

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)

截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績公告

中期業績

董事會欣然宣佈本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一四年六月三十日止六個月之比較數字(經重列)。審核委員會已審閱截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列) (附註2)
收益	4	2,224,304	2,986,563
銷售及提供服務的成本		<u>(914,479)</u>	<u>(1,181,802)</u>
毛利		1,309,825	1,804,761
其他收入	6	29,051	67,160
其他收益及虧損淨額	7	41,894	18,370
投資物業之公允價值收益		732,703	1,529,111
分銷及銷售成本		(209,553)	(179,940)
行政開支		(402,196)	(399,280)
財務成本	8	(474,804)	(447,188)
應佔聯營公司溢利		<u>9,013</u>	<u>4,270</u>
除稅前溢利	9	1,035,933	2,397,264
所得稅開支	10	<u>(329,250)</u>	<u>(783,412)</u>
期內溢利		<u>706,683</u>	<u>1,613,852</u>
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		(720)	13,935
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		<u>-</u>	<u>(608)</u>
		<u>(720)</u>	<u>13,327</u>

截至下列日期止六個月

二零一五年	二零一四年
六月三十日	六月三十日
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)
	(經重列)
	(附註2)

附註

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

轉撥至投資物業時的估值收益

1,392 —

所得稅影響

(348) —

1,044 —

期內其他全面收入

324 13,327

期內全面收入總額

707,007 **1,627,179**

下列各項應佔期內溢利：

本公司擁有人

596,329 1,312,269

永久資本工具持有人

122,450 —

非控股權益

(12,096) 301,583

706,683 **1,613,852**

下列各項應佔全面收入總額：

本公司擁有人

596,033 1,325,596

永久資本工具持有人

122,450 —

非控股權益

(11,476) 301,583

707,007 **1,627,179**

每股基本盈利

11 **人民幣4.9分** **人民幣13.7分**

每股攤薄盈利

11 **不適用** **不適用**

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列) (附註2)
非流動資產			
投資物業		43,128,552	41,859,912
物業、廠房及設備		5,877,421	5,963,010
租賃土地及土地使用權		969,625	853,692
無形資產		19,119	18,617
所持聯營公司權益		98,303	89,290
可供出售投資		11,510	1,510
商譽		184,297	184,297
按金及預付款項		13,781	46,252
收購一間實體的50%股權之已付按金		1,208,210	-
遞延稅項資產		42,428	49,528
應收最終控股公司款項		20,000	20,000
		<u>51,573,246</u>	<u>49,086,108</u>
流動資產			
存貨		28,458	29,581
待售物業		380,661	533,928
待售在建物業		12,398,522	11,070,373
應收賬款	13	145,549	124,601
按金、預付款項及其他應收款項		845,409	609,663
應收最終控股公司款項		525	965
應收同系附屬公司款項		24,644	19,777
可收回稅項		125,701	73,953
受限制銀行存款		2,250	87,979
現金及銀行結存		3,481,605	6,401,241
		<u>17,433,324</u>	<u>18,952,061</u>

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列) (附註2)
流動負債			
應付賬款	14	826,281	1,132,219
其他應付款項及應計費用		3,872,629	3,257,270
預售物業已收按金		804,135	449,487
應付最終控股公司款項		336,537	331,002
應付直接控股公司款項		83,641	—
應付同系附屬公司款項		82,993	5,083,145
應付非控股權益款項		149,940	108,421
同系附屬公司給予的貸款		3,492,804	4,046,650
最終控股公司給予的貸款		660,000	—
銀行借款		3,068,466	5,574,204
應付所得稅及土地增值稅		176,676	875,833
		13,554,102	20,858,231
流動資產／(負債)淨值		3,879,222	(1,906,170)
總資產減流動負債		55,452,468	47,179,938
非流動負債			
已收租金訂金		299,321	287,157
同系附屬公司借款		398,000	455,500
銀行借款		11,626,056	9,160,716
遞延稅項負債		5,727,395	5,413,383
擔保票據		4,861,257	4,862,299
		22,912,029	20,179,055
資產淨值		32,540,439	27,000,883
股本及儲備			
股本	15	1,122,414	748,041
儲備		24,110,429	19,015,739
本公司擁有人應佔權益		25,232,843	19,763,780
永久性資本工具		3,890,099	3,767,649
非控股權益		3,417,497	3,469,454
總權益		32,540,439	27,000,883

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 一般事項

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為投資控股，本公司之附屬公司主要從事投資控股、物業投資及發展、物業管理及酒店經營業務。

本公司董事認為，本公司之最終控股公司為中糧集團有限公司（「中糧集團」），其於中國成立。

簡明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. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒布之《香港會計準則》（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及適用之上市規則附錄16披露規定編製。簡明綜合財務報表不包括須於年度財務報表載列之所有資料及披露，並應與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

非常重大收購事項及關連交易

於二零一四年十二月四日，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，包括西單大悅城、瀋陽大悅城、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宣告完成。本公司(i)於中糧集團間接全資附屬公司妙稻有限公司在二零一四年向亮翠有限公司（「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)收購於日期為二零一四年九月十二日之收購協議日期由若干目標公司結欠中糧置地尚未償還之股東貸款995,900,000港元（約人民幣788,900,000元）（連同收購目標公司稱「收購」），現金代價為12,459,800,000港元（約人民幣9,869,400,000元）。

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及本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內。

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，因此本集團的簡明綜合財務報表假設目標公司及其附屬公司自二零一四年初起一直為本集團附屬公司而編製。

簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表均假設目標公司及其附屬公司於截至二零一四年六月三十日止六個月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。簡明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。

須予披露及關連交易

於本期內，有關本集團自中糧集團之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及關連交易經已完成。收購事項之代價為人民幣43,760,000元。

浙江和潤天成為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事物業發展，其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位於中國杭州市拱墅區之兩幅土地(「該等土地」)。該等土地計劃將開發為商業及住宅物業。

上述收購事項之詳情載列於本公司日期為二零一五年二月三日之公告及本公司日期為二零一五年三月六日之通函。

由於本集團及浙江和潤天成自二零一四年十月起受中糧集團之共同控制，而中糧集團將於上述收購事項完成後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業務合併，並按合併會計原則入賬。據此，本集團之簡明綜合財務報表已獲編製，猶如浙江和潤天成自二零一四年十月起已成為本集團之附屬公司。

本集團於二零一四年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況表經已重列，以納入目前組成本集團的公司之資產及負債。簡明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結餘均於合併時對銷。

3. 主要會計政策

除投資物業以公平值計量外，本簡明綜合財務報表已按歷史成本編製。

除下文所述者外，截至二零一五年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致。

於本中期期間，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂：

香港會計準則第19號(修訂本)

界定福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則之修訂

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

香港財務報告準則之修訂

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

於本中期期間應用上述香港財務報告準則修訂對於該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載述之披露並無重大影響。

4. 收益

於期內，本集團收益分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
物業投資及開發：		
投資物業租金收入總額	1,074,081	979,996
銷售待售物業	283,438	1,243,588
一級土地開發服務收入	30,000	14,355
物業管理及相關服務	143,881	143,150
其他物業相關服務收入	97,882	88,154
	<u>1,629,282</u>	<u>2,469,243</u>
酒店經營：		
客房收益	415,427	366,152
其他配套服務	179,595	151,168
	<u>595,022</u>	<u>517,320</u>
總收益	<u>2,224,304</u>	<u>2,986,563</u>

5. 分部資料

本集團根據所售商品或所提供服務之性質分為若干業務單位。本集團經營分部由本公司董事透過參考各單位所售商品或所提供之服務而決定。該等業務單位乃向主要營運決策者即本公司董事提交內部報告之基礎，以供資源分配及績效評估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，以及開發土地
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

有關上述分部之資料呈報如下。

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		分部合計	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
截至二零一五年六月三十日止							
六個月(未經審核)							
分部收益：							
外界客戶	1,076,101	313,438	595,022	241,763	2,226,324	-	2,226,324
分部間銷售	<u>6,036</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,745</u>	<u>9,781</u>	(9,781)	<u>-</u>
合併	<u>1,082,137</u>	<u>313,438</u>	<u>595,022</u>	<u>245,508</u>	<u>2,236,105</u>	(9,781)	2,226,324
租金調整							<u>(2,020)</u>
簡明綜合損益及其他全面 收益表所呈列的收益							<u>2,224,304</u>
分部業績	<u>623,358</u>	<u>126,085</u>	<u>(1,443)</u>	<u>96,551</u>	<u>844,551</u>		844,551
未分配企業收入及 其他收益							82,834
未分配企業開支及 其他虧損							(158,364)
投資物業之公平值收益							732,703
融資成本							(474,804)
分佔聯營公司溢利							<u>9,013</u>
簡明綜合損益及其他全面 收益表所呈列的除稅 前溢利							<u>1,035,933</u>

	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	分部間對銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一四年六月三十日止							
六個月(未經審核及經重列)							
分部收益							
外界客戶	979,996	1,257,943	517,320	231,304	2,986,563	-	2,986,563
分部間銷售	-	-	-	1,371	1,371	(1,371)	-
合併	<u>979,996</u>	<u>1,257,943</u>	<u>517,320</u>	<u>232,675</u>	<u>2,987,934</u>	<u>(1,371)</u>	<u>2,986,563</u>
分部業績	<u>643,430</u>	<u>652,899</u>	<u>19,548</u>	<u>147,692</u>	<u>1,463,569</u>	-	1,463,569
未分配企業收入及 其他收益							32,702
未分配企業開支及 其他虧損							(185,200)
投資物業之公平值收益							1,529,111
融資成本							(447,188)
分佔聯營公司溢利							<u>4,270</u>
簡明綜合損益及其他全面 收益表所呈列的除稅 前溢利							<u>2,397,264</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收益、融資成本、分佔聯營公司溢利及所得稅開支)。上文所述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，因此並未於簡明綜合財務報表中披露。

6. 其他收入

於期內，本集團其他收入分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
來自以下各項的利息收入：		
銀行	22,474	31,989
非銀行金融機構存款*	-	863
給予同系附屬公司之貸款	-	244
給予前聯營公司之貸款	-	4,177
投資收入	21	16,120
政府補貼**	2,335	8,794
其他	4,221	4,973
	<u>29,051</u>	<u>67,160</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

於期內，本集團其他收益及虧損淨額分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
應收賬款減值虧損淨額	(2,480)	(1,025)
撥回其他應收款項		
減值虧損/(減值虧損)	16,047	(912)
出售物業、廠房及設備虧損	(510)	(630)
匯兌收益淨額	31,528	22,171
其他	(2,691)	(1,234)
	<u>41,894</u>	<u>18,370</u>

8. 融資成本

本集團融資成本分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
以下各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	157,079	301,553
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	307,741	149,454
中糧財務給予之貸款	27,822	25,258
最終控股公司給予的貸款	2,505	113,258
同系附屬公司給予之貸款	117,530	21,270
擔保票據	93,701	—
	<hr/>	<hr/>
利息支出總額	706,378	610,793
對現金流量對沖之重新分類調整	—	(608)
減：資本化利息	(231,574)	(162,997)
	<hr/>	<hr/>
	474,804	447,188

9. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
無形資產攤銷	4,053	1,853
租賃土地及土地使用權攤銷	13,521	11,624
物業、廠房及設備折舊	162,346	134,764
撇銷無形資產	-	97
銷售及服務成本包括：		
物業出租成本	263,475	247,855
已售物業成本	164,985	550,188
所提供一級土地開發服務成本	4,980	14,355
物業管理及相關服務成本	90,003	76,785
所提供酒店服務成本	355,800	285,176
其他直接成本	35,236	7,443
	<u>914,479</u>	<u>1,181,802</u>
投資物業租金收入總額	(1,074,081)	(979,996)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>263,475</u>	<u>247,855</u>
	<u>(810,606)</u>	<u>(732,141)</u>

10. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期稅項：		
中國內地：		
期內支出	63,372	136,661
過往期間(超額)/不足撥備	(48,704)	1,075
土地增值稅	25,606	123,917
過往期間土地增值稅之超額撥備	(92,549)	-
股息預扣稅	55,124	10,182
香港：		
期內支出	5,289	5,010
	<u>8,138</u>	<u>276,845</u>
遞延稅項	<u>321,112</u>	<u>506,567</u>
	<u>329,250</u>	<u>783,412</u>

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
盈利		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>596,329</u>	<u>1,312,269</u>
	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 (未經審核)
股份數目(千股)		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股加權平均數	11,138,542	8,478,732
不可贖回可換股優先股數目	<u>1,095,301</u>	<u>1,095,301</u>
藉以計算每股基本盈利之股份的加權平均數	<u>12,233,843</u>	<u>9,574,033</u>

用於計算截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月每股基本盈利的股份之加權平均股數是基於本公司於期內已發行股份之加權平均股數及期內已發行之不可贖回已換股優先股。

由於供股(附註15中定義)中的股份溢價涉及每股基本盈利計算的影響並不顯著，因此忽略不計。

於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月並無呈列每股攤薄盈利，乃因於該等期間內並無已發行潛在普通股。

12. 股息

於截至二零一五年六月三十日止六個月，已就截至二零一四年十二月三十一日止年度宣派每股1港仙之末期股息。於過往期間，本公司並無就普通股擬派、派付或宣派股息。

13. 應收賬款

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收租金	72,970	52,108
應收物業管理費	17,804	16,470
酒店經營及相關服務應收款項	36,015	32,763
減：呆賬撥備	<u>(27,012)</u>	<u>(24,532)</u>
	99,777	76,809
租賃調整*	<u>45,772</u>	<u>47,792</u>
	<u>145,549</u>	<u>124,601</u>

* 於經營租賃年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。

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。

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(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：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月以內	73,811	52,645
3個月至1年	15,658	10,874
1至2年	7,520	9,862
2至3年	2,719	2,884
3年以上	69	544
	<u>99,777</u>	<u>76,809</u>

14. 應付賬款

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	274,583	336,891
工程累計開支	551,698	795,328
	<u>826,281</u>	<u>1,132,219</u>

應付賬款(包括貿易應付賬款及工程開支)主要包括待售在建物業的建築成本及其他項目相關開支，按本集團衡量的項目進度支付。貿易應付賬款的信貸期一般為60至90天，惟部分建築成本保留款項的信貸期最多為兩年。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分類的貿易應付賬款賬齡分析：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	156,983	144,993
1至2年	57,179	158,073
2至3年	40,368	19,215
3年以上	20,053	14,610
	<u>274,583</u>	<u>336,891</u>

15. 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(「供股」)。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人民幣4,679,668,000元(未扣除股份發行開支人民幣16,385,000元)。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。

業務回顧及展望

業務回顧

二零一五年上半年，本集團投資物業、物業開發以及酒店經營等各業務板塊業績穩定，在建項目工程進度符合預期。投資物業方面，六家大悅城購物中心租金收入繼續呈增長趨勢；位於北京和香港的寫字樓物業租金水平穩中有升；成都大悅城、上海大悅城二期的工程建設、招商推廣等工作均按計劃順利推進；杭州大悅城的前期規劃設計工作也在緊鑼密鼓進行中。物業開發方面，各在售項目銷售業績良好，位於上海、杭州、成都等地的在建項目施工進度按計劃完成。酒店經營方面，在酒店經營壓力凸顯的環境下，各家酒店靈活調整經營策略，突出差異化定位，在競爭組合中表現穩定。

投資物業業務回顧

於二零一五年六月三十日，本集團在北京、上海、香港、成都等城市擁有十四個投資物業項目，包括辦公樓、零售和酒店式公寓。零售物業中，成都大悅城和上海大悅城二期購物中心目前均處於建設階段，預計將於二零一五年底開業；期內收購的杭州大悅城城市綜合體地塊，目前正在設計方案完善階段。

期內，本集團持有的運營中的投資物業經營情況良好。已開業的六家大悅城總客流約達5,400萬人次，同比增幅約11.3%，租金收入約人民幣867.8百萬元，同比增長約14.5%。其中，瀋陽大悅城品牌升級後效果顯著，租金收入約人民幣78.3百萬元，同比增長約27.0%；天津大悅城通過創新帶動客流增長，租金收入約人民幣147.6百萬元，同比增長約22.4%。在國內經濟放緩、消費增長乏力的情況下，大悅城繼續保持快速的人流、收入增幅，進一步彰顯了大悅城旺盛的生命力和出色的運營能力。

截止六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
人民幣百萬元 人民幣百萬元
(未經審核) (未經審核)
(經重列)

投資物業租金收入

1,074.1

980.0

截至二零一五年六月三十日止六個月，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 (人民幣元/ 月/平方米)	出租率 (%)
中糧廣場商場	北京	零售	23.3	118	71
中糧廣場寫字樓	北京	辦公	76.3	300	74
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	59.8	1,960*	89
香港鵬利中心	香港	辦公及零售	40.6	385	87
環球大廈11層	香港	商業	3.7	470	100
西單大悅城商場	北京	零售	309.7	1,067	93
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	18.2	353	62
朝陽大悅城商場	北京	零售	230.0	315	99
天津大悅城商場	天津	零售	147.6	298	99
上海大悅城商場	上海	零售	41.6	250	97
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	78.3	124	93
煙台大悅城商場	煙台	零售	42.4	96	94
合計			<u>1,071.5</u>		

*：上海輝盛閣為每間夜價格。

物業開發業務回顧

於二零一五年六月三十日，本集團在上海、三亞、成都、天津等地共擁有十二個開發項目，其中，海南龍溪悅墅、成都大悅城悅街項目正在熱銷中。上海大悅城·天悅壹號(上海大悅城二期住宅)將打造為既享地段資源又擁濱水景觀的高端住宅。杭州大悅城·天悅項目為期內新收購項目，目前各項在建工作進展順利。海南紅塘灣項目及天津寫字樓、成都寫字樓尚處於在建期間。

期內，本集團以持續提升銷售型項目產品力、打造高品質住宅項目為核心，先後推出在當地市場有影響力和品牌美譽度的產品。龍溪悅墅項目上半年完成簽約金額約人民幣587.4百萬元，持續引領區域市場。成都大悅城悅街作為目前所有大悅城中唯一在售的商業物業，其價值也得到了市場的廣泛認可。

截至二零一五年六月三十日止六個月，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	100.0	632.2	158,185.3
天津大悅城	天津	公寓	199.7	10,296.6	19,397.3
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	商鋪	106.7	2,544.6	41,916.8
龍溪悅墅	三亞	洋房	16.9	545.4	31,011.6
龍溪悅墅	三亞	別墅	570.5	9,505.3	60,019.4
合計			<u>997.3</u>	<u>23,667.7</u>	

酒店經營業務回顧

於二零一五年六月三十日，本集團在北京、三亞、南昌、蘇州擁有八間酒店，酒店運營房間數約達3,079間。

期內，本集團深入分析市場需求，靈活調整運營策略，突出差異化定位，獲取競爭優勢。三亞亞龍灣瑞吉度假酒店整合資源優勢，聚焦會展及家庭市場；三亞美高梅度假酒店憑藉高規格服務水平，在高端政務接待方面優勢明顯；北京華爾道夫酒店立足奢華定位，著重發掘高端品牌會展活動方面的優勢；北京長安街W酒店打造時尚潮流先鋒，迅速成為頗具號召力的時尚勝地。在高端酒店經營壓力凸顯的大環境下，本集團憑藉豐富的管理經驗，旗下各家酒店在各自競爭組合中保持穩定地位。

截止六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
人民幣百萬元 人民幣百萬元
(未經審核) (未經審核)
(經重列)

酒店經營業務銷售收入 595.0 517.3

截至二零一五年六月三十日止六個月，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	平均房費
			(%)	(人民幣元)	(人民幣元)
三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	63	1,709	2,755
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	72	1,285	1,575
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	71	377	535
北京華爾道夫酒店	北京	酒店	39	810	2,107
北京長安街W酒店	北京	酒店	36	476	1,387
西單大悅城酒店	北京	酒店	76	498	660

財務回顧

收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的營業收入為人民幣2,224.3百萬元，較二零一四年同期人民幣2,986.6百萬元下降25.5%，主要因可入帳的銷售型物業貨源不足致使物業銷售收入下降所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團投資物業租金收入佔收入總額48.3%，較二零一四年同期增長9.6%，其中大悅城租金收入為人民幣867.8百萬元，同比增長14.5%，主要為朝陽大悅城、天津大悅城、瀋陽大悅城運營情況良好，租金收入較上年同期獲得大幅提升；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12.8%，較二零一四年同期降低77.2%，主要因可入帳的銷售型物業貨源不足。酒店經營收入佔收入總額26.8%，比二零一四年同期增長15.0%，三亞美高梅度假酒店上半年業績表現優異，北京華爾道夫酒店及北京長安街W酒店投入運營後第一個完整年度，營業收入規模增加。土地一級開發收入佔收入總額1.3%，較二零一四年同期增長109.0%，主要來自於三亞亞龍灣土地一級開發項目的收益。物業管理及其他物業相關服務佔收入總額10.8%，較二零一四年同期增長4.5%。

銷售成本及毛利率

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團之銷售成本為人民幣914.5百萬元，(二零一四年同期：人民幣1,181.8百萬元)。二零一五年上半年整體毛利率約為58.9%，與二零一四年同期60.4%基本持平。

溢利

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團之溢利為人民幣706.7百萬元，(二零一四年同期：人民幣1,613.9百萬元)，其中：本公司股東應佔期內溢利為人民幣596.3百萬元，(二零一四年同期：人民幣1,312.3百萬元)。溢利同比下降主要由於本集團之投資物業公平值較去年同期增幅下降；來自物業銷售收入下跌，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；及本集團新投入運營酒店項目培育期產生的收益尚未能覆蓋相關成本及開支。

流動資金及財務狀況

	二零一五年 六月三十日 (人民幣 百萬元) (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (人民幣 百萬元) (經審核) (經重列)
資產總值	69,007	68,038
現金及銀行結存(包括受限制銀行存款)	3,484	6,489
借貸總額*	24,107	24,099
總權益	32,540	27,001
流動比率	1.29	0.91
淨負債佔總權益比率**	63.4%	65.2%
加權平均借貸成本	5.79%	6.09%

* 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銀行結存計算。

於二零一五年六月三十日，本集團持有資產總值約人民幣69,006,570,000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32,540,439,000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20.5%。

於二零一五年六月三十日，流動比率及淨負債佔總權益比率分別約為1.29及約為63.4%(二零一四年十二月三十一日：分別約0.91及65.2%)。借貸總額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六月三十日約人民幣24,106,583,000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人民幣4,679,668,000元(未扣除股份發行開支人民幣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			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一四年十二月三十一日	9,487,416,572	949	748
供股發行之股份	<u>4,743,708,286</u>	<u>474</u>	<u>374</u>
於二零一五年六月三十日	<u>14,231,124,858</u>	<u>1,423</u>	<u>1,122</u>

外匯風險

本集團主要經營業務以人民幣為日常交易貨幣，除部分以外幣計值的銀行存款、銀行及其他借款及票據外，本集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。本集團將密切關注匯率變動情況，並考慮在合適時機採取適當方式，降低匯率風險。

二零一三年配售與二零一五年供股之所得款項用途

二零一三年配售之所得款項用途

本公司於二零一三年十一月二十九日就向專業及機構投資者發行及配發1,955,174,000股股份訂立配售協議。二零一三年配售於二零一三年十二月十九日完成。二零一三年配售之所得款項淨額約為3,770.5百萬港元(相當於約人民幣3,003.6百萬元)。於二零一五年六月三十日，所得款項淨額用作以下用途：

所得款項淨額之 計劃用途	日期為二零一三年 十一月三十日 通函所披露金額	於二零一五年 六月三十日 已動用金額	於二零一五年 六月三十日 結餘
為項目公司注資及資助本集團現有項目持續發展(包括興建及開發成都大悅城)	人民幣1,201.4百萬元 (佔所得款項淨額約 40%)	人民幣900.0百萬元	人民幣301.4百萬元
開發本集團新項目，以開發「大悅城」品牌之中國潛在新綜合體項目為重點	人民幣1,501.8百萬元 (佔所得款項淨額約 50%)	人民幣1,501.8百萬元	-
一般營運資金及其他一般公司用途	人民幣300.4百萬元 (佔所得款項淨額約 10%)	人民幣300.4百萬元	-
總計：	<u>人民幣3,003.6百萬元</u>	<u>人民幣2,702.2百萬元</u>	<u>人民幣301.4百萬元</u>

二零一三年配售所得款項淨額之未動用結餘主要作短期存款存入若干香港持牌銀行。本公司將根據其與開發項目(重點開發「大悅城」品牌之中國項目)相關的已規劃業務策略使用所得款項淨額。

二零一五年供股之所得款項用途

本公司於二零一五年四月二十九日以每股供股股份1.35港元的價格進行供股之方式向合資格股東發行4,743,708,286股供股股份，籌集資金6,404.0百萬港元(約相當於人民幣5,054.0百萬元)，扣除股份發行開支約20.8百萬港元(約相當於人民幣16.4百萬元)，供股所得款項淨額約為6,383.2百萬港元(約相當於人民幣5,037.6百萬元)。有關款項用於支付大悅城收購事項之餘下代價6,229.9百萬港元(約相當於人民幣4,914.6百萬元)，餘下款項用作本集團的一般營運資金。

業務展望

展望下半年，宏觀經濟將會在結構轉型中增速放緩，貨幣環境仍將保持穩健偏鬆，宏觀環境整體趨好，在此背景下，預計下半年房地產市場需求有望繼續回暖，開發投資增速企穩，但市場分化仍將持續。未來，在政府穩定住房消費、促進房地產行業長期健康穩定發展的基調下，房地產市場在經歷一段時間的波動之後，將逐漸回歸平穩，亦將有利於本集團未來進一步發展。面對行業不期而至的轉折，本集團將積極探索新的發展模式，制定新思路，在常規發展的同時，關注收購兼併、內部挖潛等非常規發展機會，深耕重點城市，打造拳頭產品，聚焦核心競爭優勢，持續提升公司價值與行業地位。

僱員

於二零一五年六月三十日，本集團之僱員總數為7,140人(二零一四年六月三十日：5,667)。

中期股息

董事會議決不派付截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息(二零一四年：無)。

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，於截至二零一五年六月三十日止六個月，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，於截至二零一五年六月三十日止六個月期間其已遵守《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

截至二零一五年六月三十日止六個月內，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。

刊發中期業績公告及中期報告

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)。本公司之二零一五年中期報告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，二零一五年八月二十五日

於本公告日期，董事會包括執行董事周政先生及韓石先生；非執行董事馬建平先生、馬王軍先生、姜華女士及鄔小蕙女士；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：

「審核委員會」	董事會轄下審核委員會；
「董事會」	董事會；
「《企業管治守則》」	《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》；
「COFCO Group」	中糧集團有限公司及其附屬公司，不包括本集團；
「本公司」	大悅城地產有限公司，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；
「董事」	本公司的董事；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「《上市規則》」	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》」	《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」	中華人民共和國，在本公告中不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「RevPAR」	可出租客房收入；
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣；
「港元」	港元，香港法定貨幣；及
「%」	百分比。