

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份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

(前稱為 COFCO Land Holdings Limited 中糧置地控股有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

盈利警告

本公告乃本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文而作出。

董事會謹此通知本公司股東，預期本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合溢利將較本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合財務資料錄得的綜合溢利下跌約45%至50%。

本公告所載之資料僅為董事會根據本集團未經審核綜合管理賬目及現時可得的其他資料作出之初步評估，而有關賬目及資料尚未經本公司核數師或其審核委員會審閱。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司普通股時務請審慎行事。

本公告乃大悅城地產有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

本公司於二零一四年十二月自完成從中糧集團有限公司或其關聯公司收購目標集團(定義見本公司日期為二零一四年十一月五日之通函(「通函」))(其詳情載列於通函)後，大悅城項目(定義見通函)的經營業績將於本公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表中合併及綜合入賬。

根據本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理賬目及現時可得的其他資料，本公司董事會(「董事會」)謹此通知本公司股東及有意投資者，經計及大悅城項目的經營業績，預期本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合溢利將較本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合財務資料錄得的綜合溢利下跌約45%至50%，其詳情載列於通函附錄三。

根據現時可得的資料，董事會認為：

- (a) 作為主要原因，約90%的預期溢利跌幅乃歸因於截至二零一四年十二月三十一日止年度的本集團投資物業公平值預期增幅的下降(與本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合財務資料所錄得的增幅相比)。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的投資物業公平值增幅下降已導致相關期間的溢利大幅下跌。對於二零一四年下半年，根據董事會的初步評估，與二零一三年同期相比，本集團投資物業之公平值升幅概無重大變動；及
- (b) 作為次要原因，預期溢利跌幅亦歸因於：(i)於二零一四年本集團三個新物業項目(北京長安街W酒店、北京華爾道夫酒店及煙台大悅城)投入運營，與開業相關的額外成本及開支增加；(ii)該三個新開業項目於相關期間處於初步營運階段，產生的收益或溢利尚無法覆蓋該等成本及開支；及(iii)二零一四年來自待售物業銷售的收入下跌，而該等收入下降乃由於本集團銷售及交付的總建築面積減少所致。

相較於截至二零一三年十二月三十一日止年度之本公司未經審核備考綜合財務資料所錄得數據，儘管上述因素為本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合溢利帶來負面影響，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團開發、經營、租賃及管理綜合體及商業物業的主要業務的經營業績獲得合理增長。

由於本公司仍在編製其截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績，本公告所載的資料僅為董事會根據本集團未經審核綜合管理賬目及現時可得的其他資料作出之初步評估，而有關賬目及資料尚未經本公司核數師或其審核委員會審閱。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務資料詳情將根據上市規則規定適時刊發。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司普通股時務請審慎行事。

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

中國，二零一五年一月二十三日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生及韓石先生；非執行董事史焯焯先生、馬建平先生、馬王軍先生及姜華女士；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)。