

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。

大悦城控股  
GRANDJOY



中糧  
COFCO  
自然之源 重塑你我

## JOY CITY PROPERTY LIMITED

### 大悦城地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

#### 截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績公告

##### 摘要

- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的營業收入總額約為人民幣6,732.0百萬元(二零一八年同期：人民幣4,026.7百萬元)，同比增長67.2%。其中，投資物業租金及相關物業管理服務收入約為人民幣2,206.7百萬元，較上年同期增長28.7%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團之溢利約為人民幣1,690.5百萬元，(二零一八年同期：人民幣2,262.1百萬元)，同比下降25.3%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣877.5百萬元，較上年同期下降48.0%。
- 剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響，本公司擁有人期內應佔核心淨利潤為人民幣550.6百萬元，較上年同期下降63.9%，二零一八年上半年處置附屬公司錄得非經常性稅後收益約人民幣1,107.3百萬元，剔除該因素影響，本公司擁有人期內應佔核心淨利潤較上年同期增長31.4%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團實現簽約金額約人民幣1,698.7百萬元，簽約面積97,582.4平方米。
- 本集團通過維護良好的銀企關係，二零一九年上半年，平均借貸成本4.58%，資金成本維持在業內較低水平。

## 中期業績

本公司董事會欣然宣佈本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零一八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本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。

### 簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

		截至下列日期止六個月	
	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	<b>6,732,035</b>	4,026,749
銷售及提供服務的成本		<b>(3,158,956)</b>	(1,828,862)
毛利		<b>3,573,079</b>	2,197,887
其他收入	5	<b>111,577</b>	102,662
其他收益及虧損淨額	6	<b>(66,924)</b>	(43,853)
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回	13	<b>2,474</b>	(1,062)
出售附屬公司收益		-	1,144,610
分銷及銷售成本		<b>(262,454)</b>	(206,047)
行政開支		<b>(458,271)</b>	(369,648)
下列各項公允價值收益／(虧損)：			
投資物業		<b>690,764</b>	534,652
透過損益按公允價值列賬之金融資產		<b>(8,310)</b>	3,849
財務成本	7	<b>(574,007)</b>	(342,520)
應佔聯營公司溢利		<b>401</b>	4,749
應佔合營企業虧損		<b>(12,470)</b>	(279)
除稅前溢利	8	<b>2,995,859</b>	3,025,000
所得稅開支	9	<b>(1,305,343)</b>	(762,902)
期內溢利		<b>1,690,516</b>	2,262,098
下列各項應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>877,463</b>	1,687,959
永久性資本工具持有人		<b>87,230</b>	89,413
非控股權益		<b>725,823</b>	484,726
		<b>1,690,516</b>	2,262,098
每股基本及攤薄盈利	10	<b>人民幣5.7分</b>	人民幣11.0分

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
附註		
其他全面開支：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	(11,578)	(984)
用作現金流量對沖之對沖工具之公允價值虧損	(269)	—
期內其他全面開支	(11,847)	(984)
期內全面收入總額	<u>1,678,669</u>	<u>2,261,114</u>
下列各項應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	865,748	1,686,975
永久性資本工具持有人	87,230	89,413
非控股權益	725,691	484,726
	<u>1,678,669</u>	<u>2,261,114</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		60,356,224	58,611,949
物業、廠房及設備		3,956,098	3,314,820
使用權資產		1,785,088	-
租賃土地及土地使用權		-	609,010
無形資產		90,330	80,193
所持聯營公司權益		135,612	154,374
所持合營企業權益		5,350,506	5,315,396
給予合營企業貸款		92,290	92,290
給予聯營公司貸款		1,313,595	403,098
透過損益按公允價值列賬之金融資產		510	510
商譽		184,297	253,042
按金		19,768	10,000
遞延稅項資產		48,364	51,944
		<u>73,332,682</u>	<u>68,896,626</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		35,181	35,561
待售物業		826,939	1,123,521
待售在建物業		15,363,998	14,929,521
應收賬款	12	203,565	226,727
合約成本		42,276	43,057
按金、預付款項及其他應收款項		1,223,641	1,680,035
應收最終控股公司款項		7	12
應收同系附屬公司款項		16,478	3,604
應收非控股權益款項		51,657	59,470
應收合營企業款項		39,345	55,915
應收聯營公司款項		190,432	113,371
給予聯營公司貸款		917,306	1,876,354
給予合營企業貸款		689,100	1,451,659
給予非控股權益貸款		-	1,100,000
可收回稅項		110,846	145,031
受限制銀行存款		1,302,474	-
已抵押存款		13,395	12,522
現金及銀行結存		8,311,613	7,107,503
		<u>29,338,253</u>	<u>29,963,863</u>
<b>總資產</b>		<u><u>102,670,935</u></u>	<u><u>98,860,489</u></u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款	14	1,685,092	2,143,707
其他應付款項及應計費用		5,879,883	5,847,456
租賃負債		34,948	–
合約負債		4,358,477	6,959,696
應付最終控股公司款項		6,177	1,159
應付中間控股公司款項		682	61
應付直接控股公司款項		559,440	–
應付非控股權益款項		1,933,165	1,843,205
應付合營企業款項		16	5
應付同系附屬公司款項		82,105	95,325
同系附屬公司給予的貸款		627,459	410,200
第三方給予的貸款		19,536	–
銀行借款		1,717,744	1,595,961
應付所得稅及土地增值稅		1,471,378	916,319
遞延收入		1,978	2,074
有擔保票據		5,518,120	5,502,007
應付債券		57,915	2,360,148
其他金融負債		2,285	–
		<b>23,956,400</b>	<b>27,677,323</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,381,853</b>	<b>2,286,540</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>78,714,535</b>	<b>71,183,166</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		922,192	836,547
非控股權益給予的貸款		652,095	672,233
同系附屬公司給予的貸款		863,863	620,172
第三方給予的貸款		957,264	–
銀行借款		17,652,366	14,684,797
租賃負債		157,187	–
遞延稅項負債		7,490,458	7,403,751
合約負債		873,871	–
應付債券		4,123,695	1,748,079
應付同系附屬公司款項		32,673	19,147
應付中間控股公司款項		–	618
其他金融負債		–	2,016
應付非控股權益款項		51,417	25,022
		<b>33,777,081</b>	<b>26,012,382</b>
<b>資產淨值</b>		<b>44,937,454</b>	<b>45,170,784</b>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	1,122,414	1,122,414
儲備		<u>27,144,080</u>	<u>27,086,602</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>28,266,494</b>	28,209,016
永久性資本工具		<b>1,630,556</b>	2,743,326
非控股權益		<u>15,040,404</u>	<u>14,218,442</u>
<b>總權益</b>		<b><u>44,937,454</u></b>	<b><u>45,170,784</u></b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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、物業投資及發展及酒店經營。

本公司的直接控股公司由明毅有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)於二零一九年一月變更為大悅城控股集團股份有限公司(簡稱「大悅城控股」，前稱中糧地產(集團)股份有限公司)(一間於中華人民共和國(「中國」)成立的公司，其A股在深圳證券交易所上市)。明毅有限公司及大悅城控股均受中糧集團(香港)有限公司(「中糧(香港)」)(本公司的一間中間控股公司)的共同控制。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為中糧集團(一間於中國成立的公司)。

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，除另有指明外，所有值均四捨五入至最接近千位(千元)。

## 2. 編製基準

截至二零一九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十六披露規定編製。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，並應與本集團截至二零一八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

除按公允價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。

除應用新訂及經修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，截至二零一九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截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表所呈列者相同。



## 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於二零一九年一月一日或之後開始的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16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理之不確定性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年 週期之年度改進

除下文所述者外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或對此等簡明綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

### 3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的會計政策影響及變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

#### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致會計政策的主要變動

本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用下列會計政策。

##### 租賃的定義

倘合約為換取代價而給予一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。



## 作為承租人

### 短期租賃及低值資產租賃

對於租期自開始日期起計十二個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公樓宇租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低值資產租賃的租賃付款按直線法基準於租期內確認為開支。

### 使用權資產

除短期租賃及低值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用的日期）確認使用權資產。除獲分類為投資物業並按公允價值模型計量者外，使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆解及搬遷相關資產、復原所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計，除非該等成本乃為生產存貨而產生。

就本集團能於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產按直線法基準於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列。

### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 跟隨指數或利率而定的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則為終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

### 租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃進行入賬：

- 該項修改透過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調高租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

### 稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項減扣應歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團對整個租賃交易應用香港會計準則第12號*所得稅*規定。使用權資產及租賃負債的相關暫時性差異按淨額基準課稅。使用權資產的折舊超出租賃負債本金部分的租賃付款產生可扣減暫時性差異淨額。

作為出租人

### 租賃修改

本集團將經營租賃的修改作為一項自修改生效日期起的新租賃進行入賬，並將與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

### 售後回租交易

本集團作為出售承租人

本集團根據香港財務報告準則第15號規定評估售後回租交易是否構成本集團作為出售承租人的出售事項。就不符合作為出售事項規定的轉讓而言，本集團在香港財務報告準則第9號範圍內將轉讓所得款項作為借款入賬。

## **3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生的過渡及影響概要**

### 租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義。

### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年一月一日）確認。於首次應用日期之任何差異於期初留存溢利確認且比較資料不予重列。

於過渡期應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 對類似經濟環境內相似級別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中國若干物業租賃的貼現率按組合基準釐定。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債人民幣194,361,000元及使用權資產人民幣673,283,000元。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均承租人增量借款利率為4.39%。

	附註	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔		<u>229,720</u>
以相關增量借款利率貼現之租賃負債		194,443
減：確認豁免－短期租賃		(62)
確認豁免－低值資產		<u>(20)</u>
於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號 後確認與經營租賃相關之租賃負債	(a)	<u><u>194,361</u></u>
分析為		
流動		29,194
非流動		<u>165,167</u>
		<u><u>194,361</u></u>
使用權資產於二零一九年一月一日之賬面值包含以下各項：		
		使用權資產 人民幣千元
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃 相關之使用權資產	(a)	42,631
從租賃土地及土地使用權重新分類	(b)	<u>630,652</u>
		<u><u>673,283</u></u>
按類別：		
樓宇		42,631
租賃土地及土地使用權		<u>630,652</u>
		<u><u>673,283</u></u>

- (a) 符合投資物業定義的使用權資產為人民幣151,730,000元，於「投資物業」內呈列。
- (b) 於中國的租賃土地預付款項於二零一八年十二月三十一日分類為租賃土地及土地使用權。應用香港財務報告準則第16號後，租賃土地及土地使用權之流動及非流動部份，分別為人民幣21,642,000元及人民幣609,010,000元，已重新分類至使用權資產。

#### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡進行任何調整，但需自首次應用之日起根據香港財務報告準則第16號就該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

#### 售後回租交易

本集團作為賣方—承租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，於首次應用日期前訂立的售後回租交易並無重估。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團應用香港財務報告準則第15號的規定評估售後回租交易是否構成出售事項。在此期間，本集團就若干物業訂立售後回租交易，且該交易符合構成出售事項的要求。

於二零一九年一月一日的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。

		於二零一八年 十二月三十一日 先前呈報的 賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 香港財務報告 準則第16號 項下的賬面值 人民幣千元
<b>流動資產</b>				
按金、預付款項及 其他應收款項	(b)	1,680,035	(21,642)	1,658,393
<b>非流動資產</b>				
投資物業	(a)	58,611,949	151,730	58,763,679
使用權資產	(a)	–	673,283	673,283
租賃土地及土地使用權	(b)	609,010	(609,010)	–
<b>流動負債</b>				
租賃負債	(a)	–	29,194	29,194
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	(a)	–	165,167	165,167

附註：為以間接方法呈報截至二零一九年六月三十日止六個月經營活動所產生的現金流量，營運資金的變動已根據上文所披露於二零一九年一月一日的期初財務狀況表計算。

- (a) 應用香港財務報告準則第16號後，本集團確認使用權資產人民幣42,631,000元及投資物業人民幣151,730,000元，其中對應的租賃負債人民幣29,194,000元及人民幣165,167,000元分別計入流動及非流動部分。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號後，本集團租賃土地及土地使用權之流動及非流動部份，分別為人民幣21,642,000元及人民幣609,010,000元，已重新分類至使用權資產。

#### 4. 收益及分部資料

收益即期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所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所提供服務後決定。該等業務單位作為內部報告基礎提供予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，如下：

物業投資	物業租賃及相關服務
物業及土地開發	開發及銷售物業與土地開發
酒店經營	酒店持有及管理
管理輸出項目及其他服務	提供代理服務及管理輸出服務

於期內，本集團收益（亦即本集團營業額）分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
物業投資及開發：		
投資物業租金收入及相關服務收入	2,206,722	1,715,167
銷售待售物業	4,021,045	1,823,567
一級土地開發服務收入	2,751	2,957
管理輸出項目	22,158	16,591
其他服務收入	45,706	34,691
	<b>6,298,382</b>	<b>3,592,973</b>
酒店經營：		
客房收益	309,741	323,170
其他配套服務	123,912	110,606
	<b>433,653</b>	<b>433,776</b>
總收益	<b>6,732,035</b>	<b>4,026,749</b>

來自商品及服務的收益分類

	截至二零一九年六月三十日止六個月				合計 人民幣千元
	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	
商品或服務種類	269,245	4,023,796	433,653	67,864	4,794,558
	<u>269,245</u>	<u>4,023,796</u>	<u>433,653</u>	<u>67,864</u>	<u>4,794,558</u>
地區市場					
中國內地	263,884	4,023,796	433,653	58,418	4,779,751
香港	5,361	-	-	9,446	14,807
	<u>269,245</u>	<u>4,023,796</u>	<u>433,653</u>	<u>67,864</u>	<u>4,794,558</u>
收益確認時間					
一個時點	-	4,021,045	123,912	-	4,144,957
一段期間	269,245	2,751	309,741	67,864	649,601
	<u>269,245</u>	<u>4,023,796</u>	<u>433,653</u>	<u>67,864</u>	<u>4,794,558</u>

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。

	截至二零一九年六月三十日止六個月				合計 人民幣千元
	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	
於分部資料披露的收益					
外部客戶	2,211,398	4,023,796	433,653	67,864	6,736,711
分部間	4,260	-	-	64,448	68,708
	<u>2,215,658</u>	<u>4,023,796</u>	<u>433,653</u>	<u>132,312</u>	<u>6,805,419</u>
減：租金收入	(1,942,153)	-	-	-	(1,942,153)
對銷	(4,260)	-	-	(64,448)	(68,708)
來自客戶合約的收益	<u>269,245</u>	<u>4,023,796</u>	<u>433,653</u>	<u>67,864</u>	<u>4,794,558</u>



	截至二零一八年六月三十日止六個月				合計 人民幣千元
	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	
商品或服務種類	198,590	1,826,524	433,776	51,282	2,510,172
	<u>198,590</u>	<u>1,826,524</u>	<u>433,776</u>	<u>51,282</u>	<u>2,510,172</u>
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
	<u>198,590</u>	<u>1,826,524</u>	<u>433,776</u>	<u>51,282</u>	<u>2,510,172</u>
收益確認時間					
一個時點	–	1,823,567	110,606	–	1,934,173
一段時間	198,590	2,957	323,170	51,282	575,999
	<u>198,590</u>	<u>1,826,524</u>	<u>433,776</u>	<u>51,282</u>	<u>2,510,172</u>

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。

	截至二零一八年六月三十日止六個月				合計 人民幣千元
	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	
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	<u>1,717,764</u>	<u>1,826,524</u>	<u>433,790</u>	<u>123,662</u>	<u>4,101,740</u>
減：租金收入	(1,515,672)	–	–	–	(1,515,672)
對銷	(3,502)	–	(14)	(72,380)	(75,896)
來自客戶合約的收益	<u>198,590</u>	<u>1,826,524</u>	<u>433,776</u>	<u>51,282</u>	<u>2,510,172</u>

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 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	分部 合計 人民幣千元	分部間的 對銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月 (未經審核)							
分部收益							
外部客戶	2,211,398	4,023,796	433,653	67,864	6,736,711	-	6,736,711
分部間收益	4,260	-	-	64,448	68,708	(68,708)	-
綜合	<u>2,215,658</u>	<u>4,023,796</u>	<u>433,653</u>	<u>132,312</u>	<u>6,805,419</u>	(68,708)	<u>6,736,711</u>
租金調整							(4,676)
簡明綜合損益及其他全面收益表 所呈列的收益							<u>6,732,035</u>
分部業績	<u>2,061,356</u>	<u>1,530,642</u>	<u>16,984</u>	<u>8,958</u>	<u>3,617,940</u>	-	3,617,940
未分配企業收入及其他收益							30,741
未分配企業開支及其他虧損							(66,746)
融資成本							(574,007)
應佔聯營公司溢利							401
應佔合營企業虧損							(12,470)
簡明綜合損益及其他全面收益表 所呈列的除稅前溢利							<u>2,995,859</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	管理輸出 項目及 其他服務 人民幣千元	分部 合計 人民幣千元	分部間的 對銷 人民幣千元	合計 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)							
<b>分部收益</b>							
外部客戶	1,714,262	1,826,524	433,776	51,282	4,025,844	-	4,025,844
分部間收益	<u>3,502</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>72,380</u>	<u>75,896</u>	(75,896)	<u>-</u>
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
未分配企業收入及其他收益							49,007
未分配企業開支及其他虧損							(29,330)
融資成本							(342,520)
應佔聯營公司溢利							4,749
應佔合營企業虧損							<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>

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的溢利，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向董事呈報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	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	26,711	55,965
給予合營企業的貸款	18,132	8,729
給予聯營公司的貸款	56,482	26,115
給予非控股權益的貸款	2,604	181
政府補助	1,921	90
退回中國增值稅及附加費	860	5,361
其他	4,867	6,221
	<u>111,577</u>	<u>102,662</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	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(110)	14,540
商譽減值虧損(附註)	(68,745)	—
匯兌虧損淨額	(18,060)	(64,020)
其他	19,991	5,627
	<u>(66,924)</u>	<u>(43,853)</u>

附註：

根據減值評估審查，分配至物業及土地開發分部的商譽減值虧損約人民幣68,745,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：零)於本中期期間的簡明綜合損益表中確認，乃因上海悅耀置業發展有限公司的絕大部分待售物業(為獲分配商譽的現金產生單位，預期受益於合併協同效應)已於本中期期間出售及轉讓予客戶。

## 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	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
以下各項利息：		
銀行借款	419,899	287,586
非銀行金融機構給予的貸款*	28,069	21,994
同系附屬公司給予的貸款	406	2,478
非控股權益給予的貸款	25,958	756
第三方給予的貸款	12,226	609
有擔保票據	105,567	97,694
公司債券	87,397	76,599
其他	5,851	2,345
租賃負債	4,013	—
	<hr/>	<hr/>
利息支出總額	689,386	490,061
減：資本化利息：		
在建投資物業	(37,080)	(25,734)
待售在建物業	(78,299)	(121,807)
	<hr/>	<hr/>
	(115,379)	(147,541)
	<hr/>	<hr/>
融資成本	<u>574,007</u>	<u>342,520</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	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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)	473	598
—無形資產(計入行政開支)	6,210	4,302
—無形資產(計入分銷及銷售成本)	1,125	1,150
	<u>7,808</u>	<u>6,050</u>
租賃土地及土地使用權攤銷	<u>—</u>	<u>10,036</u>
物業、廠房及設備折舊	<u>114,750</u>	<u>127,088</u>
使用權資產攤銷	<u>49,816</u>	<u>—</u>
銷售及所提供服務成本：		
已售物業成本	2,340,660	1,177,754
所提供一級土地開發服務成本	2,770	2,975
出租投資物業所產生的直接營運開支	490,345	389,542
因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支	53,937	33,905
因所提供酒店服務所產生的直接營運開支	271,244	224,686
	<u>3,158,956</u>	<u>1,828,862</u>

## 9. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	627,319	342,761
土地增值稅	558,521	117,727
中國股息預扣稅	—	1,987
香港利得稅	14,703	5,314
	<u>1,200,543</u>	<u>467,789</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	14,556	22,016
遞延稅項	90,244	273,097
	<u>1,305,343</u>	<u>762,902</u>

本公司及其若干境外附屬公司已向相關稅務機關申請中國居民企業認定，並預期於本年度內獲批。

根據中國國家稅務總局發佈的《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》，倘符合相關條件，中國企業或企業集團控制的並在中國境外註冊的企業應被視為中國居民企業。如被認定為中國居民企業，其中國境內註冊的附屬公司向其分派股息時，無需代扣代繳企業所得稅。

## 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	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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)	<b>877,463</b>	1,687,959
<b>股份數目(千股)</b>		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股數目	<b>14,231,125</b>	14,231,125
不可贖回可轉換優先股數目	<b>1,095,301</b>	1,095,301
藉以計算每股基本盈利之股份數目	<b>15,326,426</b>	15,326,426

用於計算截至二零一九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乃基於本公司於期內已發行普通股數目及期內已發行之不可贖回可轉換優先股計算。

計算截至二零一九年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利時並無假設行使對附屬公司股份的沽出認沽期權，因為有關攤薄影響並不重大。由於去年年內並無潛在已發行普通股，故並無呈列截至二零一八年六月三十日止六個月的攤薄每股盈利。

## 11. 股息

於本中期期間，本公司擁有人獲宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股6港仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：就截至二零一七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808,270,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣500,696,000元)。

董事決定不會就本中期期間派付任何股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：零)。



## 12. 應收賬款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收租金	149,292	138,708
應收物業管理費	22,831	35,106
酒店經營及相關服務應收款項	29,080	43,093
其他	1,326	1,411
減：信貸虧損撥備	(26,377)	(24,466)
	<u>176,152</u>	<u>193,852</u>
租金調整*	<u>27,413</u>	<u>32,875</u>
	<u><u>203,565</u></u>	<u><u>226,727</u></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。

於二零一九年六月三十日，賬面值總額為人民幣39,981,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣25,400,000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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月以內	160,938	175,104
3個月至1年	14,436	16,819
1至2年	335	483
2至3年	443	1,446
	<u>176,152</u>	<u>193,852</u>

### 13. 根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對金融資產及其他項目之減值評估

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
就以下款項之(已撥回)/已確認減值虧損：		
一應收賬款	(2,288)	(2,501)
一按金、預付款項及其他應收款項	4,762	1,439
	<u>2,474</u>	<u>(1,062)</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表中所用的釐定輸入數據以及假設及估計方法的基準與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用基準相同。

### 14. 應付賬款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	36,822	33,325
工程累計開支	1,648,270	2,110,382
	<u>1,685,092</u>	<u>2,143,707</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。

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	21,774	32,978
1至2年	14,839	148
2至3年	148	79
3年以上	61	120
	<u>36,822</u>	<u>33,325</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) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一八年一月一日、二零一八年 十二月三十一日及二零一九年六月三十日	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			
於二零一八年一月一日、二零一八年 十二月三十一日及二零一九年六月三十日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

## 業務回顧

### 市場回顧

2019年上半年，中國經濟面對外部國際貿易和金融條件的巨大衝擊，表現出了極大的韌性，上半年保持6.3%左右的中高速增長。當前中國經濟有良好的長期增長基礎，改革開放紅利不斷釋放。2019年上半年社會消費能力平穩增長，中國社會消費品零售總額突破19.7萬億，消費增長是經濟增長的第一拉動力。隨着居民可支配收入的不斷上升，二三線及新生代居民消費能力增長迅速，中國零售消費市場消費升級趨勢更為明顯，這些消費市場快速轉變的動向，為商業地產的發展帶來更大的機遇與空間。

2019年上半年，全國新開業大型商業購物中心194個，商業體量達1,451萬平方米，大型購物中心開業數目繼續降溫，同比下滑15%以上。新增商業購物中心仍集中在華東、華南和西南地區的一線及新一線市場，同時三四線城市的購物中心市場增量顯著，有較大市場空間。

## 業務回顧

回顧二零一九年上半年，本集團在投資物業、物業開發、酒店經營、管理輸出及其他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

投資物業方面，本集團投資物業運營情況良好，大悅城運營效率提升，物業快速發展，租金收入約達人民幣18.7億元，同比增長25%。其中，瀋陽大悅城銷售額持續提升，達12.2億元，同比增幅16.1%。此外，朝陽大悅城、成都大悅城、上海長風大悅城等項目上半年營業收入增長達15%以上。大悅城運營與拓展能力進一步提升。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
投資物業租金收入及相關物業管理收入 (人民幣百萬元)	<u>2,206.7</u>	<u>1,715.2</u>

截至二零一九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	363.9	98
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	22.4	89
朝陽大悅城商場	北京	零售	327.6	98
天津大悅城商場	天津	零售	211.8	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	114.8	95
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	118.7	97
煙台大悅城商場	煙台	零售	66.5	96
成都大悅城商場	成都	零售	92.9	92
杭州大悅城商場	杭州	零售	94.5	93
上海長風大悅城商場	上海	零售	55.8	93
西安大悅城商場	西安	零售	99.3	99
中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	144.2	88
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	58.0	86
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	44.2	99
中糧置地廣場	北京	辦公	53.3	69
合計			<u>1,867.9</u>	

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>	

### 物業開發業務回顧

物業開發方面，本集團繼續堅持提升產品高端品質和客戶體驗，市場反應熱烈。回顧期內，物業開發合同銷售金額17億元。其中，重慶中糧•中央公園祥雲勁銷4.7億，市場銷售火爆。海南中糧•紅塘悅海，青島金沙•中糧祥雲、青島創智•中糧錦雲等銷售型物業銷售良好。

截至二零一九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)
海南中糧·紅塘悦海	三亞	住宅	205.8	9,673.2	21,270
杭州大悦城	杭州	商舖	19.2	549.3	35,006
青島金沙·中糧祥雲	青島	住宅	305.4	12,419.3	24,589
重慶中糧·中央公園 祥雲	重慶	住宅/商舖	472.0	31,058.1	15,198
常州花語江南*	常州	住宅	328.9	13,809.6	23,818
即墨創智·中糧錦雲	青島	住宅	367.4	30,072.9	12,216
合計			<u>1,698.7</u>	<u>97,582.4</u>	

\*: 本集團持股49%的常州花語江南項目，並未併入綜合財務報表。

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)
上海靜安大悦城· 天悦壹號*	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
成都大悦城·悦街	成都	商舖	43.2	652.2	66,247
海南中糧·紅塘悦海	三亞	住宅	821.0	37,704.0	21,775
杭州大悦城	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，上海靜安大悦城·天悦壹號項目「合同銷售均價」為人民幣133,038元/平方米。



## 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運營能力，優化服務水平，積極應對當前全國酒店市場下行的宏觀環境影響。上半年，北京大悅酒店煥新開業，獲得市場認可，經營情況良好。

截至六月三十日止六個月  
二零一九年      二零一八年

酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元) 433.7      433.8

截至二零一九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	73	1,257	1,548
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	90	1,125	1,258
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	74	258	353
北京大悅酒店*	北京	酒店	52	439	850
北京華爾道夫酒店	北京	酒店	69	1,532	2,257

\*: 西單大悅城酒店改造完成後更名為北京大悅酒店。

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
西單大悅城酒店*	北京	酒店			

\*: 西單大悅城酒店2018年處於經營改造中。

## 管理輸出及其他服務業務回顧

管理輸出及其他服務方面，本集團充分發揮「大悅城」品牌號召力及運營能力，通過管理輸出等方式加快輕資產佈局。本集團現有管理輸出項目包括天津和平大悅城、昆明大悅城等。在中糧－高和併購基金的參與下，成功獲取北京大悅春風裡（大興）項目。未來，本集團將繼續加快大悅城輕資產發展速度，鞏固品牌影響力。

## 財務回顧

### 收入

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的營業收入約為人民幣6,732.0百萬元（二零一八年同期：人民幣4,026.7百萬元），同比增長67.2%，主要因物業及土地開發業務業績提升，致使銷售收入增加。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團投資物業租金及相關物業管理服務收入總額約為人民幣2,206.7百萬元，佔收入總額約32.8%，較二零一八年同期人民幣1,715.2百萬元增長28.7%。其中大悅城購物中心租金收入錄得人民幣1,545.8百萬元，較二零一八年同期人民幣1,239.6百萬元增長24.7%，杭州大悅城、西安大悅城分別於二零一八年八月和十二月開業，剔除兩間新開業項目影響，購物中心租金收入同比增長9.1%。

物業開發收入及土地開發收入錄得人民幣4,023.8百萬元，佔收入總額約59.8%，較二零一八年同期人民幣1,826.5百萬元增長120.3%，主要為前灘壹號交付結算致使收入大幅增加；二零一九年上半年結算面積及結算單價分別為66,590平方米和人民幣60,343元，較二零一八年同期分別增長約24.4%和77.1%。

酒店經營收入錄得人民幣433.7百萬元，佔收入總額約6.4%，較二零一八年同期同比持平。

管理輸出項目收入總額約為人民幣22.2百萬元，佔收入總額約0.3%，較二零一八年同期增長33.6%。

其他服務收入總額約為人民幣45.7百萬元，佔收入總額約0.7%，較二零一八年同期增長31.8%。

## 銷售成本及毛利率

截至二零一九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3,159.0百萬元(二零一八年同期：人民幣1,828.9百萬元)，同比增長72.7%。二零一九年上半年整體毛利率約為53.1%，較二零一八年同期54.6%略有下降。

## 溢利

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團溢利約為人民幣1,690.5百萬元(二零一八年同期：人民幣2,262.1百萬元)，較上年同期下降25.3%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣877.5百萬元，較上年同期下降48.0%；剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響，本公司擁有人期內應佔核心淨利潤為人民幣550.6百萬元，較上年同期下降63.9%。主要因二零一八年處置附屬公司錄得非經常性稅後收益約人民幣1,107.3百萬元，剔除該因素影響，本公司擁有人期內應佔核心淨利潤較上年同期增長31.4%。

## 業務展望

展望下半年，中國經濟仍將保持強韌的內生發展動力。經濟結構中新舊動能轉換，及新業務新產業的培育與升級都將不斷深化，中國經濟增長將更為堅定，同時也為國內消費行業升級帶來堅實保障。在這種情況下，中國商業地產市場仍具有良好的發展基礎與市場空間。

未來，商業地產市場正孕育一場新的創新發展。商業地產市場線上線下深度融合將進一步加速，優質內容與IP轉型線下業態，為商業購物中心帶來更豐富的內容與龐大的流量人群。傳統購物方式結合體驗式環境正在形成顛覆式消費場景，體育休閒、文化娛樂、親子教育等新中產新需求業態不斷發展和湧現。隨着青年人口和三四線人口收入不斷提升，商業地產服務客群不斷補充，下沉空間逐步展現，商業地產待開發潛力仍然十分巨大。

## 流動資金及財務狀況

	二零一九年 六月 三十日止 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日止 人民幣百萬元 (經審核)
資產總值	<b>102,670.9</b>	98,860.5
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及 抵押存款)	<b>9,627.5</b>	7,120.0
借貸總額*	<b>32,190.1</b>	27,593.6
總權益	<b>44,937.5</b>	45,170.8
流動比率	<b>1.22</b>	1.08
淨負債佔總權益的比率**	<b>50.2%</b>	45.3%
加權平均借貸成本	<b>4.58%</b>	4.39%

\* 借貸總額包含銀行借款、同系附屬公司及非控股股東及第三方借款、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。

於二零一九年六月三十日，本集團持有資產總值約人民幣102,670.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣98,860.5百萬元)。本集團總權益約為人民幣44,937.5百萬元，較二零一八年十二月三十一日約人民幣45,170.8百萬元下降0.5%。

於二零一九年六月三十日，除租賃負債外的銀行及其他計息借貸約為32,190.1百萬元，較二零一八年十二月三十一日人民幣27,593.6百萬元增長16.7%。淨負債佔總權益的比率約為50.2%，較二零一八年十二月三十一日的45.3%上升4.9個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔62.2%，港幣及美元約佔37.8%。

二零一九年一月，本集團抓住國內債券市場流動性較為充裕的契機，成功發行人民幣公司債23.6億元，包括，本金額為16.6億元、票面利率為3.94%的六年期無擔保公司債券以及本金額為人民幣7億元、票面利率為4.1%的七年期無擔保公司債券，有效維持了較低的融資成本。此外，在境內融資環境趨緊的情況下，公司通過維護良好的銀企關係，保持平均融資成本水平在4.58%，較二零一八年十二月三十一日上升0.19個百分點，資金成本仍維持在業內較低水平。

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建設，完善用人機制。拓展招聘渠道，社會招聘與校園招聘並重，打造多元化的人才隊伍；构建以「金舵手」、「金種子」為核心，以「悅講堂」為輔助的全方位人才培養體系；通過「競馬計劃」、「換馬計劃」、「育馬計劃」，打通內部人才交流渠道；對標市場，不斷優化薪酬福利，建立起由「業績提成」、「專項獎」、「年度評優」構成的激勵體系，激發員工創造力。最終形成以「企業與員工共同成長」為理念的人力資源管理體系，建設了一支精簡高效的員工團隊，為本集團戰略目標的實現提供了強有力的人才支持。截止到二零一九年六月三十日，本集團共有員工4,487名。

本集團不斷改進薪酬福利政策，以吸引和激勵專業人才，創造業績推動戰略落地。本集團持續對標市場薪酬水平，為僱員提供具有市場競爭力的薪金，並提供豐富的福利保障。本集團為在香港的員工提供醫療保險，並通過強制性公積金計劃（強積金計劃）提供退休福利。在中國大陸，依據有關省市法律、法規規定為員工繳納基本養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金。另外與商業保險公司合作，為員工提供補充醫療保險、意外保險；對符合條件的公司推行「企業年金」補充養老計劃，建立多層次的養老保險體系，更好地保障員工退休後的生活水平。通過完善的薪酬福利體系，本集團與僱員建立起和諧一致的勞動關係。

## 中期股息

董事會決議不派付截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息（二零一八年：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，於截至二零一九年六月三十日止六個月，除守則條文第E.1.2條外，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。常規守則條文第E.1.2條要求董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席由於另有要務在身，未能出席二零一九年五月三十日的股東周年大會。執行董事曹榮根先生代表董事會主席主持股東周年大會，並回答會上提問。



## 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二零一九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

於截至二零一九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))。本公司之二零一九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，二零一九年八月二十八日

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；
「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。