

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)

**截至二零一七年六月三十日止六個月之  
中期業績公告**

**摘要**

- 二零一七年上半年，本集團營業收入總額約為人民幣4,813.8百萬元，較上年同期增長72.5%，其中，投資物業及相關物業管理服務租金收入約為人民幣1,730.6百萬元，較上年同期增長12.3%；銷售待售物業收入約為人民幣2,505.5百萬元，較上年同期增長276.0%。
- 二零一七年上半年，本集團溢利約為人民幣1,402.7百萬元，較上年同期增長152.9%；本公司所有者應佔溢利約為人民幣654.2百萬元，較上年同期增長64.2%；剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響之所有者應佔核心淨利潤約為人民幣323.1百萬元，較上年同期增長89.4%。
- 二零一七年上半年，結算面積為48,218.0平方米，較上年同期增長243.6%。
- 二零一七年上半年，本集團實現簽約金額約人民幣3,480.6百萬元，簽約面積56,288.0平方米，分別較上年同期增長151.3%和85.2%。
- 本集團致力於持續降低債務成本，二零一七年上半年，平均借貸成本降至4.28%。

## 中期業績

大悅城地產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零一六年六月三十日止六個月之比較數字。董事會轄下審核委員會已審閱截至二零一七年六月三十日止六個月本集團之未經審核簡明綜合業績。

### 簡明綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月 30.06.2017 人民幣千元 (未經審核)	30.06.2016 人民幣千元 (未經審核) (已重述) (附註2)
收益	4	4,813,843	2,789,887
銷售及提供服務的成本		<u>(2,453,125)</u>	<u>(1,071,540)</u>
毛利		2,360,718	1,718,347
其他收入	5	70,283	44,091
其他收益及虧損淨額	6	(68,617)	(171,236)
分銷及銷售成本		(213,347)	(268,819)
行政開支		(461,561)	(423,380)
投資物業之公允價值收益		766,931	579,398
財務成本	7	(356,909)	(362,676)
應佔聯營公司(虧損)/溢利		(3,838)	15,945
應佔合營公司虧損		<u>-</u>	<u>(8,661)</u>
除稅前溢利	8	2,093,660	1,123,009
所得稅開支	9	<u>(691,002)</u>	<u>(568,414)</u>
期內溢利		<u>1,402,658</u>	<u>554,595</u>
下列各項應佔期內溢利：			
本公司擁有人		654,162	398,470
永久性資本工具持有人		106,790	127,892
非控股權益		<u>641,706</u>	<u>28,233</u>
		<u>1,402,658</u>	<u>554,595</u>

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		30.06.2017 人民幣千元 (未經審核)	30.06.2016 人民幣千元 (未經審核) (已重述)
每股基本盈利	10	<u>人民幣4.3分</u>	<u>人民幣2.6分</u>
期內溢利		<u>1,402,658</u>	<u>554,595</u>
<b>其他全面收益／(支出)：</b>			
其後可能重新歸類至損益的項目：			
換算產生的匯兌差額		<u>44,892</u>	<u>(51,888)</u>
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		<u>77,151</u>	<u>2,961</u>
所得稅影響		<u>(19,288)</u>	<u>(740)</u>
		<u>57,863</u>	<u>2,221</u>
期內其他全面收益／支出		<u>102,755</u>	<u>(49,667)</u>
<b>期內全面收入總額</b>		<u><b>1,505,413</b></u>	<u><b>504,928</b></u>
下列各項應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		<u>756,917</u>	<u>348,803</u>
永久性資本工具持有人		<u>106,790</u>	<u>127,892</u>
非控股權益		<u>641,706</u>	<u>28,233</u>
		<u><b>1,505,413</b></u>	<u><b>504,928</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	30.06.2017 人民幣千元 (未經審核)	31.12.2016 人民幣千元 (已審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		53,225,547	50,101,179
物業、廠房及設備		4,881,021	5,045,044
租賃土地及土地使用權		886,902	896,522
無形資產		41,100	39,440
所持聯營公司權益		63,440	67,278
給予合營企業貸款		223,064	228,435
可供出售投資		510	510
商譽		253,042	253,042
按金		10,000	10,000
遞延稅項資產		24,169	15,815
應收最終控股公司款項		20,000	20,000
		<u>59,628,795</u>	<u>56,677,265</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		30,643	27,286
待售物業		4,163,188	4,641,811
待售在建物業		10,004,965	11,320,633
應收賬款	12	184,034	202,029
按金、預付款項及其他應收款項		589,263	420,263
應收最終控股公司款項		-	20
應收中間控股公司款項		44	325
應收同系附屬公司款項		13,927	21,585
應收非控股權益款項		157,656	154,611
應收合營企業款項		177,561	173,644
應收聯營企業款項		54	-
可收回稅項		112,875	83,519
受限制銀行存款		37,354	30,851
已抵押存款		9,421	5,740
現金及銀行結存		9,031,444	8,791,101
		<u>24,512,429</u>	<u>25,873,418</u>

	附註	30.06.2017 人民幣千元 (未經審核)	31.12.2016 人民幣千元 (已審核)
<b>流動負債</b>			
應付帳款	13	1,288,973	1,865,898
其他應付款項及應計費用		4,650,856	4,905,822
預售物業已收按金		4,227,606	3,085,151
應付最終控股公司款項		324,039	321,416
應付中間控股公司款項		1,241	1,450
應付直接控股公司款項		367,882	379,153
應付非控股權益款項		1,888,242	1,558,571
應付合營企業款項		936	1,033
應付同系附屬公司款項		94,619	79,802
最終控股公司給予的貸款		-	300,000
同系附屬公司給予的貸款		1,234,850	1,038,850
非控股權益給予的貸款		6,950	4,000
銀行借款		1,020,174	2,910,317
應付所得稅及土地增值稅		516,725	634,811
遞延收益		9,741	29,867
第三方給予的貸款		74,010	-
		<u>15,706,844</u>	<u>17,116,141</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>8,805,585</u>	<u>8,757,277</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>68,434,380</u>	<u>65,434,542</u>
<b>非流動負債</b>			
已收租金按金		445,295	200,114
非控股權益給予的貸款		31,675	33,038
同系附屬公司給予的貸款		836,000	790,000
銀行借款		9,557,466	7,620,379
遞延稅項負債		6,909,305	6,663,679
有擔保票據		5,416,522	5,540,527
公司債券		3,034,747	3,080,174
		<u>26,231,010</u>	<u>23,927,911</u>
<b>資產淨值</b>		<u>42,203,370</u>	<u>41,506,631</u>

	附註	<b>30.06.2017</b> 人民幣千元 (未經審核)	31.12.2016 人民幣千元 (已審核)
<b>股本及儲備</b>			
股本	14	<b>1,122,414</b>	1,122,414
儲備		<b>25,368,534</b>	25,080,937
本公司擁有人應佔權益		<b>26,490,948</b>	26,203,351
永久性資本工具		<b>3,374,471</b>	3,515,849
非控股權益		<b>12,337,951</b>	11,787,431
<b>總權益</b>		<b>42,203,370</b>	41,506,631

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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。

本公司之直接控股公司為得茂有限公司。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，如果沒有其他指示，所有值均四捨五入至千元。

### 2. 編製基準

(i) 截至二零一七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，並應與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

(ii) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，完成了一宗須披露的相關聯交易：即本集團分別自中糧集團有限公司之全資附屬公司、合營公司—中國糖業酒類集團公司(中國糖業)、中皇有限公司手中收購四川中國酒城股份有限公司(酒城)的69.95%股權。收購之總代價為人民幣240,270,000元。

酒城乃由中國糖業及其他原始股東一九九三年於中國成立之合資股份有限公司，主要經營房地產開發。

於二零一四年十一月，酒城之控股股東，中國糖業，成為中糧集團有限公司之全資附屬公司。因此，酒城自二零一四年十一月起亦成為中糧集團有限公司之附屬公司。酒城之主要資產為位於中國成都市武侯區的一處商用物業(「**物業**」)。該物業按計劃將被開發成待售物業。

該收購事項詳情載於本公司日期為二零一五年十二月三十一日的通告。

因本集團與酒城自二零一四年十一月受中糧集團有限公司共同控制，且中糧集團有限公司於上述收購完成之後繼續控制本集團及酒城，該收購被視為共同控制實體之合併，採用合併會計處理原則進行會計處理，據此，本集團綜合財務報表是在酒城已於二零一四年十一月成為本集團附屬公司之基礎上編製。

本簡明綜合損益及其他全面收益表、本簡明綜合權益變動表及本簡明綜合現金流量表於在酒城已於二零一四年十一月成為本集團附屬公司之基礎上編製。

酒城之合併對於本集團截至二零一六年六月三十日止六個月業績之影響概述如下：

#### 截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至下列 日期止六個月 <b>30.06.2016</b> 人民幣千元 (前期報告)	合併一間共同 控制之 附屬公司 人民幣千元	截至下列日期 止六個月 <b>30.06.2016</b> 人民幣千元 (已重述)
收益	2,788,965	922	2,789,887
銷售及提供服務的成本	(1,071,496)	(44)	(1,071,540)
毛利	1,717,469	878	1,718,347
其他收入	43,759	332	44,091
其他收益及虧損淨額	(171,548)	312	(171,236)
分銷及銷售成本	(268,819)	—	(268,819)
行政開支	(418,532)	(4,848)	(423,380)
投資物業之公允價值收益	579,398	—	579,398
財務成本	(362,676)	—	(362,676)
應佔聯營公司虧損	15,945	—	15,945
應佔合營公司虧損	(8,661)	—	(8,661)
除稅前溢利	1,126,335	(3,326)	1,123,009
所得稅開支	(568,414)	—	(568,414)
期內溢利	<u>557,921</u>	<u>(3,326)</u>	<u>554,595</u>

	截至下列 日期止六個月 30.06.2016 人民幣千元 (前期報告)	合併一間共同 控制之 附屬公司 人民幣千元	截至下列日期 止六個月 30.06.2016 人民幣千元 (已重述)
下列各項應佔年內溢利：			
本公司擁有人	400,787	(2,317)	398,470
永久性資本工具持有人	127,892	–	127,892
非控股權益	29,242	(1,009)	28,233
	<u>557,921</u>	<u>(3,326)</u>	<u>554,595</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
其後可能重新歸類至損益的項目：			
換算產生的匯兌差額	(51,888)	–	(51,888)
	<u>(51,888)</u>	<u>–</u>	<u>(51,888)</u>
其後將不會重新歸類至損益的項目：			
重估物業：			
將物業、廠房及設備、租賃土地以及 土地使用權轉撥至投資物業後的 估值收益	2,961	–	2,961
所得稅影響	(740)	–	(740)
	<u>2,221</u>	<u>–</u>	<u>2,221</u>
期內內其他全面收入	(49,667)	–	(49,667)
期內全面收入總額	<u>508,254</u>	<u>(3,326)</u>	<u>504,928</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
本公司擁有人	351,120	(2,317)	348,803
永久性資本工具持有人	127,892	–	127,892
非控股權益	29,242	(1,009)	28,233
	<u>508,254</u>	<u>(3,326)</u>	<u>504,928</u>

上述共同控制業務合併於本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之每股基本盈利的影響如下：

	於每股基本 盈利的影響 人民幣分
調整前數字	2.6
共同控制業務合併產生之影響	<u>—</u>
調整後數字	<u><u>2.6</u></u>

### 3. 主要會計政策

除投資物業及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二零一六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。

除「香港會計準則」第40號「投資物業之轉撥」外，採納於二零一七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。

本期內，董事于「香港會計準則」第40號「投資物業之轉撥」之修訂的生效日期二零一八年一月一日前提前採用了該修訂。倘有足夠證據表明一物業之用途發生改變，該等修訂允許實體將該物業轉撥為投資物業。據此，因有可觀察證據表明物業用途發生改變，賬面值為人民幣1,320,275,000元之在建待售物業已以人民幣1,905,000,000元之公允價值轉撥至投資物業，於本期內產生投資物業公允價值收益人民幣584,725,000元。

#### 4. 收益及分部資料

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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就報告分部做了一定調整，將上年度包含於名為「物業管理及相關服務」報告分部中之「與投資物業相關的物業管理服務撥備」合計入「物業投資」報告分部。相應調整之後，本集團之報告分部如下所示。已重新呈列上期分部披露以符合本期陳述。

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，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

於期內，本集團收益即營業額分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	30.06.2017	30.06.2016
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(已重述)
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	1,730,604	1,540,778
銷售待售物業	2,505,519	666,439
物業管理及相關服務	41,863	28,396
其他物業相關服務收入	19,403	17,866
	<u>4,297,389</u>	<u>2,253,479</u>
酒店經營：		
客房收益	380,323	383,347
其他配套服務	136,131	153,061
	<u>516,454</u>	<u>536,408</u>
總收益	<u><u>4,813,843</u></u>	<u><u>2,789,887</u></u>

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		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
	物業投資 人民幣千元	土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	及相關服務 人民幣千元			
截至二零一七年六月三十日止 六個月(未經審核)							
分部收益							
外界客戶	1,731,916	2,505,519	516,454	61,266	4,815,155	-	4,815,155
分部間收益	<u>2,641</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61,611</u>	<u>64,252</u>	(64,252)	<u>-</u>
合併	<u>1,734,557</u>	<u>2,505,519</u>	<u>516,454</u>	<u>122,877</u>	<u>4,879,407</u>	(64,252)	4,815,155
租金調整							(1,312)
簡明綜合損益及其他全面收益表所呈列的收益							<u>4,813,843</u>
分佈業績	<u>1,789,780</u>	<u>763,462</u>	<u>67,801</u>	<u>(30,026)</u>	<u>2,591,017</u>	-	2,591,017
未分配公司收益及其他利得							17,036
未分配公司支出及其他虧損							(153,646)
融資成本							(356,909)
應佔聯營公司虧損							<u>(3,838)</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>2,093,660</u>

	物業及		物業管理				
	物業投資	土地開發	酒店經營	及相關服務	分部合計	分部間對銷	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)(已重述)

分部收益							
外界客戶	1,542,939	666,439	536,408	46,262	2,792,048	-	2,792,048
分部間收益	<u>1,763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,281</u>	<u>3,044</u>	(3,044)	<u>-</u>
合併	<u>1,544,702</u>	<u>666,439</u>	<u>536,408</u>	<u>47,543</u>	<u>2,795,092</u>	(3,044)	2,792,048
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>2,789,887</u>
分部業績	<u>1,453,226</u>	<u>273,475</u>	<u>11,172</u>	<u>(37,450)</u>	<u>1,700,423</u>	-	1,700,423
未分配公司收益及其他利得							19,222
未分配公司支出及其他虧損							(241,244)
融資成本							(362,676)
分佔聯營公司溢利							15,945
應佔合營企業虧損							<u>(8,661)</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>1,123,009</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的溢利／產生的虧損，不包括就管理產生的若干項目作出的分配(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、應佔聯營公司業績、應佔合營企業業績及所得稅開支)。上文所述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。

## 5. 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	
	30.06.2017 人民幣千元 (未經審核)	30.06.2016 人民幣千元 (未經審核) (已重述)
來自以下各項的利息收入：		
銀行	33,076	21,438
給予一間合營企業的貸款	9,053	5,162
給予一間聯營企業的貸款	559	-
政府補貼(附註)	24,826	8,437
其他	2,769	9,054
	<u>70,283</u>	<u>44,091</u>

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改善海濱環境作出的貢獻。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

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	
	30.06.2017 人民幣千元 (未經審核)	30.06.2016 人民幣千元 (未經審核) (已重述)
應收賬款減值虧損淨額	(748)	(2,533)
其他應收款項減值虧損淨額	(7,476)	(1,428)
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(251)	6,643
匯兌虧損淨額	(58,444)	(155,712)
提前終止租約付出的賠償款	(3,215)	—
其他	1,517	(18,206)
	<u>(68,617)</u>	<u>(171,236)</u>

## 7. 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	
	30.06.2017 人民幣千元 (未經審核)	30.06.2016 人民幣千元 (未經審核) (已重述)
以下各項利息：		
銀行借款	259,061	335,939
非銀行金融機構給予的貸款*	22,596	10,980
最終控股公司給予的貸款	181	6,344
同系附屬公司給予的貸款	25,954	27,165
非控股權益給予的貸款	892	—
有擔保票據	105,610	99,991
公司債券	50,573	46,856
第三方給予的貸款	267	—
	<u>465,134</u>	<u>527,275</u>
利息支出總額		
減：資本化利息	(108,225)	(164,599)
	<u>356,909</u>	<u>362,676</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」)。

## 8. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除：

	截至下列日期止六個月	
	30.06.2017	30.06.2016
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(已重述)
攤銷：		
— 無形資產(計入銷售成本)	2,737	410
— 無形資產(計入行政開支)	3,010	2,555
— 無形資產(計入銷售支出)	533	415
	<u>6,280</u>	<u>3,380</u>
租賃土地及土地使用權攤銷	<u>9,620</u>	<u>15,841</u>
物業、廠房及設備折舊	<u>188,189</u>	<u>155,199</u>
銷售及服務成本包括：		
已售物業成本	1,696,775	322,688
出租投資物業所產生的直接營運開支	447,312	395,026
因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支	41,517	44,012
因所提供酒店服務所產生的直接營運開支	267,521	309,814
	<u>2,453,125</u>	<u>1,071,540</u>

## 9. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	30.06.2017	30.06.2016
	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	376,199	162,769
土地增值稅	198,166	111,488
香港	5,209	6,102
	<u>579,574</u>	<u>280,359</u>
遞延稅項	<u>111,428</u>	<u>288,055</u>
	<u>691,002</u>	<u>568,414</u>

## 10. 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	
	30.06.2017	30.06.2016
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(已重述)
<b>盈利</b>		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<b>654,162</b>	398,470
<b>股份數目(千股)</b>		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股加權平均數	<b>14,231,125</b>	14,231,125
不可贖回可換股優先股數目	<b>1,095,301</b>	1,095,301
藉以計算每股基本盈利之股份之加權平均數	<b>15,326,426</b>	15,326,426

用於計算截至二零一六年及二零一七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普通股之加權平均股數及期內已發行之不可贖回可換股優先股。

於截至二零一六年及二零一七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。

## 11. 股息

於本中期期間，已就截至二零一六年十二月三十一日止年度向本公司擁有人宣派每股4港仙(截至二零一六年六月三十日止六個月：就截至二零一五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535,597,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣129,695,000元)。

董事已決定不就本中期期間派付股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

## 12. 應收賬款

	<b>30.06.2017</b> 人民幣千元 (未經審核)	31.12.2016 人民幣千元 (已審核)
應收租金	<b>113,953</b>	80,574
應收物業管理費	<b>21,273</b>	26,025
酒店經營及相關服務應收款項	<b>32,407</b>	54,276
減：呆賬撥備	<b>(24,506)</b>	(23,758)
	<b>143,127</b>	137,117
租金調整*	<b>40,907</b>	64,912
	<b>184,034</b>	202,029

\* 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。

於二零一七年六月三十日，賬面值總額為人民幣23,404,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣25,539,000元)的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行融資。

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，惟銷售物業應收款項賬齡分析按物業交付日期呈列：

	<b>30.06.2017</b> 人民幣千元 (未經審核)	31.12.2016 人民幣千元 (已審核)
3個月以內	<b>114,427</b>	78,129
3個月至1年	<b>20,784</b>	29,148
1至2年	<b>5,408</b>	28,253
2至3年	<b>2,076</b>	1,146
3年以上	<b>432</b>	441
	<b>143,127</b>	137,117

### 13. 應付賬款

	30.06.2017 人民幣千元 (未經審核)	31.12.2016 人民幣千元 (已審核)
貿易應付款項	142,623	185,713
工程累計開支	<u>1,146,350</u>	<u>1,680,185</u>
	<u><u>1,288,973</u></u>	<u><u>1,865,898</u></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進行的貿易應付款項賬齡分析。

	30.06.2017 人民幣千元 (未經審核)	31.12.2016 人民幣千元 (已審核)
1年內	136,694	175,646
1至2年	4,495	7,644
2至3年	1,057	1,216
3年以上	<u>377</u>	<u>1,207</u>
	<u><u>142,623</u></u>	<u><u>185,713</u></u>

### 14. 股本

#### 本公司之普通股本

	股份數目	金額 港幣千元	(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			
於二零一六年十二月三十一日及			
二零一七年六月三十日	28,904,699,222	<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			
於二零一六年一月一日、二零一六年			
十二月三十一日及二零一七年			
六月三十日	14,231,124,858	<u>1,423,112</u>	<u>1,122,414</u>

## 業務回顧

### 市場回顧

2017年上半年，隨著房地產市場長效機制建設和產業結構調整的逐步推進，以商業地產為代表的持有型物業的開發運營在房地產行業發展中所承擔的地位愈加凸顯，房地產逐漸由「產銷模式」向「資管模式」轉變。在商業細分市場中，購物中心市場方面，消費者需求和消費行為的改變、消費者生活方式的變遷等新變化，驅動消費者「體驗消費」需求日益增強，而運營商們對「消費體驗」、「體驗式消費」也有了更深的理解。通過運用新技術、大數據，精細化管理，為消費者提供更加舒適健康的環境、體貼周到的服務。與之而來，市場上購物中心的新業態、新模式、新品牌不斷湧現。寫字樓市場方面，整體租金水平保持穩定，一線城市新興區域市場表現活躍，聯合辦公等新興產品擴張旺盛，二線城市升級需求強勁。酒店市場方面，隨著居民消費逐步增加，商務活動、大眾旅遊等外部環境好轉帶動酒店行業需求復甦。

### 業務回顧

回顧2017年上半年，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良好的業績表現。

### 投資物業業務回顧

回顧期內，本集團投資物業運營情況良好，業績穩中有升，投資物業租金收入及相關物業管理收入同比增長約12.3%。其中，成都大悅城通過優化品牌組合，拓展客群來源，業績大幅增長，銷售額同比提升61.6%，租金收入同比提升30.8%。此外，上海靜安大悅城、煙台大悅城的銷售額與租金收入均實現兩位數增長，保持業內領先地位。

截至六月三十日止六個月  
二零一七年 二零一六年  
(未經審核) (未經審核)

投資物業及相關物業管理服務租金收入(人民幣百萬元)	<u>1,730.6</u>	<u>1,540.8</u>
---------------------------	----------------	----------------

截至二零一七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／ 月／平方米)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	329.8	1,121	96
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	19.0	263	92
朝陽大悅城商場	北京	零售	292.5	424	92
天津大悅城商場	天津	零售	183.8	356	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	102.8	314	94
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	98.2	173	93
煙台大悅城商場	煙台	零售	53.5	122	98
成都大悅城商場	成都	零售	66.9	123	93
中糧廣場寫字樓*	北京	辦公	101.8	329	90
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	58.4	1,962**	89
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	37.5	447	95
合計			<u>1,344.2</u>		

\*：中糧廣場寫字樓C座改造完成招商進行中，本期平均租金及出租率不含C座。

\*\*：上海輝盛閣為每間夜價格。

截至二零一六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／ 月／平方米)	出租率 (%)
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
上海靜安大悅城商場 南座	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
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	34.8**	432	93
環球大廈11層	香港	商業	4.4	474	100
合計			<u>1,270.5</u>		

\*：上海輝盛閣為每間夜價格。

\*\*：僅包含寫字樓及商鋪。

## 物業開發業務回顧

回顧期內，本集團緊抓市場機遇，順勢而為，加快銷售結算週期，進一步實現銷售業績快速增長。物業開發合同銷售金額為人民幣3,480.6百萬元，同比增長151.3%，錄得收入人民幣2,505.5百萬元，同比增長276.0%。

截至二零一七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	261.1	1,320.3	197,755
成都大悅城·悅街	成都	商舖	128.3	3,839.2	33,416
龍溪悅墅	三亞	公寓/洋房/ 別墅	507.7	9,630.5	52,718
上海靜安大悅城·天悅壹號	上海	住宅	1,502.2	12,997.2	115,581
杭州大悅城·天悅	杭州	住宅	32.1	1,103.7	29,084
海南中糧·紅塘悅海	三亞	住宅	527.6	25,846.3	20,412
環球大廈11層	香港	商業	521.6	1,550.8	336,351
合計			<u>3,480.6</u>	<u>56,288.0</u>	

## 酒店經營業務回顧

回顧期內，本集團酒店業務不斷強化品牌定位，打造酒店特色，提升服務質量，有針對性地提升特定客群的市場份額。同時，本集團不斷強化運營效率，加強成本費用管控，酒店業務EBITDA同比提升14.0%。

截至六月三十日止六個月  
二零一七年 二零一六年  
(未經審核) (未經審核)

酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元)

516.5 536.4

截至二零一七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	75	1,610	1,949
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	87	1,257	1,319
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	81	327	405
北京長安街W酒店	北京	酒店	66	764	1,048
西單大悅城酒店	北京	酒店	62	382	613

截至二零一六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	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

## 財務回顧

### 收入

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的營業收入約為人民幣4,813.8百萬元(二零一六年同期：人民幣2,789.9百萬元)，同比增長72.5%，主要因物業開發及投資物業租賃業務業績表現優異，致使銷售收入大幅增長。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團投資物業及相關物業管理服務租金收入佔收入總額約36.0%，較二零一六年同期增長12.3%，其中大悅城租金收入錄得人民幣1,162.4百萬元，較二零一六年同期人民幣1,050.3百萬元增長10.7%，主要為朝陽大悅城、成都大悅城、上海靜安大悅城等運營情況持續良好，經營業績較上年同期獲得較大提升；銷售待售物業收入佔收入總額約52.0%，較二零一六年同期增長276.0%；二零一七年上半年結算面積及結算單價分別為48,218.0平方米和人民幣51,962.3元，較二零一六年同期分別增長約243.6%和9.4%，主要為上海靜安大悅城·天悅壹號、杭州大悅城·天悅項目本期交付結算致使收入大幅增長；酒店經營收入佔收入總額約10.7%，較二零一六年同期下降3.7%，主要為西單大悅城酒店2017年上半年進行經營改造，造成收入同比下降；物業管理及其他相關服務收入佔收入總額約1.3%，較二零一六年同期增長32.4%。

### 銷售成本及毛利率

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團之銷售成本約為人民幣2,453.1百萬元(二零一六年同期：人民幣1,071.5百萬元)。二零一七年上半年整體毛利率約為49.0%，較二零一六年同期61.6%下降12.6個百分點。主要因交付銷售型物業的產品結構發生變化，致使整體毛利率低於上年同期。

## 溢利

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團之溢利為人民幣1,402.7百萬元，較上年同期人民幣554.6百萬元增長152.9%，其中：本公司所有者應佔期內溢利為人民幣654.2百萬元，較上年同期人民幣398.5百萬元增長64.2%，主要由於：(1)交付物業的結算面積及結算單價上升致使物業銷售收入大幅增加；(2)人民幣匯率變動，錄得匯兌虧損較二零一六年同期大幅降低；(3)截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團之投資物業公允價值收益較二零一六年同期有所上升。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820.1百萬元，較上年同期人民幣280.0百萬元增長192.9%，其中：本公司所有者應佔核心淨利潤為人民幣323.1百萬元，較上年同期人民幣170.6百萬元增長89.4%。

## 業務展望

展望2017年下半年，在去槓桿防風險的大背景下，貨幣流動性偏緊，信貸緊縮，基建和房地產投資預計將受到影響，國內經濟面臨的放緩壓力加大，整體預計將會呈現穩中趨緩的發展態勢。從三大需求看，消費保持穩定增長仍是國內經濟主要拉動力，消費升級的主題始終貫穿於商業地產市場。隨著中產階級群體的擴大以及消費者收入水平的提高，國內消費需求已經從衣食住行等生存型消費向精神層面的享受型消費推進。在此背景下，體驗、餐飲、教育以及服務類消費將對商業地產格局產生巨大影響。商業地產作為房地產最具有發展空間的領域，如何在資產利用、產品打造、商業運營、多元化跨界合作等方面進行升級與創新，將是未來發展的主要趨勢。整體來看，未來商業發展將趨於科技化、便利化、人性化、體驗化，而對於商業地產運營商來說，如何打造出獨具特色的產品，同時取得消費者的情感共鳴也變得更加重要，變革與創新將是引領商業地產「保先」的核心理念。

## 流動資金及財務狀況

	二零一七年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審核)
資產總值	84,141	82,551
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	9,078	8,828
借貸總額*	21,212	21,317
總權益	42,203	41,507
流動比率	1.56	1.51
淨負債佔總權益的比率**	28.8%	30.1%
加權平均借貸成本	4.28%	4.31%

\* 借貸總額包含銀行借款、同系附屬公司、最終控股公司、非控股權益及第三方借款、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。

於二零一七年六月三十日，本集團持有資產總值約人民幣84,141.2百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣82,550.7百萬元)。本公司總權益約為人民幣42,203.4百萬元，較二零一六年十二月三十一日約人民幣41,506.6百萬元略有上升。

於二零一七年六月三十日，銀行及其他計息借貸由二零一六年十二月三十一日約人民幣21,317.3百萬元下降至二零一七年六月三十日約人民幣21,212.4百萬元。淨負債佔總權益的比率為28.8%，較二零一六年十二月三十一日的30.1%下降1.3個百分點。

於二零一七年六月三十日，銀行及其他計息借貸的貨幣構成為人民幣74.5%，美元25.5%，非人民幣借款佔比較二零一六年十二月三十一日下降0.5個百分點。

於二零一七年六月三十日，本集團有銀行信貸額度折合人民幣約28,685.8百萬元，已動用銀行信貸額度為人民幣13,891.4百萬元。此外，本集團已獲得銀行間交易商協會批覆，准許發行總額度不超過人民幣100億元的中期票據，本集團將根據未來資金需求情況，於適當時發行。

鑒於本集團現有之現金、銀行結存及獲得的銀行授信額度及可發行的票據額度，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

截止二零一七年六月三十日，本集團共有6,753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二零一七年六月三十日止六個月的中期股息(二零一六年：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，於截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司一直遵守《上市規則》附錄十四所載之《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《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》(「《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二零一七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

於截至二零一七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。

## 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](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))。本公司之二零一七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，二零一七年八月二十一日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生及曹榮根先生；非執行董事鄔小蕙女士、蔣超先生、曾憲峰先生及賈鵬先生；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。