

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)

截至二零一六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二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零一五年六月三十日止六個月之比較數字。審核委員會已審閱截至二零一六年六月三十日止六個月本集團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
截至二零一六年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至下列日期止六個月 | |
|-----------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
| 收益 | 4 | 2,788,965 | 2,224,304 |
| 銷售及提供服務的成本 | | <u>(1,071,496)</u> | <u>(914,479)</u> |
| 毛利 | | 1,717,469 | 1,309,825 |
| 其他收入 | 6 | 43,759 | 29,051 |
| 其他收益及虧損淨額 | 7 | (171,548) | 41,894 |
| 分銷及銷售成本 | | (268,819) | (209,553) |
| 行政開支 | | (418,532) | (402,196) |
| 投資物業之公允價值收益 | | 579,398 | 732,703 |
| 財務成本 | 8 | (362,676) | (474,804) |
| 應佔聯營公司溢利 | | 15,945 | 9,013 |
| 應佔合營公司虧損 | | <u>(8,661)</u> | <u>—</u> |
| 除稅前溢利 | 9 | 1,126,335 | 1,035,933 |
| 所得稅開支 | 10 | <u>(568,414)</u> | <u>(329,250)</u> |
| 期內溢利 | | <u>557,921</u> | <u>706,683</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 | | <u>(51,888)</u> | <u>(720)</u> |

| | | 截至下列日期止六個月 | |
|---------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| | | 二零一六年 | 二零一五年 |
| | | 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) |
| 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 | | | |
| 投資物業後的估值收益 | | 2,961 | 1,392 |
| 所得稅影響 | | (740) | (348) |
| | | <u>2,221</u> | <u>1,044</u> |
| 期內其他全面(支出)／收入 | | <u>(49,667)</u> | <u>324</u> |
| 期內全面收入總額 | | <u><u>508,254</u></u> | <u><u>707,007</u></u> |
| 下列各項應佔期內溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 400,787 | 596,329 |
| 永久性資本工具持有人 | | 127,892 | 122,450 |
| 非控股權益 | | 29,242 | (12,096) |
| | | <u>557,921</u> | <u>706,683</u> |
| 下列各項應佔全面收入總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | 351,120 | 596,033 |
| 永久性資本工具持有人 | | 127,892 | 122,450 |
| 非控股權益 | | 29,242 | (11,476) |
| | | <u>508,254</u> | <u>707,007</u> |
| 每股基本盈利 | 11 | <u>人民幣2.6分</u> | <u>人民幣4.9分</u> |
| 每股攤薄盈利 | 11 | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |

附註

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

| | 附註 | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 46,668,078 | 46,022,402 |
| 物業、廠房及設備 | | 5,191,920 | 5,162,972 |
| 租賃土地及土地使用權 | | 878,338 | 844,371 |
| 無形資產 | | 28,655 | 28,237 |
| 所持聯營公司權益 | | 70,033 | 54,088 |
| 所持合營企業權益 | | — | 8,661 |
| 給予合營企業貸款 | | 212,804 | — |
| 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 | | 14,363 | 19,305 |
| 應收最終控股公司款項 | | 20,000 | 20,000 |
| | | <u>53,347,743</u> | <u>52,423,588</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 24,982 | 28,144 |
| 待售物業 | | 2,376,235 | 2,789,006 |
| 待售在建物業 | | 12,730,573 | 12,342,085 |
| 應收賬款 | 13 | 160,100 | 133,356 |
| 按金、預付款項及其他應收款項 | | 372,703 | 221,021 |
| 應收最終控股公司款項 | | 105 | 240 |
| 應收中間控股公司款項 | | 6 | — |
| 應收同系附屬公司款項 | | 27,645 | 16,049 |
| 應收非控股權益款項 | | 181 | 181 |
| 應收合營企業款項 | | 157,125 | — |
| 給予合營企業貸款 | | — | 1,235,332 |
| 可收回稅項 | | 234,520 | 37,150 |
| 受限制銀行存款 | | 61,989 | 517,688 |
| 已抵押存款 | | 5,059 | 1,469 |
| 現金及銀行結存 | | 4,342,157 | 3,208,765 |
| | | <u>20,493,380</u> | <u>20,530,486</u> |

| | 附註 | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 14 | 670,676 | 1,236,389 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 4,146,208 | 4,428,645 |
| 預售物業已收按金 | | 2,736,442 | 1,420,686 |
| 應付最終控股公司款項 | | 330,074 | 331,186 |
| 應付直接控股公司款項 | | 131,008 | — |
| 應付中間控股公司款項 | | 1,550 | 585 |
| 應付同系附屬公司款項 | | 613,583 | 76,051 |
| 應付非控股權益款項 | | 1,536,807 | 929,245 |
| 同系附屬公司給予的貸款 | | 885,000 | 1,888,540 |
| 非控股權益給予的貸款 | | 6,421 | 5,000 |
| 最終控股公司給予的貸款 | | 300,000 | — |
| 銀行借款 | | 2,617,461 | 2,330,477 |
| 遞延收益 | | 32,962 | — |
| 應付所得稅及土地增值稅 | | 173,244 | 220,504 |
| | | 14,181,436 | 12,867,308 |
| 流動資產淨值 | | 6,311,944 | 7,663,178 |
| 總資產減流動負債 | | 59,659,687 | 60,086,766 |
| 非流動負債 | | | |
| 已收租金訂金 | | 324,316 | 282,638 |
| 同系附屬公司給予的貸款 | | 395,000 | 396,000 |
| 非控股權益給予的貸款 | | 39,832 | — |
| 銀行借款 | | 11,455,134 | 15,003,946 |
| 遞延稅項負債 | | 6,239,167 | 5,955,134 |
| 公司債券 | | 3,028,856 | — |
| 擔保票據 | | 5,286,748 | 5,171,889 |
| | | 26,769,053 | 26,809,607 |
| 資產淨值 | | 32,890,634 | 33,277,159 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 15 | 1,122,414 | 1,122,414 |
| 儲備 | | 24,116,374 | 23,917,692 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 25,238,788 | 25,040,106 |
| 永久性資本工具 | | 3,891,459 | 4,012,548 |
| 非控股權益 | | 3,760,387 | 4,224,505 |
| 總權益 | | 32,890,634 | 33,277,159 |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

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」) 為於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, 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(「董事」) 認為, 本公司之最終控股公司為中糧集團有限公司, 其於中華人民共和國(「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(「人民幣」) 列示。

2. 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之《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《聯交所證券上市規則》(「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, 並應與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

3. 主要會計政策

除若干金融工具以公允價值計量外, 本簡明綜合財務報表已按歷史成本編製。

編製簡明綜合財務報表採納之會計政策與編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所用者一致。

採納於二零一六年一月一日開始的本中期期間生效的準則之修訂以及年度改進對本集團採納的會計政策、中期財務狀況或業績並無任何重大影響。

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 | |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
| 物業投資及開發： | | |
| 投資物業租金收入總額 | 1,298,227 | 1,074,081 |
| 銷售待售物業 | 666,439 | 283,438 |
| 一級土地開發服務收入 | — | 30,000 |
| 物業管理及相關服務 | 174,435 | 143,881 |
| 其他物業相關服務收入 | 113,456 | 97,882 |
| | <u>2,252,557</u> | <u>1,629,282</u> |
| 酒店經營： | | |
| 客房收益 | 383,347 | 415,427 |
| 其他配套服務 | 153,061 | 179,595 |
| | <u>536,408</u> | <u>595,022</u> |
| 總收益 | <u><u>2,788,965</u></u> | <u><u>2,224,304</u></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。本集團經營分部由董事透過參考各業務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 |
|-----------------------------|------------------|----------------------|----------------|------------------------|------------------|----------------|------------------|
| 截至二零一六年六月三十日止六個月 | | | | | | | |
| (未經審核) | | | | | | | |
| 分部收益 | | | | | | | |
| 外界客戶 | 1,300,388 | 666,439 | 536,408 | 287,891 | 2,791,126 | — | 2,791,126 |
| 分部間銷售 | 1,763 | — | — | 1,281 | 3,044 | (3,044) | — |
| 合併 | <u>1,302,151</u> | <u>666,439</u> | <u>536,408</u> | <u>289,172</u> | <u>2,794,170</u> | <u>(3,044)</u> | <u>2,791,126</u> |
| 租金調整 | | | | | | | (2,161) |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 所呈列的收益 | | | | | | | <u>2,788,965</u> |
| 分部業績 | <u>758,122</u> | <u>273,475</u> | <u>11,172</u> | <u>81,582</u> | <u>1,124,351</u> | | 1,124,351 |
| 未分配項目 | | | | | | | |
| 其他收益 | | | | | | | 19,222 |
| 其他收益及虧損淨額 | | | | | | | (161,147) |
| 分銷及銷售成本 | | | | | | | (5,510) |
| 行政開支 | | | | | | | (74,587) |
| 投資物業之公允價值收益 | | | | | | | 579,398 |
| 融資成本 | | | | | | | (362,676) |
| 分佔聯營公司溢利 | | | | | | | 15,945 |
| 應佔合營企業虧損 | | | | | | | (8,661) |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 所呈列的除稅前溢利 | | | | | | | <u>1,126,335</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 | 6,036 | — | — | 3,745 | 9,781 | (9,781) | — |
| 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 |
| 未分配項目 | | | | | | | |
| 其他收益 | | | | | | | 17,401 |
| 其他收益及虧損淨額 | | | | | | | 45,630 |
| 分銷及銷售成本 | | | | | | | (76,142) |
| 行政開支 | | | | | | | (62,419) |
| 投資物業之公允價值收益 | | | | | | | 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> |

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的溢利／產生的虧損，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、應佔合營企業虧損及所得稅開支）。上文所述為向主要營運決策者呈報的計量，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主要營運決策者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 | |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
| 來自以下各項的利息收入： | | |
| 銀行 | 21,106 | 22,474 |
| 給予一間合營企業的貸款 | 5,162 | — |
| 政府補貼* | 8,437 | 2,335 |
| 投資收入 | — | 21 |
| 其他 | 9,054 | 4,221 |
| | <u>43,759</u> | <u>29,051</u> |

* 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 | |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
| 應收賬款減值虧損淨額 | (2,533) | (2,480) |
| 其他應收款項(減值虧損)／減值虧損撥回淨額 | (1,428) | 16,047 |
| 出售物業、廠房及設備收益／(虧損) | 6,643 | (510) |
| 匯兌(虧損)／收益淨額 | (155,712) | 31,528 |
| 其他 | (18,518) | (2,691) |
| | <u>(171,548)</u> | <u>41,894</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 | |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
| 以下各項利息： | | |
| 銀行借款 | 335,939 | 464,820 |
| 非銀行金融機構給予的貸款* | 10,980 | 27,822 |
| 最終控股公司給予的貸款 | 6,344 | 2,505 |
| 同系附屬公司給予的貸款 | 27,165 | 117,530 |
| 有擔保票據 | 99,991 | 93,701 |
| 公司債券 | 46,856 | — |
| 利息支出總額 | 527,275 | 706,378 |
| 減：資本化利息 | (164,599) | (231,574) |
| | 362,676 | 474,804 |

* 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」)。

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 | |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
| 攤銷： | | |
| —無形資產(計入銷售成本) | 410 | 229 |
| —無形資產(計入行政開支) | 2,555 | 3,802 |
| —無形資產(計入銷售支出) | 415 | 22 |
| | 3,380 | 4,053 |
| 租賃土地及土地使用權攤銷 | 15,549 | 13,521 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 154,923 | 162,346 |

截至下列日期止六個月
 二零一六年 二零一五年
 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)

銷售及服務成本包括：

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| 出租投資物業所產生的直接營運開支 | 272,385 | 263,475 |
| 已售物業成本 | 322,688 | 164,985 |
| 所提供一級土地開發服務成本 | — | 4,980 |
| 因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支 | 91,703 | 90,003 |
| 因所提供酒店服務成本所產生的直接營運開支 | 309,814 | 355,800 |
| 其他直接成本 | 74,906 | 35,236 |
| | 1,071,496 | 914,479 |
| 投資物業租金收入總額 | (1,298,227) | (1,074,081) |
| 減：期內產生租金收入之投資物業之直接營運開支 | 284,649 | 263,475 |
| | (1,013,578) | (810,606) |

10. 所得稅開支

截至下列日期止六個月
 二零一六年 二零一五年
 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)

即期稅項：

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 中國企業所得稅 | 136,174 | 63,372 |
| 土地增值稅(「土地增值稅」) | 111,488 | 25,606 |
| 中國股息預扣稅 | 26,595 | 55,124 |
| 香港利得稅 | 6,102 | 5,289 |
| | 280,359 | 149,391 |
| 過往年度超額撥備 | | |
| 中國企業所得稅 | — | (48,704) |
| 土地增值稅 | — | (92,549) |
| | — | (141,253) |
| 遞延稅項 | 288,055 | 321,112 |
| | 568,414 | 329,250 |

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

| | 截至下列日期止六個月 | |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
| 盈利 | | |
| 藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔期內溢利) | 400,787 | 596,329 |
| 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 | 11,138,542 |
| 不可贖回可換股優先股數目 | 1,095,301 | 1,095,301 |
| 藉以計算每股基本盈利之股份之加權平均數 | 15,326,426 | 12,233,843 |

用於計算截至二零一六年及二零一五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可換股優先股。

由於供股(定義見附註15)分紅部分的影響被視為不重大，於計算截至二零一五年六月三十日止六個月每股基本盈利時並無計及。

於截至二零一六年及二零一五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

於本中期期間，已就截至二零一五年十二月三十一日止年度向本公司擁有人宣派每股1港仙(截至二零一五年六月三十日止六個月：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。於本中期期間宣派的末期股息總額為人民幣129,695,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣120,866,000元)。

董事已決定並不就本中期期間派付股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

13. 應收賬款

| | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收租金 | 90,364 | 66,310 |
| 應收物業管理費 | 18,810 | 12,387 |
| 酒店經營及相關服務應收款項 | 30,541 | 33,582 |
| 減：呆賬撥備 | (21,053) | (22,522) |
| | <u>118,662</u> | <u>89,757</u> |
| 租金調整* | 41,438 | 43,599 |
| | <u>160,100</u> | <u>133,356</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。

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：

| | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 3個月以內 | 89,254 | 71,182 |
| 3個月至1年 | 23,139 | 10,828 |
| 1至2年 | 4,180 | 4,567 |
| 2至3年 | 1,867 | 2,353 |
| 3年以上 | 222 | 827 |
| | <u>118,662</u> | <u>89,757</u> |

14. 應付賬款

| | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應付款項 | 150,206 | 240,884 |
| 工程累計開支 | 520,470 | 995,505 |
| | <u>670,676</u> | <u>1,236,389</u> |

應付賬款(包括貿易應付款項及工程累計開支)主要包括待售發展中物業的建築成本及其他項目相關開支,須按本集團衡量的項目進度支付。貿易應付款項的信貸期一般為60至90天,惟部分建築成本保留款項的信貸期高達兩年。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進行的貿易應付款項賬齡分析。

| | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1年內 | 121,810 | 161,283 |
| 1至2年 | 14,016 | 27,590 |
| 2至3年 | 5,724 | 36,296 |
| 3年以上 | 8,656 | 15,715 |
| | <u>150,206</u> | <u>240,884</u> |

15. 股本

本公司之普通股本

| | 股份數目 | 金額 千港元 | (人民幣 等值金額) 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|-----------|------------------------|
| 法定： | | | |
| 每股面值0.10港元之普通股 | | | |
| 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日 | 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六月三十日 | 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。

業務回顧

市場回顧

二零一六年上半年，中國經濟在持續下行壓力下，繼續保持中高速的平穩增長。經濟產業結構持續優化，居民消費平穩增長，消費結構開始由物質型消費為主向服務型消費為主轉型。服務型消費的全面快速增長，既是中國經濟轉型升級的最大亮點和突出優勢，也是經濟轉型升級的重要推動力。消費模式的轉型與發展為商業地產的發展帶來新的機遇。如何滿足消費者的差異化需求，打造獨具競爭力的商業產品，對商業地產開發商和運營商的創新能力和運營能力提出了更高的要求，擁有強大的資產運營能力將成為商業地產運營商的核心競爭優勢。

業務回顧

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。回顧期內，各項業務協同發展，各項目運營平穩，特別是七家大悅城經營效果良好，業績較上年同期顯著提升。

投資物業業務回顧

得益於差異化的市場定位和精細化的運營管理，本集團的投資物業始終保持行業領先地位。截至二零一六年六月三十日，本集團共運營七個大悅城項目作投資物業，擁有位於北京、上海、香港等地的寫字樓、公寓等其他租賃物業，另有杭州大悅城、中糧置地廣場等項目在建。

回顧期內，本集團投資物業實現租金收入1,298.2百萬元，同比上升20.9%，增幅顯著。七家大悅城租金收入同比增長23.6%。其中，天津大悅城通過舉辦各類展覽和主題活動，提升消費體驗，帶動客流增加，累計客流約達1,103萬人次，在天津商業市場上持續保持領先地位。朝陽大悅城進一步強化綜合、時尚、文藝的品牌調性，不斷進行品牌調整，持續提升客戶吸引力，回顧期內累計客流約達1,094萬人次，繼續保持較快增長。

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
(未經審核) (未經審核)

投資物業租金收入(人民幣百萬元)

1,298.2 1,074.1

截至二零一六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／ 月／平方米) | 出租率 (%) |
|----------|----|---------|----------------------|-------------------------|------------|
| 中糧廣場寫字樓* | 北京 | 辦公 | 109.1 | 312 | 95 |
| 上海輝盛閣 | 上海 | 酒店式公寓 | 52.9 | 1,999** | 78 |
| 香港中糧大廈 | 香港 | 辦公及零售 | 44.9 | 432 | 93 |
| 環球大廈11層 | 香港 | 商業 | 4.4 | 474 | 100 |
| 西單大悅城商場 | 北京 | 零售 | 324.9 | 1,099 | 93 |
| 西單大悅城寫字樓 | 北京 | 辦公 | 19.0 | 288 | 82 |
| 朝陽大悅城商場 | 北京 | 零售 | 269.8 | 354 | 98 |
| 天津大悅城商場 | 天津 | 零售 | 173.8 | 337 | 100 |
| 上海大悅城商場 | 上海 | 零售 | 92.3 | 272 | 88 |
| 瀋陽大悅城商場 | 瀋陽 | 零售 | 91.3 | 159 | 94 |
| 煙台大悅城商場 | 煙台 | 零售 | 47.0 | 106 | 98 |
| 成都大悅城商場 | 成都 | 零售 | 51.2 | 98 | 94 |
| 合計 | | | <u>1,280.6</u> | | |

*：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。

截至二零一五年六月三十日止六個月，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 | 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 |
| 香港中糧大廈 | 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 |
| 上海大悅城商場南樓 | 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

本集團於上海、成都、三亞、杭州等地共擁有五個物業開發項目在售，另有海南中糧·紅塘悅海、中糧·前灘海景壹號等項目正在建設中。本集團持續提升物業開發項目的品質與客戶體驗，收到良好的市場反饋。其中，海南龍溪悅墅項目憑藉良好的地理位置和卓越的產品品質，開盤後即獲得市場熱烈反響。回顧期內龍溪悅墅洋房實現清盤，其四棟公寓簽訂整售合約。

截至二零一六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 | 118.6 | 620.7 | 191,000 |
| 成都大悅城·悅街 | 成都 | 商舖 | 13.9 | 457.3 | 30,510 |
| 龍溪悅墅 | 三亞 | 公寓 | 16.3 | 751.1 | 21,650 |
| 龍溪悅墅 | 三亞 | 洋房 | 197.0 | 8,484.2 | 23,221 |
| 龍溪悅墅 | 三亞 | 別墅 | 289.2 | 5,445.9 | 53,107 |
| 上海大悅城 ·天悅壹號 | 上海 | 住宅 | 406.7 | 4,225.9 | 96,247 |
| 杭州大悅城·天悅 | 杭州 | 住宅 | 343.5 | 10,409.8 | 32,994 |
| 合計 | | | <u>1,385.2</u> | <u>30,394.9</u> | |

酒店經營業務回顧

受宏觀經濟下行壓力及政策影響，酒店行業整體運營壓力持續加大。本集團憑藉獨特的地理位置優勢和精細化的運營管理，積極應對市場壓力，取得較為穩定的經營業績。其中，北京長安街W酒店通過加強高端團隊客戶拓展及承辦高端宴會、娛樂活動等，樹立高端品牌地位，有效提升經營業績，回顧期內平均客房收益同比增長27.1%。

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
(未經審核) (未經審核)

酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元)

536.4 595.0

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的主要酒店平均入住率、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 | 1,501 | 2,061 |
| 三亞美高梅度假酒店 | 三亞 | 度假酒店 | 83 | 1,302 | 1,385 |
| 三亞凱萊仙人掌度假酒店 | 三亞 | 度假酒店 | 71 | 338 | 482 |
| 北京長安街W酒店 | 北京 | 酒店 | 48 | 605 | 1,156 |
| 西單大悅城酒店 | 北京 | 酒店 | 80 | 490 | 615 |

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團主要酒店平均入住率、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 | 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

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的營業收入約為人民幣2,789.0百萬元(二零一五年同期：人民幣2,224.3百萬元)，同比上升25.4%。主要因本集團持有物業租金、酒店經營及物業管理等相關服務的可持續性收入同比上升11.0%，且銷售型物業因結算面積增加及交付物業平均售價高於去年同期，致使收入大幅增加。

截至二零一六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46.6%，較二零一五年同期增長20.9%，其中大悅城租金收入錄得人民幣1,050.3百萬元，較二零一五年同期人民幣849.6百萬元增長23.6%，主要為朝陽大悅城、天津大悅城、西單大悅城運營情況持續良好，經營業績較上年同期獲得大幅提升，上海大悅城北樓、成都大悅城開業半年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23.9%較二零一五年同期增長112.6%，主要因結算面積增加及交付物業平均售價高於去年同期致使收入大幅增加；酒店經營收入佔收入總額19.2%，比二零一五年同期減少9.9%，酒店收入減少主要由於截至二零一六年六月三十日止六個月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10.3%，較二零一五年同期增長19.1%。

銷售成本及毛利率

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團之銷售成本約為人民幣1,071.5百萬元，(二零一五年同期：人民幣914.5百萬元)。二零一六年上半年整體毛利率約為61.6%，與二零一五年同期58.9%上升2.7%。

溢利

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團之溢利為人民幣557.9百萬元，(二零一五年同期：人民幣706.7百萬元)，其中：本公司股東應佔期內溢利為人民幣400.8百萬元，(二零一五年同期：人民幣596.3百萬元)。溢利同比下降主要由於(a)本集團之投資物業公平值較去年同期增幅下降；及(b)於二零一六年六月三十日人民幣持續貶值，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。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283.3百萬元(二零一五年同期：人民幣96.1百萬元)，其中本公司股東應佔核心淨利潤為人民幣172.9百萬元(二零一五年同期：人民幣9.2百萬元)。

業務展望

展望下半年及未來更長一段時間，伴隨著宏觀經濟的轉型升級以及居民消費模式的轉型發展，中國消費市場將呈現出消費數量持續增長、消費品質全面升級的向好趨勢，而「十三五」期間創新發展的理念與新技術的驅動也將為商業地產跨行業合作與場景連接等創造無限可能，商業地產將迎來新的發展機遇。與此同時，由於商業供給的持續增加、實體商業與資本的對接、以及產品格局的分化，使得未來市場競爭壓力進一步加劇。經濟新常態、行業新常態下，商業地產行業內部整合併購加速，金融與商業的結合日益緊密，輕資產發展漸成趨勢，優質高效的運營將成為商業地產運營商的核心競爭力。

未來，本集團將繼續堅持持有與銷售相結合的雙輪驅動戰略，發揮自身商業運營優勢，開拓思路，輕重並舉，加強項目拓展，深耕重點城市，持續提升公司價值與行業地位。

流動資金及財務狀況

| | 二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核) | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審核) |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 資產總值 | 73,841 | 72,954 |
| 現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款) | 4,409 | 3,728 |
| 借貸總額* | 24,014 | 24,796 |
| 總權益 | 32,891 | 33,277 |
| 流動比率 | 1.45 | 1.60 |
| 淨負債佔總權益的比率** | 59.6% | 63.3% |
| 加權平均借貸成本 | 4.32% | 5.58% |

* 借貸總額包含銀行借款、同系附屬公司、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。

於二零一六年六月三十日，本集團持有資產總值約人民幣73,841,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣72,954,000,000元)。本公司總權益約為人民幣32,891,000,000元，較二零一五年十二月三十一日約人民幣33,277,000,000元下降約1.2%。

於二零一六年六月三十日，流動比率及淨負債佔總權益的比率分別約為1.45及約為59.6%(二零一五年十二月三十一日：分別約1.60及63.3%)。銀行及其他計息借貸由二零一五年十二月三十一日約人民幣24,796,000,000元下降至二零一六年六月三十日約人民幣24,014,000,000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。

報告期末後事項

本集團建議出售若干其全資附屬公司全部已發行股份的49%予與本集團概無關連的獨立第三方，該等全資附屬公司持有六個大悅城項目的全部或大部分權益，現金代價合共為人民幣9,289,000,000元(可予調整)(「建議出售事項」)。建議出售事項須待達成多項條件，包括獲股東於即將召開的本公司股東特別大會上批准，可能會或可能不會達成。倘任何條件於建議出售事項交割前仍未達成，建議出售事項將不會進行。建議出售事項將成為本公司整合房地產資產管理、品牌打造及有效資本管理發展戰略方向的重要一步，並有助改善其財務狀況。有關建議出售事項的進一步詳情，分別載於本公司日期為二零一六年七月十八日、二零一六年七月二十九日及二零一六年八月十八日的公告。

僱員和薪酬政策

截止二零一六年六月三十日，本集團共有6,105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。

本集團積極探索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和個人業績之間的鏈接，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。

中期股息

董事會決議不派付截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(二零一五年：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，於截至二零一六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，惟偏離守則條文第A.2.1條者除外。

企管守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁的角色必須分開，且不得由同一人出任。於二零一六年二月十七日，韓石先生辭任本公司執行董事及總經理(相等於行政總裁)，周政先生獲委任為本公司總經理。目前，周政先生同時履行董事會主席及總經理之職責。董事會相信，周政先生，自二零一二年八月加入本集團，於物業投資及發展、物業管理及酒店經營業務之行業累積廣泛經驗，由周政先生同時兼任主席和總經理的角色是對本集團的業務前景和管理有益，在發展本公司長遠策略及執行商業計劃上更具效率。惟董事會會不時檢討有關架構，當情況合適時，會考慮作出適當的安排。

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六月三十日止六個月其已遵守《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

於截至二零一六年六月三十日止六個月，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。

回顧期內主要收購

於二零一六年四月二十六日，本公司間接全資附屬公司西單大悅城有限公司（「西單大悅城」）與中國土產畜產進出口總公司訂立股權轉讓協議，根據協議之條款及條件規定，西單大悅城已收購尚未擁有的北京昆庭資產管理有限公司餘下35%股權，代價為人民幣533,130,000元。該收購事項已於二零一六年六月三十日完成，北京昆庭資產管理有限公司成為西單大悅城的全資附屬公司。該收購事項詳情載於本公司日期為二零一六年五月十八日的通函。

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)。本公司之二零一六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，二零一六年八月二十三日

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：

| | |
|---------------|--|
| 「審核委員會」 | 指 董事會轄下審核委員會； |
| 「董事會」 | 指 董事會； |
| 「《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； |
| 「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。 |