

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)

### 截至二零一八年六月三十日止六個月之 中期業績公告

#### 摘要

- 截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的營業收入約為人民幣4,026.7百萬元(二零一七年同期：人民幣4,813.8百萬元)，同比下降16.4%。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團之溢利為人民幣2,262.1百萬元(二零一七年同期：人民幣1,402.7百萬元)，同比上升61.3%，其中本公司所有者應佔溢利為人民幣1,688.0百萬元(二零一七年同期：人民幣654.2百萬元)，同比上升158.0%。
- 剔除投資物業稅後公允值變動及匯率變動之核心淨利潤為人民幣1,925.1百萬元(二零一七年同期：人民幣820.1百萬元)，同比上升134.8%，其中本公司所有者應佔核心淨利潤為人民幣1,526.3百萬元(二零一七年同期：人民幣323.1百萬元)，同比上升372.4%。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團實現簽約金額約人民幣4,988.0百萬元，簽約面積91,317.8平方米，分別較上年同期增長43.3%和62.2%。
- 本集團致力於持續降低債務成本，二零一八年上半年，平均借貸成本降至4.20%。

## 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」)於截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零一七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二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		30.06.2018 人民幣千元 (未經審核)	30.06.2017 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	4,026,749	4,813,843
銷售及提供服務的成本		<u>(1,828,862)</u>	<u>(2,453,125)</u>
毛利		2,197,887	2,360,718
其他收入	5	102,662	70,283
其他收益及虧損淨額	6	(43,853)	(60,393)
減值虧損，扣除撥回		(1,062)	(8,224)
出售附屬公司之收益		1,144,610	–
分銷及銷售成本		(206,047)	(213,347)
行政開支		(369,648)	(461,561)
下列各項公允價值收益：			
投資物業		534,652	766,931
透過損益按公允價值列賬之金融資產		3,849	–
財務成本	7	(342,520)	(356,909)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		4,749	(3,838)
應佔合營企業虧損		<u>(279)</u>	<u>–</u>
除稅前溢利	8	3,025,000	2,093,660
所得稅開支	9	<u>(762,902)</u>	<u>(691,002)</u>
期內溢利		<u>2,262,098</u>	<u>1,402,658</u>
下列各項應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,687,959	654,162
永久性資本工具持有人		89,413	106,790
非控股權益		<u>484,726</u>	<u>641,706</u>
		<u>2,262,098</u>	<u>1,402,658</u>
每股基本盈利	10	<u>人民幣11.0分</u>	<u>人民幣4.3分</u>

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至下列日期止六個月	
附註	<b>30.06.2018</b>	30.06.2017
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>其他全面(開支)／收益：</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>(984)</u>	<u>44,892</u>
其後將不會重新歸類至損益之項目：		
重估物業：		
將業主自用的物業、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	-	77,151
所得稅影響	<u>-</u>	<u>(19,288)</u>
	<u>-</u>	<u>57,863</u>
期內其他全面(開支)／收益	<u>(984)</u>	<u>102,755</u>
<b>期內全面收入總額</b>	<b><u>2,261,114</u></b>	<b><u>1,505,413</u></b>
下列各項應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>1,686,975</b>	756,917
永久性資本工具持有人	<b>89,413</b>	106,790
非控股權益	<b><u>484,726</u></b>	<u>641,706</u>
	<b><u>2,261,114</u></b>	<b><u>1,505,413</u></b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	30.06.2018 人民幣千元 (未經審核)	31.12.2017 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		55,819,044	54,268,000
物業、廠房及設備		3,233,721	3,273,397
租賃土地及土地使用權		622,234	629,526
無形資產		38,462	39,140
所持聯營公司權益		179,845	107,217
所持合營企業權益		34,084	34,313
給予合營企業貸款		-	213,468
可供出售投資		-	510
透過損益按公允價值列賬之金融資產		510	-
商譽		253,042	253,042
按金		10,000	10,000
遞延稅項資產		15,486	28,833
		<b>60,206,428</b>	<b>58,857,446</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		53,826	42,795
待售物業		1,062,472	2,236,373
待售在建物業		13,915,273	12,502,999
應收賬款	12	152,967	171,305
合約成本		49,050	-
按金、預付款項及其他應收款項		1,138,390	654,414
應收最終控股公司款項		-	84
應收同系附屬公司款項		5,070	17,778
應收非控股權益款項		19,603	26,802
應收合營企業款項		41,881	31,901
應收聯營公司款項		38,990	11,678
給予聯營公司貸款		1,106,449	347,143
給予合營企業貸款		225,106	-
給予非控股權益貸款		750,000	-
可收回稅項		180,123	30,321
透過損益按公允價值列賬之金融資產		3,865	-
受限制銀行存款		-	1,283,100
已抵押存款		12,371	10,869
現金及銀行結存		11,519,948	8,403,593
		<b>30,275,384</b>	<b>25,771,155</b>
分類為持作出售資產		-	1,741,922
		<b>30,275,384</b>	<b>27,513,077</b>

	附註	30.06.2018 人民幣千元 (未經審核)	31.12.2017 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付帳款	13	1,998,399	2,463,354
其他應付款項及應計費用		3,602,184	3,867,056
預售物業已收按金		–	4,135,018
合約負債		6,299,163	–
應付最終控股公司款項		206,236	201,288
應付中間控股公司款項		49,990	1,248
應付直接控股公司款項		308,024	–
應付非控股權益款項		2,351,157	2,517,969
應付同系附屬公司款項		99,301	113,672
同系附屬公司給予的貸款		72,900	68,000
非控股權益給予的貸款		31,409	31,409
第三方給予的貸款		25,310	25,310
銀行借款		2,426,279	2,361,101
應付所得稅及土地增值稅		609,072	634,105
遞延收益		2,225	2,264
		<u>18,081,649</u>	<u>16,421,794</u>
分類為持作出售負債		–	840,427
		<u>18,081,649</u>	<u>17,262,221</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>12,193,735</u>	<u>10,250,856</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>72,400,163</u>	<u>69,108,302</u>
<b>非流動負債</b>			
已收租金按金		369,411	330,734
同系附屬公司給予的貸款		967,072	877,976
銀行借款		10,323,721	8,986,059
遞延稅項負債		7,384,594	7,106,188
有擔保票據		5,304,617	5,232,283
應付債券		4,081,814	4,102,253
		<u>28,431,229</u>	<u>26,635,493</u>
<b>資產淨值</b>		<u>43,968,934</u>	<u>42,472,809</u>

	附註	30.06.2018 人民幣千元 (未經審核)	31.12.2017 人民幣千元 (經審核)
<b>股本及儲備</b>			
股本	14	1,122,414	1,122,414
儲備		<u>27,097,334</u>	<u>25,896,103</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>28,219,748</b>	27,018,517
永久性資本工具		<b>2,657,094</b>	2,767,681
非控股權益		<u><b>13,092,092</b></u>	<u>12,686,611</u>
<b>總權益</b>		<u><b>43,968,934</b></u>	<u>42,472,809</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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。

本公司的直接控股公司由Achieve Bloom Limited變更為Vibrant Oak Limited(一間於二零一七年七月在英屬處女群島註冊成立的公司)。Achieve Bloom Limited及Vibrant Oak Limited均為中糧集團(香港)有限公司(「**中糧(香港)**」)(本公司的一間中間控股公司)的全資附屬公司。本公司董事(「**董事**」)認為，於直接控股公司變更前後，本公司的最終控股公司均為中糧集團(一間於中華人民共和國(「**中國**」)成立的公司)。

中糧地產(集團)股份有限公司(「**中糧地產**」)(一間於中國成立，其A股於深交所上市的公司，亦為中糧集團之附屬公司)正探索自中糧(香港)或中糧集團之相關方收購本公司控股權益或收購持有本公司有關控股權益直接控股公司之股權(「**重組**」)的可能性。有關收購事項之代價可能涉及中糧地產發行股份及／或以現金支付。相關方目前正探索重組，重組(倘落實)將受限於多項條件，包括但不限於須取得中國適用法律法規及深交所可能規定所需的批准，因此，重組可能會或可能不會進行。本公司將根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)於適當時及時作出進一步公告。於該等簡明綜合財務報表發佈日期，重組仍然在進行當中。更多詳情載於本公司於二零一七年八月二十一日及二零一八年七月二十四日刊發的公告。

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(本公司及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

截至二零一八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(「**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》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，並應與本集團截至二零一七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

除按公平值計量的投資物業及若干金融工具外，簡明綜合財務報表按歷史成本編製。

除應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致的會計政策變動外，截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方式與編製截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表所用者相同。

#### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零一八年一月一日開始或之後之年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約一併應用之香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

此外，本集團已於香港財務報告準則第9號(修訂本)提早還款特性及負補償的生效日期前(即二零一九年一月一日)提早應用該經修訂準則。

新訂及經修訂香港財務報告準則已按照各準則及修訂本的相關過渡性條文應用，導致下文所述會計政策、呈報金額及／或披露事項的變動。

#### 3.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益的會計政策影響及變動

本集團已於本期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋

本集團自下列主要來源確認收益：

- 物業投資相關服務
- 銷售待售物業
- 輸出管理項目及其他服務
- 客房收益及其他配套服務



本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於二零一八年一月一日首次應用當日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利(或股本的其他組成部分(如適用))中確認，且並無重列比較資料。此外，根據財務報告準則第15號的過渡條文，本集團僅選擇對二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該標準。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋編製的比較資料具可比性。

### **3.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致會計政策的主要變動**

香港財務報告準則第15號引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶之合約
- 第二步：識別合約之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時(即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘符合以下其中一項準則，則收益乃參照完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認。

- 隨著本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或強化一資產，該資產於創建或強化之時即由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的款項具有可執行的權利。

否則，收益於客戶明確貨品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的貨品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取對價(或已可自客戶收取對價)，而須轉讓貨品或務予客戶的義務。

#### *取得合約的增加成本*

取得合約的增加成本是本集團為獲得與客戶簽訂的合約而產生的成本，如果未取得合約，則該等成本不會產生。

倘本集團預期可收回該等成本(銷售佣金)，則會該等成本確認為資產。這樣確認的資產其後會有系統地與向客戶轉移資產所涉及的貨品或服務同步於損益攤銷。該資產需要進行減值評估。

倘該等成本本可在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會採用可行權宜方法支付所有取得合約的增加成本。

#### *存在重大融資成份*

於釐定交易價格時，如協定的付款時間(不論以暗示或明示方式)為客戶或本集團帶來轉移貨物或服務的重大融資利益，則本集團會就資金時間值的影響而調整已承諾的代價金額。在該等情況下，合約包含重大融資成份。無論融資承諾是在合約中明確規定，還是合約訂約方協定的付款條款所暗示，都可能存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的付款與轉讓期間少於一年的合約，本集團採用不調整任何重大融資成份的交易價格的可行權宜方法。

### 3.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第15號對權益的影響。

	附註	於二零一八年 一月一日採用 香港財務報告準 則第15號的影響 人民幣千元
<b>權益</b>		
確認合約成本	(a)	35,406
稅務影響	(a)	(10,199)
於二零一八年一月一日的影響		<u>25,207</u>

於二零一八年一月一日簡明綜合財務狀況表中確認的金額予以下列調整。未列示未受變更影響的項目。

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 先前呈報的 賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 香港財務報告 準則第15號 項下的賬面值 人民幣千元
<b>流動資產</b>					
合約成本	(a)	-	-	35,406	35,406
<b>股本及儲備</b>					
儲備	(a)	25,896,103	-	14,952	25,911,055
非控股權益	(a)	12,686,611	-	10,255	12,696,866
<b>流動負債</b>					
合約負債	(b) (c)	-	4,334,461	-	4,334,461
預售物業已收按金	(b)	4,135,018	(4,135,018)	-	-
其他應付款項及應計費用	(c)	3,867,056	(199,443)	-	3,667,613
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	(a)	7,106,188	-	10,199	7,116,387

附註：

- (a) 本集團產生就取得與客戶的物業銷售合約向中介人支付／應付的增加佣金。上述金額之前已在產生時支銷。於首次應用香港財務報告準則第15號當日，取得與客戶的合約的增加成本人民幣35,406,000元及有關遞延稅項負債人民幣10,199,000元已予確認，並已就保留溢利及非控股權益作出相應調整。
- (b) 於二零一八年一月一日，先前計入預售物業已收按金的有關銷售物業合約的客戶預付款項人民幣4,135,018,000元已重新分類至合約負債。
- (c) 於二零一八年一月一日，主要有關以往納入其他應付款項的物業管理服務及酒店房間服務的預收其他現金款項人民幣199,443,000元已分別重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年六月三十日簡明綜合財務狀況表及其於本中期期間各條項目受影響的簡明綜合損益及其他全面收益表的影響。未列示未變更影響的項目。

對簡明綜合財務狀況表產生的影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用香港 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元
<b>流動資產</b>			
合約成本	49,050	(49,050)	—
<b>股本及儲備</b>			
儲備	27,097,334	(21,768)	27,075,566
非控股權益	13,092,092	(17,083)	13,075,009
<b>流動負債</b>			
合約負債	6,299,163	(6,299,163)	—
預售物業已收按金	—	6,093,932	6,093,932
其他應付款項及應計費用	3,602,184	205,231	3,807,415
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	7,384,594	(10,199)	7,374,395

## 對簡明綜合損益及其他全面收益表的影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用香港 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元
分銷及銷售成本	(206,047)	(13,644)	(219,691)
除稅前溢利	3,025,000	(13,644)	3,011,356
所得稅開支	(762,902)	–	(762,902)
期內溢利	2,262,098	(13,644)	2,248,454
期內全面收入總額	2,261,114	(13,644)	2,247,470

### 3.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂的會計政策影響及變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第9號(修訂本)提早還款特性及負補償及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類和計量、2)金融資產及其他項目(如租賃應收賬款及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求(包括減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的金融工具應用相關要求。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值的差額於期初保留溢利及股本的其他組成部分中確認，且並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製的比較資料具可比性。

#### 3.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動

##### 金融資產的分類及計量

與客戶簽訂合約產生的應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量。

屬香港財務報告準則第9號範圍的所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公允價值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量的非上市股權投資。

符合以下條件其後按攤銷成本計量的債務工具：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產的經營模式下持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後以透過損益按公允價值列賬(「**透過損益按公允價值列賬**」)的方式計量，但在應用／首次確認金融資產之日，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入(「**其他全面收入**」)內呈列股本投資(並非持作買賣或應用香港財務報告準則第3號收購方於業務合併所確認的或然代價)公允價值的其後變動。

此外，為消除或大幅減少會計錯配，本集團可不可撤回地指定符合攤銷成本標準的債務投資以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

#### *透過損益按公允價值列賬的金融資產*

金融資產如不符合以攤銷成本或透過其他全面收入按公允價值列賬(「**透過其他全面收入按公允價值列賬**」)或指定為透過其他全面收入按公允價值列賬的條件，則以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

於各報告期末，透過損益按公允價值列賬的金融資產按公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

董事根據當日存在的事實及情況審閱及評估本集團於二零一八年一月一日的金融資產。本集團金融資產的分類及計量變動及其影響於附註3.2.2詳述。

#### *預期信貸虧損模式項下的減值*

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括來自客戶合約的應收賬款、給予控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司的貸款及應收控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司的款項及其他應收款項)、應收租賃及財務擔保合約的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。



本集團始終就應收賬款(包括來自客戶合約者及應收租金)確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將對擁有大量結餘的債務人單獨評估及／或使用適宜組別的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，惟倘信貸風險自首次確認以來出現顯著上升，本集團確認其整個年期的預期信貸虧損。應否確認整個年期的預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約的機率或風險的顯著上升作出。

#### 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日起金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得的歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信用風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持的資料證明。

儘管有上述規定，若於報告日期債務工具被判定為具有較低信貸風險，本集團會假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並未顯著上升。在以下情況下，債務工具會被判定為具有較低信貸風險：i)債務工具具有較低違約風險；ii)借款人有很強的能力履行近期的合約現金流量義務；及iii)經濟及商業環境的長期不利



變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務的能力。本集團認為，若根據眾所周知的定義，債務工具的內部或外部信貸測評為「投資級」，則該金融資產具有較低信貸風險。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔的一方的日期被視為評估金融工具減值的首次確認日期。評估財務擔保合約信貸風險自首次確認以來是否有顯著上升時，本集團考慮特定債務人違約風險的變動，包括抵押品的價值是否下跌，有關變動預期會降低借款人按期作出合約付款的經濟誘因，或以其他方式影響違約情況發生的可能性。

本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

#### *預期信貸虧損的計量及確認*

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約的損失程度)及違約風險暴露。違約概率及違約損失率程度的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港會計準則第17號租賃計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，本集團僅需在債務人未能根據所擔保的工具的條款支付款項時付款。因此，預期信貸虧損為補償持有人就所產生的信貸虧損的預期付款現值，扣除本集團預期從持有人、債務人或任何其他人士收取的任何款項。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團將採納反映目前對貨幣時間價值的市場評估及該現金流特定風險的貼現率，惟僅限於風險按調整貼現率而非調整所貼現的現金不足納入考慮時。

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過虧損撥備賬調整所有金融資產及租賃應收款項的賬面值，以於損益確認彼等之減值收益或虧損。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備或首次確認的金額減(如適用)於擔保期間確認的累計收入款項的較高者確認。

於二零一八年一月一日，董事根據香港財務報告準則第9號的規定，使用無需付出不必要成本或能力而可得的合理且可支持的資料審閱及評估本集團現有的財務資產、(來自客戶合約的應收賬款、給予控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司的貸款及應收控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司的款項及其他應收款項)、應收租賃及財務擔保合約是否存在減值。評估結果及其影響詳見附註3.2.2。

### 3.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號的影響概述

下表描述根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號的金融負債的分類於二零一八年一月一日首次應用日期的影響。

	附註	透過損 益按公允價值 列賬的金融 資產 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日期末結餘－香港會計準則 第39號		—
首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響：		
重新分類		
從可供出售投資	(a)	<u>510</u>
於二零一八年一月一日期初結餘		<u>510</u>

(a) 於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號當日，本集團人民幣510,000元的股本投資由可供出售投資重新分類至透過損益按公允價值列賬的金融資產。

自二零一八年一月一日應用預期虧損方式以來並無確認重大額外減值。

除上文所述者外，於本中期期間應用其他香港財務報告準則修訂本及詮釋對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及/或披露事項並無重大影響。

### 3.3 應用所有新準則對期初簡明綜合財務狀況表的影響

由於本集團上述會計政策產生變化，期初簡明合併財務狀況表須重列。下表列示就各受影響單獨項目確認的調整。未受該變化影響項目不包括在內。

	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
可供出售投資	510	—	(510)	—
透過損益按公允價值列賬的 金融資產	—	—	510	510
<b>流動資產</b>				
合約成本	—	35,406	—	35,406
<b>流動負債</b>				
合約負債	—	4,334,461	—	4,334,461
預售物業已收按金	4,135,018	(4,135,018)	—	—
其他應付款項及應計費用	3,867,056	(199,443)	—	3,667,613
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	7,106,188	10,199	—	7,116,387
<b>股本及儲備</b>				
儲備	25,896,103	14,952	—	25,911,055
非控股權益	12,686,611	10,255	—	12,696,866

#### 4. 收益及分部資料

收益即期內所售貨品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

本集團根據所售貨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貨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貨品或所提供服務性質相若的經營分部已合併為可呈報分部，如下：

物業投資	物業租賃及相關服務
物業及土地開發	開發及銷售物業，以及開發土地
酒店經營	擁有並管理酒店
輸出管理項目	提供代理服務及輸出管理服務

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	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
物業投資及開發：		
投資物業及相關服務租金收入總額	1,715,167	1,730,604
銷售待售物業	1,823,567	2,505,519
一級土地開發服務收入	2,957	—
輸出管理項目	16,591	16,022
其他服務收入	34,691	45,244
	<u>3,592,973</u>	<u>4,297,389</u>
酒店經營：		
客房收益	323,170	380,323
其他配套服務	110,606	136,131
	<u>433,776</u>	<u>516,454</u>
總收益	<u><u>4,026,749</u></u>	<u><u>4,813,843</u></u>

## 來自商品及服務收益的明細

	物業投資 相關服務 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	管理輸出 項目及 其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
商品或服務種類	198,590	1,826,524	433,776	51,282	2,510,172
	<b>198,590</b>	<b>1,826,524</b>	<b>433,776</b>	<b>51,282</b>	<b>2,510,172</b>
地區市場					
中國內地	188,798	1,826,524	433,776	41,542	2,490,640
香港	9,792	–	–	9,740	19,532
	<b>198,590</b>	<b>1,826,524</b>	<b>433,776</b>	<b>51,282</b>	<b>2,510,172</b>
收益確認時間					
一個時間點	–	1,823,567	110,606	–	1,934,173
一段期間	198,590	2,957	323,170	51,282	575,999
	<b>198,590</b>	<b>1,826,524</b>	<b>433,776</b>	<b>51,282</b>	<b>2,510,172</b>

下表載列來自客戶合約的收益與於分部資料披露的款項的對賬。

	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	管理輸出 項目及 其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
於分部資料披露的收益					
外部客戶	1,714,262	1,826,524	433,776	51,282	4,025,844
分部間	3,502	–	14	72,380	75,896
合計	<b>1,717,764</b>	<b>1,826,524</b>	<b>433,790</b>	<b>123,662</b>	<b>4,101,740</b>
減：租金收入 對銷	(1,515,672) (3,502)	– –	– (14)	– (72,380)	(1,515,672) (75,896)
來自客戶合約的收益	<b>198,590</b>	<b>1,826,524</b>	<b>433,776</b>	<b>51,282</b>	<b>2,510,172</b>

## 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	輸出管理 項目及其 他服務	分部合計	分部間對銷	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
截至二零一八年六月三十日 止六個月(未經審核)							
分部收益							
外界客戶	1,714,262	1,826,524	433,776	51,282	4,025,844	-	4,025,844
分部間收益	3,502	-	14	72,380	75,896	(75,896)	-
綜合	<u>1,717,764</u>	<u>1,826,524</u>	<u>433,790</u>	<u>123,662</u>	<u>4,101,740</u>	(75,896)	4,025,844
租金調整							<u>905</u>
簡明綜合損益及其他全面收益表所 呈列的收益							<u>4,026,749</u>
分部業績	<u>1,581,509</u>	<u>572,336</u>	<u>1,187,470</u>	<u>2,058</u>	<u>3,343,373</u>	-	3,343,373
未分配公司收益及其他收益							49,007
未分配公司支出及其他虧損							(29,330)
融資成本							(342,520)
分佔聯營公司溢利							4,749
分佔合營企業虧損							<u>(279)</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>3,025,000</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	輸出管理 項目及其 他服務 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
截至二零一七年六月三十日 止六個月(未經審核)							
<b>分部收益</b>							
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>
綜合	<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							<u>(1,312)</u>
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>
分部業績	<u>1,735,830</u>	<u>729,502</u>	<u>54,999</u>	<u>(30,026)</u>	<u>2,490,305</u>	-	2,490,305
未分配公司收益及其他收益							17,036
未分配公司支出及其他虧損							(52,934)
融資成本							(356,909)
分佔聯營公司虧損							<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>

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、分佔聯營公司及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	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	55,965	33,076
給予合營企業的貸款	8,729	9,053
給予聯營公司的貸款	26,115	559
給予非控股權益的貸款	181	–
政府補貼	90	4,879
退回中國增值稅及附加費	5,361	19,947
其他	6,221	2,769
	<u>102,662</u>	<u>70,283</u>

## 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	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	14,540	(251)
匯兌虧損淨額	(64,020)	(58,444)
其他	5,627	(1,698)
	<u>(43,853)</u>	<u>(60,393)</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	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
以下各項利息：		
銀行借款	287,586	259,061
非銀行金融機構給予的貸款*	21,994	22,596
最終控股公司給予的貸款	—	181
同系附屬公司給予的貸款	2,478	25,954
非控股權益給予的貸款	756	892
第三方給予的貸款	609	267
有擔保票據	97,694	105,610
公司債券	76,599	50,573
其他	2,345	—
	<hr/>	<hr/>
利息支出總額	490,061	465,134
減：資本化利息：		
在建投資物業	(25,734)	(7,975)
待售在建物業	(121,807)	(100,250)
	<hr/>	<hr/>
	(147,541)	(108,225)
	<hr/>	<hr/>
融資成本	<u>342,520</u>	<u>356,909</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	
	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 (未經審核)
攤銷：		
— 無形資產(計入銷售成本)	598	2,737
— 無形資產(計入行政開支)	4,302	3,010
— 無形資產(計入分銷及銷售成本)	1,150	533
	<u>6,050</u>	<u>6,280</u>
租賃土地及土地使用權攤銷	<u>10,036</u>	<u>9,620</u>
物業、廠房及設備折舊	<u>127,088</u>	<u>188,189</u>
銷售及所提供服務成本包括：		
已售物業成本	1,177,754	1,696,775
所提供一級土地開發服務成本	2,975	—
出租投資物業所產生的直接營運開支	389,542	447,312
因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支	33,905	41,517
因所提供酒店服務所產生的直接營運開支	224,686	267,521
	<u>1,828,862</u>	<u>2,453,125</u>

## 9. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	342,761	370,309
土地增值稅	117,727	198,166
中國股息預扣稅	1,987	5,115
香港利得稅	5,314	5,209
	<u>467,789</u>	<u>578,799</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	22,016	775
遞延稅項	<u>273,097</u>	<u>111,428</u>
	<u><u>762,902</u></u>	<u><u>691,002</u></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	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
<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)	<u>1,687,959</u>	<u>654,162</u>
<b>股份數目(千股)</b>		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股數目	14,231,125	14,231,125
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數目	<u><u>15,326,426</u></u>	<u><u>15,326,426</u></u>

用於計算截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月每股基本盈利的股份數目是基於本公司於期內普通股數目及期內已發行之不可贖回可換股優先股。

於截至二零一七年及二零一八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，本公司擁有人獲宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股4港仙(截至二零一七年六月三十日止六個月：就截至二零一六年十二月三十一日止年度每股4港仙)。於本中期期間宣派的末期股息總額為人民幣500,696,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣535,597,000元)。

董事決定不會就本中期期間派付任何股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：零)。

## 12. 應收賬款

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收租金	103,308	94,337
應收物業管理費	10,469	15,763
酒店經營及相關服務應收款項	30,798	52,121
其他	1,466	562
減：呆賬撥備	(25,989)	(23,488)
	<u>120,052</u>	<u>139,295</u>
租金調整*	32,915	32,010
	<u>152,967</u>	<u>171,305</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。

於二零一八年六月三十日，賬面值總額為人民幣23,847,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣16,855,000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(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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月以內	108,956	125,123
3個月至1年	9,834	7,856
1至2年	653	4,300
2至3年	600	2,016
3年以上	9	-
	<u>120,052</u>	<u>139,295</u>

### 13. 應付賬款

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	32,170	36,336
工程累計開支	1,966,229	2,427,018
	<u>1,998,399</u>	<u>2,463,354</u>

應付賬款(包括貿易應付款項及工程累計開支)主要包括待售在建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。

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	30,361	34,472
1至2年	775	523
2至3年	25	129
3年以上	1,009	1,212
	<u>32,170</u>	<u>36,336</u>

## 14. 股本

### 本公司之普通股本

	股份數目	金額 千港元	(人民幣等值) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一七年一月一日、二零一七年十 二月三十一日及二零一八年六月三十日	<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			
於二零一七年一月一日、二零一七年十 二月三十一日及二零一八年六月三十日	<u>14,231,124,858</u>	<u>1,423,112</u>	<u>1,122,414</u>



## 業務回顧

### 市場回顧

2018年上半年，我國GDP的增長速度是6.8%，繼續穩定在中高速發展區間，而一定的GDP總量對應著一定的商業地產面積。總體來看，我國GDP增速雖然下降了，但是新增量仍然巨大，這意味著我國經濟對商業地依然有需求、有新的容納空間。商業地產市場，作為服務與消費升級的主要載體，正面臨新一輪的發展機遇。2018年上半年，中國商業地產體租金水平上揚。

從各業態細分領域來看，購物中心市場方面，購物中心運營商深刻理解體驗式消費的精髓，創新商業模式，提升客戶的購物體驗，同時借助互聯網及大數據技術等開展線上線下的深度融合，全方位提升新零售的高效性、便捷性和舒適性。同時，客戶也對購物中心提出了個性化、豐富化、實用化的新要求。寫字樓市場方面，寫字樓整體租金保持平穩，重點核心城市市場進一步分化，北京市場租金及去化水平明顯優於其他城市，同時聯合辦公依然拓展迅速，租金增速高於傳統寫字樓市場。酒店市場方面，隨著消費轉型升級，經營能力改善等因素，酒店市場整體持續向好。

### 業務回顧

回顧2018年上半年，本集團在物業投資、物業開發、酒店管理、輸出管理及其他服務四大板塊業績表現穩定。

#### 投資物業業務回顧

回顧期內，本集團投資物業業務運營平穩。大悅城購物中心租金收入增長明顯，同比增長6.6%。其中，成都大悅城通過優化品牌，拓展客群，實現租金同比提升24.7%，中糧廣場通過C棟改造升級，實現租金同比提升22.6%。此外，朝陽大悅城、天津大悅城的租金收入均實現大幅增加，保持業內領先地位。

截至六月三十日止六個月  
二零一八年 二零一七年  
(未經審核) (未經審核)

投資物業租金及相關服務收入(人民幣百萬元)

1,715.2

1,730.6

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的主要投資物業租金收入、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)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	341.9	97
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	22.4	97
朝陽大悅城商場	北京	零售	319.5	93
天津南開大悅城商場	天津	零售	199.7	98
上海靜安大悅城商場	上海	零售	109.7	94
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	108.6	97
煙台大悅城商場	煙台	零售	57.2	89
成都大悅城商場	成都	零售	83.4	93
中糧廣場寫字樓*	北京	辦公及零售	124.8	81
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	57.9	87
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	38.8	92
合計			<u>1,464.0</u>	

\*：中糧廣場C座改造完成，本期出租率包括C座，剔除改造影響，平均出租率達91%。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的主要投資物業租金收入、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)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	329.8	96
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	19.0	92
朝陽大悅城商場	北京	零售	292.5	92
天津南開大悅城商場	天津	零售	183.8	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	102.8	94
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	98.2	93
煙台大悅城商場	煙台	零售	53.5	98
成都大悅城商場	成都	零售	66.9	93
中糧廣場寫字樓	北京	辦公	101.8	90
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	58.4	89
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	37.5	95
合計			<u>1,344.2</u>	

## 物業開發業務回顧

回顧期內，本集團抓緊市場機遇，運營提升，加快銷售結算週期，進一步實現銷售業績的快速增長。物業開發合同銷售金額為人民幣4,988.0百萬元，同比增長43.3%。

截至二零一八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)
上海靜安大悅城·天悅壹號*	上海	住宅/車位	176.2	1,188.3	148,241
前灘壹號	上海	住宅	3,553.6	41,869.7	84,873
成都大悅城·悅街	成都	商舖	43.2	652.2	66,247
海南中糧·紅塘悅海	三亞	住宅	821.0	37,704.0	21,775
杭州大悅城	杭州	公寓/寫字樓/商舖	394.0	9,903.7	39,780
合計			<u>4,988.0</u>	<u>91,317.8</u>	

\*：若剔除車位影響，上海靜安大悅城·天悅壹號項目「合同銷售均價」為人民幣133,038元/平方米。

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
上海靜安大悅城·天悅壹號	上海	住宅	1,502.2	12,997.2	115,581
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
海南中糧·紅塘悅海	三亞	住宅	527.6	25,846.3	20,412
杭州大悅城·天悅	杭州	住宅	32.1	1,103.7	29,084
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，加強成本管控，提升運營效率。其中，三亞美高梅度假酒店平均入住率同比提高6%，行業領先地位進一步鞏固。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
酒店經營業務收入(人民幣百萬元)	<u>433.8</u>	<u>516.5</u>

截至二零一八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	1,549	1,885
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	93	1,373	1,345
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	78	303	391

截至二零一七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	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	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

## 財務回顧

### 收入

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的營業收入約為人民幣4,026.7百萬元(二零一七年同期：人民幣4,813.8百萬元)，同比下降16.4%，主要因物業開發業務業績下降，致使銷售收入減少。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣1,715.2百萬元，佔收入總額約42.6%，同比下降0.9%。其中大悅城購物中心租金收入錄得人民幣1,239.6百萬元，較二零一七年同期人民幣1,162.4百萬元增長6.6%，主要為各大悅城運營情況持續良好，特別是朝陽大悅城、成都大悅城，經營業績較上年同期獲得較大提升。

物業開發收入及土地開發收入錄得人民幣1,826.5百萬元，佔收入總額約45.4%，較二零一七年同期人民幣2,505.5百萬元下降27.1%；二零一八年上半年結算面積及結算單價分別為53,533平方米和人民幣34,065元／平方米，較二零一七年同期相比，結算面積增長11.0%，結算單價降低34.4%，結算單價降低主要因為交付產品結構變化，其中本期交付的寫字樓產品單價較低。

酒店經營收入錄得人民幣433.8百萬元，佔收入總額約10.8%，同比下降16.0%，主要為出售南昌凱萊酒店、蘇州凱萊酒店、北京長安街W酒店及西單大悅城酒店裝修改造影響，造成收入同比下降。

### 銷售及服務成本及毛利率

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團之銷售及服務成本約為人民幣1,828.9百萬元，(二零一七年同期：人民幣2,453.1百萬元)，同比下降25.4%。二零一八年上半年整體毛利率約為54.6%，較二零一七年同期49.0%上升5.6個百分點。主要因銷售型物業交付的產品結構發生變化，致使整體毛利率高於上年同期。同時，本集團積極調整毛利率較低的物業管理業務，提升了整體毛利率水平。

### 溢利

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團之溢利為人民幣2,262.1百萬元(二零一七年同期：人民幣1,402.7百萬元)，同比上升61.3%。其中本公司所有者應佔溢利為人民幣1,688.0百萬元(二零一七年同期：人民幣654.2百萬元)，同比上升158.0%，主要由於出售北京長安街W酒店100%公司權益。

剔除投資物業稅後公允值變動及匯率變動之核心淨利潤為人民幣1,925.1百萬元(二零一七年同期：人民幣820.1百萬元)，同比上升134.8%，其中本公司所有者應佔核心淨利潤為人民幣1,526.3百萬元(二零一七年同期：人民幣323.1百萬元)，同比上升372.4%。



## 業務展望

展望下半年，經濟增長與經濟結構調整仍然面臨壓力，特別是隨著中美貿易紛爭愈演愈烈，對外貿易環境日趨緊張。在此背景下，進一步擴大內需、增進消費，預期仍將成為我國穩定經濟運行過程中重要的選擇。龐大的人口基礎，日益升級的消費需求也是促進商業消費市場發展，推動經濟增長的主要動力。

苟日新，日日新，又日新。新，是生命之所在。新時代，我國居民的消費水平以及消費結構變化正在進入新的階段。面對消費結構升級、新零售全面爆發的新機遇和新挑戰，對企業而言，洞察消費者需求與技術選代規律，把握商業創新發展的內核，從內外都不斷探索和優化商業模式和戰略佈局，才能把握商業地產變革過程中釋放出的新機遇，才能在商業變局中彎道超車實現突破發展。

## 流動資金及財務狀況

	二零一八年 六月三十日止 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日止 人民幣百萬元 (經審核)
資產總值	<b>90,481.8</b>	86,370.5
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	<b>11,532.3</b>	9,697.6
借貸總額*	<b>23,233.1</b>	21,684.4
總權益	<b>43,968.9</b>	42,472.8
流動比率	<b>1.67</b>	1.59
淨負債佔總權益的比率**	<b>26.6%</b>	28.2%
加權平均借貸成本	<b>4.20%</b>	4.28%

\* 借貸總額包含銀行借款、同系附屬公司、第三方及非控股權益借款、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。

於二零一八年六月三十日，本集團持有資產總值約人民幣90,481.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣86,370.5百萬元)。本公司總權益約為人民幣43,968.9百萬元，較二零一七年十二月三十一日約人民幣42,472.8百萬元上升3.5%。

於二零一八年六月三十日，銀行及其他計息借貸約為23,233.1百萬元，較二零一七年十二月三十一日人民幣21,684.4百萬元上升7.1%。淨負債佔總權益的比率約為26.6%，較二零一七年十二月三十一日的28.2%下降1.6個百分點。計息借貸構成為人民幣68.02%，港幣及美元31.98%。

在境內融資環境趨緊的情況下，本集團通過加大境外融資的比例，融資成本進一步下降至4.20%，較二零一七年十二月三十一日的4.28%下降0.08個百分點，資金成本維持在業內較低水平。本公司之附屬公司中糧置業投資有限公司已獲得中國證監會批覆，准許發行不超過人民幣30億元額度的公司債券，公司將根據未來資金需求情況，擇機發行。

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

本集團高度重視人才的選、用、育、留，不斷完善選人用人機制，拓展招聘渠道，打造專業人才梯隊，優化薪酬激勵機制，形成了以「企業與員工共同成長發展」為理念，以「激發組織活力、促進人才成長、提高業績水平」為目標的人力資源管理體系，吸引和建立了精簡幹練高效的員工團隊，為本集團戰略目標實現提供人才支持。截止到2018年6月30日，本集團共有員工5,397名。

為推動集團業績提升、吸引及保留專業人才，本集團持續對標市場薪酬水平，建立了較為完善的以業績為導向的薪酬激勵體系。本集團為僱員提供具有競爭力的薪金以及完善的福利保障，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，與僱員建立和諧一致的勞動關係。本集團通過強制性公積金計劃(強積金計劃)為在香港的員工提供退休福利，並提供醫療保險。在中國大陸依據有關省市法律、法規規定為員工上繳養老保險，待員工達到法定退休年齡時，可向社會保險部門領取養老金，享受基本養老保險待遇。此外，為建立多層

次的養老保險體系，本集團對符合條件的公司推行「企業年金」補充養老計劃，更好地保障員工退休後的生活水平。

## 中期股息

董事會決議不派付截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息(二零一七年：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，於截至二零一八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二零一八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

於截至二零一八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)。本公司之二零一八年中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，二零一八年八月二十日

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；非執行董事蔣超先生、曾憲鋒先生和姜勇先生；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：

「董事會」	指	董事會；
「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》；
「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。