

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2024年6月30日止六個月之中期業績公告

摘要

- 營業收入總額人民幣8,622.1百萬元，同比增長126.2%，其中，物業開發收入人民幣5,975.4百萬元，同比增長494.7%。
- 合約銷售金額人民幣14,756.1百萬元，同比增長40.1%，合約銷售面積447,199.0平方米，同比增長13.4%。
- 本公司擁有人應佔溢利人民幣142.6百萬元，同比下降85.2%。剔除本公司擁有人應佔投資物業之稅後公允價值虧損及本公司擁有人應佔匯兌收益合計虧損約人民幣52.6百萬元，本公司擁有人本期應佔核心淨利潤（非香港財務報告準則）人民幣195.2百萬元，同比下降68.7%。

中期業績

董事會宣佈本集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至2023年6月30日止六個月之比較數字。

簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	8,622,134	3,812,356
銷售及提供服務的成本		<u>(5,905,391)</u>	<u>(1,684,857)</u>
毛利		2,716,743	2,127,499
其他收入	5	225,251	312,290
其他收益及虧損淨額	6	(194,630)	(20,461)
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回	13	(37,775)	(66,075)
分銷及銷售成本		(393,585)	(328,867)
行政開支		(346,477)	(397,419)
投資物業公允價值(虧損)/收益		(52,356)	240,676
融資成本	7	(727,990)	(792,282)
應佔聯營公司虧損		(16,387)	(13,499)
應佔合營企業溢利		<u>150,063</u>	<u>625,448</u>
除稅前溢利	8	1,322,857	1,687,310
所得稅開支	9	<u>(564,134)</u>	<u>(435,412)</u>
期內溢利		<u>758,723</u>	<u>1,251,898</u>
下列各方應佔期內溢利：			
本公司擁有人		142,585	960,023
永久性資本工具持有人		96,010	152,256
非控股權益		<u>520,128</u>	<u>139,619</u>
		<u>758,723</u>	<u>1,251,898</u>
每股基本及攤薄盈利	10	<u>人民幣0.9分</u>	<u>人民幣6.3分</u>

簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>758,723</u>	<u>1,251,898</u>
其他全面(開支)／收入：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	(54,371)	(224,010)
指定為現金流量對沖的對沖工具的公允價值收益	<u>(66,901)</u>	<u>39,913</u>
期內其他全面開支	<u>(121,272)</u>	<u>(184,097)</u>
期內全面收入總額	<u>637,451</u>	<u>1,067,801</u>
下列各方應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	21,313	775,926
永久性資本工具持有人	96,010	152,256
非控股權益	<u>520,128</u>	<u>139,619</u>
	<u>637,451</u>	<u>1,067,801</u>

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		58,091,255	56,949,328
物業、廠房及設備		2,844,377	2,893,040
使用權資產		1,436,328	1,465,333
無形資產		105,812	106,919
所持聯營公司權益		2,316,454	1,461,151
所持合營企業權益		6,825,319	6,675,550
給予聯營公司貸款		601,537	663,875
給予非控股權益貸款		849,740	751,740
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		147,023	158,329
遞延稅項資產		305,329	337,445
應收非控股權益款項		20,402	11,573
		73,728,383	71,659,090
流動資產			
存貨		13,545	14,006
待售物業		6,525,096	5,152,062
待售在建物業		34,432,724	38,915,341
應收賬款	12	127,467	114,448
合約成本		255,972	266,239
按金、預付款項及其他應收款項		3,734,502	3,734,972
應收同系附屬公司款項		22,714	24,940
應收非控股權益款項		91,463	26,162
應收合營企業款項		555,000	542,596
應收聯營公司款項		906,245	906,228
給予聯營公司貸款		1,745,787	1,752,028
給予非控股權益貸款		345,831	278,211
可收回稅項		597,447	557,482
對沖工具		58,388	131,177
衍生金融工具		17,906	63,306
受限制銀行存款		59,044	46,188
已抵押存款		2,408	2,406
現金及銀行結餘		19,795,243	19,432,196
		69,286,782	71,959,988
總資產		143,015,165	143,619,078

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款	14	4,908,103	5,437,282
其他應付款項及應計費用		6,173,743	6,676,020
合約負債		18,054,305	19,447,315
租賃負債		63,782	47,606
應付最終控股公司款項		4	4
應付中間控股公司款項		19,228	611
應付非控股權益款項		264,121	293,835
應付聯營公司款項		1,422,553	742,603
應付合營企業款項		110,308	280,166
應付同系附屬公司款項		537,179	210,763
同系附屬公司給予的貸款		219,313	590,761
第三方給予的貸款		1,050,000	974,020
銀行借款		8,264,818	7,202,336
應付所得稅及土地增值稅		501,458	1,378,735
遞延收入		4,399	1,794
應付債券		1,814,806	819,614
衍生金融工具		15,883	15,784
		<u>43,424,003</u>	<u>44,119,249</u>
流動資產淨值		<u>25,862,779</u>	<u>27,840,739</u>
總資產減流動負債		<u><u>99,591,162</u></u>	<u><u>99,499,829</u></u>
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		590,819	572,458
租賃負債		243,531	77,615
同系附屬公司給予的貸款		2,940	2,940
第三方給予的貸款		2,400,000	6,924,780
聯營公司給予的貸款		318,500	248,934
合營企業給予的貸款		5,824,800	5,824,800
非控股權益給予的貸款		32,856	94,856
銀行借款		23,928,478	18,347,571
遞延稅項負債		7,348,511	7,164,608
應付債券		2,198,328	3,264,939
應付合營企業款項		539,000	539,000
		<u>43,427,763</u>	<u>43,062,501</u>
資產淨值		<u><u>56,163,399</u></u>	<u><u>56,437,328</u></u>

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31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>29,021,684</u>	<u>28,793,950</u>
本公司擁有人應佔權益		30,144,098	29,916,364
永久性資本工具		5,388,587	5,601,361
非控股權益		<u>20,630,714</u>	<u>20,919,603</u>
總權益		<u>56,163,399</u>	<u>56,437,328</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30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「**大悅城控股集團**」，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2024年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號**中期財務報告**及適用之聯交所證券上市規則附錄16披露規定編製。簡明綜合財務報表不包括須於年度財務報表載列之所有資料及披露，並應與本集團截至2023年12月31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基準編製。

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2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表所遵循者一致。

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本集團於2024年1月1日開始的財政年度生效的經修訂香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（2020年）的相關修訂「財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類」
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排

於本中期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(即主要營運決策者(「**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6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業投資及開發：		
投資物業租金及相關服務收入	2,090,723	2,150,054
銷售待售物業	5,975,356	1,004,763
管理輸出項目	72,957	83,109
其他服務收入	15,580	38,105
	<u>8,154,616</u>	<u>3,276,031</u>
酒店經營	<u>467,518</u>	<u>536,325</u>
總收益	<u><u>8,622,134</u></u>	<u><u>3,812,356</u></u>

來自客戶合約的收益分類

截至2024年6月30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	341,529	5,975,356	467,518	72,957	15,580	6,872,940
地區市場						
中國內地	334,155	5,975,356	467,518	51,295	12,520	6,840,844
香港	7,374	—	—	21,662	3,060	32,096
	<u>341,529</u>	<u>5,975,356</u>	<u>467,518</u>	<u>72,957</u>	<u>15,580</u>	<u>6,872,940</u>
收益確認時間						
於某一時點	—	5,975,356	112,781	—	—	6,088,137
於一段時間內	341,529	—	354,737	72,957	15,580	784,803
	<u>341,529</u>	<u>5,975,356</u>	<u>467,518</u>	<u>72,957</u>	<u>15,580</u>	<u>6,872,940</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2024年6月30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	341,529	5,975,356	467,518	72,957	15,580	6,872,940
分部間	195,744	—	4	49,291	49,207	294,246
合計	<u>537,273</u>	<u>5,975,356</u>	<u>467,522</u>	<u>122,248</u>	<u>64,787</u>	<u>7,167,186</u>
租金收益總額	1,749,194	—	—	—	—	1,749,194
分部間對銷	(195,744)	—	(4)	(49,291)	(49,207)	(294,246)
於分部資料披露的收益	<u>2,090,723</u>	<u>5,975,356</u>	<u>467,518</u>	<u>72,957</u>	<u>15,580</u>	<u>8,622,134</u>

來自客戶合約的收益分類

截至2023年6月30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2023年6月30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>

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2024年6月30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	2,090,723	5,975,356	467,518	72,957	15,580	8,622,134	-	8,622,134
分部間收益	195,744	-	4	49,291	49,207	294,246	(294,246)	-
綜合	<u>2,286,467</u>	<u>5,975,356</u>	<u>467,522</u>	<u>122,248</u>	<u>64,787</u>	<u>8,916,380</u>	<u>(294,246)</u>	<u>8,622,134</u>
綜合損益表所呈列的收益								<u>8,622,134</u>
分部業績	<u>1,211,774</u>	<u>496,354</u>	<u>41,875</u>	<u>123,905</u>	<u>64,803</u>	<u>1,938,711</u>	<u>71</u>	<u>1,938,782</u>
未分配企業收入及其他收益								122,948
未分配企業開支及其他虧損								(111,633)
融資成本								(727,990)
應佔聯營公司虧損								(16,387)
應佔合營企業溢利								150,063
就給予聯營公司的貸款及應收合營企業款 項確認的減值虧損								<u>(32,926)</u>
綜合損益表所呈列的除稅前溢利								<u>1,322,857</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2023年6月30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	2,203,166	1,004,763	536,328	135,308	59,268	3,938,833	(126,477)	3,812,356
綜合損益表所呈列的收益								3,812,356
分部業績	1,601,550	40,176	76,680	110,272	(12,383)	1,816,295	(7,445)	1,808,850
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								625,448
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								(64,763)
綜合損益表所呈列的除稅前溢利								1,687,310

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溢利／虧損以及就給予聯營公司的貸款、應收合營企業款項、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6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
來自以下各項的利息收入：		
銀行	117,679	96,873
非銀行金融機構(附註a)	16,581	11,142
給予合營企業的貸款	—	99
給予聯營公司的貸款	—	153,294
給予非控股權益的貸款	20,814	9,648
政府補助(附註b)	68,214	36,586
其他	1,963	4,648
	<u>225,251</u>	<u>312,290</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6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之虧損	(79)	(3,899)
待售在建物業減值損失	(191,998)	(47,225)
匯兌(虧損)／收益淨額	(1,145)	21,251
出售附屬公司之收益	—	50
其他	(1,408)	9,362
	<u>(194,630)</u>	<u>(20,461)</u>

7. 融資成本

本集團融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項的利息：		
銀行借款	559,599	558,372
非銀行金融機構給予的貸款 (附註)	3,678	18,579
同系附屬公司給予的貸款	7,736	7,115
非控股權益給予的貸款	1,628	28,490
聯營公司給予的貸款	4,993	1,161
合營企業給予的貸款	106,512	108,010
第三方給予的貸款	176,795	194,678
應付債券	65,938	66,583
租賃負債	12,299	4,321
其他	29,920	22,109
利息支出總額	<u>969,098</u>	<u>1,009,418</u>
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	(5,463)	(32,191)
待售在建物業	<u>(235,645)</u>	<u>(184,945)</u>
	<u>(241,108)</u>	<u>(217,136)</u>
融資成本	<u><u>727,990</u></u>	<u><u>792,282</u></u>

附註：

非銀行金融機構指中糧財務。

8. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023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)	2,334	1,978
—無形資產(計入行政開支)	1,940	2,286
—無形資產(計入分銷及銷售成本)	304	401
	<u>4,578</u>	<u>4,665</u>
物業、廠房及設備折舊	88,367	97,772
使用權資產折舊	38,003	34,910
折舊及攤銷總額	<u>130,948</u>	<u>137,347</u>
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	5,076,074	841,851
產生租金收入之投資物業所產生的直接營運開支	469,843	452,401
因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支	28,205	47,396
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	331,269	343,209
	<u>5,905,391</u>	<u>1,684,857</u>

9. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	381,222	298,550
土地增值稅	97,287	12,010
香港利得稅	12,866	6,900
	<u>491,375</u>	<u>317,460</u>
過往年度(超額撥備)/撥備不足：		
中國企業所得稅	(4,951)	11,491
土地增值稅	(138,363)	—
	<u>(143,314)</u>	<u>11,491</u>
遞延稅項	<u>216,073</u>	<u>106,461</u>
	<u><u>564,134</u></u>	<u><u>435,412</u></u>

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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>142,585</u>	<u>960,023</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><u>15,326,426</u></u>	<u><u>15,326,426</u></u>

用於計算截至2024年及2023年6月30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2023年6月30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。

由於並無潛在已發行普通股，故並無呈列截至2024年6月30日止六個月的每股攤薄盈利。

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

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收租金	115,512	108,621
應收物業管理費	13,043	6,465
酒店經營及相關服務應收款項	16,986	17,803
其他	4,679	4,737
減：信貸虧損撥備	(22,753)	(23,178)
	<u>127,467</u>	<u>114,448</u>

於2024年6月30日，賬面值總額約為人民幣10,741,000元（2023年12月31日：人民幣2,756,000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:

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月以內	93,525	92,444
3個月至1年	22,945	13,155
1至2年	6,723	7,709
2至3年	4,274	1,140
	<u>127,467</u>	<u>114,448</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6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	2,285	2,186
— 按金及其他應收款項	(834)	(838)
— 給予聯營公司的貸款	9,926	40,081
— 應收同系附屬公司款項	3,398	—
— 應收合營企業款項	23,000	—
— 應收非控股權益款項	—	24,646
	<u>37,775</u>	<u>66,075</u>

截至2024年6月30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2023年12月31日止年度之年度財務報表所用基準相同。

14. 應付賬款

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	35,108	45,024
工程累計開支	4,872,995	5,392,258
	<u>4,908,103</u>	<u>5,437,282</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。

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	33,970	43,765
1至2年	1,138	1,259
	<u>35,108</u>	<u>45,024</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2023年1月1日、2023年 6月30日、2024年1月1日及 2024年6月30日	<u>28,904,699,222</u>	<u>2,890,470</u>	<u>2,293,502</u>
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於2023年1月1日、2023年 6月30日、2024年1月1日及 2024年6月30日	<u>14,231,124,858</u>	<u>1,423,112</u>	<u>1,122,414</u>

16. 報告期後事項

- a) 根據本公司日期為2024年6月25日內容有關本公司間接全資附屬公司建議分拆之視作出售事項及消費基礎設施REIT（「**REIT**」）於深圳證券交易所（「**深交所**」）單獨上市（「**建議分拆**」）之通函，建議分拆須待若干條件，包括但不限於已取得中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）、深交所及聯交所對建議分拆的各自批准後，方可進行。

於2024年8月2日，中國證監會發出批准函《證券監督管理委員會許可[2024]第1122號》，批准設立REIT。此外，深交所發出批准函《[2024]第497號》，批准REIT在深交所上市。

截至簡明綜合財務報表日期，建議分拆尚未完成，直至本公司履行剩餘的先決條件，詳情請參閱本公司日期為2024年6月25日的通函中「董事會函件」一節。

- b) 根據本公司日期為2024年7月31日的公告，本公司（作為借款人）與數家銀行（作為貸款人）（「**貸款人**」）及一家銀行（作為協調人及代理）於2024年7月31日，就總金額為400,000,000美元（或其等值港元金額）的定期貸款融資（「**貸款融資**」）訂立融資協議（「**融資協議**」）。貸款融資可用美元或等值港元提供，並將自融資協議日期起計36個月後到期。貸款人將根據融資協議的條款及條件向本公司提供貸款融資，以用於對本公司及／或本公司一間附屬公司的全部或部分現有債務進行再融資。根據融資協議，倘中糧集團有限公司(a)不再是本公司單一最大股東（直接或間接）；或不再對本公司擁有管理控制權；及／或(b)中糧集團有限公司並非或不再由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府擁有大部份股權或以其他方式控制，則將構成違約事件，觸發貸款人全部或任何部分承諾的潛在取消及貸款融資額度的進一步使用停止；及／或全部或部分貸款融資連同應計利息及所有其他應計或未償還款項可即時到期償還或按要求即時償還。

截至本簡明綜合財務報表日期，本公司並未使用上述任何貸款融資。

業務回顧

市場回顧

2024年上半年，國民經濟延續恢復向好態勢，運行總體平穩、穩中有進，高質量發展取得新進展。2024年上半年國內生產總值達到約人民幣61.7萬億元，同比增長5.0%。擴內需促消費政策持續發力，消費市場總體呈恢復態勢，2024年1-6月，全國社會消費品零售總額實現約人民幣23.6萬億元，同比增長3.7%。

房地產行業方面，各地繼續因城施策出台支持性政策，去庫存、穩市場，政策效應逐漸釋放，市場活躍度有所提升，但市場仍處於調整周期。回顧期內，全國實現房地產開發投資額約人民幣5.25萬億元，同比下降10.1%；新建商品房銷售額約人民幣4.71萬億元，同比下降25%；房價也延續下降走勢，2024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4.9%，環比下降0.7%。

商業地產方面，回顧期內，中央及地方扎實推動擴內需、促消費政策落實落細，居民消費需求持續釋放，新型消費不斷發展，服務消費保持較快增長，帶動商業地產市場溫和復甦。2024年上半年全國新開業的商業項目數量約131個（商業建築面積 \geq 2萬平方米），同比上漲約4.8%；新增商業建築面積約1054萬平方米。展望下半年，宏觀政策預計將繼續發力，推動居民消費潛能釋放，激發經營主體活力，支撐商業地產市場恢復。

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穩步發展。本集團營業收入約為人民幣8,622.1百萬元(2023年同期：人民幣3,812.4百萬元)，同比增長126.2%，主要是本期物業開發業務結算面積增長，物業開發收入同比增長。本集團銷售及提供服務成本約為人民幣5,905.4百萬元(2023年同期：人民幣1,684.9百萬元)，同比增長250.5%。整體毛利率32%，同比下降24個百分點，主要因上年同期持有型物業收入佔比高，提升了整體毛利率。

投資物業業務回顧

本集團購物中心持續強化商業經營，打造多項營銷活動，引領消費創新，取得了良好的銷售業績。回顧期內，本集團亦榮獲多個獎項，品牌影響力進一步提升。

回顧期內，投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣2,090.7百萬元，同比下降2.8%，主要因於2023年下半年出售持有投資物業之附屬子公司所致。投資物業業務毛利率78%，同比下降1個百分點。購物中心、寫字樓及其他收入佔比分別約為88%、10%和2%。

本集團購物中心業務實現銷售額約為人民幣188億元，同比增長15%，租金收入錄得人民幣1,512.7百萬元，同比增長1.9%。購物中心平均出租率96%，同比增長4個百分點。

本集團寫字樓業務始終堅守以客戶需求為中心的理念，不斷探索與創新，持續強化運營能力，回顧期內實現租金收入約人民幣188.7百萬元。

截至6月30日止六個月	
2024年	2023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)	<u>2,090.7</u>	<u>2,150.1</u>
-----------------------	----------------	----------------

2024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	294.1	95
北京朝陽大悅城商場	北京	零售	318.8	95
天津南開大悅城商場	天津	零售	225.5	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	113.3	97
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	132.2	96
烟台大悅城商場	烟台	零售	35.5	96
成都大悅城商場	成都	零售	142.7	98
杭州大悅城商場	杭州	零售	78.9	97
蘇州大悅城商場	蘇州	零售	74.0	96
重慶大悅城商場	重慶	零售	17.5	86
武漢大悅城商場	武漢	零售	57.2	96
成都天府大悅城	成都	零售	23.0	98
北京西單大悅城寫字樓	北京	辦公	18.3	87
北京中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	140.2	93
香港中糧大廈寫字樓	香港	辦公及零售	30.2	88
合計			<u>1,701.4</u>	

2023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>	

* 截至2023年末，本集團內持有中糧·置地廣場寫字樓及上海輝盛閣的附屬公司的全部股權已完成出售。

物業開發業務回顧

回顧期內，本集團物業開發業務營業收入人民幣5,975.4百萬元，同比增長494.7%，交付物業建築結算面積約257,768平方米，同比增長233%，平均結算單價約為人民幣23,035元／平方米，同比增長78%。物業開發業務結算毛利率15%，本期毛利率較上年同期下降1個百分點。

本集團物業開發業務聚焦營銷能力提升，持續創新營銷模式，打造標杆項目，積極應對市場下行。回顧期內，本集團合約銷售金額約為人民幣14,756.1百萬元，同比增長40.1%。合約銷售面積447,199.0平方米，同比增長13.4%。平均銷售單價約為人民幣32,996.7元／平方米，同比增長23.5%。

2024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6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2024年 (人民幣 百萬元)	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (平方米)	2023年 (平方米)
華東大區	9,531.6	2,195.3	216,398.0	59,153.1
西北區域	1,798.2	–	91,917.1	–
南京區域	1,452.1	1,721.2	72,396.5	83,518.0
海南區域	723.5	1,022.3	24,469.9	34,624.6
西南大區	572.4	1,954.8	23,412.2	122,012.6
華南大區	568.4	1,109.9	15,578.5	24,471.9
北方大區	109.9	2,531.6	3,026.8	70,631.6
合計	<u>14,756.1</u>	<u>10,535.1</u>	<u>447,199.0</u>	<u>394,411.8</u>

* 回顧期內，東北區域與北京大區合併為北方大區，華中區域與西南區域合併為西南大區，浙江區域與上海大區合併為華東大區。

酒店經營業務回顧

本集團酒店業務強化運營，持續提升客戶體驗和運營效率，因城因項施策，確保業績平穩。回顧期內，本集團酒店經營業務收入約人民幣467.5百萬元，同比下降12.8%。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元)	<u>467.5</u>	<u>536.3</u>

2024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	68	1,414	2,088
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	91	1,300	1,428
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	70	1,783	2,627
北京大悅酒店	北京	酒店	76	578	758

* 三亞亞龍灣凱萊仙人掌度假酒店因資產老舊，現已暫停營業，後續將開展相關資產更新工作。

2023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

管理輸出業務回顧

本集團堅持輕重並舉的發展戰略，運營天津和平大悅城、上海長風大悅城、西安大悅城、紹興國金大悅城、無錫江南大悅城等購物中心項目及北京匯京雙子座大廈和中郵保險·玖安廣場寫字樓項目，品牌影響力持續提升，並取得良好業績。回顧期內，管理輸出項目收入總額為人民幣73.0百萬元。

財務回顧

溢利

回顧期內，本集團溢利約為人民幣758.7百萬元，同比下降39.4%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣142.6百萬元，同比下降85.2%，主要因應佔合營公司溢利減少及待售在建物業減值增加。剔除本公司擁有人應佔投資物業之稅後公允價值虧損及本公司擁有人應佔匯兌收益合計虧損約52.6百萬元，本公司擁有人核心淨利潤（非香港財務報告準則）約為人民幣195.2百萬元，同比下降68.7%。

本公司擁有人應佔溢利與本公司擁有人應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則)的對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣百萬元 (未經審核)	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利	142.6	960.0
剔除：		
投資物業稅後公允價值(虧損)/收益*	(60.7)	216.7
匯兌收益淨額**	8.1	120.1
	<u>(52.6)</u>	<u>336.8</u>
本公司擁有人應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則)	<u>195.2</u>	<u>623.2</u>

* 該金額是根據本集團內公司持有的投資物業公允價值(虧損)/收益扣減相關遞延所得稅項及本集團持有各相關公司的股權比例計算。

** 該金額是根據本集團內公司匯兌收益/(損失)金額及本集團持有各相關公司的股權比例計算。

流動資金及財務狀況

	2024年 6月30日 人民幣 (百萬元) (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣 (百萬元) (經審核)
資產總值	143,015.2	143,619.1
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	19,856.7	19,480.8
有息借貸總額*	46,054.8	44,295.6
總權益	56,163.4	56,437.3
流動比率	1.60	1.63
淨負債佔總權益的比率**	46.6%	44.0%
加權平均借貸成本	4.39%	4.49%

*：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2024年6月30日，本集團持有資產總值約人民幣143,015.2百萬元（2023年12月31日：約人民幣143,619.1百萬元）。總權益約為人民幣56,163.4百萬元，較2023年12月31日人民幣56,437.3百萬元基本持平。

於2024年6月30日，銀行及其他計息借貸約為人民幣46,054.8百萬元，較2023年12月31日人民幣44,295.6百萬元增長4.0%。淨負債佔總權益的比率約為46.6%，較2023年12月31日的44.0%增長2.6個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔76%，港幣及美元約佔24%。

本集團致力於優化公司資本結構，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2024年1月在深圳證券交易所發行3+2年期無抵押公司債券，發行規模人民幣7億元，票面利率為3.13%，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。

回顧期內，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，平均融資成本4.39%，維持在業內較低水平。

於2024年6月30日，本集團獲得人民幣63,797百萬元的銀行授信額度，尚未動用的銀行授信額度人民幣29,570百萬元，全部以人民幣、港幣和美元計值，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；通過內部招聘、輪崗鍛煉、青年員工基層鍛煉等形式，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3,457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2024年下半年，預計國家出臺政策的力度將進一步加大，著力擴大國內需求，激發居民消費潛能，促進服務消費提質擴容，助力消費業態高質量發展。地方層面，針對提振消費方面，預計各地政策將圍繞培育建設國際消費中心城市，支持商圈品質提升，打造新消費場景，拓展新型消費、壯大數字消費等方面展開，提升消費服務質量水平，不斷擴大內需、刺激消費。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，緊盯新消費熱點，靠前行動利用好各地促消費政策，發揮商業項目優勢，努力提升品牌影響力和商業競爭力，實現良好的經營業績。

股息

董事會不建議就截至2024年6月30日止六個月派付中期股息（截至2023年6月30日止六個月：無）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2024年6月30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》

截至2024年6月30日止六個月，本公司一直遵守《上市規則》附錄C1所載之《企業管治守則》（「**《企業管治守則》**」）之所有適用守則條文，並遵守若干建議最佳常規，惟下文所述之偏離守則條文第C.2.1條除外。

陳朗先生於2024年6月28日辭任本公司董事會董事長（「**董事長**」）後，擔任本公司執行董事及總經理（「**總經理**」）的姚長林先生（「**姚先生**」）獲委任為董事長，從而同時擔任董事長及總經理的雙重職責。姚先生在COFCO Group的任期逾30年，並自本公司上市以來一直就職於本公司，具備適當的管理及領導能力並深刻了解本集團的業務及策略。由姚先生兼任董事長及總經理的角色可以促進本集團業務策略的順利及持續執行，並提升運營效率。因此，董事會認為偏離《企業管治守則》守則條文第C.2.1條並非不恰當。儘管並無分離董事長及總經理職位，由於重大決策乃與董事會及相關董事會委員會以及高級管理層協商後作出，故權力及職權並未集中。此外，董事會由四名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，彼等提供經驗、專業知識、獨立建議及不同角度的觀點。因此，董事會認為此結構能夠達致權力平衡，從而保護本公司及其股東的利益。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》作為規範董事進行本公司證券交易的行為守則（「**證券交易守則**」）。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至2024年6月30日止六個月期間一直遵守證券交易守則所載之規定標準。

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2024年6月30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2024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

除本公告其他地方及本公司日期為2024年8月23日有關須予披露交易 — 提供財務資助的公告所披露者外，自2024年6月30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由本公司向其股東披露。

釋義

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1952年9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：000031)，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》；

「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；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
大悅城地產有限公司
 董事長
姚長林

中國，2024年8月29日

於本公告日期，董事會成員包括董事長兼執行董事姚長林先生；非執行董事陳朗先生、張鴻飛先生、張明睿先生及吳立鵬先生；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。