

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)

**截至二零二一年六月三十日止六個月之
中期業績公告**

摘要

- 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團營業收入總額約為人民幣4,672.1百萬元(二零二零年同期：人民幣3,525.3百萬元)，同比增長32.5%，其中，投資物業租金及相關服務收入約為人民幣1,987.7百萬元，同比增長21.9%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團溢利約為人民幣950.6百萬元，(二零二零年同期：人民幣443.4百萬元)，同比增長114.4%；其中，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣613.5百萬元，同比增長435.2%。
- 剔除投資物業之稅後公允價值變動及匯率變動影響，本公司擁有人本期應佔核心淨利潤約為人民幣714.0百萬元，同比增長421.1%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售約人民幣12,216.4百萬元，合同面積311,767.4平方米，分別較上年同期增長78.6%和54.1%。
- 本集團通過維護良好的銀企關係，二零二一年上半年平均融資成本為4.07%，維持在業內較低水平。

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」)於截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零二零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二零二一年六月三十日止六個月本集團之未經審核簡明綜合業績。

簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
收益	4		
客戶合約		2,863,071	2,086,536
租賃		1,809,003	1,438,799
總收益		4,672,074	3,525,335
銷售及提供服務的成本		(2,532,376)	(1,419,084)
毛利		2,139,698	2,106,251
其他收入	5	163,403	173,646
其他收益及虧損	6	57,523	(26,282)
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回	13	(7,748)	(1,794)
分銷及銷售成本		(242,836)	(205,973)
行政開支		(413,118)	(376,447)
下列各項公允價值(虧損)/收益：			
投資物業		(76,400)	37,754
透過損益按公允價值列賬之金融負債		(10,223)	(8,509)
融資成本	7	(380,533)	(512,033)
應佔聯營公司溢利		9,292	549
應佔合營企業溢利/(虧損)		150,586	(120,251)
除稅前溢利	8	1,389,644	1,066,911
所得稅開支	9	(439,019)	(623,558)
期內溢利		950,625	443,353
下列各項應佔期內溢利：			
本公司擁有人		613,507	114,639
永久性資本工具持有人		198,591	140,797
非控股權益		138,527	187,917
		950,625	443,353
每股基本及攤薄盈利	10	人民幣4.0分	人民幣0.7分

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>950,625</u>	<u>443,353</u>
其他全面收入/(開支):		
其後可能重新歸類至損益的項目:		
換算匯兌差額	33,246	(51,546)
指定為現金流量對沖的對沖工具的公允價值收益/(虧損)	<u>107,285</u>	<u>(405,060)</u>
期內其他全面收入/(開支)	<u>140,531</u>	<u>(456,606)</u>
期內全面收入/(開支)總額	<u>1,091,156</u>	<u>(13,253)</u>
下列各項應佔期內全面收入/(開支)總額:		
本公司擁有人	747,176	(308,730)
永久性資本工具持有人	198,591	140,797
非控股權益	<u>145,389</u>	<u>154,680</u>
	<u>1,091,156</u>	<u>(13,253)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		59,042,726	57,729,887
物業、廠房及設備		3,495,336	3,598,694
使用權資產		1,653,650	1,686,685
無形資產		114,112	119,108
所持聯營公司權益		85,431	81,572
所持合營企業權益		6,284,199	6,069,875
給予聯營公司貸款		1,147,970	1,151,780
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		185,112	185,112
遞延稅項資產		150,217	235,517
		<u>72,343,560</u>	<u>71,043,037</u>
流動資產			
存貨		14,061	24,445
待售物業		1,567,365	1,667,377
待售在建物業		38,209,089	29,280,964
應收賬款	12	156,236	155,967
合約成本		72,648	69,199
按金、預付款項及其他應收款項		2,760,059	2,749,592
應收同系附屬公司款項		41,961	24,547
應收非控股權益款項		50,663	41,334
應收合營企業款項		19,952	10,927
應收聯營公司款項		584,208	516,606
給予聯營公司貸款		771,938	771,938
給予合營企業貸款		-	166,440
給予非控股權益貸款		1,100,000	1,100,000
可收回稅項		474,523	302,379
對沖工具		2,418	-
受限制銀行存款		351,821	185,040
已抵押存款		7,919	7,915
現金及銀行結存		9,967,473	16,049,627
		<u>56,152,334</u>	<u>53,124,297</u>
總資產		<u><u>128,495,894</u></u>	<u><u>124,167,334</u></u>

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款	14	6,731,411	7,124,271
其他應付款項及應計費用		6,051,947	6,018,042
合約負債		11,851,868	10,170,298
租賃負債		57,265	57,648
應付最終控股公司款項		28	346
應付中間控股公司款項		639	674
應付直接控股公司款項		227,998	–
應付非控股權益款項		1,691,301	1,424,712
應付聯營公司款項		202,150	201,797
應付合營企業款項		26,087	19,400
應付同系附屬公司款項		206,661	152,140
同系附屬公司給予的貸款		1,313,786	573,083
非控股權益給予的貸款		879,514	559,712
合營企業給予的貸款		774,800	274,800
第三方給予的貸款		939,330	–
銀行借款		5,761,633	6,069,083
應付所得稅及土地增值稅		717,027	1,486,144
遞延收入		1,647	6,692
應付債券		143,964	905,098
對沖工具		12,487	27,056
		37,591,543	35,070,996
流動資產淨值		18,560,791	18,053,301
總資產減流動負債		90,904,351	89,096,338
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		1,007,730	781,591
租賃負債		204,262	219,952
同系附屬公司給予的貸款		810,158	868,578
第三方給予的貸款		5,537,856	5,135,031
銀行借款		15,179,063	16,641,054
遞延稅項負債		7,861,019	7,741,084
應付債券		3,766,847	3,836,252
對沖工具		184,242	277,903
		34,551,177	35,501,445
資產淨值		56,353,174	53,594,893

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
股本及儲備			
股本	15	1,122,414	1,122,414
儲備		<u>28,667,518</u>	<u>28,325,296</u>
本公司擁有人應佔權益		29,789,932	29,447,710
永久性資本工具		8,338,774	7,158,633
非控股權益		<u>18,224,468</u>	<u>16,988,550</u>
總權益		<u>56,353,174</u>	<u>53,594,893</u>

1. 一般資料

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)。本公司董事(「**董事**」)認為，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

截至二零二一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，並應與本集團截至二零二零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，截至二零二一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二零二零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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於截至二零二一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：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關的租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第2階段

於本期間應用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。

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。

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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	1,987,665	1,630,816
銷售待售物業	2,138,713	1,633,258
管理輸出項目	86,507	64,504
其他服務收入	26,512	26,245
	<u>4,239,397</u>	<u>3,354,823</u>
酒店經營：		
客房收益	327,589	123,670
其他配套服務	105,088	46,842
	<u>432,677</u>	<u>170,512</u>
總收益	<u><u>4,672,074</u></u>	<u><u>3,525,335</u></u>

來自客戶合約的收益分類

截至二零二一年六月三十日止六個月

	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 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	<u>178,662</u>	<u>2,138,713</u>	<u>432,677</u>	<u>86,507</u>	<u>26,512</u>	<u>2,863,071</u>
地區市場						
中國內地	175,203	2,138,713	432,677	65,613	26,453	2,838,659
香港	<u>3,459</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,894</u>	<u>59</u>	<u>24,412</u>
	<u>178,662</u>	<u>2,138,713</u>	<u>432,677</u>	<u>86,507</u>	<u>26,512</u>	<u>2,863,071</u>
收益確認時間						
一個時點	-	2,138,713	105,088	-	-	2,243,801
一段期間	<u>178,662</u>	<u>-</u>	<u>327,589</u>	<u>86,507</u>	<u>26,512</u>	<u>619,270</u>
	<u>178,662</u>	<u>2,138,713</u>	<u>432,677</u>	<u>86,507</u>	<u>26,512</u>	<u>2,863,071</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。

截至二零二一年六月三十日止六個月

	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 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益						
外部客戶	178,662	2,138,713	432,677	86,507	26,512	2,863,071
分部間	<u>5,894</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54,902</u>	<u>20,746</u>	<u>81,542</u>
合計	<u>184,556</u>	<u>2,138,713</u>	<u>432,677</u>	<u>141,409</u>	<u>47,258</u>	<u>2,944,613</u>
租金收益	1,810,295	-	-	-	-	1,810,295
租金調整	<u>(1,292)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,292)</u>
租金收益總額	<u>1,809,003</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,809,003</u>
分部間對銷	<u>(5,894)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(54,902)</u>	<u>(20,746)</u>	<u>(81,542)</u>
於分部資料披露的收益	<u>1,987,665</u>	<u>2,138,713</u>	<u>432,677</u>	<u>86,507</u>	<u>26,512</u>	<u>4,672,074</u>

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

	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 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約收益	192,017	1,633,258	170,512	64,504	26,245	2,086,536
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

	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 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益						
外部客戶	192,017	1,633,258	170,512	64,504	26,245	2,086,536
分部間	5,517	—	—	52,472	10,791	68,780
合計	<u>197,534</u>	<u>1,633,258</u>	<u>170,512</u>	<u>116,976</u>	<u>37,036</u>	<u>2,155,316</u>
租金收益	1,440,091	—	—	—	—	1,440,091
租金調整	(1,292)	—	—	—	—	(1,292)
租金收益總額	<u>1,438,799</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,438,799</u>
分部間對銷	<u>(5,517)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(52,472)</u>	<u>(10,791)</u>	<u>(68,780)</u>
於分部資料披露 的收益	<u>1,630,816</u>	<u>1,633,258</u>	<u>170,512</u>	<u>64,504</u>	<u>26,245</u>	<u>3,525,335</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：

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

	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 人民幣千元	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
分部收益								
外部客戶	1,988,957	2,138,713	432,677	86,507	26,512	4,673,366	-	4,673,366
分部間收益	5,894	-	-	54,902	20,746	81,542	(81,542)	-
綜合	<u>1,994,851</u>	<u>2,138,713</u>	<u>432,677</u>	<u>141,409</u>	<u>47,258</u>	<u>4,754,908</u>	(81,542)	<u>4,673,366</u>
租金調整								<u>(1,292)</u>
簡明綜合損益表所呈列的收益								<u>4,672,074</u>
分部業績	<u>1,232,996</u>	<u>217,074</u>	<u>33,025</u>	<u>110,370</u>	<u>(4,407)</u>	<u>1,589,058</u>	-	1,589,058
未分配企業收入及其他收益								157,154
未分配企業開支及其他虧損								(135,913)
融資成本								(380,533)
應佔聯營公司溢利								9,292
應佔合營企業溢利								<u>150,586</u>
簡明綜合損益及其他全面收益表 所呈列的除稅前溢利								<u>1,389,644</u>

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：

截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業及		管理			分部合計	分部間 的對銷	合計
	物業投資	土地開發	酒店經營	輸出項目	其他服務			
	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	人民幣千元
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	<u>5,517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,472</u>	<u>10,791</u>	<u>68,780</u>	(68,780)	<u>-</u>
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)	<u>3,526,627</u>
租金調整								<u>(1,292)</u>
簡明綜合損益表所呈列的收益								<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 所呈列的除稅前溢利								<u>1,066,911</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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	72,359	54,127
非銀行金融機構(附註a)	8,092	4,785
給予合營企業的貸款	2,574	14,686
給予聯營公司的貸款	57,082	85,081
給予非控股權益的貸款	1,833	1,632
政府補助(附註b)	15,163	12,250
退回中國增值稅及附加費	-	545
其他	6,300	540
	<u>163,403</u>	<u>173,646</u>

附註：

- a. 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」)。
- b. 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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	(881)	(845)
匯兌收益／(虧損)淨額	49,850	(85,630)
終止確認應付款項之收益	-	38,737
其他	8,554	21,456
	<u>57,523</u>	<u>(26,282)</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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
以下各項利息：		
銀行借款	362,715	490,881
非銀行金融機構給予的貸款(附註)	36,654	28,920
同系附屬公司給予的貸款	2,312	4,027
非控股權益給予的貸款	28,308	25,079
合營企業給予的貸款	13,359	—
第三方給予的貸款	161,614	99,037
應付債券	74,559	100,681
租賃負債	6,365	3,989
其他	4,534	8,903
	<hr/>	<hr/>
利息支出總額	690,420	761,517
	<hr/>	<hr/>
減：資本化利息：		
在建投資物業	(78,332)	(69,546)
待售在建物業	(231,555)	(179,938)
	<hr/>	<hr/>
	(309,887)	(249,484)
	<hr/>	<hr/>
融資成本	380,533	512,033
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：非銀行金融機構指本集團同系附屬公司中糧財務。

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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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)	2,034	2,146
— 無形資產(計入行政開支)	3,999	5,508
— 無形資產(計入分銷及銷售成本)	951	886
	<u>6,984</u>	<u>8,540</u>
物業、廠房及設備折舊	113,676	115,454
使用權資產折舊	<u>35,448</u>	<u>35,839</u>
折舊及攤銷總額	<u>156,108</u>	<u>159,833</u>
銷售及所提供服務成本：		
已售物業成本	1,812,787	860,696
產生租金收入之投資物業所產生的直接營運開支	388,173	323,564
因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支	47,459	35,473
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	<u>283,957</u>	<u>199,351</u>
	<u>2,532,376</u>	<u>1,419,084</u>

9. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	182,343	154,499
土地增值稅	12,031	196,416
香港利得稅	8,534	12,076
	<u>202,908</u>	<u>362,991</u>
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
中國企業所得稅	1,744	(3,586)
遞延稅項	234,367	264,153
	<u>439,019</u>	<u>623,558</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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
藉以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>613,507</u>	<u>114,639</u>
股份數目(千股)		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股數目	14,231,125	14,231,125
不可贖回可轉換優先股數目	<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>15,326,426</u>	<u>15,326,426</u>

用於計算截至二零二一年及二零二零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。

計算截至二零二一年及二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股3港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月：就截至二零一九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381,136,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣562,173,000元)。

董事決定不會就本中期期間派付任何股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

12. 應收賬款

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收租金	149,048	151,860
應收物業管理費	8,751	3,196
酒店經營及相關服務應收款項	23,833	23,631
其他	538	1,748
減：信貸虧損撥備	(35,842)	(35,668)
	<hr/>	<hr/>
租金調整*	146,328	144,767
	9,908	11,200
	<hr/>	<hr/>
	156,236	155,967

* 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。

於二零二一年六月三十日，賬面值總額為人民幣18,951,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣9,055,000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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月以內	81,958	97,063
3個月至1年	52,110	42,148
1至2年	11,029	4,190
2至3年	1,231	1,366
	<u>146,328</u>	<u>144,767</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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
就以下款項之已確認：		
– 應收賬款	5,367	1,681
– 按金及其他應收款項	2,381	113
	<u>7,748</u>	<u>1,794</u>

截至二零二一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二零二零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

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	32,949	44,231
工程累計開支	6,698,462	7,080,040
	<u>6,731,411</u>	<u>7,124,271</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保留期最多為兩年。

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。

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	32,734	42,814
1至2年	-	-
2至3年	-	-
3年以上	215	1,417
	<u>32,949</u>	<u>44,231</u>

15. 股本

本公司之普通股股本

	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			
於二零二零年一月一日、二零二零年 六月三十日、二零二一年一月一日 及二零二一年六月三十日	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			
於二零二零年一月一日、二零二零年 六月三十日、二零二一年一月一日 及二零二一年六月三十日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

業務回顧

市場回顧

我國上半年國民經濟呈現出穩中加固、穩中向好態勢，上半年國內生產總值按可比價格計算，同比增長12.7%。消費逐步緩慢改善，上半年社會消費品零售總額同比增長23.0%。回顧期內，全國房地產市場仍保持較高的熱度，全國商品房銷售面積和銷售額均創歷史同期新高，分別達到了約8.9億平方米和人民幣約9.3萬億元，同比增幅分別高達27.7%和38.9%。房地產價格持續上漲，上半年百城新建住宅價格累計上漲1.7%，漲幅較去年同期擴大了0.4個百分點。

商業地產層面，國內消費復甦帶動實體商業較快恢復，商舖租賃需求逐步恢復。2021年上半年，我國重點商圈購物中心商舖租金水平整體止跌回升，由100個典型購物中心商舖為樣本標的構成的百大購物中心商舖平均租金較2020年下半年上漲0.31%。回顧期內，險資、資管機構積極收購國內優質商辦物業。同時，在宏觀政策、市場環境以及消費趨勢的帶動下，併購改造、中小型購物中心、輕資產、商業地產證券化等商業地產新趨勢積極湧現。

業務回顧

回顧期內，本集團發揮自身優勢，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

本集團始終堅持穩步發展，重度運營。上半年本集團購物中心積極打造原創IP活動，助推銷售再創新高。本集團商業上榜「2020年度商業不動產影響力企業TOP 20排行榜」、「中購聯商業IP價值榜單」，榮獲ECI艾奇獎「年度最具創新力服務機構」等重量級行業獎項，行業影響力持續鞏固。寫字樓業務強化3C運營服務體系落地執行，提升客戶滿意度和客戶黏性，並提升續租率。回顧期內，本集團購物中心業務實現租金收入約人民幣13.4億元，同比增長29%。

截至六月三十日止六個月

二零二一年 二零二零年

(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) 1,987.7 1,630.8

截至二零二一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 (人民幣百萬元)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	316.7	98
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	22.5	92
朝陽大悅城商場	北京	零售	329.3	99
天津大悅城商場	天津	零售	232.4	98
上海靜安大悅城商場	上海	零售	85.7	84
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	123.2	95
煙台大悅城商場	煙台	零售	59.6	88
成都大悅城商場	成都	零售	122.2	96
杭州大悅城商場	杭州	零售	75.1	93
中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	146.7	91
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	63.5	91
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	29.4	73
中糧·置地廣場寫字樓	北京	辦公及零售	86.3	92
合計			<u>1,692.6</u>	

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 (人民幣百萬元)	出租率 (%)
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>	

物業開發業務回顧

本集團堅持強營銷策略，結合端午節、618等節點開展系列營銷活動，並上線銷售小程序「大悅房嗨GO」，打通線上營銷渠道，全面推廣「3H健康居住體系」，取得了良好的營銷效果。回顧期內，本集團實現物業開發合同銷售金額約人民幣122億元，同比2020年增長78.6%。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團各區域實現合約銷售金額、合約銷售面積表列如下：

區域	合約銷售金額		合約銷售面積	
	二零二一年上半年 (人民幣百萬元)	二零二零年上半年 (人民幣百萬元)	二零二一年上半年 (平方米)	二零二零年上半年 (平方米)
上海區域	6,413.2	3,313.4	56,857.1	30,037.0
海南區域	902.0	4.8	28,478.6	130.4
西南區域	458.8	544.0	20,762.3	26,890.5
浙江區域	164.0	155.0	5,825.0	4,839.9
山東區域	1,169.4	582.3	82,454.8	37,041.8
蘇南區域	2,645.5	1,361.4	102,002.0	56,397.0
華中區域	463.5	879.9	15,387.6	47,025.4
合計	<u>12,216.4</u>	<u>6,840.8</u>	<u>311,767.4</u>	<u>202,362.0</u>

酒店經營業務回顧

本集團創新經營，通過跨界合作、主題套房等方式打造差異化產品，獲得了良好的收益和市場口碑。回顧期內，本集團酒店業務表現良好，實現營業收入約人民幣432.7百萬元，同比增長153.8%。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元)	<u>432.7</u>	<u>170.5</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團酒店的平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

項目	城市	用途／ 規劃用途	平均入住率 (%)	平均客房收益 (人民幣元)	平均房費 (人民幣元)
三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	66	1,391	2,104
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	91	1,259	1,380
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	46	141	307
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	47	954	2,042
北京大悅酒店	北京	酒店	74	478	641

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團酒店的平均入住率、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	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	商務酒店	22	548	2,643
北京大悅酒店	北京	酒店	14	114	800

管理輸出及其他服務業務回顧

本集團充分發揮「大悅城」品牌號召力及運營能力，堅持輕重並舉的發展策略。回顧期內，本集團輕資產運作天津和平大悅城、昆明大悅城、長風大悅城、西安大悅城、鞍山大悅城等項目，並新增1個管理輸出項目—紹興國金大悅城，品牌影響力持續提升。「十四五」期間，本集團將以一、二線與強三線城市為核心，加速輕資產商業項目的佈局擴張。

財務回顧

收入

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團營業收入總額約為人民幣4,672.1百萬元（二零二零年同期：人民幣3,525.3百萬元），同比增長32.5%，主要因交付結算面積增加，致使銷售收入同比增長；同時二零二一年上半年新型冠狀病毒疫情得到有效控制，對零售及酒店市場帶來積極正面影響，各業態收入均實現同比增長。

截至二零二一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1,987.7百萬元，佔收入總額約42.5%，較二零二零年同期人民幣1,630.8百萬元增長21.9%。其中大悅城租金收入錄得人民幣1,344.1百萬元，較二零二零年同期人民幣1,043.0百萬元增長28.9%。

物業開發收入錄得人民幣2,138.7百萬元，佔收入總額約45.8%，較二零二零年同期人民幣1,633.3百萬元增長30.9%，二零二一年上半年位於青島、重慶等區域的交付產品規模增加，結算面積為149,719平方米，較二零二零年同期54,672平方米增長約173.8%。

酒店經營收入錄得人民幣432.7百萬元，佔收入總額約9.3%，較二零二零年同期人民幣170.5百萬元增長153.8%，主要為國內疫情控制情況良好，特別是三亞旅遊市場回暖，對酒店市場帶來正面影響。

管理輸出項目收入總額約為人民幣86.5百萬元，佔收入總額約1.9%，較二零二零年同期增長34.1%，上年度新獲取的北京匯京雙子座大廈、無錫江南大悅城順利推進，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26.5百萬元，佔收入總額約0.6%，較二零二零年同期增長1.0%。

銷售成本及毛利率

截至二零二一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2,532.4百萬元(二零二零年同期：人民幣1,419.1百萬元)，同比增長78.5%。二零二一年上半年整體毛利率約為45.8%，較二零二零年同期59.7%下降13.9個百分點。因交付項目的產品結構不同，本期物業開發毛利率較二零二零年同期下降32.1百分點；本期投資物業毛利率較二零二零年同期基本持平；酒店收入大幅增加，本期酒店經營毛利率由負轉正。

溢利

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團溢利約為人民幣950.6百萬元(二零二零年同期：人民幣443.4百萬元)，同比增長114.4%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣613.5百萬元，較上年同期增長435.2%。剔除投資物業之稅後公允價值變動及匯率變動影響，本公司擁有人本期應佔核心淨利潤約為人民幣714.0百萬元，較上年同期增長421.1%。

業務展望

展望未來，後疫情時代的消費辦公新趨勢以及互聯網技術的新應用，將加速商業地產行業形成新的發展格局。運營比以往更加重要，全渠道運營將更受追捧；數字化轉型成為商業地產領域的重要方向，為企業發展提供支持與保障；輕資產模式也將成為商業地產頭部企業儲備優質項目、實現擴張的重要途徑。基於此，本集團將繼續以實體商業運營升維者的身份，堅持輕重並舉的發展道路，加速輕資產拓展步伐，以責任和擔當助力城市發展，推動城市商業與美好生活迭代升級。

流動資金及財務狀況

	二零二一年 六月三十日 人民幣(百萬元) (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣(百萬元) (經審核)
資產總值	128,495.9	124,167.3
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	10,327.2	16,242.6
借貸總額*	35,107.0	34,862.7
總權益	56,353.2	53,594.9
流動比率	1.49	1.51
淨負債佔總權益的比率**	44.0%	34.7%
加權平均借貸成本	4.07%	4.36%

*：借貸總額包含銀行借款、來自同系附屬公司、合營公司、非控股股東借款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。

於二零二一年六月三十日，本集團持有資產總值約人民幣128,495.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣124,167.3百萬元)。本集團總權益約為人民幣56,353.2百萬元，較二零二零年十二月三十一日人民幣53,594.9百萬元上升約為5.1%。

於二零二一年六月三十日，銀行及其他計息借貸約為人民幣35,107.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日人民幣34,862.7百萬元上升0.7%。淨負債佔總權益的比率約為44.0%，較二零二零年十二月三十一日的34.7%增長9.3個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔61.7%，港幣及美元約佔38.3%。

本集團致力於優化公司資本結構，降低融資成本。公司憑藉境內外多平台融資優勢，能夠以較低的成本取得融資，為集團發展助力。

於二零二一年六月三十日，本集團通過維護良好的銀企關係，保持平均融資成本水準在4.07%，較二零二零年年度平均融資成本4.36%下降0.29個百分點，資金成本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；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。截至二零二一年六月三十日，本集團共有員工4,342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。

回顧期結束後事項

於二零二一年七月二十八日，董事會宣佈，張建國先生辭任本公司財務總監，而吳立鵬先生獲委任為本公司財務總監。

中期股息

董事會決議不派付截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(二零二零年同期：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。本公司已採納《企業管治守則》內所有守則條文作為其本身之企業管治守則。董事會認為，於截至二零二一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《企業管治守則》所載之守則條文。常規守則條文第E.1.2條要求董事長應出席股東週年大會。由於2019冠狀病毒疫情期間的旅遊限制影響，董事長未能出席於二零二一年六月十八日召開的股東週年大會。獨立非執行董事劉漢銓先生代表董事長主持該股東週年大會，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二零二一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

於截至二零二一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) 及本公司網站 (www.joy-cityproperty.com)。本公司之二零二一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
董事長
由偉

中國，二零二一年八月二十六日

本公告日期，董事會成員包括執行董事由偉先生(董事長)及曹榮根先生；非執行董事馬德偉先生、劉雲先生及朱來賓先生；以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。