

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。



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)

## 截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告

### 摘要

- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團營業收入總額約為人民幣3,525.3百萬元(二零一九年同期：人民幣6,732.0百萬元)，同比下降47.6%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團溢利約為人民幣443.4百萬元(二零一九年同期：人民幣1,690.5百萬元)，同比下降73.8%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣114.6百萬元，較上年同期下降86.9%。
- 剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響，本公司擁有人本期應佔核心淨利潤為人民幣137.0百萬元，較上年同期下降75.1%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團實現簽約金額約人民幣6,840.8百萬元，簽約面積202,362.0平方米，分別較上年同期增長302.7%和107.4%。
- 本集團通過維護良好的銀企關係，二零二零年上半年，平均融資成本率為4.25%，維持在業內較低水準。

## 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」)於截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零一九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二零二零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

截至二零二零年六月三十日止六個月

|                     | 附註 | 截至下列日期止六個月                        |                                   |
|---------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                     |    | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收益                  | 4  |                                   |                                   |
| 客戶合約                |    | 2,086,536                         | 4,794,558                         |
| 租賃                  |    | 1,438,799                         | 1,937,477                         |
| 總收益                 |    | 3,525,335                         | 6,732,035                         |
| 銷售及提供服務的成本          |    | (1,419,084)                       | (3,158,956)                       |
| 毛利                  |    | 2,106,251                         | 3,573,079                         |
| 其他收入                | 5  | 173,646                           | 111,577                           |
| 其他收益及虧損             | 6  | (26,282)                          | (66,924)                          |
| 預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回 | 13 | (1,794)                           | 2,474                             |
| 分銷及銷售成本             |    | (205,973)                         | (262,454)                         |
| 行政開支                |    | (376,447)                         | (458,271)                         |
| 下列各項公允價值收益／(虧損)：    |    |                                   |                                   |
| 投資物業                |    | 37,754                            | 690,764                           |
| 透過損益按公允價值列賬之金融負債    |    | (8,509)                           | (8,310)                           |
| 融資成本                | 7  | (512,033)                         | (574,007)                         |
| 應佔聯營公司溢利            |    | 549                               | 401                               |
| 應佔合營企業虧損            |    | (120,251)                         | (12,470)                          |
| 除稅前溢利               | 8  | 1,066,911                         | 2,995,859                         |
| 所得稅開支               | 9  | (623,558)                         | (1,305,343)                       |
| 期內溢利                |    | 443,353                           | 1,690,516                         |
| 下列各項應佔期內溢利：         |    |                                   |                                   |
| 本公司擁有人              |    | 114,639                           | 877,463                           |
| 永久性資本工具持有人          |    | 140,797                           | 87,230                            |
| 非控股權益               |    | 187,917                           | 725,823                           |
|                     |    | 443,353                           | 1,690,516                         |
| 每股基本及攤薄盈利           | 10 | 人民幣0.7分                           | 人民幣5.7分                           |

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零二零年六月三十日止六個月

截至下列日期止六個月

|        |        |
|--------|--------|
| 二零二零年  | 二零一九年  |
| 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) |

|                             |                  |           |
|-----------------------------|------------------|-----------|
| 期內溢利                        | <b>443,353</b>   | 1,690,516 |
| <b>其他全面開支：</b>              |                  |           |
| <i>其後可能重新歸類至損益的項目：</i>      |                  |           |
| 換算匯兌差額                      | <b>(51,546)</b>  | (11,578)  |
| 指定為現金流量對沖的對沖工具的<br>公允價值虧損   | <b>(405,060)</b> | (269)     |
| 期內其他全面開支                    | <b>(456,606)</b> | (11,847)  |
| 期內全面(開支)／收入總額               | <b>(13,253)</b>  | 1,678,669 |
| <b>下列各項應佔期內全面(開支)／收入總額：</b> |                  |           |
| 本公司擁有人                      | <b>(308,730)</b> | 865,748   |
| 永久性資本工具持有人                  | <b>140,797</b>   | 87,230    |
| 非控股權益                       | <b>154,680</b>   | 725,691   |
|                             | <b>(13,253)</b>  | 1,678,669 |

簡明綜合財務狀況表  
於二零二零年六月三十日

|                  | 附註 | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                                   |                                    |
| 投資物業             |    | 55,882,274                        | 57,303,993                         |
| 物業、廠房及設備         |    | 3,669,747                         | 3,767,707                          |
| 使用權資產            |    | 1,719,888                         | 1,761,700                          |
| 無形資產             |    | 117,782                           | 126,434                            |
| 所持聯營公司權益         |    | 88,376                            | 109,958                            |
| 所持合營企業權益         |    | 6,110,925                         | 6,164,344                          |
| 給予合營企業貸款         |    | 92,290                            | 92,290                             |
| 給予聯營公司貸款         |    | 1,171,213                         | 1,188,213                          |
| 透過損益按公允價值列賬之金融資產 |    | 510                               | 510                                |
| 商譽               |    | 184,297                           | 184,297                            |
| 按金               |    | 126,276                           | 136,194                            |
| 遞延稅項資產           |    | 117,566                           | 122,236                            |
| 對沖工具             |    | 3,174                             | 53,133                             |
|                  |    | <b>69,284,318</b>                 | <b>71,011,009</b>                  |
| <b>流動資產</b>      |    |                                   |                                    |
| 存貨               |    | 24,524                            | 24,843                             |
| 待售物業             |    | 4,975,631                         | 521,638                            |
| 待售在建物業           |    | 20,520,533                        | 21,209,749                         |
| 應收賬款             | 12 | 233,888                           | 145,887                            |
| 合約成本             |    | 59,976                            | 68,698                             |
| 按金、預付款項及其他應收款項   |    | 2,121,872                         | 2,202,962                          |
| 應收最終控股公司款項       |    | 12                                | 7                                  |
| 應收同系附屬公司款項       |    | 22,442                            | 956                                |
| 應收非控股權益款項        |    | 59,023                            | 42,654                             |
| 應收合營企業款項         |    | 63,764                            | 17,094                             |
| 應收聯營公司款項         |    | 403,166                           | 290,074                            |
| 給予聯營公司貸款         |    | 1,659,238                         | 1,649,370                          |
| 給予合營企業貸款         |    | 353,450                           | 549,450                            |
| 給予非控股權益貸款        |    | 930,000                           | 1,000,000                          |
| 可收回稅項            |    | 246,428                           | 104,048                            |
| 對沖工具             |    | 8,339                             | —                                  |
| 受限制銀行存款          |    | 92,901                            | 372,480                            |
| 已抵押存款            |    | 14,848                            | 14,340                             |
| 現金及銀行結存          |    | 14,026,421                        | 11,752,111                         |
|                  |    | <b>45,816,456</b>                 | <b>39,966,361</b>                  |
| <b>總資產</b>       |    | <b>115,100,774</b>                | <b>110,977,370</b>                 |

簡明綜合財務狀況表  
於二零二零年六月三十日－續

|                 | 附註 | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>流動負債</b>     |    |                                   |                                    |
| 應付賬款            | 14 | 2,673,294                         | 2,510,357                          |
| 其他應付款項及應計費用     |    | 5,880,000                         | 6,562,245                          |
| 租賃負債            |    | 34,813                            | 48,292                             |
| 合約負債            |    | 8,146,173                         | 7,781,928                          |
| 應付最終控股公司款項      |    | 64                                | 136                                |
| 應付中間控股公司款項      |    | 732                               | 695                                |
| 應付直接控股公司款項      |    | 397,461                           | 8,090                              |
| 應付非控股權益款項       |    | 1,965,344                         | 1,755,037                          |
| 應付聯營公司款項        |    | 201,437                           | 166,827                            |
| 應付合營企業款項        |    | 22,062                            | 28,978                             |
| 應付同系附屬公司款項      |    | 124,947                           | 117,960                            |
| 同系附屬公司給予的貸款     |    | 244,666                           | 245,362                            |
| 非控股權益給予的貸款      |    | 609,557                           | 626,721                            |
| 第三方給予的貸款        |    | 1,580,464                         | 991,800                            |
| 銀行借款            |    | 2,320,348                         | 2,288,320                          |
| 應付所得稅及土地增值稅     |    | 945,187                           | 1,327,280                          |
| 遞延收入            |    | 6,788                             | 6,883                              |
| 應付債券            |    | 1,848,718                         | 1,138,851                          |
|                 |    | <u>27,002,055</u>                 | <u>25,605,762</u>                  |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <u>18,814,401</u>                 | <u>14,360,599</u>                  |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>88,098,719</u>                 | <u>85,371,608</u>                  |
| <b>非流動負債</b>    |    |                                   |                                    |
| 其他應付款項及應計費用     |    | 953,904                           | 848,089                            |
| 同系附屬公司給予的貸款     |    | 1,229,668                         | 1,239,418                          |
| 第三方給予的貸款        |    | 3,433,384                         | 2,123,800                          |
| 銀行借款            |    | 21,620,627                        | 20,803,086                         |
| 租賃負債            |    | 125,748                           | 136,703                            |
| 遞延稅項負債          |    | 7,560,259                         | 7,300,545                          |
| 應付債券            |    | 3,843,977                         | 3,081,566                          |
| 應付同系附屬公司款項      |    | 3,699                             | 508                                |
| 對沖工具            |    | 365,842                           | —                                  |
|                 |    | <u>39,137,108</u>                 | <u>35,533,715</u>                  |
| <b>資產淨值</b>     |    | <u>48,961,611</u>                 | <u>49,837,893</u>                  |

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日－續

|              | 附註 | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>股本及儲備</b> |    |                                   |                                    |
| 股本           | 15 | 1,122,414                         | 1,122,414                          |
| 儲備           |    | <u>27,089,034</u>                 | <u>27,912,647</u>                  |
| 本公司擁有人應佔權益   |    | <b>28,211,448</b>                 | 29,035,061                         |
| 永久性資本工具      |    | <b>5,417,810</b>                  | 5,330,086                          |
| 非控股權益        |    | <u>15,332,353</u>                 | <u>15,472,746</u>                  |
| <b>總權益</b>   |    | <b><u>48,961,611</u></b>          | <b><u>49,837,893</u></b>           |

# 簡明綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

本公司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

截至二零二零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，並應與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

### 2.A 本中期期間的重大事件及交易

新型冠狀病毒引致的肺炎（「新冠肺炎」）疫情及其後的檢疫措施以及眾多國家實行的旅遊限制對全球經濟及營商環境造成負面影響，並間接對本集團業務造成影響。新冠肺炎疫情對零售及酒店市場均造成不利影響，而遊客數量大幅減少致使購物中心客流量、酒店客房需求及酒店入住率下降。因此，本集團的財務狀況及業績受到不同層面的影響，包括物業投資及酒店經營的收益。本集團將繼續實施新冠肺炎疫情的防控措施，同時力求透過各種方式令本集團的財務表現有所恢復。



### 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，截至二零二零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二零一九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，本集團已首次應用提述香港財務報告準則中概念框架的修訂及下列由香港會計師公會頒佈並於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的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：

|   |        |
|---|--------|
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號<br>(修訂本)                | 重要性的定義 |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本)                            | 業務的定義  |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則<br>第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本) | 利率基準改革 |

於本期間應用提述香港財務報告準則中概念框架的修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狀況及表現及／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 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重要性的定義」之影響

修訂本為重要性提供了新定義，訂明「倘合理預期資料遺漏、錯誤或模糊會對通用財務報表(載有特定申報實體的財務資料)之主要使用者基於該等財務報表作出之決定造成影響，則有關資料屬重大」。修訂本亦闡明，重要性視乎資料的性質或份量(單獨而言或與其他資料合計)對整份財務報表而言是否屬重要而定。

於本期間應用修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。應用修訂本導致的呈列資料及披露資料變動(如有)將於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。



## 3.2 應用香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」之影響及會計政策

### 3.2.1 會計政策

#### 業務合併或資產收購

#### 選擇性集中測試

自二零二零年一月一日起，本集團可選擇按個別交易基準應用選擇性集中測試，容許簡化評估被收購的一組活動及資產是否屬於業務。倘大部分所收購總資產的公允價值集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中測試。評估中的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及遞延稅項負債的影響產生的商譽。倘符合集中測試，該組活動及資產被釐定為不屬於業務及毋須作出進一步評估。

### 3.2.2 過渡及影響概要

修訂本對本集團的簡明綜合財務報表並無影響。

## 3.3 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)「利率基準改革」之影響及會計政策

### 3.3.1 會計政策

#### 對沖會計處理

在釐定現金流量對沖中的某項預測交易(或其組成部分)是否極有可能發生時，本集團假設對沖的現金流量(合約或非合約指定)所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

#### 評估對沖關係及成效

在評估對沖項目與對沖工具的經濟關係時，本集團假設對沖的現金流量及／或對沖風險(合約或非合約指定)所依據的利率基準，或對沖工具的現金流量所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

#### 現金流量對沖

在重新分類現金流量對沖儲備的累計金額以釐定預期會否產生對沖未來現金流量時，本集團假設對沖的現金流量(合約或非合約指定)所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

### 3.3.2 過渡及影響概要

由於本集團的指定對沖項目不受利率基準改革影響，故修訂本對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

#### 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執行董事，即主要營運決策者（「主要營運決策者」）用作分配資源及評估表現。於本期間，向主要營運決策者呈報用作評估表現及分配資源的資料已獲重新分類。過往期間呈報的「管理輸出項目及其他服務」分部已根據向主要營運決策者呈報的資料拆分為新分部「管理輸出項目」及「其他服務」。比較數字已予重列，以符合本期間所列資料的變動。

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  | 提供管理輸出服務     |
| 其他服務    | 提供雜項服務       |

於期內，本集團收益分析如下：

|                 | 截至下列日期止六個月                        |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                 | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(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 | 1,630,816                         | 2,206,722                         |
| 銷售待售物業          | 1,633,258                         | 4,021,045                         |
| 一級土地開發服務收入      | —                                 | 2,751                             |
| 管理輸出項目          | 64,504                            | 22,158                            |
| 其他服務收入          | 26,245                            | 45,706                            |
|                 | <u>3,354,823</u>                  | <u>6,298,382</u>                  |
| 酒店經營：           |                                   |                                   |
| 客房收益            | 123,670                           | 309,741                           |
| 其他配套服務          | 46,842                            | 123,912                           |
|                 | <u>170,512</u>                    | <u>433,653</u>                    |
| 總收益             | <u><u>3,525,335</u></u>           | <u><u>6,732,035</u></u>           |

## 來自客戶合約的收益分類

|           | 截至二零二零年六月三十日止六個月 |                      |                |                     |               | 合計<br>人民幣千元      |
|-----------|------------------|----------------------|----------------|---------------------|---------------|------------------|
|           | 物業投資<br>人民幣千元    | 物業及<br>土地開發<br>人民幣千元 | 酒店經營<br>人民幣千元  | 管理輸出<br>項目<br>人民幣千元 | 其他服務<br>人民幣千元 |                  |
| 來自客戶合約的收益 | <u>192,017</u>   | <u>1,633,258</u>     | <u>170,512</u> | <u>64,504</u>       | <u>26,245</u> | <u>2,086,536</u> |
| 地區市場      |                  |                      |                |                     |               |                  |
| 中國內地      | 182,539          | 1,633,258            | 170,512        | 46,106              | 26,180        | 2,058,595        |
| 香港        | 9,478            | -                    | -              | 18,398              | 65            | 27,941           |
|           | <u>192,017</u>   | <u>1,633,258</u>     | <u>170,512</u> | <u>64,504</u>       | <u>26,245</u> | <u>2,086,536</u> |
| 收益確認時間    |                  |                      |                |                     |               |                  |
| 一個時點      | -                | 1,633,258            | 46,842         | -                   | -             | 1,680,100        |
| 一段期間      | 192,017          | -                    | 123,670        | 64,504              | 26,245        | 406,436          |
|           | <u>192,017</u>   | <u>1,633,258</u>     | <u>170,512</u> | <u>64,504</u>       | <u>26,245</u> | <u>2,086,536</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。

|            | 截至二零二零年六月三十日止六個月 |                      |                |                     |               | 合計<br>人民幣千元      |
|------------|------------------|----------------------|----------------|---------------------|---------------|------------------|
|            | 物業投資<br>人民幣千元    | 物業及<br>土地開發<br>人民幣千元 | 酒店經營<br>人民幣千元  | 管理輸出<br>項目<br>人民幣千元 | 其他服務<br>人民幣千元 |                  |
| 於分部資料披露的收益 |                  |                      |                |                     |               |                  |
| 外部客戶       | 1,632,108        | 1,633,258            | 170,512        | 64,504              | 26,245        | 3,526,627        |
| 分部間        | 5,517            | -                    | -              | 52,472              | 10,791        | 68,780           |
| 合計         | <u>1,637,625</u> | <u>1,633,258</u>     | <u>170,512</u> | <u>116,976</u>      | <u>37,036</u> | <u>3,595,407</u> |
| 減：租金收入     | (1,440,091)      | -                    | -              | -                   | -             | (1,440,091)      |
| 對銷         | (5,517)          | -                    | -              | (52,472)            | (10,791)      | (68,780)         |
| 來自客戶合約的收益  | <u>192,017</u>   | <u>1,633,258</u>     | <u>170,512</u> | <u>64,504</u>       | <u>26,245</u> | <u>2,086,536</u> |

|           | 截至二零一九年六月三十日止六個月 |                      |                |                     |               | 合計<br>人民幣千元      |
|-----------|------------------|----------------------|----------------|---------------------|---------------|------------------|
|           | 物業投資<br>人民幣千元    | 物業及<br>土地開發<br>人民幣千元 | 酒店經營<br>人民幣千元  | 管理輸出<br>項目<br>人民幣千元 | 其他服務<br>人民幣千元 |                  |
| 來自客戶合約的收益 | <u>269,245</u>   | <u>4,023,796</u>     | <u>433,653</u> | <u>22,158</u>       | <u>45,706</u> | <u>4,794,558</u> |
| 地區市場      |                  |                      |                |                     |               |                  |
| 中國內地      | 263,884          | 4,023,796            | 433,653        | 12,806              | 45,612        | 4,779,751        |
| 香港        | <u>5,361</u>     | <u>—</u>             | <u>—</u>       | <u>9,352</u>        | <u>94</u>     | <u>14,807</u>    |
|           | <u>269,245</u>   | <u>4,023,796</u>     | <u>433,653</u> | <u>22,158</u>       | <u>45,706</u> | <u>4,794,558</u> |
| 收益確認時間    |                  |                      |                |                     |               |                  |
| 一個時點      | —                | 4,021,045            | 123,912        | —                   | —             | 4,144,957        |
| 一段時間      | <u>269,245</u>   | <u>2,751</u>         | <u>309,741</u> | <u>22,158</u>       | <u>45,706</u> | <u>649,601</u>   |
|           | <u>269,245</u>   | <u>4,023,796</u>     | <u>433,653</u> | <u>22,158</u>       | <u>45,706</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<br>人民幣千元      |
|------------|------------------|----------------------|----------------|---------------------|-----------------|------------------|
|            | 物業投資<br>人民幣千元    | 物業及<br>土地開發<br>人民幣千元 | 酒店經營<br>人民幣千元  | 管理輸出<br>項目<br>人民幣千元 | 其他服務<br>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        | 22,158              | 45,706          | 6,736,711        |
| 分部間        | <u>4,260</u>     | <u>—</u>             | <u>—</u>       | <u>50,852</u>       | <u>13,595</u>   | <u>68,707</u>    |
| 合計         | <u>2,215,658</u> | <u>4,023,796</u>     | <u>433,653</u> | <u>73,010</u>       | <u>59,301</u>   | <u>6,805,418</u> |
| 減：租金收入     | (1,942,153)      | —                    | —              | —                   | —               | (1,942,153)      |
| 對銷         | <u>(4,260)</u>   | <u>—</u>             | <u>—</u>       | <u>(50,852)</u>     | <u>(13,595)</u> | <u>(68,707)</u>  |
| 來自客戶合約的收益  | <u>269,245</u>   | <u>4,023,796</u>     | <u>433,653</u> | <u>22,158</u>       | <u>45,706</u>   | <u>4,794,558</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<br>人民幣千元    | 物業及<br>土地開發<br>人民幣千元 | 酒店經營<br>人民幣千元   | 管理輸出<br>項目<br>人民幣千元 | 其他服務<br>人民幣千元   | 分部<br>合計<br>人民幣千元 | 分部間的<br>對銷<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元      |
|-----------------------------|------------------|----------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------|------------------|
| 截至二零二零年六月三十日止六個月<br>(未經審核)  |                  |                      |                 |                     |                 |                   |                     |                  |
| 分部收益                        |                  |                      |                 |                     |                 |                   |                     |                  |
| 外部客戶                        | 1,632,108        | 1,633,258            | 170,512         | 64,504              | 26,245          | 3,526,627         | -                   | 3,526,627        |
| 分部間收益                       | 5,517            | -                    | -               | 52,472              | 10,791          | 68,780            | (68,780)            | -                |
| 綜合                          | <u>1,637,625</u> | <u>1,633,258</u>     | <u>170,512</u>  | <u>116,976</u>      | <u>37,036</u>   | <u>3,595,407</u>  | (68,780)            | 3,526,627        |
| 租金調整                        |                  |                      |                 |                     |                 |                   |                     | <u>(1,292)</u>   |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表<br>所呈列的收益    |                  |                      |                 |                     |                 |                   |                     | <u>3,525,335</u> |
| 分部業績                        | <u>1,166,653</u> | <u>686,908</u>       | <u>(99,076)</u> | <u>69,706</u>       | <u>(19,045)</u> | <u>1,805,146</u>  | -                   | 1,805,146        |
| 未分配企業收入及其他收益                |                  |                      |                 |                     |                 |                   |                     | 126,097          |
| 未分配企業開支及其他虧損                |                  |                      |                 |                     |                 |                   |                     | (232,597)        |
| 融資成本                        |                  |                      |                 |                     |                 |                   |                     | (512,033)        |
| 應佔聯營公司溢利                    |                  |                      |                 |                     |                 |                   |                     | 549              |
| 應佔合營企業虧損                    |                  |                      |                 |                     |                 |                   |                     | <u>(120,251)</u> |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表<br>所呈列的除稅前溢利 |                  |                      |                 |                     |                 |                   |                     | <u>1,066,911</u> |

|                             | 物業投資<br>人民幣千元    | 物業及<br>土地開發<br>人民幣千元 | 酒店經營<br>人民幣千元  | 管理輸出<br>項目<br>人民幣千元 | 其他服務<br>人民幣千元   | 分部<br>合計<br>人民幣千元 | 分部間的<br>對銷<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元      |
|-----------------------------|------------------|----------------------|----------------|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------|------------------|
| 截至二零一九年六月三十日止六個月<br>(未經審核)  |                  |                      |                |                     |                 |                   |                     |                  |
| 分部收益                        |                  |                      |                |                     |                 |                   |                     |                  |
| 外部客戶                        | 2,211,398        | 4,023,796            | 433,653        | 22,158              | 45,706          | 6,736,711         | -                   | 6,736,711        |
| 分部間收益                       | 4,260            | -                    | -              | 50,852              | 13,595          | 68,707            | (68,707)            | -                |
| 綜合                          | <u>2,215,658</u> | <u>4,023,796</u>     | <u>433,653</u> | <u>73,010</u>       | <u>59,301</u>   | <u>6,805,418</u>  | (68,707)            | 6,736,711        |
| 租金調整                        |                  |                      |                |                     |                 |                   |                     | (4,676)          |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表<br>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>36,029</u>       | <u>(27,071)</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                    |                  |                      |                |                     |                 |                   |                     | <u>(12,470)</u>  |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表<br>所呈列的除稅前溢利 |                  |                      |                |                     |                 |                   |                     | <u>2,995,859</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／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、應佔聯營公司及合營企業業績）。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向主要營運決策者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                        |                                   |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|              | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 來自以下各項的利息收入： |                                   |                                   |
| 銀行           | 54,127                            | 26,711                            |
| 給予合營企業的貸款    | 14,686                            | 18,132                            |
| 給予聯營公司的貸款    | 85,081                            | 56,482                            |
| 給予非控股權益的貸款   | 1,632                             | 2,604                             |
| 政府補助(附註)     | 12,250                            | 1,921                             |
| 退回中國增值稅及附加費  | 545                               | 860                               |
| 其他           | 5,325                             | 4,867                             |
|              | <u>173,646</u>                    | <u>111,577</u>                    |

附註：中國內地若干省份的開發項目已獲得多項政府補助。政府補助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。該等補助並無任何未達成的條件或或然事項。

## 6. 其他收益及虧損

於期內，本集團其他收益及虧損分析如下：

|               | 截至下列日期止六個月                        |                                   |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|               | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | (845)                             | (110)                             |
| 商譽減值虧損        | -                                 | (68,745)                          |
| 匯兌虧損淨額        | (85,630)                          | (18,060)                          |
| 取消確認應付款項之收益   | 38,737                            | -                                 |
| 其他            | 21,456                            | 19,991                            |
|               | <u>(26,282)</u>                   | <u>(66,924)</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                        |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                    | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 以下各項利息：            |                                   |                                   |
| 銀行借款               | 490,881                           | 419,899                           |
| 非銀行金融機構給予的貸款 (附註a) | 28,920                            | 28,069                            |
| 同系附屬公司給予的貸款        | 4,027                             | 406                               |
| 非控股權益給予的貸款         | 25,079                            | 25,958                            |
| 第三方給予的貸款           | 99,037                            | 12,226                            |
| 有擔保票據 (附註b)        | –                                 | 105,567                           |
| 應付債券               | 100,681                           | 87,397                            |
| 其他                 | 8,903                             | 5,851                             |
| 租賃負債               | 3,989                             | 4,013                             |
|                    | <hr/>                             | <hr/>                             |
| 利息支出總額             | 761,517                           | 689,386                           |
| 減：資本化利息：           |                                   |                                   |
| 在建投資物業             | (69,546)                          | (37,080)                          |
| 待售在建物業             | (179,938)                         | (78,299)                          |
|                    | <hr/>                             | <hr/>                             |
|                    | (249,484)                         | (115,379)                         |
|                    | <hr/>                             | <hr/>                             |
| 融資成本               | <u>512,033</u>                    | <u>574,007</u>                    |

附註：

- 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」)。
- 有擔保票據已於二零一九年十一月十八日到期時獲悉數贖回。

## 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                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                        | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 攤銷：                    |                                   |                                   |
| — 無形資產(計入銷售成本)         | 2,146                             | 473                               |
| — 無形資產(計入行政開支)         | 5,508                             | 6,210                             |
| — 無形資產(計入分銷及銷售成本)      | 886                               | 1,125                             |
|                        | <u>8,540</u>                      | <u>7,808</u>                      |
| 物業、廠房及設備折舊             | <u>115,454</u>                    | <u>114,750</u>                    |
| 使用權資產折舊                | <u>35,839</u>                     | <u>49,816</u>                     |
| 銷售及所提供服務成本：            |                                   |                                   |
| 已售物業成本                 | 860,696                           | 2,340,660                         |
| 所提供一級土地開發服務成本          | —                                 | 2,770                             |
| 產生租金收入之投資物業所產生的直接營運開支  | 323,564                           | 490,345                           |
| 因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支 | 35,473                            | 53,937                            |
| 因所提供酒店服務所產生的直接營運開支     | 199,351                           | 271,244                           |
|                        | <u>1,419,084</u>                  | <u>3,158,956</u>                  |

## 9. 所得稅開支

|                  | 截至下列日期止六個月                        |                                   |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                  | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 即期稅項：            |                                   |                                   |
| 中國企業所得稅          | 154,499                           | 627,319                           |
| 土地增值稅            | 196,416                           | 558,521                           |
| 香港利得稅            | 12,076                            | 14,703                            |
|                  | <u>362,991</u>                    | <u>1,200,543</u>                  |
| 過往年度(超額撥備)/撥備不足： |                                   |                                   |
| 中國企業所得稅          | (3,586)                           | 14,556                            |
| 遞延稅項             | <u>264,153</u>                    | <u>90,244</u>                     |
|                  | <u>623,558</u>                    | <u>1,305,343</u>                  |

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。

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。

## 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                        |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                 | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>盈利</b>                       |                                   |                                   |
| 藉以計算每股基本盈利之盈利<br>(本公司擁有人應佔期內溢利) | <b>114,639</b>                    | 877,463                           |
| <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                        |

用於計算截至二零二零年及二零一九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。

計算截至二零二零年及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，因為盈利影響引致的攤薄影響並不重大。

## 11. 股息

於本中期期間，本公司擁有人獲宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股4港仙(截至二零一九年六月三十日止六個月：就截至二零一八年十二月三十一日止年度每股6港仙)。於本中期期間宣派的末期股息總額為人民幣562,173,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣808,270,000元)。

董事決定不會就本中期期間派付任何股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：零)。

## 12. 應收賬款

|               | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收租金          | 205,078                           | 120,774                            |
| 應收物業管理費       | 20,780                            | 9,098                              |
| 酒店經營及相關服務應收款項 | 24,488                            | 29,994                             |
| 其他            | 1,223                             | 1,160                              |
| 減：信貸虧損撥備      | (30,173)                          | (28,923)                           |
|               | <u>221,396</u>                    | <u>132,103</u>                     |
| 租金調整*         | <u>12,492</u>                     | <u>13,784</u>                      |
|               | <u><b>233,888</b></u>             | <u><b>145,887</b></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。

於二零二零年六月三十日，賬面值總額為人民幣38,867,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣20,807,000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，並已扣除信貸虧損撥備)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：

|        | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 3個月以內  | 182,044                           | 112,635                            |
| 3個月至1年 | 35,425                            | 13,244                             |
| 1至2年   | 3,911                             | 5,765                              |
| 2至3年   | 16                                | 459                                |
|        | <u>221,396</u>                    | <u>132,103</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                        |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                      | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 就以下款項之（已確認）／已撥回減值虧損： |                                   |                                   |
| － 應收賬款               | (1,681)                           | (2,288)                           |
| － 按金及其他應收款項          | (113)                             | 4,762                             |
|                      | <u>(1,794)</u>                    | <u>2,474</u>                      |

截至二零二零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二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用基準相同，惟考慮到新冠肺炎之影響除外。

### 14. 應付賬款

|        | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應付款項 | 44,777                            | 43,547                             |
| 工程累計開支 | 2,628,517                         | 2,466,810                          |
|        | <u>2,673,294</u>                  | <u>2,510,357</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。

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。

|      | 二零二零年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1年內  | 43,046                            | 41,567                             |
| 1至2年 | 69                                | 10                                 |
| 2至3年 | 8                                 | 8                                  |
| 3年以上 | 1,654                             | 1,962                              |
|      | <u>44,777</u>                     | <u>43,547</u>                      |

## 15. 股本

### 本公司之普通股股本

|  | 股份數目           | 金額<br>千港元 | (人民幣等值)<br>人民幣千元 |
|--|----------------|-----------|------------------|
| 法定：  |                |           |                  |
| 每股面值0.10港元之普通股                                     |                |           |                  |
| 於二零一九年一月一日、二零一九年<br>六月三十日、二零二零年一月一日及<br>二零二零年六月三十日 | 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                                     |                |           |                  |
| 於二零一九年一月一日、二零一九年<br>六月三十日、二零二零年一月一日及<br>二零二零年六月三十日 | 14,231,124,858 | 1,423,112 | 1,122,414        |

## 業務回顧

### 市場回顧

2020年，突如其來的新冠肺炎疫情對國內經濟發展帶來了明顯的衝擊，同時疫情在國際多點爆發，外部的不確定性風險加劇了我國宏觀經濟的下行壓力。今年上半年，受累於新冠肺炎疫情的衝擊，中國經濟在坎坷前行中穩步復甦，尤其是第二季度以來經濟恢復速度明顯加快；社會消費能力也受到較大影響，上半年中國社會消費品零售總額人民幣17.2萬億元，同比下降11.4%。受經濟環境和居民消費變化影響，商業地產運行面臨著較大挑戰。

2020年上半年，受疫情影響全國新開業大型商業購物中心僅58個，商業體量440萬平方米，為2019年同期開業數量的三成；由全國重點城市100條商業街商舖為樣本標的，構成的百街商舖平均租金較去年下半年下跌2.41%。在此環境下，行業聚焦一線及二線核心城市，挖掘三四線潛力區域，借助新媒體平台進行消費場景創新，通過直播經濟與夜間經濟帶動購物中心復甦。「互聯網+」時代，消費者需求不斷發生變化、新的消費習慣不斷產生，這些因素共同推動著商業地產的變革與發展，數字化、智能化的普及加速了商業地產全渠道運營時代的到來，尤其是受新冠肺炎疫情影響，線上線下融合發展將進一步加速。

### 業務回顧

回顧期內，本集團發揮自身優勢，靈活應對疫情衝擊，確保投資物業、物業開發、酒店經營、管理輸出及其他服務四大板塊平穩發展。

## 投資物業業務回顧

投資物業方面，本集團始終堅持與商戶共克時艱，積極開展線上業務，舉辦購物節活動，對於部分商戶進行減租，助力商戶生產經營的穩步恢復。同時，本集團積極爭取各項政府優惠政策，開源節流，確保經營業績保持平穩。回顧期內，大悅城購物中心租金收入約人民幣10.4億元。第二季度以來，本集團各購物中心銷售業績平穩恢復，其中成都大悅城六月銷售額已經基本恢復至去年同期水平。

截至六月三十日止六個月  
二零二零年 二零一九年  
(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) 1,630.8 2,206.7

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的主要投資物業租金收入及出租率表列如下：

| 項目         | 城市 | 用途／規劃用途 | 租金收入<br>(人民幣<br>百萬元) | 出租率<br>(%) |
|------------|----|---------|----------------------|------------|
| 西單大悅城商場    | 北京 | 零售      | 266.9                | 97         |
| 西單大悅城寫字樓   | 北京 | 辦公      | 21.0                 | 87         |
| 朝陽大悅城商場    | 北京 | 零售      | 217.2                | 97         |
| 天津大悅城商場    | 天津 | 零售      | 172.2                | 96         |
| 上海靜安大悅城商場  | 上海 | 零售      | 73.5                 | 88         |
| 瀋陽大悅城商場    | 瀋陽 | 零售      | 98.5                 | 96         |
| 煙台大悅城商場    | 煙台 | 零售      | 50.7                 | 91         |
| 成都大悅城商場    | 成都 | 零售      | 85.0                 | 93         |
| 杭州大悅城商場    | 杭州 | 零售      | 79.0                 | 90         |
| 中糧廣場寫字樓    | 北京 | 辦公及零售   | 148.5                | 92         |
| 上海輝盛閣      | 上海 | 酒店式公寓   | 59.4                 | 88         |
| 香港中糧大廈     | 香港 | 辦公及零售   | 41.0                 | 87         |
| 中糧•置地廣場寫字樓 | 北京 | 辦公及零售   | 79.6                 | 87         |
| 合計         |    |         | <u>1,392.5</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及出租率表列如下：

| 項目         | 城市 | 用途／規劃用途 | 租金收入<br>(人民幣<br>百萬元) | 出租率<br>(%) |
|------------|----|---------|----------------------|------------|
| 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•置地廣場寫字樓 | 北京 | 辦公      | 53.3                 | 69         |
| 合計         |    |         | <u>1,867.9</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人民幣68.4億元。其中，武漢中糧光谷祥雲項目為上半年所在區域銷售金額第一名。

截至二零二零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<br>銷售金額<br>(人民幣百萬元) | 合同<br>銷售面積<br>(平方米) | 合同<br>銷售均價<br>(人民幣元/<br>平方米) |
|--------------|----|-----------------|------------------------|---------------------|------------------------------|
| 海南中糧•紅塘悅海    | 三亞 | 住宅              | 4.8                    | 130.4               | 36,786                       |
| 重慶中糧•中央公園祥雲  | 重慶 | 住宅              | 101.9                  | 7,044.6             | 14,460                       |
| 杭州大悅城*       | 杭州 | 商舖/公寓/車位        | 155.0                  | 4,839.9             | 32,015                       |
| 青島金沙•中糧祥雲*   | 青島 | 住宅/車位           | 48.5                   | 1,818.7             | 26,648                       |
| 青島Joy•Park   | 青島 | 商舖/公寓/寫字樓       | 38.6                   | 2,129.5             | 18,121                       |
| 青島創智•中糧錦雲*   | 青島 | 住宅/商舖/<br>公寓/車位 | 304.4                  | 23,711.1            | 12,837                       |
| 武漢光谷祥雲       | 武漢 | 住宅              | 879.9                  | 47,025.4            | 18,712                       |
| 上海天悅郡庭**     | 上海 | 住宅              | 3,243.3                | 30,037.0            | 107,977                      |
| 昆明隆盛府**      | 昆明 | 住宅              | 442.1                  | 19,845.9            | 22,279                       |
| 青島天悅海灣**     | 青島 | 住宅              | 190.9                  | 9,382.5             | 20,348                       |
| 常州花語江南**     | 常州 | 住宅              | 1,361.4                | 56,397.0            | 24,140                       |
| 上海靜安大悅城•天悅壹號 | 上海 | 車位              | 0.2                    | -                   | -                            |
| 上海前灘壹號       | 上海 | 車位              | 69.8                   | -                   | -                            |
| 合計           |    |                 | <u>6,840.8</u>         | <u>202,362.0</u>    |                              |

\*：若剔除車位影響，杭州大悅城項目、青島金沙•中糧祥雲項目及青島創智•中糧錦雲項目「合同銷售均價」分別為人民幣31,555元/平方米、人民幣23,724元/平方米和人民幣12,661元/平方米。

\*\*：本集團分別持有上海天悅郡庭、昆明隆盛府、青島天悅海灣、常州花語江南41%、30%、49%及49%，均為非併表項目。

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<br>銷售金額<br>(人民幣<br>百萬元) | 合同<br>銷售面積<br>(平方米) | 合同<br>銷售均價<br>(人民幣元/<br>平方米) |
|-------------|----|-------|----------------------------|---------------------|------------------------------|
| 海南中糧•紅塘悅海   | 三亞 | 住宅    | 205.8                      | 9,673.2             | 21,270                       |
| 杭州大悅城       | 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                       |
| 青島創智•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%常州花語江南項目，為非併表項目。

### 酒店經營業務回顧

酒店經營方面，受新冠肺炎疫情影響，酒店業務受到了較大程度的影響，本集團積極應對市場變化，優化服務水平，不斷強化運營能力。當前，本集團旗下各酒店總體表現優於周邊競品項目，其中三亞美高梅酒店熱度已恢復到三亞市第二名。

截至六月三十日止六個月  
二零二零年 二零一九年  
(未經審核) (未經審核)

酒店經營業務收入(人民幣百萬元)

170.5 433.7

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益及平均房費表列如下：

| 項目          | 城市 | 用途／<br>規劃用途 | 平均<br>入住率<br>(%) | 平均<br>客房收益<br>(人民幣元) | 平均房費<br>(人民幣元) |
|-------------|----|-------------|------------------|----------------------|----------------|
| 三亞亞龍灣瑞吉度假酒店 | 三亞 | 度假酒店        | 31               | 563                  | 1,626          |
| 三亞美高梅度假酒店   | 三亞 | 度假酒店        | 37               | 421                  | 1,155          |
| 三亞凱萊仙人掌度假酒店 | 三亞 | 度假酒店        | 20               | 66                   | 342            |
| 北京華爾道夫酒店    | 北京 | 酒店          | 22               | 548                  | 2,643          |
| 北京大悅酒店      | 北京 | 酒店          | 14               | 114                  | 800            |

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、平均客房收益及平均房費表列如下：

| 項目          | 城市 | 用途／<br>規劃用途 | 平均<br>入住率<br>(%) | 平均<br>客房收益<br>(人民幣元) | 平均房費<br>(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            |
| 北京華爾道夫酒店    | 北京 | 酒店          | 69               | 1,532                | 2,257          |
| 北京大悅酒店      | 北京 | 酒店          | 52               | 439                  | 850            |

### 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、上海長風大悅城、西安大悅城、鞍山大悅城及北京大興大悅春風里等。回顧期內，本集團管理輸出實現收入人民幣64.5百萬元。此外，本集團上半年獲取長沙北辰三角洲大悅城和北京匯京雙子座大廈（原北京LG大廈）兩個管理輸出項目。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

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團營業收入總額約為人民幣3,525.3百萬元（二零一九年同期：人民幣6,732.0百萬元），同比下降47.6%，主要因2019新型冠狀病毒疫情對零售及酒店市場帶來負面影響，及物業及土地開發業務受到結算建築面積減少，且結算產品結構變動導致的結算單位價值減少影響。

截至二零二零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1,630.8百萬元，佔收入總額約46.3%，較二零一九年同期人民幣2,206.7百萬元下降26.1%。其中大悅城租金收入錄得約為人民幣1,043.0百萬元，較二零一九年同期人民幣1,545.8百萬元下降32.5%，主要為新型冠狀病毒疫情對零售市場帶來負面影響，遊客數量驟降導致購物中心客流量減少，此外，結合公司實際情況，對旗下租賃物業實施了適當的租金減免，以切實減輕租戶經營壓力，致使購物中心租金收入產生較大幅度下降。

物業開發收入及一級土地開發收入錄得約為人民幣1,633.3百萬元，佔收入總額約46.3%，較二零一九年同期人民幣4,023.8百萬元下降59.4%，主要為與去年同期相比結算建築面積減少，且結算產品結構變動導致結算單位價值減少致使收入下降；二零二零年上半年結算面積及結算單價分別約為54,672平方米和人民幣28,036元。

酒店經營收入錄得約為人民幣170.5百萬元，佔收入總額約4.8%，較二零一九年同期同比下降60.7%，主要受新型冠狀病毒疫情影響，酒店業務住宿需求萎縮，入住率明顯下滑。

管理輸出項目收入總額約為人民幣64.5百萬元，佔收入總額約1.8%，較二零一九年同期增長191.1%，公司新拓展的輕資產管理輸出專案長沙大悅城本期貢獻收益，各專案運營情況良好為集團貢獻了穩定的現金流。

其他服務收入總額約為人民幣26.2百萬元，佔收入總額約0.7%，較二零一九年同期下降42.6%

## 銷售成本及毛利率

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團銷售及服務成本約為人民幣1,419.1百萬元（二零一九年同期：人民幣3,159.0百萬元），同比下降55.1%。二零二零年上半年整體毛利率約為59.7%，較二零一九年同期53.1%上升6.6個百分點。

## 溢利

至二零二零年六月三十日止六個月，本集團溢利約為人民幣443.4百萬元，（二零一九年同期：人民幣1,690.5百萬元），同比下降73.8%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣114.6百萬元，較上年同期下降86.9%。剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響，本公司擁有人本期應佔核心淨利潤為人民幣137.0百萬元，較上年同期下降75.1%。

## 業務展望

展望下半年，全球疫情仍處高位，並有再次爆發的可能，但中國經濟在本次抗「疫」中的突出表現也堅定了下半年經濟持續復甦的信心。隨著國內疫情逐步受控，復產復工加速推進，下半年中國經濟增速將延續上半年恢復態勢。伴隨經濟逐漸復甦、商業環境日趨改善，商業地產領域面臨的機遇與挑戰並存。新技術、新模式的應用將重塑商業地產行業發展思維，疫情後的新常態將加速商業地產形成新的行業發展格局，未來發展可期。

## 流動資金及財務狀況

|                         | 二零二零年<br>六月三十日止<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>十二月三十一日止<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 資產總值                    | <b>115,100.8</b>                    | 110,977.4                            |
| 現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款) | <b>14,134.2</b>                     | 12,138.9                             |
| 借貸總額*                   | <b>36,731.4</b>                     | 32,538.9                             |
| 總權益                     | <b>48,961.6</b>                     | 49,837.9                             |
| 流動比率                    | <b>1.70</b>                         | 1.56                                 |
| 淨負債佔總權益的比率**            | <b>46.2%</b>                        | 40.9%                                |
| 加權平均融資成本                | <b>4.25%</b>                        | 4.55%                                |

\* 借貸總額包含銀行借款、同系附屬公司、非控股股東及第三方借款及公司債券。

\*\* 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。

於二零二零年六月三十日，本集團持有資產總值約人民幣115,100.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣110,977.4百萬元)。總權益約為人民幣48,961.6百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣49,837.9百萬元下降1.8%。

於二零二零年六月三十日，銀行及其他計息借貸約為人民幣36,731.4百萬元，較二零一九年十二月三十一日人民幣32,538.9百萬元增長12.9%。淨負債佔總權益的比率約為46.2%，較二零一九年十二月三十一日的40.9%上升5.3個百分點。計息借貸構成為人民幣佔比62.4%，港幣及美元佔比37.6%。



本集團致力於優化公司資本結構，降低融資成本。2020年3月，附屬公司中糧置業投資有限公司發行公司債券人民幣15億元，其中3年期人民幣9億元，票面利率3.14%，5年期人民幣6億元，票面利率3.60%。集團憑藉境內外多平臺融資優勢，能夠以較低的成本取得融資，為集團發展助力。集團通過維護良好的銀企關係，不斷優化融資結構，降低融資成本，截至二零二零年六月三十日止六個月平均融資成本率為4.25%，較二零一九年下降0.3個百分點，維持在業內較低水準。

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；構建以「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。截止到二零二零年六月三十日，本集團共有員工4,249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二零二零年六月三十日止六個月的中期股息（二零一九年：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，於截至二零二零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》所載之所有守則條文。守則條文第E.1.2條要求董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於中國實施外遊限制以預防2019冠狀病毒病的傳播，未能出席二零二零年六月三日的股東週年大會。獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士代表董事會主席主持股東週年大會，並予以回答會上提問。

## 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二零二零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

於截至二零二零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))。本公司之二零二零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

中國，二零二零年八月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生及曹榮根先生；非執行董事朱來賓先生及姜勇先生；及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生。

## 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。   |