

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

截至二零一四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二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一三年十二月三十一日止年度之比較數字(經重列)。審核委員會已審閱截至二零一四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

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
收益	4	5,712,841	6,809,101
銷售及服務成本	9	(2,318,049)	(3,138,391)
毛利		3,394,792	3,670,710
其他收入	6	116,035	308,257
其他收益及虧損淨額	7	163,926	217,843
分銷及銷售成本		(489,331)	(480,446)
行政開支		(983,899)	(928,678)
投資物業之公允價值增益		1,921,121	3,681,589
融資成本	8	(926,492)	(874,249)
應佔聯營公司(虧損)/溢利		(10,006)	3,596
除稅前溢利	9	3,186,146	5,598,622
所得稅開支	10	(1,238,850)	(2,055,447)
年度溢利		1,947,296	3,543,175

截至十二月三十一日止年度
附註 二零一四年 二零一三年
人民幣千元 人民幣千元
(經重列)
(附註2)

其他全面收入／(支出)：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算境外業務產生的匯兌差額	8,646	(50,100)
現金流量對沖之對沖工具：		
年內公允價值虧損	-	(169)
對計入損益之(收益)／虧損 之重新分類調整	(608)	638
	<u>8,038</u>	<u>(49,631)</u>
年度其他全面收入／(支出)		
	<u>8,038</u>	<u>(49,631)</u>
年度全面收入總額	<u>1,955,334</u>	<u>3,493,544</u>
下列各項應佔年度溢利：		
本公司擁有人	1,673,129	3,117,678
永久性資本工具持有人	45,419	-
非控股權益	228,748	425,497
	<u>1,947,296</u>	<u>3,543,175</u>
下列各項應佔年度全面收入總額：		
本公司擁有人	1,681,167	3,068,047
永久性資本工具持有人	45,419	-
非控股權益	228,748	425,497
	<u>1,955,334</u>	<u>3,493,544</u>
每股基本盈利	12	<u>人民幣16.8分</u> <u>人民幣51.3分</u>
每股攤薄盈利	12	<u>不適用</u> <u>不適用</u>

綜合財務狀況表

	十二月三十一日		一月一日
	附註 二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列) (附註2)	二零一三年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
非流動資產			
投資物業	40,699,312	37,116,930	32,744,576
物業、廠房及設備	5,963,010	5,392,350	4,826,182
租賃土地及土地使用權	853,692	768,485	1,197,205
無形資產	18,617	8,409	8,580
所持聯營公司權益	89,290	99,296	91,778
可供出售投資	1,510	1,510	1,510
商譽	184,297	184,297	184,297
按金及預付款項	46,252	55,789	86,567
遞延稅項資產	49,528	158,116	230,045
給予同系附屬公司的貸款	–	230,792	800,000
應收最終控股公司款項	20,000	20,000	20,000
	47,925,508	44,035,974	40,190,740
流動資產			
存貨	29,581	27,231	29,382
待售物業	533,928	1,372,550	2,267,180
待售在建物業	9,307,789	6,326,162	4,454,145
應收賬款	13 124,601	163,760	233,289
按金、預付款項及其他 應收款項	609,151	658,679	851,717
應收最終控股公司款項	965	727	170,545
應收直接控股公司款項	–	–	45,657
應收中間控股公司款項	–	–	29
應收同系附屬公司款項	19,769	9,115	163,015
應收非控股權益款項	–	35	–
應收聯營公司款項	–	–	321,962
給予同系附屬公司的貸款	–	–	1,000,000
給予聯營公司的貸款	–	–	600,000
可收回稅項	73,953	135,409	217,328
受限制銀行存款	87,979	20,275	254,977
已抵押存款	–	10,251	10,637
現金及銀行結存	6,368,077	9,011,883	3,743,451
	17,155,793	17,736,077	14,363,314

		十二月三十一日		一月一日
	附註	二零一四年	二零一三年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)	(經重列)
			(附註2)	(附註2)
流動負債				
應付賬款	14	1,132,219	1,788,782	2,064,488
其他應付款項及應計費用		3,256,527	2,834,541	3,021,880
預售物業已收按金		449,487	844,470	1,480,709
應付最終控股公司款項		331,002	288,439	1,285,202
應付直接控股公司款項		-	-	3,470,035
應付中間控股公司款項		-	-	90
應付同系附屬公司款項		5,074,208	873,725	1,577,572
應付非控股權益款項		108,421	277,641	287,634
應付聯營公司款項		-	-	30,122
最終控股公司給予的貸款		-	3,470,183	2,888,996
同系附屬公司給予的貸款		1,159,150	972,134	490,075
銀行借款		5,574,204	2,841,799	3,427,769
應付所得稅及土地增值稅		875,833	1,529,911	1,191,341
衍生金融工具		-	213	-
		<u>17,961,051</u>	<u>15,721,838</u>	<u>21,215,913</u>
流動(負債)/資產淨值		(805,258)	2,014,239	(6,852,599)
總資產減流動負債		47,120,250	46,050,213	33,338,141
非流動負債				
已收租金訂金		287,157	217,902	223,973
最終控股公司給予的貸款		-	-	108,000
同系附屬公司給予的貸款		455,500	523,500	475,000
銀行借款		9,160,716	10,823,011	8,263,717
遞延稅項負債		5,400,936	4,942,042	4,065,198
有擔保票據		4,862,299	-	-
衍生金融工具		-	-	703
遞延收入		-	784	-
		<u>20,166,608</u>	<u>16,507,239</u>	<u>13,136,591</u>
資產淨值		26,953,642	29,542,974	20,201,550

		十二月三十一日		一月一日
	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列) (附註2)	二零一三年 人民幣千元 (經重列) (附註2)
股本及儲備				
股本	15	748,041	667,941	43,410
儲備		18,968,498	24,920,931	16,893,203
本公司擁有人應佔權益		19,716,539	25,588,872	16,936,613
永久性資本工具		3,767,649	-	-
非控股權益		3,469,454	3,954,102	3,264,937
總權益		26,953,642	29,542,974	20,201,550

綜合財務報表附註

1. 一般事項

本公司為百慕達註冊成立受豁免之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

根據股東於二零一四年十一月二十七日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，本公司名稱已由中糧置地控股有限公司更改為大悅城地產有限公司，並於二零一四年十二月九日生效。

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。

董事認為，本公司之最終控股公司為中糧集團，其於中國成立。

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)人民幣列示。

2. 編製綜合財務報表基準

與收購大悅城項目(包括以「大悅城」品牌開發或將予開發之綜合體項目，包括北京西單大悅城、瀋陽大悅城、北京朝陽大悅城、上海大悅城、天津大悅城及煙台大悅城)相關之非常重大收購事項及關連交易已於二零一四年十二月四日完成。本公司以現金代價12,459,800,000港元(約人民幣9,869,400,000元)(i)於中糧集團間接全資附屬公司妙稻有限公司(「妙稻」)向亮翠有限公司(「亮翠」)轉讓所持立運有限公司(「立運」)全部已發行股本(「重組」)後，從亮翠收購立運全部已發行股本；(ii)從中糧置地有限公司(「中糧置地」)收購Kersen Properties Limited(「Kersen Properties」)及兆康有限公司(「兆康」)(連同立運統稱「目標公司」)全部已發行股本；及(iii)收購截至收購協議日期(即二零一四年九月十二日)若干目標公司結欠中糧置地未償還股東貸款995,900,000港元(約人民幣788,900,000元)(連同收購目標公司稱為「收購項目」)。

本集團於二零一四年十二月初結清代價6,229,892,686港元，餘下代價6,229,892,686港元根據收購相關收購協議的補充協議遞延支付。遞延代價並不計息，須於收購完成日期起六個月內支付。

中糧置地及亮翠(重組前為妙稻有限公司)均為本公司最終控股公司中糧集團之間接全資附屬公司。目標公司及彼等之附屬公司(「目標集團」)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。

收購詳情載於本公司日期為二零一四年十一月五日之通函內。

由於本集團及目標集團共同受中糧集團控制，中糧集團於收購完成後將繼續控制本集團及目標集團，故收購視為共同控制下的業務合併，根據合併會計原則入賬，因此本集團的綜合財務報表假設目標公司及其附屬公司自二零一三年初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目標公司及其附屬公司於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度或自彼等各自註冊成立／成立日期起(以較短者為準)一直為本集團附屬公司而編製。本集團二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表經已重列，以載入本集團現時旗下公司的資產及負債。綜合財務報表的相關附註亦已重列。所有重大集團內公司間交易、結餘、收支均於合併時對銷。

目標集團合併對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績及二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日之財務狀況的影響概述如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 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	合併調整 人民幣千元 (附註)	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
收益	3,922,552	2,870,561	15,988	6,809,101
銷售及服務成本	<u>(1,584,452)</u>	<u>(1,551,022)</u>	(2,917)	<u>(3,138,391)</u>
毛利	2,338,100	1,319,539	13,071	3,670,710
其他收入	281,806	26,218	233	308,257
其他收益及虧損淨額	238,448	(20,605)	-	217,843
分銷及銷售成本	(231,973)	(248,467)	(6)	(480,446)
行政開支	(566,161)	(359,514)	(3,003)	(928,678)
投資物業之公允價值增益	3,076,090	647,499	(42,000)	3,681,589
融資成本	(169,092)	(705,157)	-	(874,249)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	(8,297)	791,530	(779,637)	3,596
應佔合營公司虧損	-	<u>(11,893)</u>	11,893	-
除稅前溢利	4,958,921	1,439,150	(799,449)	5,598,622
所得稅開支	<u>(1,694,830)</u>	<u>(368,536)</u>	7,919	<u>(2,055,447)</u>
年度溢利	<u>3,264,091</u>	<u>1,070,614</u>	(791,530)	<u>3,543,175</u>

	二零一三年 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	合併調整 人民幣千元 (附註)	二零一三年 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：				
換算境外業務產生的 匯兌差額	(50,100)	-	-	(50,100)
現金流量對沖之對沖工具：				
年內公允價值虧損	(169)	-	-	(169)
對計入損益之虧損之重新 分類調整	638	-	-	638
年度其他全面支出	<u>(49,631)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(49,631)</u>
年度全面收入總額	<u>3,214,460</u>	<u>1,070,614</u>	(791,530)	<u>3,493,544</u>
下列各項應佔年內 溢利／(虧損)：				
本公司擁有人	2,007,981	1,109,697	-	3,117,678
非控股權益	<u>1,256,110</u>	<u>(39,083)</u>	(791,530)	<u>425,497</u>
	<u>3,264,091</u>	<u>1,070,614</u>	(791,530)	<u>3,543,175</u>
下列各項應佔全面 收入／(支出)總額：				
本公司擁有人	1,958,350	1,109,697	-	3,068,047
非控股權益	<u>1,256,110</u>	<u>(39,083)</u>	(791,530)	<u>425,497</u>
	<u>3,214,460</u>	<u>1,070,614</u>	(791,530)	<u>3,493,544</u>

二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 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	合併調整 人民幣千元 (附註)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	13,238,730	23,524,200	354,000	37,116,930
物業、廠房及設備	4,896,293	494,113	1,944	5,392,350
租賃土地及土地使用權	589,155	179,330	-	768,485
無形資產	1,146	7,263	-	8,409
所持聯營公司權益	213,581	1,552,390	(1,666,675)	99,296
所持合營公司權益	-	116,335	(116,335)	-
可供出售投資	1,510	53	(53)	1,510
商譽	184,297	-	-	184,297
按金及預付款項	-	55,789	-	55,789
遞延稅項資產	158,116	-	-	158,116
給予同系附屬公司的貸款	-	230,792	-	230,792
應收最終控股公司款項	-	20,000	-	20,000
	<u>19,282,828</u>	<u>26,180,265</u>	<u>(1,427,119)</u>	<u>44,035,974</u>
流動資產				
存貨	13,235	13,996	-	27,231
待售物業	852,781	519,769	-	1,372,550
待售在建物業	469,356	5,856,806	-	6,326,162
應收賬款	47,157	116,502	101	163,760
按金、預付款項及其他 應收款項	456,241	202,310	128	658,679
應收最終控股公司款項	727	-	-	727
應收同系附屬公司款項	8,750	365	-	9,115
應收非控股權益款項	35	-	-	35
可收回稅項	128,125	7,284	-	135,409
受限制銀行存款	-	20,275	-	20,275
已抵押存款	4,042	6,209	-	10,251
現金及銀行結存	7,941,122	1,066,818	3,943	9,011,883
	<u>9,921,571</u>	<u>7,810,334</u>	<u>4,172</u>	<u>17,736,077</u>

	二零一三年 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	合併調整 人民幣千元 (附註)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
應付賬款	630,172	1,156,474	2,136	1,788,782
其他應付款項及應計費用	1,432,699	1,398,065	3,777	2,834,541
預售物業已收按金	755,980	88,490	-	844,470
應付最終控股公司款項	5,455	228,851	54,133	288,439
應付直接控股公司款項	-	857,771	(857,771)	-
應付同系附屬公司款項	13,093	2,705	857,927	873,725
應付非控股權益款項	275,485	2,156	-	277,641
同系附屬公司給予的貸款	-	972,134	-	972,134
最終控股公司給予的貸款	-	3,470,183	-	3,470,183
銀行借款	1,860,085	981,714	-	2,841,799
應付所得稅及土地增值稅	1,446,550	83,056	305	1,529,911
衍生金融工具	213	-	-	213
	<u>6,419,732</u>	<u>9,241,599</u>	<u>60,507</u>	<u>15,721,838</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>3,501,839</u>	<u>(1,431,265)</u>	<u>(56,335)</u>	<u>2,014,239</u>
總資產減流動負債	<u>22,784,667</u>	<u>24,749,000</u>	<u>(1,483,454)</u>	<u>46,050,213</u>
非流動負債				
已收租金訂金	2,210	215,692	-	217,902
同系附屬公司給予的貸款	-	523,500	-	523,500
銀行借款	2,357,073	8,465,938	-	10,823,011
遞延稅項負債	2,360,383	2,514,721	66,938	4,942,042
遞延收入	784	-	-	784
	<u>4,720,450</u>	<u>11,719,851</u>	<u>66,938</u>	<u>16,507,239</u>
資產淨值	<u>18,064,217</u>	<u>13,029,149</u>	<u>(1,550,392)</u>	<u>29,542,974</u>
股本及儲備				
股本	667,941	-	-	667,941
儲備	<u>12,576,800</u>	<u>12,348,556</u>	<u>(4,425)</u>	<u>24,920,931</u>
本公司擁有人應佔權益	13,244,741	12,348,556	(4,425)	25,588,872
非控股權益	<u>4,819,476</u>	<u>680,593</u>	<u>(1,545,967)</u>	<u>3,954,102</u>
總權益	<u>18,064,217</u>	<u>13,029,149</u>	<u>(1,550,392)</u>	<u>29,542,974</u>

二零一三年一月一日

	二零一三年 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	合併調整 人民幣千元 (附註)	二零一三年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	10,186,577	22,161,999	396,000	32,744,576
物業、廠房及設備	4,306,844	517,129	2,209	4,826,182
租賃土地及土地使用權	1,011,761	185,444	–	1,197,205
無形資產	1,455	7,125	–	8,580
所持聯營公司權益	218,125	760,860	(887,207)	91,778
所持合營公司權益	–	128,228	(128,228)	–
可供出售投資	1,510	53	(53)	1,510
商譽	184,297	–	–	184,297
按金及預付款項	45,078	41,489	–	86,567
遞延稅項資產	230,045	–	–	230,045
給予同系附屬公司的貸款	800,000	–	–	800,000
應收最終控股公司款項	–	20,000	–	20,000
	<u>16,985,692</u>	<u>23,822,327</u>	<u>(617,279)</u>	<u>40,190,740</u>
流動資產				
存貨	14,760	14,622	–	29,382
待售物業	1,529,657	737,523	–	2,267,180
待售在建物業	38,876	4,415,269	–	4,454,145
應收賬款	93,503	139,777	9	233,289
按金、預付款項及其他 應收款項	666,173	185,248	296	851,717
應收最終控股公司款項	170,545	–	–	170,545
應收直接控股公司款項	45,657	–	–	45,657
應收中間控股公司款項	29	–	–	29
應收同系附屬公司款項	161,435	1,580	–	163,015
應收聯營公司款項	320,041	1,921	–	321,962
給予聯營公司的貸款	600,000	–	–	600,000
給予同系附屬公司的貸款	1,000,000	–	–	1,000,000
可收回稅項	173,100	44,228	–	217,328
受限制銀行存款	–	254,977	–	254,977
已抵押存款	10,637	–	–	10,637
現金及銀行結存	2,891,403	845,033	7,015	3,743,451
	<u>7,715,816</u>	<u>6,640,178</u>	<u>7,320</u>	<u>14,363,314</u>

	二零一三年 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	合併調整 人民幣千元 (附註)	二零一三年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
應付賬款	838,679	1,223,733	2,076	2,064,488
其他應付款項及應計費用	1,243,703	1,774,341	3,836	3,021,880
預售物業已收按金	1,018,466	462,243	-	1,480,709
應付最終控股公司款項	1,219,069	-	66,133	1,285,202
應付直接控股公司款項	3,470,035	882,399	(882,399)	3,470,035
應付中間控股公司款項	90	-	-	90
應付同系附屬公司款項	688,173	6,847	882,552	1,577,572
應付非控股權益款項	287,616	-	18	287,634
應付聯營公司款項	122	30,000	-	30,122
同系附屬公司給予的貸款	66,000	424,075	-	490,075
最終控股公司給予的貸款	12,000	2,876,996	-	2,888,996
銀行及其他借款	1,380,958	2,046,811	-	3,427,769
應付所得稅及土地增值稅	1,105,147	85,942	252	1,191,341
	<u>11,330,058</u>	<u>9,813,387</u>	<u>72,468</u>	<u>21,215,913</u>
流動負債淨值	<u>(3,614,242)</u>	<u>(3,173,209)</u>	<u>(65,148)</u>	<u>(6,852,599)</u>
總資產減流動負債	<u>13,371,450</u>	<u>20,649,118</u>	<u>(682,427)</u>	<u>33,338,141</u>
非流動負債				
已收租金訂金	2,279	221,694	-	223,973
最終控股公司給予的貸款	108,000	-	-	108,000
同系附屬公司給予的貸款	-	475,000	-	475,000
銀行及其他借款	2,158,360	6,105,357	-	8,263,717
衍生金融工具	703	-	-	703
遞延稅項負債	1,713,631	2,275,132	76,435	4,065,198
	<u>3,982,973</u>	<u>9,077,183</u>	<u>76,435</u>	<u>13,136,591</u>
資產淨值	<u>9,388,477</u>	<u>11,571,935</u>	<u>(758,862)</u>	<u>20,201,550</u>
股本及儲備				
股本	43,410	-	-	43,410
儲備	<u>5,569,563</u>	<u>11,328,065</u>	<u>(4,425)</u>	<u>16,893,203</u>
本公司擁有人應佔權益	5,612,973	11,328,065	(4,425)	16,936,613
非控股權益	<u>3,775,504</u>	<u>243,870</u>	<u>(754,437)</u>	<u>3,264,937</u>
總權益	<u>9,388,477</u>	<u>11,571,935</u>	<u>(758,862)</u>	<u>20,201,550</u>

目標集團合併對本集團二零一三年一月一日之權益的影響概述如下：

	二零一三年 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	合併調整 人民幣千元 (附註)	二零一三年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
普通股本	43,410	-	-	43,410
股本儲備	-	5,524,511	-	5,524,511
特別儲備	250,269	-	-	250,269
其他儲備	(269,546)	-	-	(269,546)
法定儲備	229,051	49,930	(278)	278,703
物業重估儲備	17,000	-	-	17,000
對沖儲備	139	-	-	139
外幣換算儲備	(171,638)	-	-	(171,638)
保留溢利	5,514,288	5,753,624	(4,147)	11,263,765
	<u>5,612,973</u>	<u>11,328,065</u>	<u>(4,425)</u>	<u>16,936,613</u>
非控股權益	3,775,504	243,870	(754,437)	3,264,937
	<u>9,388,477</u>	<u>11,571,935</u>	<u>(758,862)</u>	<u>20,201,550</u>

附註：調整指對銷股東貸款及就本集團及目標集團共同持有之若干實體按合併會計原則進行綜合入賬調整。該等實體包括上海中糧置業發展有限公司(由本集團(入賬作聯營公司)及目標集團(入賬作合營公司)各持有50%權益)、北京中糧廣場發展有限公司(由本集團(入賬作附屬公司)及目標集團(入賬作聯營公司)分別持有60%及40%權益)及瀋陽凱萊物業管理有限公司(由本集團(入賬作附屬公司)及目標集團(入賬作可供出售投資)分別持有90.91%及9.01%權益)。

上述共同控制下業務合併對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄盈利的影響如下：

	對每股基本 盈利的影響 人民幣分	對每股攤薄 盈利的影響 人民幣分
截至二零一三年十二月三十一日止年度 調整前數字	33.0	不適用
共同控制下業務合併的影響	18.3	不適用
調整後數字	<u>51.3</u>	<u>不適用</u>

年內未發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

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並於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度生效之香港財務報告準則之下述修訂及新詮釋。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號投資實體之修訂

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號投資實體之修訂。香港財務報告準則第10號之修訂界定了投資實體，規定符合投資實體定義的申報實體不得將附屬公司綜合入賬，而須於綜合及獨立財務報表中透過損益按公允價值列賬。

為符合資格作為投資實體，申報實體須：

- 從一個或以上投資者取得資金以為彼等提供投資管理服務；
- 向投資者承諾其業務目標乃僅為賺取資本升值收益、投資收入或兩者而投入資金；及
- 按公允價值計量及評估絕大部分投資的表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以納入有關投資實體的新披露規定。

由於本公司並非投資實體(按二零一四年一月一日香港財務報告準則第10號所載標準評估)，因此應用有關修訂不會對披露事項或本集團綜合財務報表所確認的金額有影響。

香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂

本集團於本年度首次應用香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂。香港會計準則第32號之修訂澄清有關抵銷金融資產及金融負債的規定。特別是，有關修訂澄清「當前有合法可執行權利可抵銷」及「同時變現及結算」之涵義。

有關修訂已追溯應用。本集團基於有關修訂所載標準評估若干金融資產及金融負債是否合資格進行抵銷，認為應用有關修訂不會對本集團綜合財務報表所確認的金額有影響。

香港會計準則第36號非金融資產可收回金額披露之修訂

本集團於本年度首次應用香港會計準則第36號非金融資產可收回金額披露之修訂。倘獲分配商譽或具有無限使用年期的其他無形資產的現金產生單位並無出現減值或減值撥回，香港會計準則第36號之修訂取消就有關金產生單位可收回金額作出披露的規定。此外，倘資產或現金產生單位的可收回金額按公允價值減出售成本釐定，該等修訂引入有關的額外披露規定。該等新披露包括與香港財務報告準則第13號公允價值計量所規定披露一致的公允價值等級、主要假設及估值技巧。

應用該等修訂不會對本集團綜合財務報表的披露有重大影響。

香港會計準則第39號衍生工具之更替及對沖會計法之延續之修訂

本集團於本年度首次應用香港會計準則第39號衍生工具之更替及對沖會計法之延續之修訂。香港會計準則第39號之修訂放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法的規定。有關修訂亦澄清，評估及計量對沖有效程度時應計及任何由更替所引起的衍生對沖工具公允價值變動。

有關修訂已追溯應用。由於本集團並無任何須作更替的衍生工具，故應用該等修訂不會對披露事項或本集團綜合財務報表所確認的金額有影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費

本集團於本年度首次應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號處理何時確認支付政府徵費之負債的問題。該詮釋界定了徵費，並訂明產生負債之責任事件即法律所指觸發支付徵費的活動。該詮釋提供有關不同徵費安排如何入賬的指引，更澄清經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味實體目前有責任支付將因未來期間經營而觸發之徵費。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號已追溯應用。應用該詮釋不會對披露事項或本集團綜合財務報表所確認的金額有重大影響。

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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
物業投資及開發：		
投資物業租金收入	2,008,659	1,694,259
待售物業銷售	2,020,641	3,650,070
一級土地開發服務收入	220,877	116,712
物業管理及相關服務收入	288,227	292,421
其他物業相關服務收入	163,504	172,241
	<u>4,701,908</u>	<u>5,925,703</u>
酒店經營：		
客房收益	698,972	602,604
其他配套服務收入	311,961	280,794
	<u>1,010,933</u>	<u>883,398</u>
總收益	<u>5,712,841</u>	<u>6,809,101</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主要營運決策者本公司董事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。

	物業及		物業管理及		分部總計	分部間對銷	合計
	物業投資	土地開發	酒店經營	相關服務			
	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
截至二零一四年							
十二月三十一日止年度							
分部收益							
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	<u>1,172,842</u>	<u>1,173,287</u>	<u>(92,582)</u>	<u>117,261</u>	<u>2,370,808</u>		2,370,808
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增益							1,921,121
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							<u>3,186,146</u>

	物業及		物業管理及		分部總計	分部間對銷	合計
	物業投資	土地開發	酒店經營	相關服務			
	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
截至二零一三年							
十二月三十一日止年度							
(經重列)							
分部收益							
外界客戶	1,694,259	3,766,782	883,398	464,662	6,809,101	-	6,809,101
分部間收益	45	-	40	3,774	3,859	(3,859)	-
合併	<u>1,694,304</u>	<u>3,766,782</u>	<u>883,438</u>	<u>468,436</u>	<u>6,812,960</u>	<u>(3,859)</u>	<u>6,809,101</u>
分部業績	<u>1,020,298</u>	<u>1,738,639</u>	<u>(73,828)</u>	<u>118,208</u>	<u>2,803,317</u>		2,803,317
未分配企業收入及其他收益							191,581
未分配企業開支及其他虧損							(439,200)
出售聯營公司的收益							231,988
投資物業之公允價值增益							3,681,589
融資成本							(874,249)
分佔聯營公司溢利							<u>3,596</u>
綜合損益及其他全面收益表							
所呈列的除稅前溢利							<u>5,598,622</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期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增益、融資成本、分佔聯營公司業績、出售附屬公司及聯營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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	5,636,468	6,733,471
香港	76,373	75,630
	<u>5,712,841</u>	<u>6,809,101</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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	45,170,331	41,252,473
香港	2,489,842	2,158,786
	<u>47,660,173</u>	<u>43,411,259</u>

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、可供出售投資、給予同系附屬公司的貸款、應收最終控股公司款項以及計入非流動資產之按金及預付款項金。

主要客戶資料

於二零一四年及二零一三年，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

計入分部溢利或虧損計量的金額。

	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	合計 人民幣千元
截至二零一四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	(13,078)	8,313	6,442	(1,595)	82
物業、廠房及設備折舊	39,717	58,360	201,409	10,164	309,650
租賃土地及土地使用權攤銷	-	2,410	21,690	1,229	25,329
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)淨額	(1,394)	3,368	625	213	2,812
物業、廠房及設備(減值虧損撥回)／ 減值虧損	<u>96</u>	<u>(30,235)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30,139)</u>
截至二零一三年十二月三十一日止年度					
(經重列)					
應收賬款及其他應收款項減值虧損淨額	6,568	9,456	240	425	16,689
物業、廠房及設備折舊	15,846	55,057	175,565	6,694	253,162
租賃土地及土地使用權攤銷	-	2,410	21,372	1,229	25,011
存貨減值虧損撥回淨額	(32)	-	-	-	(32)
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損淨額	(238)	-	632	8	402
物業、廠房及設備減值虧損	<u>-</u>	<u>85,374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>85,374</u>

6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
	(經重列)	
來自以下各項的利息收入：		
銀行	72,972	38,919
非銀行金融機構存款*	-	4,897
給予同系附屬公司的貸款	1,217	108,245
給予聯營公司的貸款	-	95,968
政府補貼**	5,123	54,464
其他	<u>36,723</u>	<u>5,764</u>
	<u>116,035</u>	<u>308,257</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」)。

** 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
出售聯營公司的收益	-	231,988
出售附屬公司的收益	106,115	-
物業、廠房及設備的減值虧損	(96)	(85,374)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	30,235	-
存貨減值虧損撥回淨額	-	32
應收賬款(減值虧損)/減值虧損撥回淨額	(6,498)	10,337
其他應收款項減值虧損撥回/(減值虧損)淨額	6,416	(27,026)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(2,812)	(402)
就提早終止租賃協議付予租戶的賠償金	-	(6,350)
匯兌收益淨額	46,388	109,463
其他	(15,822)	(14,825)
	<u>163,926</u>	<u>217,843</u>

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
以下各項利息：		
須於五年內全數償還的銀行借款	476,848	469,635
毋須於五年內全數償還的銀行借款	417,870	314,060
中糧財務給予的貸款	48,826	54,102
最終控股公司給予的貸款	186,130	228,851
同系附屬公司給予的貸款	45,302	42,100
有擔保票據	22,082	-
利息支出總額	<u>1,197,058</u>	<u>1,108,748</u>
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	(39,276)	(53,430)
物業、廠房及設備的在建工程	(32,718)	(68,243)
待售在建物業	(197,964)	(113,464)
	<u>(269,958)</u>	<u>(235,137)</u>
對現金流量對沖之重新分類調整	<u>(608)</u>	<u>638</u>
融資成本	<u>926,492</u>	<u>874,249</u>

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相關特定借款的實際借貸成本釐定。

9. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	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：		
無形資產攤銷	5,253	3,469
租賃土地及土地使用權攤銷	25,329	25,011
物業、廠房及設備折舊	309,650	253,162
折舊及攤銷總額	<u>340,232</u>	<u>281,642</u>
銷售及服務成本包括：		
已售物業成本	936,324	1,822,297
物業出租成本	428,062	415,040
所提供一級土地開發服務成本	58,196	71,355
物業管理及相關服務成本	245,078	261,361
所提供酒店服務成本	598,892	523,423
其他直接成本	51,497	44,915
	<u>2,318,049</u>	<u>3,138,391</u>

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
即期稅項：		
中國內地		
年內支出	312,527	526,214
以前年度少計提	1,075	-
土地增值稅	227,965	564,545
股息預扣稅	55,047	7,126
香港		
年內支出	7,312	8,565
	<u>603,926</u>	<u>1,106,450</u>
遞延稅項	<u>634,924</u>	<u>948,997</u>
	<u>1,238,850</u>	<u>2,055,447</u>

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。

附註：

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直接控股公司得茂有限公司(「得茂」)配發及發行本公司5,988,199,222股普通股(「代價股份」)及1,095,300,778股新不可贖回可轉換優先股。

中糧置地於緊接反收購交易(「反收購交易」)完成前是中糧置地附屬公司的直接控股公司。交易涉及得茂於二零一二年七月二十三日取得本公司控制權(「二零一二年收購」)起計24個月內從中糧置地收購資產，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，交易屬於中糧置地附屬公司對本公司的反收購。由於本集團及中糧置地附屬公司自二零一二年七月二十三日起共同受得茂控制，加上得茂於交易完成後繼續控制本公司，因此交易視為共同控制下的業務合併，按合併基準入賬。應用合併會計法時，二零一二年收購將於本集團綜合財務報表入賬為中糧置地附屬公司對本公司的反收購，考慮到香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併的規定，中糧置地附屬公司被視為會計收購方。

13. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
物業銷售應收款項	-	1,042
應收租金	52,108	72,068
應收物業管理費	16,470	12,819
酒店經營及相關服務應收款項	32,763	40,113
減：呆賬撥備	(24,532)	(18,034)
	<u>76,809</u>	<u>108,008</u>
租金調整*	<u>47,792</u>	<u>55,752</u>
	<u><u>124,601</u></u>	<u><u>163,760</u></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且物業銷售應收款項賬齡分析按物業交付日期呈列:

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
3個月以內	52,645	82,546
3個月至1年	10,874	19,142
1至2年	9,862	3,944
2至3年	2,884	2,376
3年以上	544	-
	<u>76,809</u>	<u>108,008</u>

14. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	336,891	677,780
工程累計開支	795,328	1,111,002
	<u>1,132,219</u>	<u>1,788,782</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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
1年內	144,993	537,650
1至2年	158,073	118,711
2至3年	19,215	11,349
3年以上	14,610	10,070
	<u>336,891</u>	<u>677,780</u>

15. 股本

本公司之普通股本

	股份數目	金額 (概約人民幣)	
		千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一三年及二零一四年 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			
於二零一三年十二月三十一日及 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)	<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	<u>9,487,416,572</u>	<u>948,741</u>	<u>748,041</u>

附註：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。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

於本業績公告中本集團截至二零一四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二零一四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業績公告發表任何核證。

業務回顧及展望

市場回顧

二零一四年，在中央政府「穩增長、調結構」的宏觀調控思路指引下，國內宏觀經濟增速趨緩，全年GDP增速為7.4%，是1990年以來的最低值，中國經濟正在全面向新常態轉換。房地產行業也進入比2008年更嚴酷的冬天，行業投資增速持續下行，對GDP增長貢獻率持續下降，市場調整幅度加大，行業競爭日趨激烈，隨著中國經濟發展步入「新常態」，中國房地產行業也迎來了「新常態」。

「平穩增長，分化調整，求異創新」是房地產市場新常態下顯現的主要特徵，具體來看，土地市場城市分化明顯，一線城市競爭依然激烈，二三線城市熱度有所下降；商業地產格局也發生深刻變化，一方面，供給持續增加，一線城市和重點二線城市核心區域的優質零售物業租金水準維持增長態勢，另一方面，實體零售作為傳統驅動力增速下滑，電商對實體零售加大擠壓；住宅市場成交量明顯回落，主要城市庫存壓力大，去化週期延長，開發企業普遍採取以價換量、加快周轉的策略；寫字樓物業一線城市供需兩旺，二線城市因供需差異有所分化；高端酒店市場受政策和宏觀經濟下滑影響，業務受到持續挑戰。

業務回顧

回顧二零一四年，本集團運營團隊面對外部困難，頂住壓力，出色完成了各項預定的業績指標，尤其在投資物業和酒店經營板塊取得了令人驚喜的業績增長。

投資物業方面，各大悅城在二零一四年齊頭並進，百花齊放，整體運營漸入佳境，業績保持兩位數的高速增長；大悅城優異的業績表現，證明了這個品牌定位是成功的、團隊的運營是成功的。中糧廣場寫字樓業績表現良好，位居區域內領先行列；上海鵬利輝盛閣公寓運營平穩，繼續在上海高端公寓市場保持了良好口碑。

物業開發方面，龍溪29銷售金額在海南3,000萬以上別墅中排名第一；海景壹號通過強化高端圈層行銷，繼續居於上海高端市場領先地位；成都悅街和龍溪悅墅於年內實現提前開盤，並取得良好市場銷售業績。

酒店經營方面，通過積極有效的收益管理和價格銷售策略，以及不斷提升的服務質量，三亞亞龍灣瑞吉度假酒店和三亞美高梅度假酒店業績增長顯著，穩居區域前列；北京華爾道夫酒店成功接待眾多國家元首、APEC及ABAC等國際高端會議團、社會名流，充分展現了至尊譽滿「一脈相承的華爾道夫服務」，市場佔有率穩步提升；北京長安街W酒店二零一四年七月閃耀登場，迅速獲得市場關注，開業兩個月即簽約公司協議客戶超過200家，市場反響熱烈，時尚活力耀動帝都。

物業管理及相關服務方面，本集團持續堅持以客戶需求為導向，聚焦提升物業管理服務水平，在行業中率先發佈商業物業管理標準化白皮書，建立商業物業管理行業規則，提升品牌價值。旗下的北京凱萊物業管理有限公司再次蟬聯「2014年中國物業服務百強企業」、「2014年中國商業物業服務TOP10企業」等多項榮譽。

二零一四年十二月四日，本集團收購母公司大悅城項目事項完成。自此，本集團獲得位於北京、瀋陽、上海、天津和煙台之六個大悅城綜合體項目的所有權。此舉進一步增強了本集團的物業組合和經營業績，提升了中糧集團在海外資本市場的形象，擴大了「大悅城」品牌的知名度。

投資物業業務回顧

年內，本集團共在北京、上海、香港、成都等城市擁有十三個投資物業項目，包括辦公樓、零售和酒店式公寓。零售項目中，除成都大悅城尚處於在建期間外，其餘均為在運營項目；辦公樓項目中，上海中糧大廈於本年度完成處置。

年內，大悅城零售項目整體漸入佳境，齊頭並進、百花齊放、業績表現優異。六個大悅城項目全年累計銷售額約達人民幣96.73億元，同比增長19.72%，租金收入約人民幣15.18億元，同比增長19.76%。其中，西單大悅城繼續佔據西單商圈引領者和行業佼佼者地位；朝陽大悅城順利度過養商期而進入成熟期，處於良性上升過程中；瀋陽大悅城品牌調整後業績獲得兩位數的高速增長；天津大悅城通過不斷的商業創新，各項經營指標大幅提升，效果顯著成為業內領先者；上海大悅城實現租金收繳零欠租；煙台大悅城通過豐富多彩的市場推廣活動，不斷提升市場知名度，客流穩步增長。

投資物業業務兩年銷售收入(人民幣百萬元)	二零一四年	二零一三年
	<u>2,008.7</u>	<u>1,694.3</u>

二零一四年，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 二零一四年 (人民幣 百萬元)	實際平均租金 二零一四年 (人民幣元／ 月／平米)	出租率 二零一四年 (%)
中糧廣場	北京	零售	54.8	120	83
中糧廣場	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
香港鵬利中心	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	北京	零售	599.6	991	95
西單大悅城	北京	辦公	44.6	290	95
朝陽大悅城	北京	零售	417.0	313	98
天津大悅城	天津	零售	251.7	260	99
上海大悅城	上海	零售	87.4	263	98
瀋陽大悅城	瀋陽	零售	129.4	110	86
煙台大悅城	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。

二零一三年，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 二零一三年 (人民幣 百萬元)	實際平均租金 二零一三年 (人民幣元／ 月／平米)	出租率 二零一三年 (%)
中糧廣場	北京	零售	61.0	124	89
中糧廣場	北京	辦公	138.6	232	82
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	114.3	1,863*	91
香港鵬利中心	香港	辦公及零售	68.2	347	96
環球大廈11層	香港	商業	7.3	394	100
西單大悅城	北京	零售	542.3	864	98
西單大悅城	北京	辦公	37.4	243	94
朝陽大悅城	北京	零售	340.9	252	99
天津大悅城	天津	零售	197.5	213	95
上海大悅城	上海	零售	86.4	261	98
瀋陽大悅城	瀋陽	零售	100.3	102	67
煙台大悅城	煙台	零售	-	-	-
合計			<u>1,694.2</u>		

* 上海輝盛閣為每間夜價格。

物業開發業務回顧

年內，本集團共在上海、三亞、成都、天津等城市擁有十一個開發項目，其中海景壹號、龍溪29、天津悅府家園為尾盤項目；海南龍溪悅墅、成都大悅城悅街為本集團年內新推出項目；海南海南紅塘灣項目及天津寫字樓、成都寫字樓、上海大悅城二期尚處於在建階段；持有少數權益的成都祥雲國際項目(以權益會計方法入賬)，產品類型包括住宅和商務公寓。

年內，本集團主要物業開發項目面對長達三個季度的市場寒冬期，緊盯目標，挑戰極限，實現了期內指標。各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 二零一四年 (人民幣 百萬元)	合同銷售面積 二零一四年 (平方米)	合同銷售均價 二零一四年 (人民幣元/ 平方米)
海景壹號	上海	住宅	393.4	3,133.1	125,566.3
龍溪29	三亞	商務公寓	615.4	10,682.7	57,613.5
天津大悅城	天津	公寓	177.5	10,355.9	17,141.4
天津大悅城	天津	住宅	187.3	6,188.0	30,260.3
成都大悅城悅街	成都	商鋪	159.0	7,403.6	21,472.0
龍溪悅墅	海南	洋房	13.2	428.5	30,728.6
龍溪悅墅	海南	別墅	220.6	3,715.9	59,376.0
合計			<u>1,766.4</u>	<u>41,907.7</u>	<u>42,150.3</u>

酒店經營業務回顧

年內，本集團共在北京、三亞、南昌、蘇州等城市擁有八間酒店，其中北京長安街W酒店於二零一四年九月二十八日新近開業。年內，面對艱難的市場環境，酒店通過靈活多變的經營策略和持續提升的服務質量自造春天，其中亞龍灣瑞吉度假酒店和三亞美高梅度假酒店已經進入了快速發展的階段，成為亞龍灣內酒店新標杆，北京華爾道夫酒店和北京長安街W酒店正處於培育期，整體經營局面向好。

酒店經營業務兩年銷售收入(人民幣百萬元)

二零一四年	二零一三年
<u>1,010.9</u>	<u>883.4</u>

二零一四年，本集團的主要酒店物業項目平均入住率、平均房費、平均客房收益表列如下：

項目	城市	用途及 規劃用途	平均客房		
			平均入住率 二零一四年 (%)	收益 二零一四年 (人民幣元)	平均房費 二零一四年 (人民幣元)
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

二零一三年，本集團主要酒店物業項目平均入住率、平均房費、平均客房收益表列如下：

項目	城市	用途及 規劃用途	平均		
			平均入住率 二零一三年 (%)	客房收益 二零一三年 (人民幣元)	平均房費 二零一三年 (人民幣元)
亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	66	1,549	2,356
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	60	989	1,475
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	70	365	526
西單大悅城酒店	北京	酒店	76	506	670

財務回顧

本集團於二零一四年十二月四日收購完成大悅城項目，因此，二零一三年之財務數據需要重列，二零一四年，本集團的營業收入為人民幣5,712,841,000元(二零一三年：人民幣6,809,101,000元)，收入下降主要是因為物業銷售項目交付面積減少。年度溢利為人民幣1,947,296,000元(二零一三年：人民幣3,543,175,000元)，同比下降45.0%。本公司所有者應佔溢利為人民幣1,673,129,000元(二零一三年：人民幣3,117,678,000元)，同比下降46.3%。每股基本盈利為人民幣0.168元(二零一三年：人民幣0.513元)。

二零一四年，集團毛利為人民幣3,394,792,000元(二零一三年：人民幣3,670,710,000元)。二零一四年毛利率為59.4%，與二零一三年同期53.9%上升5.5%。

二零一四年，本集團投資物業租金收入佔收入總額35.2%，較二零一三年同期增長18.6%，主要因朝陽大悅城、天津大悅城、瀋陽大悅城，通過業態組合、商戶結構的不斷創新優化調整，租金收入進入快速增長階段，年租金收入增長超過20%，西單大悅城屬於成熟物業仍繼續保持10%以上的穩定增長；煙台大悅城開業帶來收入規模的增加；物業銷售收入佔收入總額35.4%，較二零一三年同期降低44.6%，主要因海景壹號、天津大悅城項目進入尾盤銷售階段，可售面積較二零一三年同期減少所致；酒店經營收入佔收入總額17.7%，比二零一三年同期增長14.4%，主要是來自於三亞美高梅度假酒店、亞龍灣瑞吉度假酒店經營業績提升，致營業收入增加，及北京長安街W酒店、北京華爾道夫酒店新開業，營業收入規模增加；土地一級開發收入佔收入總額3.9%，較二零一三年同期增長89.2%，主要來自於成都土地一級開發項目的增長；物業管理及相關服務佔收入總額5.0%，較二零一三年同期微降1.4%；其他物業相關業務佔收入總額2.9%，較二零一三年同期微降5.1%。

業務展望

2015年，我們預期中國經濟仍將會在改革中平穩運行，通過一系列改革措施釋放紅利，激發房地產市場活力，提高資源配置效率，維持新常態下經濟的平穩增長，但由於內外部因素影響，經濟進一步放緩的可能性較大。

展望2015乃至更長時期，中國房地產市場已經告別過去高速增長的「黃金時代」，在經過市場調整後逐步進入平穩理性增長的新常態。受人口結構變化、新型城鎮化建設、宏觀經濟增長等因素的影響，助推居民消費升級的商業地產和面向剛需改善需求的住宅地產業務在未來將成為房地產市場的主流。而這正與本集團確定的「面向主流客群，做主流產品」的產品戰略相吻合。因此，本集團對房地產行業，特別是商用物業的長期發展充滿信心。

本集團已正式更名為「大悅城地產有限公司」，新名稱更能體現本集團的主營業務和資產狀況，並進一步突出大悅城旗艦品牌與公司致力於發展綜合體及商用物業項目的清晰定位。

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，依託母公司的雄厚實力，憑藉自身管理團隊的豐富經驗，在中國房地產市場的風雲變幻中把握投資機會，謀求自身發展，以「提升產品力」為主導，不斷優化資產結構、提升資產質量，為股東、客戶及合作夥伴創造更大的價值。同時，本集團也將繼續堅持「年輕、時尚、潮流、品味」的大悅城品牌精神，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。

流動資金及財務狀況

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
資產總值	65,081,301	61,772,051
現金及現金等價物(包括受限銀行存款 及抵押存款)	6,456,056	9,042,049
借貸總額*	21,211,869	18,630,627
總權益	26,953,642	29,542,974
流動比率	0.96	1.13
淨負債佔總權益的比率**	54.7%	32.5%
加權平均借貸成本	6.05%	6.34%

* 借貸總額包含銀行借款、同系附屬公司及最終控股股東借款及有擔保票據。

** 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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有資產總值約人民幣65,081,301,000元(二零一三年：約人民幣61,772,051,000元)。本集團總權益約為人民幣26,953,642,000元(二零一三年十二月三十一日約人民幣29,542,974,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，流動比率及淨負債佔總權益的比率分別約為0.96及約為54.7%(二零一三年：分別約1.13及32.5%)。借貸總額由二零一三年十二月三十一日約人民幣18,630,627,000元上升至二零一四年十二月三十一日約人民幣21,211,869,000元。

鑑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滿足資金需求。

僱員和薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共有6,961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，激勵員工快速晉升成長。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二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣1分(二零一三年：無)，預期該末期股息將於二零一五年七月十日(星期五)派付予二零一五年六月十日(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二零一五年六月二日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

本公司謹訂於二零一五年六月二日(星期二)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，本公司將於二零一五年五月二十九日(星期五)至二零一五年六月二日(星期二)(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二零一五年五月二十八日(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。

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，於截至二零一四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二零一四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

於截至二零一四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)。本公司之二零一四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，二零一五年三月三十日

於本公告日期，董事會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。

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	本公司將於二零一五年六月二日(星期二)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。