

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悅城地產有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：207)

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公告

摘要

- 營業收入總額人民幣3,812.4百萬元，同比下降58.3%，其中，投資物業租金及相關服務收入人民幣2,150.1百萬元，同比增長32.2%。
- 合約銷售金額人民幣10,535.1百萬元，同比下降35.4%，合約銷售面積394,411.8平方米，同比下降2.1%。
- 本公司擁有人應佔溢利人民幣960.0百萬元，同比增長10.8%。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人民幣623.2百萬元，同比下降32.2%。

中期業績

本公司董事會欣然宣佈本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零二二年六月三十日止六個月之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	3,812,356	9,134,276
銷售及提供服務的成本		<u>(1,684,857)</u>	<u>(5,042,352)</u>
毛利		2,127,499	4,091,924
其他收入	5	312,290	112,895
其他收益及虧損淨額	6	(20,461)	(42,040)
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回	13	(66,075)	(5,531)
分銷及銷售成本		(328,867)	(349,511)
行政開支		(397,419)	(404,534)
下列各項公允價值收益／(虧損)：			
投資物業		240,676	(25,590)
透過損益按公允價值列賬之金融負債		–	(9,210)
融資成本	7	(792,282)	(562,726)
應佔聯營公司虧損		(13,499)	(1,483)
應佔合營企業溢利／(虧損)		<u>625,448</u>	<u>(33,088)</u>
除稅前溢利	8	1,687,310	2,771,106
所得稅開支	9	<u>(435,412)</u>	<u>(1,214,303)</u>
期內溢利		<u>1,251,898</u>	<u>1,556,803</u>
下列各方應佔期內溢利：			
本公司擁有人		960,023	866,086
永久性資本工具持有人		152,256	172,381
非控股權益		<u>139,619</u>	<u>518,336</u>
		<u>1,251,898</u>	<u>1,556,803</u>
每股基本及攤薄盈利	10	<u>人民幣6.3分</u>	<u>人民幣5.7分</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>1,251,898</u>	<u>1,556,803</u>
其他全面(開支)／收入：		
<i>其後可能重新歸類至損益的項目：</i>		
換算匯兌差額	(224,010)	(305,880)
指定為現金流量對沖的對沖工具的公允價值收益	<u>39,913</u>	<u>266,327</u>
期內其他全面開支	<u>(184,097)</u>	<u>(39,553)</u>
期內全面收入總額	<u>1,067,801</u>	<u>1,517,250</u>
下列各方應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	775,926	811,003
永久性資本工具持有人	152,256	172,381
非控股權益	<u>139,619</u>	<u>533,866</u>
	<u>1,067,801</u>	<u>1,517,250</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		64,021,883	63,155,846
物業、廠房及設備		2,991,560	3,088,938
使用權資產		1,498,736	1,530,879
無形資產		105,875	109,946
所持聯營公司權益		736,985	750,483
所持合營企業權益		6,949,029	6,323,625
給予聯營公司貸款		754,877	2,432,941
給予非控股權益貸款		751,740	147,000
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		158,421	158,575
遞延稅項資產		368,993	314,755
應收非控股權益款項		294	—
對沖工具		221,840	241,852
		<u>78,745,040</u>	<u>78,439,647</u>
流動資產			
存貨		38,636	14,666
待售物業		4,690,339	4,615,638
待售在建物業		36,471,443	33,417,306
應收賬款	12	115,266	117,615
合約成本		186,209	85,518
按金、預付款項及其他應收款項		3,885,996	2,886,192
應收同系附屬公司款項		27,652	25,613
應收非控股權益款項		26,363	51,574
應收合營企業款項		49,713	38,079
應收聯營公司款項		902,563	743,737
給予聯營公司貸款		2,622,823	1,015,816
給予非控股權益貸款		66,000	995,000
可收回稅項		648,476	414,307
對沖工具		322,180	157,123
受限制銀行存款		33,069	84,892
已抵押存款		5,359	5,402
現金及銀行結存		16,577,179	16,895,367
		<u>66,669,266</u>	<u>61,563,845</u>
總資產		<u><u>145,414,306</u></u>	<u><u>140,003,492</u></u>

	附註	二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款	14	5,369,442	6,004,257
其他應付款項及應計費用		6,740,028	6,873,925
合約負債		19,484,815	11,185,853
租賃負債		69,382	85,076
應付最終控股公司款項		4	8
應付中間控股公司款項		16,806	17,591
應付直接控股公司款項		99,488	—
應付非控股權益款項		223,480	194,222
應付聯營公司款項		885,694	511,904
應付合營企業款項		168,652	250,190
應付同系附屬公司款項		208,584	287,899
同系附屬公司給予的貸款		225,548	221,649
非控股權益給予的貸款		618,618	1,833,015
第三方給予的貸款		29,340	25,560
銀行借款		2,275,038	4,935,955
應付所得稅及土地增值稅		782,037	1,014,592
遞延收入		1,471	1,551
應付債券		837,356	1,017,676
		38,035,783	34,460,923
流動資產淨值		28,633,483	27,102,922
總資產減流動負債		107,378,523	105,542,569
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		635,388	966,378
租賃負債		97,709	117,738
同系附屬公司給予的貸款		371,000	1,068,500
第三方給予的貸款		7,883,320	7,898,800
合營企業給予的貸款		5,824,800	5,574,800
非控股權益給予的貸款		246,856	821,872
銀行借款		22,624,413	19,406,417
遞延稅項負債		8,253,828	8,092,699
應付債券		3,176,931	2,962,245
應付非控股權益款項		—	4,842
聯營公司給予的貸款		343,000	—
應付合營企業款項		539,000	539,000
		49,996,245	47,453,291
資產淨值		57,382,278	58,089,278

		二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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>29,375,432</u>	<u>28,801,918</u>
本公司擁有人應佔權益		30,497,846	29,924,332
永久性資本工具		6,324,645	7,245,471
非控股權益		<u>20,559,787</u>	<u>20,919,475</u>
總權益		<u>57,382,278</u>	<u>58,089,278</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 一般資料

大悅城地產有限公司(「**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、物業投資以及發展及酒店經營。

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**」，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，所有數值均四捨五入至最接近千位(千元)。

2. 編製基準

截至二零二三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，並應與本集團截至二零二二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。

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所遵循者一致。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈並於本集團截至二零二三年一月一日開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號及相關修訂	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務聲明第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二示范規則

於本中期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。

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。該等業務單位為向執行董事（「**主要營運決策者**」）作內部報告以供分配資源及評估表現的基礎。

本集團旗下實體具有類似經濟特徵且所售商品或所提供服務性質相若的經營分部已合併為以下所列的不同可呈報分部：

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

本集團於期內的收益（亦即本集團的營業額）分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
物業投資及開發：		
投資物業租金及相關服務收入	2,150,054	1,626,191
銷售待售物業	1,004,763	7,077,949
管理輸出項目	83,109	84,444
其他服務收入	38,105	62,776
	<u>3,276,031</u>	<u>8,851,360</u>
酒店經營	<u>536,325</u>	<u>282,916</u>
總收益	<u><u>3,812,356</u></u>	<u><u>9,134,276</u></u>

來自客戶合約的收益分類

截至二零二三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	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	296,677	1,004,763	536,325	83,109	38,105	1,958,979
地區市場						
中國內地	287,879	1,004,763	536,325	61,316	37,989	1,928,272
香港	8,798	–	–	21,793	116	30,707
	<u>296,677</u>	<u>1,004,763</u>	<u>536,325</u>	<u>83,109</u>	<u>38,105</u>	<u>1,958,979</u>
收益確認時間						
於某一時點	–	1,004,763	121,561	–	–	1,126,324
於一段時間內	296,677	–	414,764	83,109	38,105	832,655
	<u>296,677</u>	<u>1,004,763</u>	<u>536,325</u>	<u>83,109</u>	<u>38,105</u>	<u>1,958,979</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。

截至二零二三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	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益						
外部客戶	296,677	1,004,763	536,325	83,109	38,105	1,958,979
分部間	53,112	–	3	52,199	21,163	126,477
合計	<u>349,789</u>	<u>1,004,763</u>	<u>536,328</u>	<u>135,308</u>	<u>59,268</u>	<u>2,085,456</u>
租金收益總額	1,853,377	–	–	–	–	1,853,377
分部間對銷	(53,112)	–	(3)	(52,199)	(21,163)	(126,477)
於分部資料披露的收益	<u>2,150,054</u>	<u>1,004,763</u>	<u>536,325</u>	<u>83,109</u>	<u>38,105</u>	<u>3,812,356</u>

來自客戶合約的收益分類

截至二零二二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	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	312,288	7,077,949	282,916	84,444	62,776	7,820,373
地區市場						
中國內地	304,833	7,077,949	282,916	63,107	62,744	7,791,549
香港	7,455	—	—	21,337	32	28,824
	<u>312,288</u>	<u>7,077,949</u>	<u>282,916</u>	<u>84,444</u>	<u>62,776</u>	<u>7,820,373</u>
收益確認時間						
於某一時點	—	7,077,949	64,105	—	—	7,142,054
於一段時間內	312,288	—	218,811	84,444	62,776	678,319
	<u>312,288</u>	<u>7,077,949</u>	<u>282,916</u>	<u>84,444</u>	<u>62,776</u>	<u>7,820,373</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。

截至二零二二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	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益						
外部客戶	312,288	7,077,949	282,916	84,444	62,776	7,820,373
分部間	7,669	—	7	39,915	22,969	70,560
合計	<u>319,957</u>	<u>7,077,949</u>	<u>282,923</u>	<u>124,359</u>	<u>85,745</u>	<u>7,890,933</u>
租金收益	1,315,195	—	—	—	—	1,315,195
租金調整	(1,292)	—	—	—	—	(1,292)
租金收益總額	<u>1,313,903</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,313,903</u>
分部間對銷	<u>(7,669)</u>	<u>—</u>	<u>(7)</u>	<u>(39,915)</u>	<u>(22,969)</u>	<u>(70,560)</u>
於分部資料披露的收益	<u>1,626,191</u>	<u>7,077,949</u>	<u>282,916</u>	<u>84,444</u>	<u>62,776</u>	<u>9,134,276</u>

有關上述分部的資料呈報如下。

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：

截至二零二三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	2,150,054	1,004,763	536,325	83,109	38,105	3,812,356	-	3,812,356
分部間收益	53,112	-	3	52,199	21,163	126,477	(126,477)	-
綜合	<u>2,203,166</u>	<u>1,004,763</u>	<u>536,328</u>	<u>135,308</u>	<u>59,268</u>	<u>3,938,833</u>	<u>(126,477)</u>	<u>3,812,356</u>
綜合損益表所呈列的收益								<u>3,812,356</u>
分部業績	<u>1,601,550</u>	<u>40,176</u>	<u>76,680</u>	<u>110,272</u>	<u>(12,383)</u>	<u>1,816,295</u>	<u>(7,445)</u>	<u>1,808,850</u>
未分配企業收入及其他收益								245,728
未分配企業開支及其他虧損								(122,172)
融資成本								(792,282)
應佔聯營公司虧損								(13,499)
應佔合營企業溢利								<u>625,448</u>
就給予聯營公司的貸款、應收非控股權益款項 及其他應收款項確認的減值虧損								<u>(64,763)</u>
綜合損益表所呈列的除稅前溢利								<u>1,687,310</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：

截至二零二二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	1,627,483	7,077,949	282,916	84,444	62,776	9,135,568	-	9,135,568
分部間收益	<u>7,669</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>39,915</u>	<u>22,969</u>	<u>70,560</u>	<u>(70,560)</u>	<u>-</u>
綜合	<u>1,635,152</u>	<u>7,077,949</u>	<u>282,923</u>	<u>124,359</u>	<u>85,745</u>	<u>9,206,128</u>	<u>(70,560)</u>	<u>9,135,568</u>
租金調整								<u>(1,292)</u>
綜合損益表所呈列的收益								<u>9,134,276</u>
分部業績	<u>843,051</u>	<u>2,606,289</u>	<u>(48,391)</u>	<u>100,611</u>	<u>26,189</u>	<u>3,527,749</u>	<u>-</u>	<u>3,527,749</u>
未分配企業收入及其他收益								71,546
未分配企業開支及其他虧損								(230,892)
融資成本								(562,726)
應佔聯營公司虧損								(1,483)
應佔合營企業虧損								<u>(33,088)</u>
綜合損益表所呈列的除稅前溢利								<u>2,771,106</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確認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，並無分配就管理目的而產生的若干項目（包括若干其他收入、若干其他收益及虧損、若干分銷及銷售成本、若干行政開支、融資成本、應佔聯營公司及合營企業損益以及就給予聯營公司的貸款、應收非控股權益款項及其他應收款項確認的減值虧損）。

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

本集團於期內的其他收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
來自以下各項的利息收入：		
銀行	96,873	47,518
非銀行金融機構(附註a)	11,142	9,408
給予合營企業的貸款	99	—
給予聯營公司的貸款	153,294	38,130
給予非控股權益的貸款	9,648	1,703
政府補助(附註b)	36,586	12,740
其他	4,648	3,396
	<u>312,290</u>	<u>112,895</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. 其他收益及虧損淨額

本集團於期內的其他收益及虧損分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之虧損	(3,899)	(261)
待售在建物業之減值虧損	(47,225)	—
匯兌收益／(虧損)淨額	21,251	(121,961)
出售附屬公司之收益	50	10,314
其他	9,362	69,868
	<u>(20,461)</u>	<u>(42,040)</u>

7. 融資成本

本集團融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
以下各項的利息：		
銀行借款	558,372	308,712
非銀行金融機構給予的貸款(附註)	18,579	28,241
同系附屬公司給予的貸款	7,115	2,459
非控股權益給予的貸款	28,490	42,535
聯營公司給予的貸款	1,161	354
合營企業給予的貸款	108,010	81,096
第三方給予的貸款	194,678	208,144
應付債券	66,583	65,462
租賃負債	4,321	5,712
其他	22,109	17,655
	<u>1,009,418</u>	<u>760,370</u>
利息支出總額		
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	(32,191)	(34,930)
待售在建物業	(184,945)	(162,714)
	<u>(217,136)</u>	<u>(197,644)</u>
融資成本	<u>792,282</u>	<u>562,726</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」)。

8. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
攤銷：		
—無形資產(計入銷售成本)	1,978	1,594
—無形資產(計入行政開支)	2,286	3,723
—無形資產(計入分銷及銷售成本)	401	391
	<u>4,665</u>	<u>5,708</u>
物業、廠房及設備折舊	97,772	100,134
使用權資產折舊	34,910	37,164
	<u>137,347</u>	<u>143,006</u>
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	841,851	4,329,972
產生租金收入之投資物業所產生的直接營運開支	452,401	402,098
因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支	47,396	68,358
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	343,209	241,924
	<u>1,684,857</u>	<u>5,042,352</u>

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	298,550	699,901
土地增值稅	12,010	360,966
香港利得稅	6,900	7,952
	<u>317,460</u>	<u>1,068,819</u>
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
中國企業所得稅	11,491	(1,661)
遞延稅項	106,461	147,145
	<u>435,412</u>	<u>1,214,303</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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>960,023</u>	<u>866,086</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>

用於計算截至二零二三年及二零二二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不可贖回可轉換優先股數目計算。

計算截至二零二三年及二零二二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

本公司並無就本期間及過往期間建議、派付或宣派普通股股息。

12. 應收賬款

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收租金	104,652	107,452
應收物業管理費	11,318	11,427
酒店經營及相關服務應收款項	22,484	19,686
其他	570	1,013
減：信貸虧損撥備	(23,758)	(21,963)
	<u>115,266</u>	<u>117,615</u>

於二零二三年六月三十日，賬面值總額約為人民幣26,582,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣24,890,000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。

下表載列於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日期呈列:

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
3個月以內	72,520	78,171
3個月至1年	33,899	34,074
1至2年	8,291	3,356
2至3年	556	2,014
	<u>115,266</u>	<u>117,615</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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
就以下款項之已確認(撥回)減值虧損:		
— 應收賬款	2,186	2,049
— 按金及其他應收款項	(838)	3,482
— 給予聯營公司的貸款	40,081	—
— 應收非控股權益款項	24,646	—
	<u>66,075</u>	<u>5,531</u>

截至二零二三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二零二二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

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	38,814	35,734
工程累計開支	5,330,628	5,968,523
	<u>5,369,442</u>	<u>6,004,257</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金的保留期可長達兩年。

下表載列報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析。

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	38,814	35,649
1至2年	—	85
	<u>38,814</u>	<u>35,734</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			
於二零二二年一月一日、二零二二年 六月三十日、二零二三年一月一日及 二零二三年六月三十日	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			
於二零二二年一月一日、二零二二年 六月三十日、二零二三年一月一日及 二零二三年六月三十日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

業務回顧

市場回顧

2023年上半年，隨著經濟社會全面恢復常態化運行，宏觀政策顯效發力，國民經濟回升向好，高質量發展穩步推進。2023年上半年國內生產總值達到約人民幣59.3萬億元，同比增長5.5%。在拉動經濟增長的「三駕馬車」中，消費領域表現格外突出，對經濟增長的拉動明顯增強。2023年上半年社會消費品零售總額實現約人民幣22.76萬億元，同比增長8.2%。

房地產是國民經濟的重要支柱產業，當前我國房地產市場供求關係已發生重大變化，政策層面，因城施策支持居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。回顧期內，房地產市場還處於弱修復階段，行業總體發展仍承壓，全國實現房地產開發投資額約人民幣5.86萬億元，同比下降7.9%；商品房銷售額約人民幣6.31萬億元，同比增長1.1%。房地產價格方面，2023年6月全國70個大中城市新建商品住宅價格指數同比下降0.4%，環比下降0.1%。

商業地產方面，回顧期內，中央及地方均出台各類政策，推動消費供給端提質升級，促進居民消費潛力釋放，線下聚集型、接觸型消費恢復較快，居民外出購物、聚餐、休閒活動增多，實體商業客流恢復，經營情況好轉。2023年上半年全國新開業的商業項目數量約125個（商業建築面積 \geq 2萬平方米），同比上漲了5%；新增商業建築面積約970.5萬平方米。短期來看，宏觀政策有望繼續發力穩經濟，下半年，居民消費、企業經營將進一步恢復，對商業地產市場需求形成有力支撐。

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協同發展。本集團營業收入約為人民幣3,812.4百萬元（二零二二年同期：人民幣9,134.3百萬元），同比下降58.3%，主要受本期銷售型物業結算周期變動影響，物業

開發收入同比下降。本集團銷售及提供服務成本約為人民幣1,684.9百萬元(二零二二年同期：人民幣5,042.4百萬元)，同比下降66.6%。整體毛利率55.8%，同比增長11個百分點，主要由於投資物業收入總額佔營業收入比例增加，提升了整體毛利率。

投資物業業務回顧

本集團持續強化商業經營，引領消費創新，融合資源生態，塑造品牌勢能，取得良好業績。回顧期內，本集團抓住消費恢復機遇期，成功舉辦了「大悅中國開門紅」「大悅嗨新節」等活動，帶動銷售客流雙回升。

回顧期內，投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣2,150.1百萬元，同比增長32.2%。投資物業業務毛利率79%，同比增長4個百分點。購物中心及寫字樓收入佔比分別約為83%和13%。

本集團購物中心業務實現銷售額約為人民幣164億元，租金收入約人民幣1,484.4百萬元，同比增長53.5%。購物中心平均出租率92%，同比下降1個百分點，隨着市場復甦，實體商業客流逐步恢復，出租率將穩步提升。

本集團寫字樓業務強化市場研判，持續優化3C運營服務體系，深耕信息化建設，著力提升客戶服務品質，提高資產管理效能，回顧期內實現租金收入約人民幣273.1百萬元，同比增長16.2%。

截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
(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)

2,150.1	1,626.2
----------------	----------------

二零二三年上半年，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	租金收入 (人民幣百萬元)	出租率 (%)
北京西單大悅城商場	北京	零售	301.6	96
北京朝陽大悅城商場	北京	零售	335.8	98
天津南開大悅城商場	天津	零售	226.3	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	91.7	90
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	125.8	89
烟台大悅城商場	烟台	零售	40.4	86
成都大悅城商場	成都	零售	145.0	95
杭州大悅城商場	杭州	零售	73.8	97
蘇州大悅城商場*	蘇州	零售	65.3	90
重慶大悅城商場	重慶	零售	12.7	81
武漢大悅城商場	武漢	零售	47.6	92
北京西單大悅城寫字樓	北京	辦公	18.5	83
北京中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	136.6	90
香港中糧大廈寫字樓	香港	辦公及零售	29.3	83
北京中糧·置地廣場寫字樓	北京	辦公及零售	75.8	83
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	67.6	91
合計			<u>1,793.8</u>	

* 蘇州大悅春風里商場更名為蘇州大悅城商場。

二零二二年上半年，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	租金收入 (人民幣百萬元)	出租率 (%)
北京西單大悅城商場	北京	零售	276.5	95
北京朝陽大悅城商場	北京	零售	210.6	98
天津南開大悅城商場	天津	零售	151.6	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	52.9	92
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	66.7	91
烟台大悅城商場	烟台	零售	23.8	91
成都大悅城商場	成都	零售	96.6	95
杭州大悅城商場	杭州	零售	43.2	95
蘇州大悅春風里商場	蘇州	零售	13.4	93
重慶大悅城商場	重慶	零售	15.6	80.5
武漢大悅城商場	武漢	零售	16.0	90
北京西單大悅城寫字樓	北京	辦公	13.1	91
北京中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	123.1	91
香港中糧大廈寫字樓	香港	辦公及零售	28.2	78
北京中糧·置地廣場寫字樓	北京	辦公及零售	70.5	88
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	65.5	92
合計			<u>1,267.3</u>	

物業開發業務回顧

本集團持續提升開發效率，提升銷售能力，不僅多維度打通線上渠道，還緊抓市場熱點，持續新媒體營銷創新，推出「大悅寵粉節」全國品牌聯動活動及線上直播，實現了良好的營銷效果。同時，圍繞產品力和服務力提升，本集團實施標桿項目打造、住宅產品線升級等專項行動，提升產品品質。回顧期內，本集團物業開發業務營業收入人民幣1,004.8百萬元，同比下降85.8%，交付物業結算面積約77,414平方米，同比下降78.9%，平均結算單價約為人民幣12,979元／平方米，同比下降32.6%。物業開發業務結算毛利率16%，受本期結算項目產品及業態變化影響，本期毛利率下降23個百分點。

雖然本集團採取了強有力的營銷舉措，但受房地產市場回落影響，回顧期內實現合約銷售金額約為人民幣10,535.1百萬元，同比下降35.4%。合約銷售面積394,411.8平方米，同比下降2.1%。平均銷售單價約為人民幣26,711元／平方米，同比下降33.9%。

二零二三年上半年，本集團各區域實現合約銷售金額及合約銷售面積表列如下：

區域	合約銷售金額		合約銷售面積	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (平方米)	二零二二年 (平方米)
上海大區	2,075.9	12,025.2	56,274.8	211,697.8
海南區域	1,022.3	297.6	34,624.6	12,361.8
西南區域	1,498.2	738.0	76,081.4	43,638.8
浙江區域	119.4	886.9	2,878.3	36,302.2
南京區域	1,721.2	2,233.6	83,518.0	90,635.3
華中區域	456.6	100.5	45,931.1	7,995.2
華南大區	1,109.9	15.2	24,471.9	381.9
北京大區	2,462.9	–	62,455.8	–
東北區域	68.7	–	8,175.9	–
合計	<u>10,535.1</u>	<u>16,297.0</u>	<u>394,411.8</u>	<u>403,013.0</u>

酒店經營業務回顧

上半年全國旅遊市場全線復甦、商旅出行需求得到集中釋放，本集團旗下各酒店抓住市場機會，聚焦產品力提升、加強市場推廣，著力提升市場佔有率及平均房價。回顧期內，本集團酒店經營業務收入約人民幣536.3百萬元，同比增長89.6%。酒店平均入住率74%，同比增長27個百分點。

截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
(未經審核) (未經審核)

酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元) 536.3 282.9

二零二三年上半年，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	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	70	1,661	2,376
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	90	1,562	1,735
三亞亞龍灣凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	47	125	270
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	71	1,655	2,333
北京大悅酒店	北京	酒店	94	626	666

二零二二年上半年，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	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	35	893	2,560
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	54	789	1,470
三亞亞龍灣凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	36	106	299
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	22	664	2,966
北京大悅酒店	北京	酒店	75	420	559

管理輸出及其他服務業務回顧

本集團堅持輕重並舉的發展策略。回顧期內，本集團運營天津和平大悅城、昆明大悅城、上海長風大悅城、西安大悅城、紹興國金大悅城、無錫江南大悅城等14個購物中心管理輸出項目，品牌影響力持續提升。回顧期內，管理輸出及其他服務收入總額為人民幣121.2百萬元。

財務回顧

溢利

回顧期內，投資物業業務和酒店經營收入同比增長，但受物業開發業務結算周期變動影響，物業開發收入下降，本集團溢利約為人民幣1,251.9百萬元，同比下降19.6%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣960.0百萬元，同比增長10.8%。剔除投資物業之稅後公允價值變動及匯率變動影響，本公司擁有人核心淨利潤約為人民幣623.2百萬元，同比下降32.2%。

流動資金及財務狀況

	二零二三年 六月三十日 人民幣(百萬元) (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣(百萬元) (經審核)
資產總值	145,414.3	140,003.5
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	16,615.6	16,985.7
計息借貸總額*	44,456.2	45,766.5
總權益	57,382.3	58,089.3
流動比率	1.75	1.79
淨負債佔總權益的比率**	48.5%	49.5%
加權平均借貸成本	4.51%	3.97%

*：計息借貸總額包含銀行借款、來自同系附屬公司、聯營公司、合營公司、非控股股東借款及第三方借款、公司債券。

**：淨負債佔總權益的比率乃按淨負債除以總權益計算，至於淨負債則按有息借貸總額減現金和銀行結存、受限制及已抵押銀行存款計算。

於二零二三年六月三十日，本集團持有資產總值約人民幣145,414.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣140,003.5百萬元)。本集團總權益約為人民幣57,382.3百萬元，較二零二二年十二月三十一日人民幣58,089.3百萬元下降約為1.2%。

於二零二三年六月三十日，銀行及其他計息借貸約為人民幣44,456.2百萬元，較二零二二年十二月三十一日人民幣45,766.5百萬元下降2.9%。淨負債佔總權益的比率約為48.5%，較二零二二年十二月三十一日的49.5%下降1個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔68%，港幣及美元約佔32%。有息借貸中，約人民幣19,355.2百萬元為固息借貸，其餘為浮息借貸。

本集團致力於優化資本結構，降低融資成本。本公司非全資附屬公司中糧置業投資有限公司，於2023年4月在深圳證券交易所發行無抵押公司債券，發行規模人民幣10億元期限為3+2年，票面利率為3.34%，公司債券於第三年末，附屬公司有權調整票面利率並賦予債券持有人回售選擇權。

於二零二三年六月三十日，本集團保持良好的銀企關係，積極拓展融資渠道優化融資結構，在美元加息的大背景下，平均融資成本上升至4.51%，較年初上漲0.54個百分點。

於二零二三年六月三十日，本集團獲得人民幣54,085百萬元的銀行授信額度，尚未動用的銀行授信額度人民幣22,705百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值，融資渠道暢通，授信額度充裕。

鑒於本集團現有之現金及銀行結存，本公司管理層相信，本集團之財務資源足以應付未來發展。

僱員和薪酬政策

本集團高度重視人才的選、用、育、留，完善選人用人機制，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。集團已建立「核心團隊訓練營」、「金舵手」、「金種子」、「3040班」、「鑄劍計劃」、「新悅訓練營」、「啓明星訓練營」、「悅講堂」等核心培訓項目，不斷完善線上學習體系，盤活內部培訓資源，打造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；持續對標市場，為僱員提供具有競爭力的薪金，並提供完善的福利保障；不斷優化激勵體系，以業績為導向，激發員工動力，最終形成以「企業與員工共同發展」為理念的人力資源管理體系，建立了一支精簡幹練高效的員工團隊，與員工保持和諧一致的勞動關係，為集團戰略目標實現提供了強有力的人才保障。回顧期內，本集團共有員工3,751名。

本集團於中國內地經營業務的附屬公司僱員須參與由當地市政府運作的中央退休金計劃，該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央退休金計劃作出供款。此外，本集團可供其香港僱員參與的主要退休福利計劃（即強制性公積金）亦為由獨立受托人管理的定額供款計劃，本集團須按僱員薪金的若干百分比向強制性公積金作出供款。本集團就上述定額供款計劃作出的供款根據各定額供款計劃的規則於應付時自損益表扣除，且僅須就此等定額供款計劃作出指定供款。回顧期內，以上定額供款計劃並無沒收供款，因此年內並無動用任何沒收供款，且回顧期內並無任何沒收供款可用於降低供款水平。

業務展望

展望2023年下半年，地方政府或將圍繞「消費提振年」出台更多促消費政策，重點城市亦將有更多優質商業項目開業，為居民帶來優質消費內容，激發消費潛力，促進消費需求釋放。同時，部分城市出台培育建設國際消費中心城市、優化營商環境、鼓勵首店經濟、支持商業外擺等方面政策，提升租戶市場信心，促進商鋪租賃需求釋放，重點城市商鋪租賃市場有望繼續恢復。未來，本集團將繼續踐行「城市運營與美好生活服務商」的定位，依靠專業運營能力提升項目盈利表現，促進商業地產項目資產增值，實現業績增長的同時助力城市消費市場發展。

股息

董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二三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。

遵守企業管治守則

本公司致力在切合實際之範圍內維持高水準的企業管治常規，以強調透明度、問責性及獨立性為原則，力求保障股東的利益及提升本集團的表現。董事會不時監察、檢討及改善本公司的企業管治常規，以確保遵守規則及規例以及適用守則及標準。

本公司已採納《上市規則》附錄十四第二部所載《企業管治守則》的所有守則條文作為其本身的企業管治守則（「**企業管治守則**」）。於截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的標準守則（「證券交易守則」）。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零二三年六月三十日止六個月一直遵守證券交易守則所載的必守標準。

審閱中期業績

本公司核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則第2410號》「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表（「中期業績」）。核數師就審閱中期業績發出的獨立報告將載於二零二三年中期報告。中期業績亦已經審核委員會及本公司高級管理層審閱。

回顧期結束後事項

除本公告及本公司日期分別為二零二三年八月三日及二零二三年八月二十一日有關獲批准於中國註冊及發行中期票據的公告所披露者外，自二零二三年六月三十日後直至本公告日期，概無其他對本集團有影響的重大事件或交易須向本公司股東披露。

刊發業績公告及中期報告

二零二三年中期業績公告登載於本公司網站www.joy-cityproperty.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。二零二三年中期報告將適時登載於聯交所網站及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
陳朗

中國，二零二三年八月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括董事長兼非執行董事陳朗先生；執行董事曹榮根先生；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：

「審核委員會」	指	本公司審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，一家於一九五二年九月於中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會管轄之國有企業，為大悅城控股集團之控股公司，因此為本公司之間接控股股東；
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：207)；
「董事」	指	本公司的董事；
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司，於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：031.SZ)，為本公司的控股股東；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「《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》；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「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	股份之登記持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。