

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)

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

董事會宣佈本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一四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二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
收益	4	5,374,208	5,712,841
銷售及服務成本	9	(2,479,565)	(2,318,049)
毛利		2,894,643	3,394,792
其他收入	6	65,736	116,035
其他收益及虧損淨額	7	256,149	163,926
分銷及銷售成本		(570,787)	(489,338)
行政開支		(966,615)	(984,171)
投資物業之公允價值收益		964,015	1,970,908
融資成本	8	(957,201)	(926,492)
應佔聯營公司虧損		(35,202)	(10,006)
除稅前溢利	9	1,650,738	3,235,654
所得稅開支	10	(691,562)	(1,251,297)
年度溢利		959,176	1,984,357

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
其他全面收入：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	132,993	8,646
現金流量對沖之對沖工具：		
對計入損益之收益之重新分類調整	—	(608)
	<u>132,993</u>	<u>8,038</u>
其後未重新歸類至損益的項目：		
物業重估：		
物業、廠房及設備重估收益以及 投資物業之土地使用權	6,370	—
所得稅影響	(1,592)	—
	<u>4,778</u>	<u>—</u>
年度其他全面收入	<u>137,771</u>	<u>8,038</u>
年度全面收入總額	<u><u>1,096,947</u></u>	<u><u>1,992,395</u></u>
下列各項應佔年度溢利：		
本公司擁有人	725,718	1,710,190
永久性資本工具持有人	244,899	45,419
非控股權益	(11,441)	228,748
	<u><u>959,176</u></u>	<u><u>1,984,357</u></u>
下列各項應佔年度全面收入總額：		
本公司擁有人	863,489	1,718,228
永久性資本工具持有人	244,899	45,419
非控股權益	(11,441)	228,748
	<u><u>1,096,947</u></u>	<u><u>1,992,395</u></u>
每股基本盈利	12	人民幣5.3分
		人民幣17.2分

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
		(附註2)
<b>非流動資產</b>		
投資物業	46,022,402	41,859,912
物業、廠房及設備	5,162,972	5,963,010
租賃土地及土地使用權	844,371	853,692
無形資產	28,237	18,617
所持聯營公司權益	54,088	89,290
所持合營公司權益	8,661	—
可供出售投資	510	1,510
商譽	253,042	184,297
按金及預付款項	10,000	46,252
遞延稅項資產	19,305	49,528
應收最終控股公司款項	20,000	20,000
	<u>52,423,588</u>	<u>49,086,108</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	28,144	29,581
待售物業	2,789,006	533,928
待售在建物業	12,342,085	11,070,373
應收賬款	13 133,356	124,601
按金、預付款項及其他應收款項	221,021	609,663
應收最終控股公司款項	240	965
應收同系附屬公司款項	16,049	19,777
應收非控股權益款項	181	—
給予一間合營公司之貸款	1,235,332	—
可收回稅項	37,150	73,953
受限制銀行存款	517,688	87,979
已抵押存款	1,469	—
現金及銀行結存	3,208,765	6,401,241
	<u>20,530,486</u>	<u>18,952,061</u>

		於十二月三十一日	
		二零一五年	二零一四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
			(附註2)
<b>流動負債</b>			
應付賬款	14	1,236,389	1,132,219
其他應付款項及應計費用		4,428,645	3,257,270
預售物業已收按金		1,420,686	449,487
應付最終控股公司款項		331,186	331,002
應付中間控股公司款項		585	—
應付同系附屬公司款項		76,051	5,083,145
應付非控股權益款項		929,245	108,421
同系附屬公司給予的貸款		1,888,540	4,046,650
非控股權益給予的貸款		5,000	—
銀行借款		2,330,477	5,574,204
應付所得稅及土地增值稅		220,504	875,833
		<u>12,867,308</u>	<u>20,858,231</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>7,663,178</u>	<u>(1,906,170)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>60,086,766</u>	<u>47,179,938</u>
<b>非流動負債</b>			
已收租金按金		282,638	287,157
同系附屬公司給予的貸款		396,000	455,500
銀行借款		15,003,946	9,160,716
遞延稅項負債		5,955,134	5,413,383
有擔保票據		5,171,889	4,862,299
		<u>26,809,607</u>	<u>20,179,055</u>
<b>資產淨值</b>		<u>33,277,159</u>	<u>27,000,883</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	1,122,414	748,041
儲備		23,917,692	19,015,739
本公司擁有人應佔權益		25,040,106	19,763,780
永久性資本工具		4,012,548	3,767,649
非控股權益		4,224,505	3,469,454
<b>總權益</b>		<u>33,277,159</u>	<u>27,000,883</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 1. 一般事項

大悅城地產有限公司(「本公司」), 連同其附屬公司統稱「本集團」為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公司, 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。

本公司之直接控股公司為得茂有限公司。本公司董事認為, 本公司之最終控股公司為中糧集團, 其於中華人民共和國(「中國」) 成立。

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(本集團旗下大部分實體之功能貨幣) 人民幣(「人民幣」) 列示。

### 2. 編製綜合財務報表基準

於年內, 有關本集團自中糧集團全資附屬公司上海萬良企業管理諮詢有限公司(「上海萬良」) 收購浙江和潤天成置業有限公司(「浙江和潤天成」) 全部股權之須予披露交易及關連交易已完成。收購事項之代價為人民幣43,760,000元。

浙江和潤天成為於中國成立之有限公司, 主要從事物業開發, 由上海萬良於二零一四年十月自第三方收購。因此, 浙江和潤天成自二零一四年十月起成為中糧集團之附屬公司。浙江和潤天成之主要資產為兩幅位於中國杭州市拱墅區的土地(「土地」)。其計劃將有關土地開發為商用及住宅物業。

以上收購詳情載於本公司日期為二零一五年二月三日之公告及二零一五年三月六日之通函內。

由於本集團及浙江和潤天成自二零一四年十月起共同受中糧集團控制, 中糧集團於上述收購事項完成後將繼續控制本集團及浙江和潤天成, 故收購事項被視為共同控制下的實體合併, 使用合併會計原則入賬, 因此本集團的綜合財務報表假設浙江和潤天成自二零一四年十月起一直為本集團附屬公司而編製。

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均假設浙江和潤天成自二零一四年十月起一直為本集團附屬公司而編製。本集團於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表經已重列, 以載入浙江和潤天成於該日的資產及負債。綜合財務報表的相關附註亦以重列。所有集團內公司間結餘、收支均於合併時抵銷。

浙江和潤天成合併對本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績及於二零一四年十二月三十一日之財務狀況影響概述如下：

截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益

	二零一四年 人民幣千元 (原先呈報 金額)	共同控制下的 附屬公司合併 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
收益	5,712,841	—	5,712,841
銷售及服務成本	(2,318,049)	—	(2,318,049)
毛利	3,394,792	—	3,394,792
其他收入	116,035	—	116,035
其他收益及虧損淨額	163,926	—	163,926
分銷及銷售成本	(489,331)	(7)	(489,338)
行政開支	(983,899)	(272)	(984,171)
投資物業之公允價值收益	1,921,121	49,787	1,970,908
融資成本	(926,492)	—	(926,492)
應佔聯營公司虧損	(10,006)	—	(10,006)
除稅前溢利	3,186,146	49,508	3,235,654
所得稅開支	(1,238,850)	(12,447)	(1,251,297)
年度溢利	1,947,296	37,061	1,984,357

	二零一四年 人民幣千元 (原先呈報 金額)	共同控制下的 附屬公司合併 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
其他全面支出：			
其後可能重新歸類至損益的項目：			
換算匯兌差額	8,646	—	8,646
現金流量對沖之對沖工具：			
對計入損益之收益之重新分類調整	(608)	—	(608)
年度其他全面收入	8,038	—	8,038
年度全面收入總額	<u>1,955,334</u>	<u>37,061</u>	<u>1,992,395</u>
下列各項應佔年內溢利：			
本公司擁有人	1,673,129	37,061	1,710,190
永久性資本工具持有人	45,419	—	45,419
非控股權益	228,748	—	228,748
	<u>1,947,296</u>	<u>37,061</u>	<u>1,984,357</u>
下列各項應佔全面收入：			
本公司擁有人	1,681,167	37,061	1,718,228
永久性資本工具持有人	45,419	—	45,419
非控股權益	228,748	—	228,748
	<u>1,955,334</u>	<u>37,061</u>	<u>1,992,395</u>

於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (原先呈報金額)	共同控制下的 附屬公司合併 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	40,699,312	1,160,600	41,859,912
物業、廠房及設備	5,963,010	—	5,963,010
租賃土地及土地使用權	853,692	—	853,692
無形資產	18,617	—	18,617
所持聯營公司權益	89,290	—	89,290
可供出售投資	1,510	—	1,510
商譽	184,297	—	184,297
按金及預付款項	46,252	—	46,252
遞延稅項資產	49,528	—	49,528
應收最終控股公司款項	20,000	—	20,000
	<u>47,925,508</u>	<u>1,160,600</u>	<u>49,086,108</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	29,581	—	29,581
待售物業	533,928	—	533,928
待售在建物業	9,307,789	1,762,584	11,070,373
應收賬款	124,601	—	124,601
按金、預付款項及其他應收款項	609,151	512	609,663
應收最終控股公司款項	965	—	965
應收同系附屬公司款項	19,769	8	19,777
可收回稅項	73,953	—	73,953
受限制銀行存款	87,979	—	87,979
現金及銀行結存	6,368,077	33,164	6,401,241
	<u>17,155,793</u>	<u>1,796,268</u>	<u>18,952,061</u>



	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (原先呈報 金額)	共同控制下的 附屬公司合併 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
應付賬款	1,132,219	—	1,132,219
其他應付款項及應計費用	3,256,527	743	3,257,270
預售物業已收按金	449,487	—	449,487
應付最終控股公司款項	331,002	—	331,002
應付同系附屬公司款項	5,074,208	8,937	5,083,145
應付非控股權益款項	108,421	—	108,421
同系附屬公司給予的貸款	1,159,150	2,887,500	4,046,650
銀行借款	5,574,204	—	5,574,204
應付所得稅及土地增值稅	875,833	—	875,833
	17,961,051	2,897,180	20,858,231
<b>流動負債淨值</b>	(805,258)	(1,100,912)	(1,906,170)
<b>總資產減流動負債</b>	47,120,250	59,688	47,179,938
<b>非流動負債</b>			
已收租金按金	287,157	—	287,157
同系附屬公司給予的貸款	455,500	—	455,500
銀行借款	9,160,716	—	9,160,716
遞延稅項負債	5,400,936	12,447	5,413,383
擔保票據	4,862,299	—	4,862,299
	20,166,608	12,447	20,179,055
<b>資產淨值</b>	26,953,642	47,241	27,000,883
<b>股本及儲備</b>			
股本	748,041	—	748,041
儲備	18,968,498	47,241	19,015,739
本公司擁有人應佔權益	19,716,539	47,241	19,763,780
永久性資本工具	3,767,649	—	3,767,649
非控股權益	3,469,454	—	3,469,454
<b>總權益</b>	26,953,642	47,241	27,000,883

浙江和潤天成合併對本集團於二零一五年一月一日之權益影響概述如下：

	二零一五年 一月一日 人民幣千元 (原先呈報金額)	共同控制下的 附屬公司合併 人民幣千元	二零一五年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
普通股本	748,041	—	748,041
股份溢價	13,329,919	—	13,329,919
不可贖回可換股優先股	1,722,317	—	1,722,317
特別儲備	(20,757,648)	—	(20,757,648)
其他儲備	3,137,029	—	3,137,029
資本儲備	5,360,324	11,375	5,371,699
法定儲備	410,143	—	410,143
物業重估儲備	17,000	—	17,000
外幣換算儲備	(213,092)	—	(213,092)
保留溢利	15,962,506	35,866	15,998,372
本公司擁有人應佔權益	19,716,539	47,241	19,763,780
永久性資本工具	3,767,649	—	3,767,649
非控股權益	3,469,454	—	3,469,454
總權益	26,953,642	47,241	27,000,883

上述共同控制下業務合併對本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度每股基本盈利的影響如下：

	對每股基本 盈利的影響 人民幣分
調整前數字	16.8
共同控制下業務合併的影響	0.4
調整後數字	17.2

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團已於本年度首次採納由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之下述修訂。

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的 年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的 年度改進

於本年度採用香港財務報告準則(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／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

#### 4. 收益

於本年度，本集團收益(亦即本集團營業額)分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
物業投資及開發：		
投資物業租金收入總額	2,183,980	2,008,659
待售物業銷售	1,476,454	2,020,641
一級土地開發服務收入	30,000	220,877
物業管理及相關服務	328,517	288,227
其他物業相關服務收入	215,846	163,504
	<u>4,234,797</u>	<u>4,701,908</u>
酒店經營：		
客房收益	783,448	698,972
其他配套服務	355,963	311,961
	<u>1,139,411</u>	<u>1,010,933</u>
總收益	<u><u>5,374,208</u></u>	<u><u>5,712,841</u></u>

#### 5. 分部資料

本集團根據所售商品或提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部由本公司董事參考各業務單位所售商品或提供服務後決定。該等業務單位作為內部報告基礎提供予本公司董事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合併為下列可呈報分部。

物業投資	物業租賃
物業及土地開發	開發及銷售物業與開發土地
酒店經營	酒店持有及管理
物業管理及相關服務	提供代理服務及物業管理服務

有關上述分部資料呈報如下。

## 分部收益及分部業績

下表載列本集團可呈報及經營分部的收益及業績分析。

	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 相關服務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>							
<i>分部收益</i>							
外界客戶	2,188,173	1,506,454	1,139,411	544,363	5,378,401	—	5,378,401
分部間收益	4,641	—	—	9,616	14,257	(14,257)	—
合併	<u>2,192,814</u>	<u>1,506,454</u>	<u>1,139,411</u>	<u>553,979</u>	<u>5,392,658</u>	(14,257)	5,378,401
租金調整							(4,193)
綜合損益及其他全面收益表所呈列的收益							<u>5,374,208</u>
分部業績	<u>1,225,881</u>	<u>482,216</u>	<u>(80,556)</u>	<u>135,364</u>	<u>1,762,905</u>		1,762,905
未分配企業收入及其他收益							30,239
未分配企業開支及其他虧損							(693,521)
出售附屬公司的收益							579,503
投資物業之公允價值收益							964,015
融資成本							(957,201)
分佔聯營公司虧損							(35,202)
綜合損益及其他全面收益表所呈列的除稅前溢利							<u>1,650,738</u>
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>							
<i>分部收益</i>							
外界客戶	2,016,619	2,241,518	1,010,933	451,731	5,720,801	—	5,720,801
分部間收益	3,020	—	—	7,960	10,980	(10,980)	—
合併	<u>2,019,639</u>	<u>2,241,518</u>	<u>1,010,933</u>	<u>459,691</u>	<u>5,731,781</u>	(10,980)	5,720,801
租金調整							(7,960)
綜合損益及其他全面收益表所呈列的收益							<u>5,712,841</u>
分部業績(經重列)	<u>1,172,842</u>	<u>1,173,008</u>	<u>(92,582)</u>	<u>117,261</u>	<u>2,370,529</u>		2,370,529
未分配企業收入及其他收益							105,741
未分配企業開支及其他虧損							(381,141)
出售附屬公司的收益							106,115
投資物業之公允價值收益(經重列)							1,970,908
融資成本							(926,492)
分佔聯營公司虧損							(10,006)
綜合損益及其他全面收益表所呈列的 除稅前溢利(經重列)							<u>3,235,654</u>

分部間收益按集團實體協定的價格入賬。

分部收益指各分部所賺取的收益，不包括於經營租賃年內按直線法就確認有關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、投資物業之公允價值收益、融資成本、分佔聯營公司業績、出售附屬公司的收益及所得稅開支)。上文所述者為向本公司董事呈報的計量，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本公司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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中國內地	5,280,428	5,636,468
香港	93,780	76,373
	<u>5,374,208</u>	<u>5,712,841</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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	49,255,240	46,330,931
香港	2,865,491	2,489,842
	<u>52,120,731</u>	<u>48,820,773</u>

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、可供出售投資、應收最終控股公司款項以及計入非流動資產項下按金及預付款項之按金。

### 主要客戶資料

於二零一五年及二零一四年，概無與單一外界客戶進行交易的收益達本集團的收益10%或以上。

## 其他資料

定期提供予主要經營決策者的款項。

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>					
應收賬款及其他應收款項					
(減值虧損撥回)／減值虧損淨額	(15,889)	1,806	404	(1,157)	(14,836)
物業、廠房及設備折舊	23,371	9,744	4,874	265,382	303,371
租賃土地及土地使用權攤銷	—	2,323	2,239	26,025	30,587
出售物業、廠房及設備的 虧損／(收益)淨額	857	(5)	355	856	2,063
在建待售物業減值虧損	11,341	—	—	—	11,341
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>					
應收賬款及其他應收款項					
(減值虧損撥回)／減值虧損淨額	(13,078)	8,313	(1,595)	6,442	82
物業、廠房及設備折舊	39,717	58,360	10,164	201,409	309,650
租賃土地及土地使用權攤銷	—	2,410	1,229	21,690	25,329
出售物業、廠房及設備的 (收益)／虧損淨額	(1,394)	3,368	213	625	2,812
物業、廠房及設備減值虧損／ (減值虧損撥回)淨額	96	(30,235)	—	—	(30,139)

## 6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	33,942	72,972
給予同系附屬公司的貸款	—	1,217
政府補貼	3,948	5,123
退回中國營業稅及附加費	17,920	—
其他	9,926	36,723
	<b>65,736</b>	<b>116,035</b>

## 7. 其他收益及虧損淨額

截至十二月三十一日止年度  
二零一五年 二零一四年  
人民幣千元 人民幣千元

視作出售／出售附屬公司的收益	579,503	106,115
物業、廠房及設備的減值虧損	—	(96)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	—	30,235
應收賬款減值虧損撥回／(減值虧損)淨額	2,010	(6,498)
待售在建物業減值虧損	(11,341)	—
其他應收款項減值虧損撥回淨額	12,826	6,416
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(2,063)	(2,812)
匯兌(虧損)／收益淨額	(318,894)	46,388
其他	(5,892)	(15,822)
	<u>256,149</u>	<u>163,926</u>

## 8. 融資成本

截至十二月三十一日止年度  
二零一五年 二零一四年  
人民幣千元 人民幣千元  
(經重列)

以下各項利息：

銀行借款	937,171	894,718
非銀行金融機構給予的貸款*	51,498	48,826
最終控股公司給予的貸款	18,794	186,130
同系附屬公司給予的貸款	157,042	83,327
其他融資成本	23	1,861
有擔保票據	193,635	22,082
	<u>1,358,163</u>	<u>1,236,944</u>
利息支出總額	1,358,163	1,236,944
減：資本化利息	(400,962)	(309,844)
對現金流量對沖之重新分類調整	—	(608)
	<u>957,201</u>	<u>926,492</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。

## 9. 除稅前溢利

截至十二月三十一日止年度  
二零一五年 二零一四年  
人民幣千元 人民幣千元  
(經重列)

年度溢利經扣除下列項目後計算：

折舊及攤銷：

無形資產攤銷	7,293	5,253
租賃土地及土地使用權攤銷	30,587	25,329
物業、廠房及設備折舊*	303,371	309,650

折舊及攤銷總額

341,251 340,232

銷售及服務成本：

已售物業成本	928,244	936,324
出租投資物業之直接營運開支	520,705	428,062
所提供一級土地開發服務成本	4,980	58,196
提供物業管理及相關服務之直接營運開支	250,138	245,078
所提供酒店服務之直接營運開支	709,960	598,892
其他直接成本	65,538	51,497

2,479,565 2,318,049

\* 截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊人民幣235,030,000元(二零一四年：人民幣242,816,000元)，計入綜合損益及其他全面收益表的銷售及所提供服務成本。

## 10. 所得稅開支

截至十二月三十一日止年度  
二零一五年 二零一四年  
人民幣千元 人民幣千元  
(經重列)

即期稅項：

中國企業所得稅	205,446	312,527
土地增值稅(「土地增值稅」)	131,346	227,965
中國股息預扣稅	63,028	55,047
香港	10,737	7,312

410,557 602,851

過往年度撥備(超額)／不足：

中國企業所得稅	(57,124)	1,075
土地增值稅	(92,549)	—

(149,673) 1,075

遞延稅項

430,678 647,371

691,562 1,251,297

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。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。

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、百慕達及薩摩亞的任何所得稅。

## 11. 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如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
二零一四年末期 — 每股1港仙(二零一三年：無)：		
普通股	115,746	—
不可贖回可轉換優先股	8,908	—
	<u>124,654</u>	<u>—</u>

於報告期末後，董事就截至二零一五年十二月三十一日止年度建議派發末期普通股股息每股1港仙(合共142,300,000港元或人民幣119,200,000元)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

## 12. 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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
<b>盈利</b>		
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>725,718</u>	<u>1,710,190</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
<b>股份數目(千股)</b>		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股加權平均數	12,697,542	8,851,807
不可贖回可換股優先股	1,095,301	1,095,301
	<u>13,792,843</u>	<u>9,947,108</u>
藉以計算每股基本盈利之股份加權平均數		

藉以計算截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度每股基本盈利之股份加權平均數乃基於各年內本公司普通股加權平均數以及已發行不可贖回可轉換優先股數目進行計算。

由於供股(定義見附註15(b))分紅部分的影響被視為不重大，於計算每股基本盈利時並無計及。

截至二零一五年及二零一四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。

### 13. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收租金	66,310	52,108
應收物業管理費	12,387	16,470
酒店經營及相關服務應收款項	33,582	32,763
減：呆賬撥備	(22,522)	(24,532)
	<u>89,757</u>	<u>76,809</u>
租金調整*	43,599	47,792
	<u>133,356</u>	<u>124,601</u>

\* 於經營租賃年期內按直線法就確認有關租賃之租金收入而作出的租金調整。

物業銷售方面，相關買賣協議的條款規定須支付最低首付，一般向客戶交付物業之前收取全部現金代價。

一般而言，租金收入、物業管理費收入及酒店運營及相關服務收入於提供有關服務當月收取，惟部分租戶及客戶獲授不超過30至60日的信貸期。

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

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
3個月以內	71,182	52,645
3個月至1年	10,828	10,874
1至2年	4,567	9,862
2至3年	2,353	2,884
3年以上	827	544
	<u>89,757</u>	<u>76,809</u>

### 14. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應付款項	240,884	336,891
工程累計開支	995,505	795,328
	<u>1,236,389</u>	<u>1,132,219</u>

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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1年內	161,283	144,993
1至2年	27,590	158,073
2至3年	36,296	19,215
3年以上	15,715	14,610
	<u>240,884</u>	<u>336,891</u>

## 15. 股本

### 本公司之普通股本

	股份數目	金額 千港元	(概約人民幣) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一四年及二零一五年十二月三十一日	<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			
於二零一四年一月一日	8,478,732,480	847,873	667,941
就收購非控股權益發行股份(附註(a))	<u>1,008,684,092</u>	<u>100,868</u>	<u>80,100</u>
於二零一四年十二月三十一日及於二零一五年一月一日	9,487,416,572	948,741	748,041
供股發行之股份(附註(b))	<u>4,743,708,286</u>	<u>474,371</u>	<u>374,373</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>14,231,124,858</u>	<u>1,423,112</u>	<u>1,122,414</u>

### 附註：

- (a) 根據二零一四年八月一日就從當時的非控股股東收購本集團若干非全資附屬公司股權及股東貸款人民幣178,399,000元而簽訂的收購協議，代價為2,017,368,184港元(約人民幣1,601,992,000元)，以向非控股股東發行及配發1,008,684,092股每股面值0.10港元的股份(均按每股2.00港元的價格配售)支付。收購於二零一四年八月十九日完成。
- (b) 於二零一五年二月，本公司建議按認購價每股1.35港元以非包銷基準進行供股，基準為每持有兩股現有股份獲發一股供股股份(「供股」)。根據供股，4,743,708,286股每股面值為0.10港元之新普通股已於二零一五年四月二十九日發行，致令於本公司普通股本計入人民幣374,373,000元及本公司股份溢價人民幣4,679,668,000元(未計及人民幣16,385,000元之股份發行開支)。

上述供股之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年二月二十七日之公告及本公司日期為二零一五年三月三十日之供股章程。

## 16. 報告期末後事項

於報告期末後，於二零一六年一月初，本公司之一間全資附屬公司（「發行人」）發行3.2%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」）。公司債券按尚欠本金額以年息3.2%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發行人選擇予以調整，惟發行人須於二零一九年一月十四日前20個交易日內宣佈票面利率會作出調整；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發行人公佈票面利率作出調整後5個交易日內通知發行人，提早贖回該持有人全部或部分公司債券連同截至該日到期應付而未付之利息。

發行公司債券所得款項於扣除發行開支後，將用作撥資本集團營運資金。

發行公司債券之其他詳情載於日期為二零一六年一月十一日、二零一六年一月十三日及二零一六年一月十五日之本公司公告。

## 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二零一五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二零一五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

二零一五年是中國全面深化改革的關鍵之年，在宏觀經濟下行壓力持續存在的背景下，中央政府繼續實行積極的財政政策和穩健的貨幣政策，經濟整體呈現穩中趨緩的發展態勢。經濟下行壓力下，房地產行業也面臨增速下調、庫存高企、競爭環境激烈等新問題，行業進入調整發展的新常態。

總體來看，位於一線城市和重點二線城市的優質物業，其價值在宏觀經濟調整、房地產行業壓力明顯的大環境中優勢地位凸顯。本集團業務涵蓋投資物業、物業開發、酒店經營、物業管理及相關服務四大板塊，持有多個位於中國一線城市及二線城市核心地段的優質物業，資產配置合理，各項業務協同發展，管理團隊經驗豐富，在外部環境壓力較大的情況下業績仍然保持穩定，具有較強的抗風險能力。商業物業方面，購物中心在經過近10年的快速擴張後，面臨整體供應過剩危機；同時隨着互聯網對商業零售模式的沖擊，購物中心壓力日趨加大。住宅物業方面，整體成交量升價穩，改善性需求增加，但住宅庫存城市分化加劇。寫字樓方面，一線城市表現優異，供不應求，租金漲勢明顯，其他城市市場表現一般。酒店方面，行業整體業績下滑，經營壓力較大。

### 業務回顧

二零一五年，本集團投資物業、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較為穩定的業績表現。

### 投資物業業務回顧

投資物業方面，從區位上，本集團的投資物業均位於中國一線城市和重點二線城市黃金地段，具有較高的投資價值；從運營上，本集團投資物業所具有的差異化的市場定位和精細化的運營管理，使得本集團在同行業中始終處於市場領先地位，是本集團的核心競爭優勢所在。截至二零一五財政年度末，本集團共運營七個大悅城項目，擁有位於北京、上海、香港等地的四處物

業收租，另有杭州大悅城等項目在建。回顧期內，七個大悅城零售租金收入1,731.0百萬元，同比增長14.0%。其中，天津大悅城通過創新主題街區，打造O2O會員體驗平台——良食局，有效提升客流，擴大會員規模，深耕會員價值；回顧期內會員人數同比上升130.2%，租金收入同比增長20.7%。沈陽大悅城通過升級品牌，優化業態，增加經營面積等措施，全面挖掘收入增長潛力，回顧期內租金收入同比增長23.7%。

二零一五年 二零一四年

投資物業業務兩年租金收入(人民幣百萬元)

**2,184.0**

**2,008.7**

於二零一五年財政年度，本集團的主要投資物業租金收入、平均租金、出租率表列如下：

項目	城市	用途／規劃用途	租金收入 (人民幣 百萬元)	平均租金 (人民幣／ 月／平方米)	出租率 (%)
中糧廣場商場	北京	零售	45.7	122	68
中糧廣場寫字樓	北京	辦公	179.1	301	86
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	114.6	1,952*	86
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	62.7	396	89
環球大廈11層	香港	商業	8.0	510	100
西單大悅城商場	北京	零售	625.7	1,072	92
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	35.2	330	68
朝北大悅城商場	北京	零售	464.6	321	99
天津大悅城商場	天津	零售	303.8	307	99
上海大悅城商場(南座)	上海	零售	80.4	258	96
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	161.4	126	96
煙台大悅城商場	煙台	零售	90.5	102	95
合計			<b>2,171.7</b>		

\*：上海輝盛閣為每間夜價格。

於二零一四年財政年度，本集團主要投資物業租金收入、平均租金、出租率表列如下：

項目	城市	用途／規劃用途	租金收入 (人民幣 百萬元)	平均租金 (人民幣元／ 月／平方米)	出租率 (%)
中糧廣場商場	北京	零售	54.8	120	83
中糧廣場寫字樓	北京	辦公	166.7	260	88
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	117.7	1,914*	90
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	68.2	373	91
環球大廈11層	香港	商業	7.2	460	100
西單大悅城商場	北京	零售	599.6	991	95
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	44.6	290	95
朝北大悅城商場	北京	零售	417.0	313	98
天津大悅城商場	天津	零售	251.7	260	99
上海大悅城商場(南座)	上海	零售	87.4	263	98
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	129.4	110	86
煙台大悅城商場	煙台	零售	32.8	73	96
合計			<u>1,977.1</u>		

\*：上海輝盛閣為每間夜價格。

### 物業開發業務回顧

物業開發方面，本集團的物業開發項目均獨具稀缺的地理資源或景觀資源，回顧期內，本集團繼續堅持提升產品高端品質和高端客戶價值體驗，並收到了良好的市場反饋。上海天悅壹號融合綠色、科技元素，品質卓越、位置稀缺，開盤熱銷，刷新2,000萬級頂豪新賣首開紀錄。回顧期內，本集團物業開發業務合同銷售收入3,165.5百萬元，同比增長79.2%。

於二零一五年財政年度，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	114.1	840.9	135,620.2
天津大悅城	天津	公寓	204.3	10,512.3	19,434.9
天津大悅城	天津	住宅	3.5	143.6	24,478.2
成都大悅城悅街	成都	商舖	164.1	4,442.0	36,953.6
龍溪悅墅	海南	洋房	157.6	6,985.7	22,565.9
龍溪悅墅	海南	別墅	850.6	14,477.7	58,753.6
上海天悅壹號	上海	住宅	1,344.5	14,695.4	91,492.1
杭州天悅	杭州	住宅	326.8	11,733.0	27,849.7
合計			<u>3,165.5</u>	<u>63,830.6</u>	

## 酒店經營業務回顧

酒店經營方面，本集團的優質酒店物業主要位處北京市中心黃金地段和三亞亞龍灣濱海區域，聘請喜達屋、美高梅等國際著名酒店管理公司，使用瑞吉、W、美高梅等頂級品牌。回顧期內，本集團旗下的酒店物業凭借良好的口碑和精細化的管理，在市場運營壓力較大的情況下依然呈現出穩定的市場表現。三亞美高梅度假酒店於回顧期內不斷提升服務質量，強化家庭、休閒定位，豐富餐飲、娛樂產品，獲得市場廣泛認可，在區域市場表現平淡的大環境下，平均入住率較二零一四年提高5個百分點。

	二零一五年	二零一四年
酒店經營業務兩年銷售收入(人民幣百萬元)	<u>1,139.4</u>	<u>1,010.9</u>

於二零一五年財政年度，本集團的主要酒店物業項目平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

項目	城市	用途／規劃用途	平均入住率 (%)	平均客房收益 (人民幣元)	平均房費 (人民幣元)
三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	66	1,460	2,004
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	76	1,178	1,385
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	68	312	464
北京華爾道夫酒店	北京	酒店	47	960	1,728
北京長安街W酒店	北京	酒店	40	529	1,229
西單大悅城酒店	北京	酒店	79	518	658

於二零一四年財政年度，本集團主要酒店物業項目平均入住率、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	1,625	2,345
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	71	1,118	1,407
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	68	333	500
北京華爾道夫酒店	北京	酒店	31	622	2,000
北京長安街W酒店	北京	酒店	51	797	1,554
西單大悅城酒店	北京	酒店	74	473	640

## 財務回顧

### 收入

於二零一五年財政年度，本集團的營業收入約為人民幣5,374.2百萬元(二零一四年：人民幣5,712.8百萬元)。



於二零一五年財政年度，本集團投資物業租金收入佔收入總額40.7%，較二零一四年同期增長8.7%，其中大悅城零售租金收入錄得人民幣1,731.0百萬元，較二零一四年同期增長14.0%，主要因瀋陽大悅城、天津大悅城、朝陽大悅城運營情況良好，經營業績較上年同期獲得大幅提升，煙台大悅城投入運營後第一個完整年度帶來收入規模的增加；物業開發銷售收入及土地開發收入佔收入總額28.0%，較二零一四年同期降低32.8%，主要因交付項目的產品結構發生變化，二零一五年財政年度交付項目主要為海南龍溪悅墅、天津大悅城公寓，二零一五年財政年度主要交付海南龍溪29、海景壹號項目，二零一五年財政年度雖確認面積增加，但交付物業平均售價低於去年同期致使收入減少；酒店經營收入佔收入總額21.2%，比二零一四年同期增長12.7%，主要是來自於北京長安街W酒店、北京華爾道夫酒店營業規模增加，三亞美高梅度假酒店經營業績提升，致使營業收入增加；物業管理及其他相關服務佔收入總額10.1%，較二零一四年同期增長20.5%。

### 銷售成本及毛利率

於二零一五年財政年度，本集團之銷售成本約為人民幣2,479.6百萬元，(二零一四年：人民幣2,318.0百萬元)。於二零一五年財政年度整體毛利率約為53.9%，與二零一四年59.4%相比略有下降。

### 溢利

於二零一五年財政年度，本集團之溢利為人民幣959.2百萬元，(二零一四年：人民幣1,984.4百萬元)，其中：本公司股東應佔期內溢利為人民幣725.7百萬元，(二零一四年：人民幣1,710.2百萬元)。溢利同比下降主要由於(a)本集團之投資物業重估公允值稅前收益同比大幅下降；(b)人民幣持續貶值，而本集團之收入貨幣主要為人民幣，其部分美元及港幣借款及美元票據按匯率折算所產生匯兌虧損；(c)本集團因交付項目的產品結構發生變化，銷售均價降低，致使物業銷售收入下跌。剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響之核心淨利潤為人民幣500.2百萬元(二零一四年：人民幣428.8百萬元)，其中本公司所有者應佔核心淨利潤為人民幣302.4百萬元(二零一四年：人民幣248.4百萬元)。

### 業務展望

二零一六年是中國「十三五」開局之年，在經濟穩增長壓力下，中央政府將繼續實行積極的財政政策和穩健的貨幣政策，助力經濟發展新常態。二零一六年，房地產行業將會繼續發揮自身規模化和聯動其他產業的優勢，作為穩定整體經濟發展的主要基礎，保持增長態勢。商業地產方

面，在總量過剩、同質化競爭激烈的壓力下，具有精細化運營、差異化定位的項目更易勝出。住宅市場方面，聚焦去庫存、促消費。高端酒店在供需失衡和政策環境疊加的影響下，依然面臨較大的經營壓力。

展望未來，人口結構變化、經濟結構轉型升級、新型城鎮化深入推進等將對房地產行業的發展產生深刻影響，房地產與互聯網、金融、產業、農業等相結合的模式將成為行業發展的新趨勢，整合、創新將成為房地產行業發展的新特點。在「促進消費，拉動內需」的政策背景下，商業地產作為拉動整體內需的重要載體，仍有很大發展空間。

本集團將積極應對宏觀經濟轉型升級所帶來的機遇與挑戰，抓住行業創新發展的新契機，繼續堅持雙輪驅動戰略，以「精細管理、提質增效、強化變革、守正出新」為經營方針，繼續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。我們堅信，憑藉著本集團成熟的商業地產開發運營體系、「大悅城」城市綜合體的品牌影響力以及對行業變化的敏銳洞察和整合創新能力，在房地產行業創新發展的新階段，我們能夠繼續保持自身優勢，不斷奉獻優質的產品與服務，將大悅城打造為中國地產界的百年老店！

## 流動資金及財務狀況

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經重列)	
資產總值	<b>72,954</b>	68,038
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	<b>3,728</b>	6,489
借貸總額*	<b>24,796</b>	24,099
總權益	<b>33,277</b>	27,001
流動比率	<b>1.60</b>	0.91
淨負債佔總權益的比率 **	<b>63.3%</b>	65.2%
加權平均借貸成本	<b>5.58%</b>	6.09%

\* 借貸總額包含銀行借款、同系附屬公司借款、非控股權益給予的貸款及有擔保票據。

\*\* 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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有資產總值約人民幣72,954,074,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣68,038,169,000元)。本公司總權益約為人民幣33,277,159,000元，較二零一四年十二月三十一日約人民幣27,000,883,000元上升約23.2%。

於二零一五年十二月三十一日，流動比率及淨負債佔總權益的比率分別約為1.60及約為63.3%(二零一四年十二月三十一日：分別約0.91及65.2%)。銀行及其他計息借貸由二零一四年十二月三十一日約人民幣24,099,369,000元上升至二零一五年十二月三十一日約人民幣24,795,852,000元。

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。

## 股本

於二零一五年二月，本公司建議按認購價每股1.35港元以非包銷基準進行供股，基準為每持有兩股持有股份獲發一股供股股份。根據供股4,743,708,286股每股面值0.10港元之新普通股已於二零一五年四月二十九日發行，致令於本公司普通股本計入人民幣374,373,000元及本公司股份溢價4,679,668,000(未扣除有關股份發行之開支人民幣16,385,000元)。供股之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年二月二十七日之公告及本公司日期為二零一五年三月三十日之供股章程。

以下為隨本公司供股發行而調整的股本：

股本	股份數目	金額 (港幣百萬元)	金額 (人民幣百萬元)
已發行及繳足			
於二零一四年十二月三十一日			
每股面值0.10港元之普通股	9,487,416,572	949	748
根據供股按認購價每股1.35港元發行之股份	4,743,708,286	474	374
於二零一五年十二月三十一日	<u>14,231,124,858</u>	<u>1,423</u>	<u>1,122</u>

## 僱員和薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共有6,105名員工。本集團根據房地產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，明確員工發展路徑，促進人員能力與崗位需求最大程度匹配，激勵員工快速晉陞成長。本集團提供具有競爭力的薪金以及完善的福利，同時，本集團以「高績效、強激勵」為目標，建立了較為完善的考核與激勵體系，使僱員與集團的利益更加一致。

## 末期股息

董事會建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股1港仙(二零一四年：1港仙)，預期該末期股息將於二零一六年七月八日(星期五)派付予二零一六年六月十三日(星期一)名列本公司股東名冊的股東，惟需待股東於本公司將於二零一六年六月二日(星期四)舉行之股東周年大會上批准後，方可作實。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### 股東周年大會

本公司謹訂於二零一六年六月二日(星期四)舉行股東周年大會。為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一六年五月三十一日(星期二)至二零一六年六月二日(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於二零一六年五月三十日(星期一)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)將連同二零一五年年報一併寄出。

### 末期股息

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零一六年六月八日(星期三)至二零一六年六月十三日(星期一)(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二零一六年六月七日(星期二)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，於截至二零一五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二零一五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

於截至二零一五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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。本公司之二零一五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，二零一六年三月二十一日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生(主席)；非執行董事馬建平先生、馬王軍先生、姜華女士及鄔小蕙女士；及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士、林建明先生和胡國祥先生榮譽勳章。

## 詞彙表

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「股東周年大會」	指 本公司將於二零一六年六月二日(星期四)舉行之股東周年大會(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》；
「COFCO Group」	指 中糧集團有限公司及其附屬公司，不包括本集團；
「本公司」	指 大悅城地產有限公司(前稱中糧置地控股有限公司)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「可轉換優先股」	指 本公司股本中每股面值0.10港元之不可贖回可轉換優先股；
「董事」	指 本公司的董事；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「《上市規則》」	指 不時經修訂的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「《標準守則》」	指 《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「平均客房收益」	指 平均可出租客房收益，按指定期間的酒店客房收益總額除以可供出租客房總晚數計算得出；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指 股份持有人；
「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。