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

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：207）

截至二零一六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二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一五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二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年	二零一五年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
			（經重列）
			（附註2）
收益	*4*	**6,987,097**	5,382,474
銷售及提供服務的成本	*8*	**(3,226,908)**	(2,482,305)
毛利		**3,760,189**	2,900,169
其他收入	*5*	**110,991**	69,738
其他收益及虧損淨額	*6*	**(164,171)**	256,034
分銷及銷售成本		**(592,863)**	(570,787)
行政開支		**(958,607)**	(975,036)
投資物業之公允價值收益		**1,006,770**	964,085
融資成本	*7*	**(704,568)**	(957,201)
應佔聯營公司收益／(虧損)		**8,191**	(35,202)
應佔合營企業虧損		**(8,661)**	—
除稅前溢利	*8*	**2,457,271**	1,651,800
所得稅開支	*9*	**(1,182,083)**	(692,008)
年度溢利		**1,275,188**	959,792

	附註	於十二月三十一日 二零一六年 人民幣千元	 二零一五年 人民幣千元 （經重列） *(附註2)*
流動負債			
應付賬款	*13*	**1,865,898**	1,236,389
其他應付款項及應計費用		**4,905,822**	4,456,654
預售物業已收按金		**3,085,151**	1,420,686
應付最終控股公司款項		**321,416**	331,186
應付中間控股公司款項		**1,450**	585
應付直接控股公司款項		**379,153**	—
應付非控股權益款項		**1,558,571**	930,958
應付合營企業款項		**1,033**	—
應付同系附屬公司款項		**79,802**	80,428
最終控股公司給予的貸款		**300,000**	—
同系附屬公司給予的貸款		**1,038,850**	1,888,540
非控股權益給予的貸款		**4,000**	5,000
銀行借款		**2,910,317**	2,330,477
應付所得稅及土地增值稅		**634,811**	220,679
遞延收入		**29,867**	—
		17,116,141	12,901,582
流動資產淨值		**8,757,277**	7,712,636
總資產減流動負債		**65,434,542**	60,185,522
非流動負債			
已收租金按金		**200,114**	282,638
非控股權益給予的貸款		**33,038**	—
同系附屬公司給予的貸款		**790,000**	396,000
銀行借款		**7,620,379**	15,003,946
遞延稅項負債		**6,663,679**	5,956,522
有擔保票據		**5,540,527**	5,171,889
公司債券		**3,080,174**	—
		23,927,911	26,810,995
資產淨值		**41,506,631**	33,374,527
股本及儲備			
股本	*14*	**1,122,414**	1,122,414
儲備		**25,080,937**	23,985,509
本公司擁有人應佔權益		**26,203,351**	25,107,923
永久性資本工具		**3,515,849**	4,012,548
非控股權益		**11,787,431**	4,254,056
總權益		**41,506,631**	33,374,527

酒城合併對本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績及於二零一五年十二月三十一日之財務狀況之影響概述如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益

	二零一五年 *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*	**二零一五年** *人民幣千元* （經重列）
收益	5,374,208	8,266	5,382,474
銷售及提供服務的成本	(2,479,565)	(2,740)	(2,482,305)
毛利	2,894,643	5,526	2,900,169
其他收入	65,736	4,002	69,738
其他收益及虧損淨額	256,149	(115)	256,034
分銷及銷售成本	(570,787)	—	(570,787)
行政開支	(966,615)	(8,421)	(975,036)
投資物業之公允價值收益	964,015	70	964,085
融資成本	(957,201)	—	(957,201)
應佔聯營公司虧損	(35,202)	—	(35,202)
除稅前溢利	1,650,738	1,062	1,651,800
所得稅開支	(691,562)	(446)	(692,008)
年度溢利	959,176	616	959,792
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	—	132,993
	132,993	—	132,993
其後將不會重新歸類至損益之項目：			
重估物業：			
將物業、廠房及設備以及土地使用權轉撥至投資物業後的重估收益	6,370	—	6,370
所得稅影響	(1,592)	—	(1,592)
	4,778	—	4,778
年度其他全面收入	137,771	—	137,771
年度全面收入總額	1,096,947	616	1,097,563

於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表

	二零一五年十二月三十一日 *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*	二零一五年十二月三十一日 *人民幣千元* (經重列)
非流動資產			
投資物業	46,022,402	10,100	46,032,502
物業、廠房及設備	5,162,972	27,888	5,190,860
租賃土地及土地使用權	844,371	11,310	855,681
無形資產	28,237	—	28,237
所持聯營公司權益	54,088	—	54,088
所持合營企業權益	8,661	—	8,661
可供出售投資	510	—	510
商譽	253,042	—	253,042
按金及預付款項	10,000	—	10,000
遞延稅項資產	19,305	—	19,305
應收最終控股公司款項	20,000	—	20,000
	52,423,588	49,298	52,472,886
流動資產			
存貨	28,144	65	28,209
待售物業	2,789,006	—	2,789,006
待售在建物業	12,342,085	—	12,342,085
應收賬款	133,356	—	133,356
按金、預付款項及其他應收款項	221,021	15,609	236,630
應收最終控股公司款項	240	—	240
應收同系附屬公司款項	16,049	—	16,049
應收非控股權益款項	181	—	181
給予合營企業貸款	1,235,332	—	1,235,332
可收回稅項	37,150	—	37,150
受限制銀行存款	517,688	—	517,688
已抵押存款	1,469	—	1,469
現金及銀行結存	3,208,765	68,058	3,276,823
	20,530,486	83,732	20,614,218

	二零一五年 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*	二零一五年 十二月三十一日 *人民幣千元* (經重列)
流動負債			
應付賬款	1,236,389	—	1,236,389
其他應付款項及應計費用	4,428,645	28,009	4,456,654
預售物業已收按金	1,420,686	—	1,420,686
應付最終控股公司款項	331,186	—	331,186
應付中間控股公司款項	585	—	585
應付非控股權益款項	929,245	1,713	930,958
應付同系附屬公司款項	76,051	4,377	80,428
同系附屬公司給予的貸款	1,888,540	—	1,888,540
非控股權益給予的貸款	5,000	—	5,000
銀行借款	2,330,477	—	2,330,477
應付所得稅及土地增值稅	220,504	175	220,679
	12,867,308	34,274	12,901,582
流動資產淨值	7,663,178	49,458	7,712,636
總資產減流動負債	60,086,766	98,756	60,185,522
非流動負債			
已收租金訂金	282,638	—	282,638
同系附屬公司給予的貸款	396,000	—	396,000
銀行借款	15,003,946	—	15,003,946
遞延稅項負債	5,955,134	1,388	5,956,522
有擔保票據	5,171,889	—	5,171,889
	26,809,607	1,388	26,810,995
資產淨值	33,277,159	97,368	33,374,527
股本及儲備			
股本	1,122,414	—	1,122,414
儲備	23,917,692	66,598	23,985,509
本公司憩╲琛 / 醥雒瞹			

於二零一五年一月一日之綜合財務狀況表

	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)
非流動資產			
投資物業	41,859,912	10,030	41,869,942
物業、廠房及設備	5,963,010	30,249	5,993,259
租賃土地及土地使用權	853,692	11,894	865,586
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	111	49,639
應收最終控股公司款項	20,000	—	20,000
	49,086,108	52,284	49,138,392
流動資產			
存貨	29,581	69	29,650
待售物業	533,928	—	533,928
待售在建物業	11,070,373	—	11,070,373
應收賬款	124,601	—	124,601
按金、預付款項及其他應收款項	609,663	19,297	628,960
應收最終控股公司款項	965	—	965
應收同系附屬公司款項	19,777	—	19,777
可收回稅項	73,953	—	73,953
受限制銀行存款	87,979	—	87,979
已抵押存款	—	—	—
現金及銀行結存	6,401,241	47,560	6,448,801
	18,952,061	66,926	19,018,987

	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）
流動負債			
應付賬款	1,132,219	—	1,132,219
其他應付款項及應計費用	3,257,270	17,192	3,274,462
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	5,083,145	—	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	4,046,650	—	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
	20,858,231	17,192	20,875,423
流動負債淨值	(1,906,170)	49,732	(1,856,437)
總資產減流動負債	47,179,938	102,018	47,281,956
非流動負債			
已收租金按金	287,157	—	287,157
同系附屬公司給予的貸款	[illegible]	[illegible]	[illegible]

4. 收益

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併入不同的可呈報分部。於本年度，本集團就提供有關投資物業的物業管理服務(其於過往年度納入名為「物業管理及相關服務」的可呈報分部，併入「物業投資」的可呈報分部)的可呈報分部作出若干調整。於調整後，本集團的可呈報分部載列如下。過往期間分部披露已呈列，以符合本年度之呈列。

物業投資	物業租賃及相關物業管理服務
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
物業管理及相關服務	提供代理服務及物業管理服務

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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		(經重列)
物業投資及開發：		
投資物業及相關物業管理服務租金收入總額	**3,123,460**	2,656,746
銷售待售物業	**2,752,066**	1,476,454
一級土地開發服務收入	**4,186**	30,000
物業管理及相關服務	**76,855**	59,395
其他物業相關服務收入	**20,125**	20,468
	5,976,692	4,243,063
酒店經營：		
客房收益	**716,770**	783,448
其他配套服務	**293,635**	355,963

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	物業及土地開發	酒店經營	物業管理及相關服務	分部合計	分部間抵銷	合計
	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*
截至二零一六年十二月三十一日止年度							
分部收益							
外界客戶	**3,125,826**	**2,756,252**	**1,010,405**	**96,980**	**6,989,463**	**—**	**6,989,463**
分部間收益	**3,359**	**—**	**—**	**37,762**	**41,121**	**(41,121)**	**—**
合併	**3,129,185**	**2,756,252**	**1,010,405**	**134,742**	**7,030,584**	**(41,121)**	**6,989,463**
租金調整							**(2,366)**
綜合損益及其他全面收益表所呈列的收益							**6,987,097**
分部業績	**2,509,200**	**985,676**	**(87,863)**	**(45,211)**	**3,361,802**		**3,361,802**
未分配企業收入及其他收益							**33,906**
未分配企業開支及其他虧損							**(233,399)**
融資成本							**(704,568)**
分佔聯營公司收益							**8,191**
分佔合營企業虧損							**(8,661)**
綜合損益及其他全面收益表所呈列的除稅前溢利							**2,457,271**

	物業投資	物業及土地開發	酒店經營	物業管理及相關服務	分部合計	分部間抵銷	合計
	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*
截至二零一五年十二月三十一日止年度(經重列)							
分部收益							
外界客戶	2,660,939	1,506,454	1,139,411	79,863	5,386,667	—	5,386,667
分部間收益	4,641	—	—	9,616	14,257	(14,257)	—
合併	2,665,580	1,506,454	1,139,411	89,479	5,400,924	(14,257)	5,386,667
租金調整							(4,193)
綜合損益及其他全面收益表所呈列的收益							5,382,474
分部業績	2,391,186	482,216	(80,556)	(64,864)	2,727,982		2,727,982
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)
視作出售附屬公司的收益							579,503
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							1,651,800

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、分佔聯營公司業績、分佔合營企業業績、視作出售附屬公司的收益及所得稅開支)。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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		(經重列)
中國內地	**6,891,972**	5,288,694
香港	**95,125**	93,780
	6,987,097	5,382,474

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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		(經重列)
中國內地	**53,269,751**	49,304,538
香港	**3,108,147**	2,865,491
	56,377,898	52,170,029

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非流動資產項下之按金。

主要客戶資料

於二零一六年及二零一五年，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款項如下：

	物業投資	物業及土地開發	酒店經營	物業管理及相關服務	合計
	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*
截至二零一六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	**11,224**	**927**	**(143)**	**(2,098)**	**9,910**
物業、廠房及設備折舊	**26,559**	**48,165**	**269,211**	**4,784**	**348,719**
租賃土地及土地使用權攤銷	**—**	**2,200**	**27,522**	**1,525**	**31,247**
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	**5,512**	**11,760**	**64**	**14**	**17,350**
截至二零一五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（減值虧損撥回）／減值虧損淨額	(15,889)	1,806	(1,157)	404	(14,836)
物業、廠房及設備折舊	25,731	9,744	265,382	4,874	305,731
租賃土地及土地使用權攤銷	—	2,907	26,025	2,239	31,171
出售物業、廠房及設備的虧損／（收益）淨額	857	(5)	856	355	2,063
待售在建物業減值虧損*	11,341	—	—	—	11,341

* 待售在建物業之減值虧損並無計入分部損益。

5. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*（經重列）
來自以下各項的利息收入：		
銀行	**39,364**	37,702
給予合營企業的貸款	**13,446**	—
政府補貼*（附註）*	**22,316**	3,948
退回中國營業稅及附加費	**15,711**	17,920
其他	**20,154**	10,168
	110,991	69,738

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。

6. 其他收益及虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		（經重列）
視作出售附屬公司的收益	**—**	579,503
應收賬款（減值虧損）／減值虧損撥回淨額	**(1,236)**	2,010
其他應收款項（減值虧損）／減值虧損撥回淨額	**(8,674)**	12,826
待售在建物業減值虧損	**—**	(11,341)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	**(17,350)**	(2,063)
匯兌虧損淨額	**(93,312)**	(318,894)
提早終止租約之代價開支	**(40,823)**	—
其他	**(2,776)**	(6,007)
	(164,171)	256,034

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		（經重列）
以下各項利息：		
銀行借款	**606,410**	937,171
非銀行金融機構給予的貸款*	**54,199**	51,498
最終控股公司給予的貸款	**13,354**	18,794
同系附屬公司給予的貸款	**27,377**	157,042
非控股權益給予的貸款	**1,130**	—
公司債券	**98,174**	—
有擔保票據	**206,163**	193,635
其他融資成本	**—**	23
利息支出總額	**1,006,807**	1,358,163
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	**(27,019)**	(86,205)
物業、廠房及設備的在建工程	**(102)**	—
待售在建物業	**(275,118)**	(314,757)
	(302,239)	(400,962)
融資成本	**704,568**	957,201

* 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、物業、廠房及設備以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。

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。

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，有關股息將須按稅項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。截至二零一六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26,536,000元(二零一五年：人民幣63,028,000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。

10. 股息

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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
二零一五年末期 — 每股1港仙(二零一四年末期：1港仙)：		
普通股	**120,426**	115,746
不可贖回可轉換優先股	**9,269**	8,908
特別股息*(附註)* — 每股4港仙：		
普通股	**505,046**	—
不可贖回可轉換優先股	**38,871**	—
	673,612	124,654

附註： 於二零一六年十一月二十五日，董事批准派付中期股息作為特別安排。有關詳情分別載於本公司於二零一六年十一月二十五日及二零一六年十二月七日之公告。

於報告期末後，董事就截至二零一六年十二月三十一日止年度建議派發末期股息每股普通股4港仙(就普通股計合共約565,000,000港元，折合人民幣505,000,000元)，惟須待股東於應屆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，並因此可收取二零一六年末期股息約44,000,000港元或人民幣39,000,000元。

11. 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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		（經重列）
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）	**797,581**	726,147

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
股份數目（千股）		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股加權平均數	**14,231,125**	12,697,542
不可贖回可轉換優先股	**1,095,301**	1,095,301
藉以計算每股基本盈利之股份加權平均數	**15,326,426**	13,792,843

藉以計算截至二零一六年及二零一五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相關年度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14）分紅部分的影響被視為並不重大，故於計算截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股基本盈利時並無計及。

截至二零一六年及二零一五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。

12. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應收租金	**80,574**	66,310
應收物業管理費	**26,025**	12,387
酒店經營及相關服務應收款項	**54,276**	33,582
減：呆賬撥備	**(23,758)**	(22,522)
	137,117	89,757
租金調整*	**64,912**	43,599
	202,029	133,356

* 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發出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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
3個月以內	**78,129**	71,182
3個月至1年	**29,148**	10,828
1至2年	**28,253**	4,567
2至3年	**1,146**	2,353
3年以上	**441**	827
	137,117	89,757

13. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應付款項	**185,713**	240,884
工程累計開支	**1,680,185**	995,505
	1,865,898	1,236,389

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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
1年內	**175,646**	161,283
1至2年	**7,644**	27,590
2至3年	**1,216**	36,296
3年以上	**1,207**	15,715
	185,713	240,884

14. 股本

本公司之普通股本

	股份數目	金額	（人民幣等值）
		千港元	*人民幣千元*
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一五年及二零一六年十二月三十一日	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			
於二零一五年一月一日	9,487,416,572	948,741	748,041
供股發行之股份*(附註)*	4,743,708,286	474,371	374,373
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

附註： 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。

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二零一六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二零一六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

2016年，在供給側結構性改革背景下，國內經濟結構加快調整，新動能不斷培育，經濟平穩運行，GDP保持6.7%的中高速增長，房地產對經濟增長起到了穩定器的作用。從行業發展來看，商業地產供需情況整體較去年好轉，企業運營收入普遍增加，但所面臨的商業競爭環境也在加劇。如何進一步提升企業商業運營能力、實現商業的多元化、加速業績增長成為新的命題。房地產銷售方面，2016年各類需求持續釋放，房企銷售業績增長明顯，行業集中度進一步提升。同時，受傳統開發業務盈利能力下降影響，越來越多的房企將目光投向了商業地產領域，更加重視自持物業的運營以及運營收入的持續提升。房企商業運營管控能力也日漸成為反映整體競爭力的重要指標之一。大　城地產緊抓商業地產蓬勃發展、存量整合的市場機遇，憑藉精益求精的管理水平，採取輕重並舉的發展方式，穩健拓展大　城。

業務回顧

回顧二零一六年，本集團在投資物業、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，二零一六年，本集團投資物業運營情況良好，大　城運營穩中有升，銷售額約達人民幣146億元，同比增長23.0%，租金收入人民幣21.0億元，同比增長21.5%，在業內處於標桿水平。回顧期內，大　城全年兩次「大　瘋搶節」實現了銷售與客流雙突破，910瘋搶節更是實現單日銷售2.56億元，客流超過1,000萬人，刷新全國購物中心單日客流與銷售雙紀錄。同時，大　城開啟「激活休克魚」低成本擴張模式，以管理輸出、低成本收購等模式拓展大　城項目。二零一六年十二月二十四日，本集團旗下第一個管理輸出項目—天津和平大　城盛大開業，此外，昆明螺螄灣、貴陽大　城兩個項目已簽訂框架協議，正在籌備中。回顧期內，本集團還成功收購上海長風景畔項目，大　城體系在滬再落一子。至此，大　城在全國共發展12家，已開業運營8家，運營效果良好。回顧期內，本集團投資物業租金收入及相關物業管理服務租金收入同比增長18%。

投資物業業務兩年租金收入及相關物業管理服務租金收入(人民幣百萬元)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
		(經重述)
投資物業及相關物業管理服務租金收入*(人民幣百萬元)*	**3,123.5**	2,656.7

於二零一六年財政年度，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** *(%)*
中糧廣場寫字樓*	北京	辦公	209.8	300	92
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	109.5	1,952**	82
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	72.4	433	95
環球大廈11層	香港	商業	8.9	569	100
西單大　城商場	北京	零售	637.1	1,092	94
西單大　城寫字樓	北京	辦公	37.3	284	84
朝陽大　城商場	北京	零售	522.8	378	95
天津大　城商場	天津	零售	332.3	322	99
上海靜安大　城商場	上海	零售	214.7	309	90
瀋陽大　城商場	瀋陽	零售	182.6	142	95
煙台大　城商場	煙台	零售	100.9	112	99
成都大　城商場	成都	零售	113.3	114	97
合計			2,541.6		

*： 中糧廣場為進一步提升辦公樓品質，自2016年開始進行升級改造，商場部分租戶清退致使商場收入同比減少。

**： 上海輝盛閣為每間夜價格。

於二零一五年財政年度，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	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　城商場	北京	零售	625.7	1,072	92
西單大　城寫字樓	北京	辦公	35.2	330	68
朝陽大　城商場	北京	零售	464.6	321	99
天津大　城商場	天津	零售	303.8	307	99
上海靜安大　城商場南座	上海	零售	80.4	258	96
瀋陽大　城商場	瀋陽	零售	161.4	126	96
煙台大　城商場	煙台	零售	90.5	102	95
合計			2,171.7		

*： 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，本集團的開發項目均位於一線城市和重點二線城市，擁有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客戶體驗，收到良好的市場反饋。其中，海南中糧•紅塘　海作為三亞最後一片原生海岸的一線海景項目受到全國矚目，一期開盤取得開門紅。上海靜安大　城•天　壹號加推房源，在宏觀調控持續加碼的背景下，創滬上高端住宅開盤最快簽約速度。

於二零一六年財政年度，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	118.6	620.7	191,018
成都大　城•　街	成都	商舖	73.1	1,635.7	44,719
龍溪　墅	海南	公寓／洋房／別墅	1,083.2	43,507.6	24,897
上海靜安大　城•天壹號	上海	住宅	2,627.2	24,149.8	108,789
杭州大　城•天	杭州	住宅	404.4	11,395.3	35,485
海南中糧•紅塘　海	三亞	住宅	260.6	12,631.2	20,631
合計			4,567.1	93,940.3	

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精細運營，經營毛利(GOP)同比增長25%，RevPAR同比增長1%，在高端酒店市場整體低迷的環境下，酒店業績基本保持平穩。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
酒店經營業務銷售收入*(人民幣百萬元)*	**1,010.4**	1,139.4

於二零一六年財政年度，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**	**用途及規劃用途**	**平均入住率** *(%)*	**平均客房收益** *(人民幣元)*	**平均房費** *(人民幣元)*
亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	**66**	**1,341**	**1,820**
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	**83**	**1,183**	**1,282**
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	**69**	**285**	**416**
北京長安街W酒店	北京	酒店	**55**	**661**	**1,041**
西單大　城酒店	北京	酒店	**83**	**508**	**613**

於二零一五年財政年度，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**	**用途及規劃用途**	**平均入住率** *(%)*	**平均客房收益** *(人民幣元)*	**平均房費** *(人民幣元)*
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　城酒店	北京	酒店	79	518	658

財務回顧

收入

於二零一六年財政年度，本集團的營業收入約為人民幣6,987.1百萬元（二零一五年：人民幣5,382.5百萬元）。

於二零一六年財政年度，本集團為全面反映投資物業整體業績，將投資物業項目收取的管理費、宣傳推廣費、齊鬗孠遲繾蛞瞨坼柫卹瘟服揳暾耾㠯礡腩옰釖鰯

績較上年同期獲得大幅提升，上海靜安大　城北座、成都大　城投入運營第一個完整年度帶來人民幣248.4百萬元收入規模的增加；銷售待售物業收入及土地開發收入約為人民幣2,756.3百萬元，佔收入總額39.4%，較二零一五年同期增長83.0%。二零一六年結算面積及結算單價分別為68,624平方米和人民幣40,103元，較二零一五年同期分別增長48.9%和25.2%，主要為上海靜安大　城•天　壹號及龍溪　墅項目交付結算致使收入規模大幅提升；酒店經營收入約為人民幣1,010.4百萬元，佔收入總額14.5%，較二零一五年同期降低11.3%，酒店收入減少主要受營業稅改增值稅的政策影響及二零一六年財政年度COFCO (BVI) No.97 Limited及其子公司(其持有北京華爾道夫酒店)已經不再納入本集團合併範圍。因本集團於二零一五年十二月向一名獨立於本集團之第三方投資者發行新股份後，COFCO (BVI) No.97 Limited(當時為本集團之全資附屬公司，且佔有北京華爾道夫酒店91.64%權益)成為本集團擁有40%權益之合營公司；物業管理及其他相關服務佔收入總額1.4%，較二零一五年同期增長21.4%。

銷售及服務成本及毛利率

於二零一六年財政年度，本集團之銷售及服務成本約為人民幣3,226.9百萬元，(二零一五年：人民幣2,482.3百萬元)。於二零一六年財政年度整體毛利率約為53.8%，與二零一五年同期相比基本持平。

溢利

於二零一六年財政年度，本集團之溢利為人民幣1,275.2百萬元，(二零一五年：人民幣959.8百萬元)，其中：本公司所有者應佔年度溢利為人民幣797.6百萬元，(二零一五年：人民幣726.1百萬元)。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599.8百萬元(二零一五年：人民幣500.7百萬元)，其中本公司所有者應佔核心淨利潤為人民幣318.6百萬元(二零一五年：人民幣302.8百萬元)。

業務展望

展望二零一七年，從經濟結構來看，雖然新技術、新產品、新業態等新增長動能將繼續較快增長，但其在經濟中的比重尚不足20%，難以替代房地產業的作用。錯綜複雜的國際政治經濟環境將對中國外貿經濟產生直接影響，國內消費和投資需求對於維持宏觀經濟穩定的地位將更加凸顯。而新型城鎮化與區域經濟一體化的加速推進，將從宏觀環境上利好商業地產長遠發展。因此，未來如何更好地拓展商業地產業務，增加商業地產項目的競爭力，提高商業地產項目的運營效率，將會成為企業關注的焦點。

展望未來，本集團將緊抓行業整合發展的新契機，繼續堅持持有與銷售相結合的發展戰略，雙輪驅動、輕重並舉，以「優化系統、提質增效、創新變革、強化執行」為經營方針，從提升運營能力與運營效率角度出發，通過繼續搭建O2O電商平台，增強消費者體驗，通過資產證券化盤活存量資產、提升運營效率；通過商業的跨界與升級、提升綜合競爭力、持續鞏固和提升「大　城」城市綜合體在行內的品牌影響力、業態創新能力、資源整合能力，以「大資管」的深刻金融思維，實現行業新常態下的華麗轉身，將大　城打造成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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*
		（經重列）
資產總值	**82,551**	73,087
現金及現金等價物（包括受限銀行存款及抵押存款）	**8,828**	3,796
借貸總額*	**21,317**	24,796
總權益	**41,507**	33,375
流動比率	**1.51**	1.60
淨負債佔總權益的比率**	**30.1%**	62.9%
加權平均借貸成本	**4.31%**	5.58%

* 借貸總額包含銀行借款、同系附屬公司及最終控股公司及非控股權益借款、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。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團持有資產總值約人民幣82,550.7百萬元（二零一五年十二月三十一日：約人民幣73,087.1百萬元）。本公司總權益約為人民幣41,506.6百萬元，較二零一五年十二月三十一日約人民幣33,374.5百萬元上升約24.4%。

得益於銷售回款大幅上升以及租金收入的穩健增長，本集團經營性現金流獲較大提升。此外，商業地產基金的設立顯著擴充了集團的權益規模，資產負債狀況得以進一步強化。截至二零一

六年十二月三十一日，銀行及其他計息借貸餘額約人民幣21,317.3百萬元，較二零一五年十二月三十一日人民幣24,795.9百萬元下降14.0%。淨負債佔總權益的比率約為30.1%，較二零一五年的62.9%大幅下降。

為規避匯兌損失，二零一六年本集團提前償還等值人民幣約3,627.4百萬元外幣借款以降低外幣借款佔比。截至二零一六年十二月三十一日，銀行及其他計息借貸的貨幣構成為人民幣74.0%，港幣及美元26.0%，外幣借款佔比較2015年的37.0%下降11個百分點。

年末有息負債總額中，約20.0%的有息負債將於一年內到期，而其餘為長期有息負債。

二零一六年，本集團抓住國內債券市場暫時放開房地產公司發債的契機，成功發行人民幣公司債30億元，固定利率3.2%，替換境內較高利率借款，有效降低了集團平均融資成本。此外，集團致力於維護良好的銀行關係，不斷更新銀行貸款合約，降低貸款利率。因此，本集團的加權平均借貸成本進一步降低至4.31%，較二零一五年十二月三十一日下降1.27個百分點，資金成本維持在行業內較低水平。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團有銀行信貸額度折合人民幣約26,289.1百萬元，已動用銀行信貸額度約人民幣15,867.8百萬元。此外，本集團已獲得銀行間交易商協會批復，准許發行總額度不超過人民幣100億元的中期票據。

本集團將持續加強財務資源管理及優化債務結構，同時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

截至二零一六年十二月三十一日，本集團共有6,075名員工。為了吸引與保留專業人才，本集團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。我們以「高績效、強激勵」為目標，建立了較為完善的考核與激勵體系，使員工與本集團的利益更加一致。

本集團已制定高管人員的激勵機制，高管人員薪酬體系加強並注重高管人員個人薪酬標準與公司整體業績之間的鏈接，突出業績的牽引作用；同時兼顧公司的現狀、未來和個人能力的發展，建立薪酬動態調整機制以適應公司發展變化，實現個人與本集團的共同發展。

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二零一六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

於截至二零一六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)。本公司之二零一六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，二零一七年三月二十九日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生及曹榮根先生；非執行董事鄔小蕙女士、蔣超先生、曾憲鋒先生及賈鵬先生；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	本公司將於二零一七年六月八日(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》；
「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　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。