土地及土地使用權	-	609,010
使用權資產	1,761,700	-
無形資產	126,434	80,193
所持聯營公司權益	109,958	154,374
所持合營企業權益	6,164,344	5,315,396
給予合營企業的貸款	92,290	92,290
給予聯營公司的貸款	1,188,213	403,098
透過損益按公允價值列賬之金融資產	510	510
商譽	184,297	253,042
按金	136,194	10,000
遞延稅項資產	122,236	51,944
對沖工具	53,133	-
	71,011,009	68,896,626
流動資產		
存貨	24,843	35,561
待售物業	521,638	1,123,521
待售在建物業	21,209,749	14,929,521
應收賬款	11 145,887	226,727
合約成本	68,698	43,057
按金、預付款項及其他應收款項	2,202,962	1,680,035
應收最終控股公司款項	7	12
應收同系附屬公司款項	956	3,604
應收非控股權益款項	42,654	59,470
應收合營企業款項	17,094	55,915
應收聯營公司款項	290,074	113,371
給予聯營公司貸款	1,649,370	1,876,354
給予合營企業貸款	549,450	1,451,659
給予非控股權益貸款	1,000,000	1,100,000
可收回稅項	104,048	145,031
受限制銀行存款	372,480	-
已抵押存款	14,340	12,522
現金及銀行結存	11,752,111	7,107,503
	39,966,361	29,963,863
資產總額	110,977,370	98,860,489

		於十二月三十一日	
	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	12	2,510,357	2,143,707
其他應付款項及應計費用		6,562,245	5,847,456
合約負債		7,781,928	6,959,696
租賃負債		48,292	-
應付最終控股公司款項		136	1,159
應付中間控股公司款項		695	61
應付直接控股公司款項		8,090	-
應付非控股權益款項		1,755,037	1,843,205
應付聯營公司款項		166,827	-
應付合營企業款項		28,978	5
應付同系附屬公司款項		117,960	95,325
同系附屬公司給予的貸款		245,362	410,200
非控股權益給予的貸款		626,721	-
第三方給予的貸款		991,800	-
銀行借款		2,288,320	1,595,961
應付所得稅及土地增值稅		1,327,280	916,319
遞延收入		6,883	2,074
有擔保票據		-	5,502,007
應付債券		1,138,851	2,360,148
		25,605,762	27,677,323
流動資產淨值		14,360,599	2,286,540
總資產減流動負債		85,371,608	71,183,166
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		848,089	836,547
租賃負債		136,703	-
非控股權益給予的貸款		-	672,233
同系附屬公司給予的貸款		1,239,418	620,172
第三方給予的貸款		2,123,800	-
銀行借款		20,803,086	14,684,797
遞延稅項負債		7,300,545	7,403,751
應付債券		3,081,566	1,748,079
應付同系附屬公司款項		508	19,147
應付中間控股公司款項		-	618
應付非控股權益款項		-	25,022
其他金融負債		-	2,016
		35,533,715	26,012,382
資產淨值		49,837,893	45,170,784

		於十二月三十一日	
	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	13	1,122,414	1,122,414
儲備		27,912,647	27,086,602
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益		29,035,061	28,209,016
永久性資本工具		5,330,086	2,743,326
非控股權益		15,472,746	14,218,442
		<hr/>	<hr/>
總權益		49,837,893	45,170,784
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所上市。

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司之主要業務為投資控股、物業投資及發展及酒店經營。

本公司的直接控股公司於二零一九年一月由明毅有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)變更為大悅城控股集團股份有限公司(簡稱「大悅城控股」，前稱中糧地產(集團)股份有限公司)(一間於中國成立的公司，其A股在深圳證券交易所上市)。明毅有限公司及大悅城控股均受中糧集團(香港)有限公司(「中糧(香港)」)(本公司的一間中間控股公司)的共同控制。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)。

綜合財務報表以大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)人民幣列示，除另有指明外，所有值均四捨五入至最接近千位(「千元」)。

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16號	租賃
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
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
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
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

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狀況及表現及／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16號租賃

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，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的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(二零一九年一月一日)確認。

於過渡期應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 對類似經濟環境內相似級別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中國若干物業租賃的貼現率按組合基準釐定。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均承租人增量借款利率為4.39%。

	附註	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔		<u>229,720</u>
以相關增量借款利率貼現之租賃負債		194,443
減：確認豁免－短期租賃		(62)
確認豁免－低價值資產		<u>(20)</u>
於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號後確認 與經營租賃相關之租賃負債	(a)	<u>194,361</u>
分析為		
流動		29,194
非流動		<u>165,167</u>
		<u>194,361</u>

作自用及轉租(分類為投資物業)的使用權資產於二零一九年一月一日之賬面值包含以下各項：

		使用權資產 人民幣千元
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃相關之使用 權資產	(a)	42,631
從租賃土地及土地使用權重新分類	(b)	<u>630,652</u>
		<u>673,283</u>
按類別：		
樓宇		42,631
租賃土地及土地使用權		<u>630,652</u>
		<u>673,283</u>

(a) 滿足投資物業定義的使用權資產金額人民幣151,730,000元於「投資物業」中列賬。

(b) 於中國的租賃土地預付款項於二零一八年十二月三十一日分類為租賃土地及土地使用權。應用香港財務報告準則第16號後，租賃土地及土地使用權之流動及非流動部份，分別為人民幣21,642,000元及人民幣609,010,000元，已重新分類至使用權資產。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡進行任何調整，但需自首次應用之日起根據香港財務報告準則第16號就該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

售後回租交易

本集團作為賣方－承租人

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售後回租交易未經重估。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團應用香港財務報告準則第15號的規定評估售後回租交易是否構成出售事項。於年內，本集團就若干物業訂立售後回租交易，且該交易符合構成出售事項的要求。

已就於二零一九年一月一日綜合財務狀況表中確認的金額作出下列調整。未列示未受變更影響的項目。

	附註	於二零一八年 十二月三十一日 先前呈報的 賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 香港財務報告 準則第16號 項下的賬面值 人民幣千元
流動資產				
按金、預付款項及其他應收款項	(b)	1,680,035	(21,642)	1,658,393
非流動資產				
投資物業	(a)	58,611,949	151,730	58,763,679
使用權資產	(a)、(b)	-	673,283	673,283
租賃土地及土地使用權	(b)	609,010	(609,010)	-
流動負債				
租賃負債	(a)	-	29,194	29,194
非流動負債				
租賃負債	(a)	-	165,167	165,167

附註：

為以間接方法呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度經營活動所產生的現金流量，營運資金的變動已根據上文所披露於二零一九年一月一日的期初財務狀況表計算。

- (a) 應用香港財務報告準則第16號後，本集團確認使用權資產與投資物業人民幣42,631,000元及人民幣151,730,000元，而相應的租賃負債人民幣29,194,000元及人民幣165,167,000元分別計入流動部份與非流動部份。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號後，本集團租賃土地及土地使用權之流動及非流動部份，分別為人民幣21,642,000元及人民幣609,010,000元，已重新分類至使用權資產。

2.2 應用香港財務報告準則其他新條文及修訂之影響及會計政策變動

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

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號載列在所得稅處理存在不確定性時，如何確定會計稅務狀況。該詮釋要求本集團釐定是否將不確定的稅務狀況單獨或作為一個組別進行評估，並評估稅務機關是否可能接受個別集團實體在其各自的所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理。倘有此可能，則當期及遞延稅項一貫採用所得稅申報的稅務處理方式釐定。倘相關稅務機關不可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期值來反映各項不確定性的影響。

於二零一六年，本集團向獨立第三方出售其於其三家全資附屬公司的49%股權。出售後，該等附屬公司成為本集團之非全資附屬公司。由於本集團於該等附屬公司的所有權權益變動不會導致本集團喪失對該等附屬公司的控制權，該等出售交易入賬為股權交易。本公司其後收到香港稅務局(「**稅務局**」)詢問函，要求本公司提供上述出售交易收益的進一步資料，以確定交易是否屬資本或收益性質。本公司已委聘外部稅務顧問跟進並與稅務局溝通。透過與稅務局的多次溝通並向其提供資料，基於外部稅務顧問提供的意見，本公司認為其與之前保持一樣意見，確定出售於上述三家附屬公司的49%股權之收益就香港利得稅目的更可能被視為毋須課稅資本收益並得出結論稅務局將可能會接受此意見。本公司預計上述事宜於可預見未來將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已發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17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 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。

³ 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其後續修訂「提述香港財務報告準則中概念框架的修訂」將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預期應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

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，詳情如下：

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業投資及開發：		
投資物業租金及相關服務收入	4,341,371	3,632,918
銷售待售物業	4,640,980	3,568,703
一級土地開發服務收入	267,456	7,044
管理輸出項目	133,236	75,776
其他服務收入	113,141	111,833
	<u>9,496,184</u>	<u>7,396,274</u>
酒店經營：		
客房收益	606,956	536,899
其他配套服務	234,628	195,741
	<u>841,584</u>	<u>732,640</u>
總收益	<u><u>10,337,768</u></u>	<u><u>8,128,914</u></u>

(i) 來自客戶合約的收益分類

截至二零一九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	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	<u>537,433</u>	<u>4,908,436</u>	<u>841,584</u>	<u>246,377</u>	<u>6,533,830</u>
地區市場					
中國內地	518,297	4,908,436	841,584	208,407	6,476,724
香港	<u>19,136</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,970</u>	<u>57,106</u>
	<u>537,433</u>	<u>4,908,436</u>	<u>841,584</u>	<u>246,377</u>	<u>6,533,830</u>
收益確認時間					
一個時點	-	4,908,436	234,628	-	5,143,064
一段時間	<u>537,433</u>	<u>-</u>	<u>606,956</u>	<u>246,377</u>	<u>1,390,766</u>
	<u>537,433</u>	<u>4,908,436</u>	<u>841,584</u>	<u>246,377</u>	<u>6,533,830</u>

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

	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
分部資料所披露的收益					
外部客戶	4,343,956	4,908,436	841,584	246,377	10,340,353
分部間	10,917	—	—	125,499	136,416
合計	<u>4,354,873</u>	<u>4,908,436</u>	<u>841,584</u>	<u>371,876</u>	<u>10,476,769</u>
減：租金收入	(3,806,523)	—	—	—	(3,806,523)
對銷	(10,917)	—	—	(125,499)	(136,416)
來自客戶合約的收益	<u>537,433</u>	<u>4,908,436</u>	<u>841,584</u>	<u>246,377</u>	<u>6,533,830</u>
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	合計 人民幣千元
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>
地區市場					
中國內地	<u>431,049</u>	<u>3,575,747</u>	<u>732,640</u>	<u>163,242</u>	<u>4,902,678</u>
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分部資料所披露金額的對賬。

	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
分部資料所披露的收益					
外部客戶	3,632,053	3,575,747	732,640	187,609	8,128,049
分部間	7,341	-	14	139,166	146,521
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時)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%至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移至客戶時確認的收益金額增加。倘該等成本原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

於二零一九年及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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	6,458,926	4,252,772
一年以上但不超過兩年	<u>2,320,608</u>	<u>3,373,427</u>
	<u>8,779,534</u>	<u>7,626,199</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。

(iv) 租賃

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
來自經營租賃的總收益： 視乎指數或利率而定的固定租賃付款	<u>3,803,938</u>

有關分部的資料呈報如下。

分部收益及分部業績

下表載列本集團按可呈報分部劃分的收益及業績分析。

截至二零一九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	分部間對銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收益							
外部客戶	4,343,956	4,908,436	841,584	246,377	10,340,353	-	10,340,353
分部間收益	10,917	-	-	125,499	136,416	(136,416)	-
綜合	<u>4,354,873</u>	<u>4,908,436</u>	<u>841,584</u>	<u>371,876</u>	<u>10,476,769</u>	(136,416)	<u>10,340,353</u>
租金調整							<u>(2,585)</u>
綜合損益表所呈列的收益							<u>10,337,768</u>
分部業績	<u>4,056,527</u>	<u>1,747,945</u>	<u>11,333</u>	<u>(23,658)</u>	<u>5,792,147</u>	-	<u>5,792,147</u>
未分配企業收入及其他收益							108,327
未分配企業開支及其他虧損							(216,975)
融資成本							(1,178,660)
應佔聯營公司溢利							1,883
應佔合營企業虧損							<u>(86,801)</u>
綜合損益表所呈列的 除稅前溢利							<u>4,419,921</u>

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	分部間對銷 人民幣千元	合計 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>	(146,521)	<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>	(146,521)	8,128,049
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>	-	5,338,959
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>

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的分配(包括若干其他收入、其他收益及虧損、行政開支、融資成本、應佔聯營公司及合營企業溢利／虧損)。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

下表載列按地理位置劃分的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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國內地	10,196,119	8,008,477
香港	141,649	120,437
	<u>10,337,768</u>	<u>8,128,914</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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國內地	66,406,267	65,318,441
香港	2,827,869	2,767,301
	<u>69,234,136</u>	<u>68,085,742</u>

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、金融工具及非流動資產項下按金。

主要客戶資料

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，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的款項如下：

	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
截至二零一九年十二月三十一日 止年度					
已確認／(已撥回)應收賬款及 其他應收款項減值虧損淨額	5,060	(154)	(4)	(3,600)	1,302
物業、廠房及設備折舊	42,191	3,179	157,990	18,181	221,541
使用權資產折舊	10,772	2,791	83,008	3,502	100,073
出售物業、廠房及設備的 虧損／(收益)淨額	12,342	(310)	134	13,007	25,173
商譽的減值虧損	-	68,745	-	-	68,745
截至二零一八年十二月三十一日 止年度					
已確認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	3,642	(700)	158	(257)	2,843

4. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	66,130	97,571
給予合營企業的貸款	39,075	39,391
給予聯營公司的貸款	125,277	72,569
給予非控股權益的貸款	4,191	39,144
政府補助(附註)	12,434	12,561
退回中國增值稅及附加費	11,220	5,635
其他	4,922	1,662
	<u>263,249</u>	<u>268,533</u>

附註：中國內地若干省份的開發項目已獲得多項政府補助。政府補助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。該等補助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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(25,173)	(2,843)
商譽減值虧損(附註)	(68,745)	-
匯兌虧損淨額	(113,996)	(131,390)
其他	4,797	(27,648)
	<u>(203,117)</u>	<u>(161,881)</u>

附註：根據減值評估審查，分配至物業及土地開發分部的商譽減值虧損約人民幣68,745,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)於本年度的綜合損益表中確認，乃因已竣工住宅物業開發項目(上述為獲分配商譽的現金產生單位，預期受益於合併協同效應)及上海悅耀發展有限公司的絕大部分待售物業已於本年度出售及轉讓予客戶，且並無其他住宅物業開發計劃。

6. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	888,691	593,686
來自非銀行金融機構的貸款*	58,961	44,852
來自其他同系附屬公司的貸款	9,333	2,529
來自合營企業的貸款	227	-
來自非控股權益的貸款	52,353	26,051
應付債券	175,704	151,474
有擔保票據	187,833	198,639
來自第三方的貸款	70,478	14,649
租賃負債	9,074	-
其他	12,174	23,313
	<u>1,464,828</u>	<u>1,055,193</u>
利息支出總額		
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	(9,538)	(51,912)
待售在建物業	(276,630)	(202,345)
	<u>(286,168)</u>	<u>(254,257)</u>
	<u><u>1,178,660</u></u>	<u><u>800,936</u></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。

在建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4.41%至8.90%(二零一八年：4.28%至5.46%)作資本化。

7. 除稅前溢利

截至十二月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年
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	2,947	1,014
折舊及攤銷：		
攤銷：		
— 無形資產(計入銷售成本)	3,913	330
— 無形資產(計入行政開支)	8,443	6,358
— 無形資產(計入分銷及銷售成本)	2,330	3,212
租賃土地及土地使用權攤銷	—	22,703
使用權資產折舊	100,073	—
物業、廠房及設備折舊	221,541	230,240
折舊及攤銷總額	336,300	262,843
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	2,680,527	2,150,862
出租投資物業所產生的直接營運開支	1,021,446	938,429
所提供一級土地開發服務成本	158,335	7,074
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	149,988	109,935
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	580,840	422,844
	4,591,136	3,629,144
僱員福利開支 (包括董事酬金)：		
薪金、津貼及其他福利	1,015,802	867,176
退休福利計劃供款	91,930	77,650
	1,107,732	944,826
減：於待售在建物業及在建投資物業下的資本化金額	(142,574)	(100,421)
	965,158	844,405
廣告及推廣開支 (計入分銷及銷售成本)	232,889	221,020
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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	865,869	691,006
中國股息預扣稅	-	1,987
土地增值稅	578,872	407,829
香港利得稅	61,853	28,145
	<u>1,506,594</u>	<u>1,128,967</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	14,556	22,016
	<u>14,556</u>	<u>22,016</u>
遞延稅項	230,272	255,434
	<u>1,751,422</u>	<u>1,406,417</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。

本公司及其若干境外附屬公司已向相關稅務機關申請中國居民企業認定。截至該等綜合財務報表日期，本集團並未獲得該批准。

根據中國國家稅務總局發佈的《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》，倘符合相關條件，中國企業或企業集團控制並在中國境外註冊的企業應被視為中國居民企業。如被認定為中國居民企業，其中國境內註冊的附屬公司向其派付股息時，無需代扣代繳企業所得稅。

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	4,419,921	4,519,424
按25%(二零一八年：25%)的中國企業所得稅稅率 計算的稅項*	1,104,980	1,129,856
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	28,753	(153,877)
中國土地增值稅	578,872	407,829
中國土地增值稅的稅務影響	(144,718)	(101,957)
不可扣稅開支的稅務影響	39,609	113,553
毋須徵稅收入的稅務影響	(9,990)	(23,300)
未確認稅項虧損的稅務影響	62,673	92,120
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	1,218	-
動用過往未確認稅項虧損／可扣減暫時差額的稅務影響	(52,506)	(155,862)
應佔聯營公司虧損的稅務影響	4,528	156
應佔合營企業虧損的稅務影響	16,637	226
未分派溢利的預扣稅影響	120,593	80,830
過往年度即期稅項撥備不足	14,556	22,016
其他	(13,783)	(5,173)
年內所得稅開支	1,751,422	1,406,417

* 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
二零一八年末期－每股6港仙(二零一七年末期：4港仙)：		
普通股	750,507	464,914
不可贖回可轉換優先股	<u>57,763</u>	<u>35,782</u>
	<u>808,270</u>	<u>500,696</u>

董事已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，並已獲股東於二零一九年五月三十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，因此有權收取二零一八年末期股息約66百萬港元或人民幣56百萬元。

於報告期末後，董事建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股4港仙，總額為569百萬港元或約人民幣509百萬元，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，因此彼等有權收取二零一九年末期股息約44百萬港元或人民幣39百萬元。

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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
盈利		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>1,635,906</u>	<u>2,103,271</u>
股份數目(千股)		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股數目	14,231,125	14,231,125
不可贖回可轉換優先股數目	<u>1,095,301</u>	<u>1,095,301</u>
藉以計算每股基本盈利之股份數目	<u>15,326,426</u>	<u>15,326,426</u>

藉以計算截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度每股基本盈利之股份數目乃基於年內本公司普通股數目以及已發行不可贖回可轉換優先股數目進行計算。

計算截至二零一九年及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，因為有關攤薄影響並不重大。

11. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收租金	120,774	138,708
應收物業管理費	9,098	35,106
酒店經營及相關服務應收款項	29,994	43,093
其他	1,160	1,411
減：信貸虧損撥備	(28,923)	(24,466)
	<u>132,103</u>	<u>193,852</u>
租金調整*	13,784	32,875
	<u>145,887</u>	<u>226,727</u>

* 於經營租賃年期內按直線法就確認有關租賃之租金收入而作出的租金調整。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣20,807,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣25,400,000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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
3個月以內	112,635	175,104
3個月至1年	13,244	16,819
1至2年	5,765	483
2至3年	459	1,446
	<u>132,103</u>	<u>193,852</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘包括於報告日期已逾期的賬面值總額為人民幣54,371,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣175,729,000元)的債務。在逾期結餘中，人民幣18,695,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣16,110,000元)已逾期90天或以上但並不被視為違約。

12. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項	43,547	33,325
工程應計開支	2,466,810	2,110,382
	<u>2,510,357</u>	<u>2,143,707</u>

應付賬款(包括貿易應付款項及工程應計開支)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2年。本集團的財務風險管理政策確保於信貸期內支付所有應付款項。

下表載列報告期末按發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1年內	41,567	32,978
1至2年	10	148
2至3年	8	79
3年以上	1,962	120
	<u>43,547</u>	<u>33,325</u>

賬齡逾3年的項目為人民幣1,824,000元，乃源自本年度因業務合併而收購台灣飯店有限公司。

13. 股本

本公司之普通股股本

	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			
於二零一八年一月一日、			
二零一八年十二月三十一日及			
二零一九年十二月三十一日	<u>28,904,699,222</u>	<u>2,890,470</u>	<u>2,293,502</u>
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一八年一月一日、			
二零一八年十二月三十一日及			
二零一九年十二月三十一日	<u>14,231,124,858</u>	<u>1,423,112</u>	<u>1,122,414</u>

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團的審計師德勤•關黃陳方會計師行將初步公告中列示的涉及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的合併財務狀況表、合併損益及其他綜合收益表及相關附註的數字與本集團本年度經審計的合併財務報表中所列金額進行了核對。德勤•關黃陳方會計師行所實施的相關工作未構成香港會計師公會發佈的《香港審計準則》、《香港審閱業務準則》、《香港鑒證業務準則》所規定的鑒證業務，因此德勤•關黃陳方會計師行未就初步公告發表任何鑒證意見。

業務回顧及展望

市場回顧

在全球經濟增長放緩的背景下，2019年中國經濟穩中有進，保持經濟運行在合理區間，持續推動高質量發展，全年保持6.1%的中高速增長，社會消費品零售總額預計突破人民幣41.16萬億元，同比增長8%，消費規模穩步提升。隨著居民可支配收入的不斷上升，二三線及新生代居民消費能力增長迅速，中國零售消費市場消費升級趨勢更為明顯，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。

2019年，全國新開業大型商業購物中心522個，商業體量達4,392.59萬平方米，大型購物中心開業數目整體穩定，同比微跌2%。商業地產在佈局層面積極聚焦核心城市，挖掘潛力區域；在產品層面，精準定位，打造個性化、場景化、體驗化、智慧化的產品或服務；在資本運作與整合層面也不斷推進。

業務回顧

回顧二零一九年度，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，租金收入約達人民幣37.35億元，同比增長20.0%。其中，朝陽大悅城銷售額持續提升，連續3年銷售突破人民幣40億，2019年銷售總額突破人民幣44億元，銷售複合增長率31%。此外，成都大悅城等項目銷售額增長約15%以上。大悅城運營與拓展能力進一步提升。

截至十二月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年

投資物業租金及相關服務收入(人民幣百萬元)

4,341.4

3,632.9

二零一九年，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	702.6	99
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	47.6	91
朝陽大悅城商場	北京	零售	671.0	98
天津大悅城商場	天津	零售	438.4	98
上海靜安大悅城商場	上海	零售	242.4	96
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	246.7	97
煙台大悅城商場	煙台	零售	140.1	95
成都大悅城商場	成都	零售	197.6	93
杭州大悅城商場	杭州	零售	193.6	94
上海長風大悅城商場*	上海	零售	79.0	92
西安大悅城商場*	西安	零售	152.6	99
中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	289.2	90
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	121.5	88
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	85.1	95
中糧·置地廣場寫字樓	北京	辦公及零售	127.6	70
合計			<u>3,735.0</u>	

* 上海長風大悅城、西安大悅城為2019年1至9月份數據。

二零一八年，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	683.8	98
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	45.6	97
朝陽大悅城商場	北京	零售	644.2	94
天津大悅城商場	天津	零售	396.2	98
上海靜安大悅城商場	上海	零售	239.1	95
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	229.9	98
煙台大悅城商場	煙台	零售	123.1	92
成都大悅城商場	成都	零售	171.1	94
杭州大悅城商場	杭州	零售	43.2	94
上海長風大悅城商場	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
合計			<u>3,113.6</u>	

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，市場反應良好。年內，物業開發合同銷售金額約人民幣120.26億元，同比增加35.4%。其中，武漢光谷祥雲實現銷售金額約為人民幣20.82億元，市場銷售火爆。重慶中糧·中央公園祥雲、青島大悅城等銷售型物業銷售良好。

二零一九年，本集團主要項目實現合同銷售金額、合同銷售面積及合同平均售價表列如下：

項目	城市	項目類型	合同銷售金額 (人民幣 百萬元)	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
海景壹號	上海	住宅	118.6	592.8	200,000
海南中糧·紅塘悅海	三亞	住宅	464.8	23,363.0	19,897
杭州大悅城*	杭州	公寓/商鋪/車位	561.6	15,548.3	36,121
青島大悅城*	青島	住宅/公寓/商鋪/ 車位	1,008.8	41,371.3	24,384
重慶中糧·中央公園祥雲	重慶	住宅/商鋪	1,148.0	76,692.8	14,968
青島創智·中糧錦雲*	青島	住宅/公寓/商鋪/ 車位	729.7	56,820.8	12,842
武漢光谷祥雲	武漢	住宅	2,081.5	121,699.3	17,104
青島天悅海灣**	青島	住宅	338.3	17,089.7	19,794
常州花語江南**	常州	住宅/商鋪	1,466.6	65,618.1	22,351
上海天悅郡庭**	上海	住宅	4,108.3	39,091.0	105,095
合計			<u>12,026.2</u>	<u>457,887.1</u>	

*：若剔除車位影響，杭州大悅城項目、青島大悅城項目、青島創智·中糧錦雲項目「合同銷售均價」分別為人民幣33,550.2元/平方米、人民幣23,607.1元/平方米和人民幣12,657.1元/平方米。

**：本集團分別持有青島天悅海灣項目、常州花語江南項目、上海天悅郡庭項目49%、49%和41%股權，均為非併表項目。

二零一八年，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/商鋪	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	商鋪	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/商鋪	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/商鋪	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」約為人民幣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。

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，經營業績整體保持穩定盈利。年內，北京大悅酒店新開業，經營情況良好。

截至十二月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年

酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元) 841.6 732.6

二零一九年，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	71	1,105	1,401
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	87	1,015	1,143
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	72	226	316
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	75	1,624	2,201
北京大悅酒店*	北京	酒店	70	580	834

*：西單大悅城酒店改造完成後更名為北京大悅酒店。

二零一八年，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。

財務回顧

收入

於二零一九年，本集團的營業收入約為人民幣10,337.8百萬元(二零一八年：人民幣8,128.9百萬元)，同比增長27.2%，集團投資物業租金及相關服務、物業開發及一級土地開發業務業績表現良好，致使銷售收入增加。

於二零一九年，本集團投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣4,341.4百萬元，佔收入總額約42.0%，較二零一八年增長19.5%。其中大悅城租金收入錄得約為人民幣3,064.0百萬元，較二零一八年人民幣2,602.9百萬元增長17.7%，除新開業杭州大悅城、西安大悅城及上海長風大悅城外，各項目租金收入穩定增長。

物業開發及一級土地開發收入錄得約為人民幣4,908.4百萬元，佔收入總額約47.5%，較二零一八年人民幣3,575.7百萬元增長37.3%，主要為海南中糧·紅塘悅海和上海前灘壹號住宅交付結算所得。二零一九年結算面積及結算單價分別約為89,241平方米(剔除車位)和人民幣52,005元，因交付產品結構變化，較二零一八年結算面積下降29.6%，結算單價上升84.8%。

酒店經營收入錄得約為人民幣841.6百萬元，佔收入總額約8.1%，較二零一八年增長14.9%。

管理輸出收入總額約為人民幣133.2百萬元，佔收入總額約1.3%，較二零一八年增長75.8%。

其他服務收入總額約為人民幣113.1百萬元，佔收入總額約1.1%，與二零一八年基本持平。

銷售及服務成本及毛利率

於二零一九年，本集團之銷售及服務成本約為人民幣4,591.1百萬元，(二零一八年：人民幣3,629.1百萬元)。二零一九年財政年度整體毛利率約為55.6%，與二零一八年55.4%基本持平。

溢利

於二零一九年，本集團溢利約為人民幣2,668.5百萬元(二零一八年：人民幣3,113.0百萬元)，較上年下降14.3%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,635.9百萬元，較上年下降22.2%；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約為人民幣1,252.2百萬元，較上年下降約20.1%。二零一九年處置附屬公司錄得非經常性稅後收益約為人民幣667.1百萬元(二零一八年：人民幣1,107.3百萬元)，剔除該因素影響，本公司擁有人本年應佔核心淨利潤約為人民幣585.2百萬元，較上年增長約27.3%。

業務展望

中國經濟社會已邁向高質量發展階段，有大規模的市場優勢和內需潛力，有龐大的人力資本和人才資源，這些為國內消費行業升級帶來堅實保障，這些也賦予了商業地產巨大的發展潛力和空間。

未來，在消費升級的大趨勢下，市場供應不減，商業功能從產品消費轉向場景、體驗、社交消費，購物中心將發展自身的專屬特徵、專屬定位，在細分的市場化領域建立起優勢的同時將進一步推動技術創新，推動智能化技術更好的與商業地產推廣深度融合。商業地產的線上空間與線下空間的融合將進一步加深。新物種、新經濟模式持續出現，使購物中心多元性加強、消費便捷性進一步增加，單位空間產值進一步提升，商業地產企業肩負著城市邁向高質量發展的新使命。

流動資金及財務狀況

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
資產總值	110,977.4	98,860.5
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	12,138.9	7,120.0
借貸總額*	32,538.9	27,593.6
總權益	49,837.9	45,170.8
流動比率	1.56	1.08
淨負債佔總權益的比率**	40.9%	45.3%
加權平均借貸成本	4.55%	4.39%

*：借貸總額包含銀行借款、來自同系附屬公司、非控股股東借款及第三方借款、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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有資產總值約人民幣110,977.4百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣98,860.5百萬元)。總權益約為人民幣49,837.9百萬元，較二零一八年十二月三十一日約人民幣45,170.8百萬元上升約為10.3%。

於二零一九年十二月三十一日，銀行及其他計息借貸約為人民幣32,538.9百萬元，較二零一八年十二月三十一日人民幣27,593.6百萬元上升17.9%。淨負債佔總權益的比率約為40.9%，較二零一八年的45.3%下降4.4個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔58.2%，港幣及美元約佔41.8%。

本集團致力於優化公司資本結構，降低融資成本。2019年1月，附屬公司中糧置業投資有限公司發行公司債券人民幣23.6億元，其中3+3年期人民幣16.6億元，票面利率3.94%，5+2年期人民幣7億元，票面利率4.10%；2019年10月附屬公司Bapton Company Limited發行銀團貸款8億美元，其中3年期4億美元，利率為Libor+1.15%，5年期4億美元，利率為Libor+1.45%；2019年12月，附屬公司中糧置業投資有限公司發行永續中票人民幣15億元，期限3+N，票面利率4.25%。公司憑藉境內外多平台融資優勢，能夠以較低的成本取得融資，為集團發展助力。

於二零一九年，在境內融資環境趨緊的情況下，公司通過維護良好的銀企關係，全年加權平均融資成本為4.55%，較二零一八年上升0.16個百分點，資金成本維持在業內較低水準。

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

僱員和薪酬政策

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。截至2019年12月31日止，本集團共有員工4,382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。

集團秉持「打造高質量人才隊伍，促進集團業務發展」的核心理念，建立起覆蓋集團各層級核心人員及後備的人才培養機制，通過集中培訓、行動學習、項目調研、隨堂測試、導師輔導及建立個人發展計劃等方式，助力員工能力提升，打造人才培養和發展體系。

集團目前已建立起以「高管短訓班」、「金舵手」、「金種子」、「鑄劍計劃」、「新悅訓練營」、「啟明星訓練營」等培養計劃為核心，以「悅講堂」平台為輔助的人才培養體系，同時，深度挖掘集團內部課程，盤活內部培訓資源，建立一支專業、系統的內部培訓講師隊伍；並基於行業及相關職位的特點，構建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。

末期股息

董事會建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股4港仙（「**末期股息**」）（二零一八年：6港仙），預期該末期股息將於二零二零年七月六日（星期一）派付予二零二零年六月十七日（星期三）（「**登記日**」）名列本公司股東名冊的股東，惟需待股東於本公司將於二零二零年六月三日（星期三）舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

根據《中華人民共和國國家稅務總局（「**國家稅務總局**」）關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「**該通知**」），倘符合相關條件，中國企業或企業集團控制的並在中國境外註冊的企業應被視為中國居民企業。如被認定為中國居民企業，其中國境內附屬公司向其分派股息時，無需代扣代繳企業所得稅。本公司及其若干中國境外附屬公司已向相關稅務機關申請中國居民企業認定，並有可能於本年度內被認定。根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「**《企業所得稅法》**」）、《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「**《實施條例》**」）及該通知的規定，本公司如被認定為中國居民企業，本公司需要在向並非為依法在中國境內成立或者依照外國（或地區）法律成立但實際管理機構在中國境內的企業（該等企業在《企業所得稅法》中所定義為居民企業）的企業

股東，於登記日名列本公司股東名冊上的股東派發末期股息時代扣10%的企業所得稅。代扣代繳企業所得稅為本公司的義務。董事會現就有關末期股息分派及根據《企業所得稅法》及《實施條例》代扣代繳企業所得稅的安排告示如下。

對於在登記日名列本公司股東名冊的所有以非個人名義登記的股東(包括香港中央結算(代理人)有限公司、企業代理人或受託人如證券公司、銀行等，或其他組織及團體皆被視為企業股東)，本公司將於扣除10%的企業所得稅後派發末期股息；對於在登記日名列本公司股東名冊的所有自然人股東，本公司將不代扣代繳所得稅。如任何名列本公司股東名冊上的企業股東認為其為居民企業而不希望本公司代扣代繳上述10%的企業所得稅，請不遲於二零二零年六月十日(星期三)下午四時三十分正向股份過戶登記分處呈交其主管稅務機關所出具以證明本公司毋須就其所享有之股息代扣代繳企業所得稅之文件。假若本公司不被認定為中國居民企業，因而不需代扣代繳企業所得稅，而該等稅款依然是在本公司的保管之中，本公司將促使該等根據以上安排扣繳的稅款退還給相關企業股東。本公司將適時就該等事項發出公告。如任何人需更改股東身份，請向代理人或信託機構查詢相關手續。本公司將嚴格根據法律及有關政府部門的要求並依照登記日的本公司股東名冊代扣代繳非居民企業股東的企業所得稅。對於任何因股東身份未能及時確定或確定不準確或就代扣代繳企業所得稅安排的爭議而引起的任何索償，本公司將不承擔責任及不予受理。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會

本公司謹訂於二零二零年六月三日(星期三)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，本公司將於二零二零年五月二十八日(星期四)至二零二零年六月三日(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二零二零年五月二十七日(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54樓。股東週年大會通告(為致股東通函之一部分)將連同二零一九年年報一併寄出。

末期股息

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零二零年六月十一日(星期四)至二零二零年六月十七日(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二零二零年六月十日(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54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，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，除守則條文第E.1.2條外，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文。常規守則條文第E.1.2條要求董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席由於另有要務在身，未能出席二零一九年五月三十日的股東周年大會。執行董事曹榮根先生代表董事會主席主持股東周年大會，並回答會上提問。

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二零一九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

於截至二零一九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)。本公司之二零一九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，二零二零年三月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生(主席)及曹榮根先生；非執行董事姜勇先生及朱來賓先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生。

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	本公司將於二零二零年六月三日(星期三)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，其股份在聯交所主機板上市；
「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之不可贖回可轉換優先股；
「董事」	指	本公司的董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「《上市規則》」	指	不時經修訂的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；

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