

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)

截至二零二二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9,134.3百萬元，同比增長95.5%，其中，物業開發收入人民幣7,077.9百萬元，同比增長230.9%。
- 合約銷售金額人民幣16,297百萬元，同比增長33.4%，合約銷售面積403,013平方米，同比增長29.3%。
- 本公司擁有人應佔溢利人民幣866.1百萬元，同比增長41.2%。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918.5百萬元，同比增長28.6%。
- 本集團致力於優化資本結構，維護良好的銀企關係，持續降低融資成本，平均融資成本3.90%，同比下降0.17個百分點。

中期業績

大悅城地產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零二一年六月三十日止六個月之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至下列日期止六個月 | |
|---------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
| 收益 | 4 | | |
| 客戶合約 | | 7,820,373 | 2,863,071 |
| 租賃 | | 1,313,903 | 1,809,003 |
| 總收益 | | 9,134,276 | 4,672,074 |
| 銷售及提供服務的成本 | | (5,042,352) | (2,532,376) |
| 毛利 | | 4,091,924 | 2,139,698 |
| 其他收入 | 5 | 112,895 | 163,403 |
| 其他收益及虧損淨額 | 6 | (42,040) | 57,523 |
| 預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回 | 13 | (5,531) | (7,748) |
| 分銷及銷售成本 | | (349,511) | (242,836) |
| 行政開支 | | (404,534) | (413,118) |
| 下列各項公允價值虧損： | | | |
| 投資物業 | | (25,590) | (76,400) |
| 透過損益按公允價值列賬之金融負債 | | (9,210) | (10,223) |
| 融資成本 | 7 | (562,726) | (380,533) |
| 應佔聯營公司(虧損)溢利 | | (1,483) | 9,292 |
| 應佔合營企業(虧損)溢利 | | (33,088) | 150,586 |
| 除稅前溢利 | 8 | 2,771,106 | 1,389,644 |
| 所得稅開支 | 9 | (1,214,303) | (439,019) |
| 期內溢利 | | 1,556,803 | 950,625 |
| 下列各項應佔期內溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 866,086 | 613,507 |
| 永久性資本工具持有人 | | 172,381 | 198,591 |
| 非控股權益 | | 518,336 | 138,527 |
| | | 1,556,803 | 950,625 |
| 每股基本及攤薄盈利 | 10 | 人民幣5.7分 | 人民幣4.0分 |

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年六月三十日止六個月

| | 截至下列日期止六個月 | |
|-----------------------|---|---|
| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
| 期內溢利 | <u>1,556,803</u> | <u>950,625</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 | (305,880) | 33,246 |
| 指定為現金流量對沖的對沖工具的公允價值收益 | <u>266,327</u> | <u>107,285</u> |
| 期內其他全面(開支)收入 | <u>(39,553)</u> | <u>140,531</u> |
| 期內全面收入總額 | <u>1,517,250</u> | <u>1,091,156</u> |
| 下列各項應佔期內全面收入總額： | | |
| 本公司擁有人 | 811,003 | 747,176 |
| 永久性資本工具持有人 | 172,381 | 198,591 |
| 非控股權益 | <u>533,866</u> | <u>145,389</u> |
| | <u>1,517,250</u> | <u>1,091,156</u> |

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

| | 附註 | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 62,825,239 | 61,157,220 |
| 物業、廠房及設備 | | 3,174,749 | 3,283,793 |
| 使用權資產 | | 1,587,657 | 1,614,264 |
| 無形資產 | | 114,799 | 107,732 |
| 所持聯營公司權益 | | 115,780 | 117,264 |
| 所持合營企業權益 | | 6,196,428 | 6,229,516 |
| 給予聯營公司貸款 | | 1,562,490 | 832,613 |
| 對沖工具 | | 172,084 | — |
| 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 | | 178,213 | 185,892 |
| 遞延稅項資產 | | 227,200 | 186,345 |
| | | <u>76,339,446</u> | <u>73,899,446</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 13,955 | 14,176 |
| 待售物業 | | 8,107,038 | 7,597,916 |
| 待售在建物業 | | 34,988,140 | 32,691,200 |
| 應收賬款 | 12 | 172,675 | 120,189 |
| 合約成本 | | 53,410 | 68,839 |
| 按金、預付款項及其他應收款項 | | 2,976,511 | 3,063,217 |
| 應收同系附屬公司款項 | | 33,239 | 52,127 |
| 應收非控股權益款項 | | 49,804 | 48,659 |
| 應收合營企業款項 | | 79,197 | 33,434 |
| 應收聯營公司款項 | | 693,263 | 652,931 |
| 給予聯營公司貸款 | | 64,250 | 771,938 |
| 給予非控股權益貸款 | | 1,020,000 | 1,020,000 |
| 可收回稅項 | | 377,908 | 500,476 |
| 對沖工具 | | 188,899 | 230 |
| 受限制銀行存款 | | 68,048 | 127,216 |
| 已抵押存款 | | 5,504 | 5,500 |
| 現金及銀行結存 | | 12,943,410 | 10,352,897 |
| | | <u>61,835,251</u> | <u>57,120,945</u> |
| 總資產 | | <u><u>138,174,697</u></u> | <u><u>131,020,391</u></u> |

| | 附註 | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 14 | 7,718,507 | 5,276,556 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 6,444,396 | 5,355,517 |
| 合約負債 | | 11,793,689 | 12,320,127 |
| 租賃負債 | | 88,441 | 60,466 |
| 應付最終控股公司款項 | | 8 | 28 |
| 應付中間控股公司款項 | | 571 | 660 |
| 應付直接控股公司款項 | | - | 15,550 |
| 應付非控股權益款項 | | 307,666 | 367,599 |
| 應付聯營公司款項 | | 103,254 | 202,510 |
| 應付合營企業款項 | | 476,576 | 336,707 |
| 應付同系附屬公司款項 | | 284,010 | 94,469 |
| 同系附屬公司給予的貸款 | | 368,717 | 996,486 |
| 非控股權益給予的貸款 | | 1,530,018 | 1,953,326 |
| 合營企業給予的貸款 | | - | 2,524,800 |
| 第三方給予的貸款 | | 22,680 | 1,211,694 |
| 銀行借款 | | 9,219,373 | 8,400,146 |
| 應付所得稅及土地增值稅 | | 798,271 | 708,889 |
| 遞延收入 | | 1,498 | 1,538 |
| 應付債券 | | 950,248 | 1,576,267 |
| 對沖工具 | | 3,905 | 118,840 |
| | | <u>40,111,828</u> | <u>41,522,175</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>21,723,423</u> | <u>15,598,770</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>98,062,869</u> | <u>89,498,216</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | | 1,052,270 | 994,181 |
| 租賃負債 | | 150,028 | 188,003 |
| 非控股權益給予的貸款 | | 324,373 | - |
| 合營企業給予的貸款 | | 5,324,800 | - |
| 同系附屬公司給予的貸款 | | 1,117,500 | 768,558 |
| 第三方給予的貸款 | | 7,805,097 | 6,372,633 |
| 銀行借款 | | 12,078,119 | 12,776,484 |
| 遞延稅項負債 | | 8,118,593 | 7,930,053 |
| 應付債券 | | 2,965,781 | 2,409,314 |
| 對沖工具 | | 5,635 | 39,570 |
| | | <u>38,942,196</u> | <u>31,478,796</u> |
| 資產淨值 | | <u>59,120,673</u> | <u>58,019,420</u> |

| | 附註 | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 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>29,537,131</u> | <u>28,735,697</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 30,659,545 | 29,858,111 |
| 永久性資本工具 | | 8,090,659 | 8,311,498 |
| 非控股權益 | | <u>20,370,469</u> | <u>19,849,811</u> |
| 總權益 | | <u>59,120,673</u> | <u>58,019,420</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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**」)，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**」，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

截至二零二二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，並應與本集團截至二零二一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二零二一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。

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二零二二年一月一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**」）：

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二零二二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3號(修訂本) | 引用概念框架 |
| 香港會計準則第16號(修訂本) | 物業、廠房及設備—用作預期用途之前的所得款項 |
| 香港會計準則第37號(修訂本) | 虧損合約—履行合約的成本 |
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 二零二一年六月三十日後之COVID-19相關的租金優惠 |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 |

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。該等業務單位為向執行董事(即主要營運決策者)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分析如下：

| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 物業投資及開發： | | |
| 投資物業租金及相關服務收入 | 1,626,191 | 1,987,665 |
| 銷售待售物業 | 7,077,949 | 2,138,713 |
| 管理輸出項目 | 84,444 | 86,507 |
| 其他服務收入 | 62,776 | 26,512 |
| | <u>8,851,360</u> | <u>4,239,397</u> |
| 酒店經營 | <u>282,916</u> | <u>432,677</u> |
| 總收益 | <u><u>9,134,276</u></u> | <u><u>4,672,074</u></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 | (7,669) | — | (7) | (39,915) | (22,969) | (70,560) |
| 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> |

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(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 | 178,662 | 2,138,713 | 432,677 | 86,507 | 26,512 | 2,863,071 |
| 地區市場 | | | | | | |
| 中國內地 | 175,203 | 2,138,713 | 432,677 | 65,613 | 26,453 | 2,838,659 |
| 香港 | 3,459 | — | — | 20,894 | 59 | 24,412 |
| | <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 | | | | | | |
| 於某一時點 | — | 2,138,713 | 105,088 | — | — | 2,243,801 |
| 於一段時間內 | 178,662 | — | 327,589 | 86,507 | 26,512 | 619,270 |
| | <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(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 | 178,662 | 2,138,713 | 432,677 | 86,507 | 26,512 | 2,863,071 |
| 分部間 | 5,894 | — | — | 54,902 | 20,746 | 81,542 |
| 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 | (1,292) | — | — | — | — | (1,292) |
| 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 | (5,894) | — | — | (54,902) | (20,746) | (81,542) |
| 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> |

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：

| 截至二零二二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 | 1,627,483 | 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>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）

| 截至二零二一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 | 1,988,957 | 2,138,713 | 432,677 | 86,507 | 26,512 | 4,673,366 | - | 4,673,366 |
| 分部間收益 | <u>5,894</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>54,902</u> | <u>20,746</u> | <u>81,542</u> | (81,542) | <u>-</u> |
| 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> |
| 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> |
| 綜合損益表所呈列的除稅前溢利 | | | | | | | | <u>1,389,644</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、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

本集團於期內的其他收入分析如下：

| | 截至下列日期止六個月 | |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 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 | 47,518 | 72,359 |
| 非銀行金融機構(附註a) | 9,408 | 8,092 |
| 給予合營企業的貸款 | — | 2,574 |
| 給予聯營公司的貸款 | 38,130 | 57,082 |
| 給予非控股權益的貸款 | 1,703 | 1,833 |
| 政府補助(附註b) | 12,740 | 15,163 |
| 其他 | 3,396 | 6,300 |
| | <u>112,895</u> | <u>163,403</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」)。
- 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：

| | 截至下列日期止六個月 | |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 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 | (261) | (881) |
| 匯兌(虧損)收益淨額 | (121,961) | 49,850 |
| 出售附屬公司之收益 | 10,314 | — |
| 其他 | 69,868 | 8,554 |
| | <u>(42,040)</u> | <u>57,523</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 | |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
| 以下各項的利息： | | |
| 銀行借款 | 308,712 | 362,715 |
| 非銀行金融機構給予的貸款(附註) | 28,241 | 36,654 |
| 同系附屬公司給予的貸款 | 2,459 | 2,312 |
| 非控股權益給予的貸款 | 42,535 | 28,308 |
| 聯營公司給予的貸款 | 354 | — |
| 合營企業給予的貸款 | 81,096 | 13,359 |
| 第三方給予的貸款 | 208,144 | 161,614 |
| 應付債券 | 65,462 | 74,559 |
| 租賃負債 | 5,712 | 6,365 |
| 其他 | 17,655 | 4,534 |
| 利息支出總額 | <u>760,370</u> | <u>690,420</u> |
| 減：以下各項的資本化利息： | | |
| 在建投資物業 | (34,930) | (78,332) |
| 待售在建物業 | (162,714) | (231,555) |
| | <u>(197,644)</u> | <u>(309,887)</u> |
| 融資成本 | <u><u>562,726</u></u> | <u><u>380,533</u></u> |

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以下各項：

| | 截至下列日期止六個月 | |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 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) | 1,594 | 2,034 |
| —無形資產(計入行政開支) | 3,723 | 3,999 |
| —無形資產(計入分銷及銷售成本) | 391 | 951 |
| | <u>5,708</u> | <u>6,984</u> |
| 物業、廠房及設備折舊 | 100,134 | 113,676 |
| 使用權資產折舊 | 37,164 | 35,448 |
| 折舊及攤銷總額 | <u>143,006</u> | <u>156,108</u> |
| 銷售及提供服務的成本： | | |
| 已售物業成本 | 4,329,972 | 1,812,787 |
| 產生租金收入之投資物業所產生的直接營運開支 | 402,098 | 388,173 |
| 因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支 | 68,358 | 47,459 |
| 因提供酒店服務所產生的直接營運開支 | 241,924 | 283,957 |
| | <u>5,042,352</u> | <u>2,532,376</u> |

9. 所得稅開支

| | 截至下列日期止六個月 | |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 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 | 699,901 | 182,343 |
| 土地增值稅 | 360,966 | 12,031 |
| 香港利得稅 | 7,952 | 8,534 |
| | <u>1,068,819</u> | <u>202,908</u> |
| 過往年度(超額撥備)/撥備不足： | | |
| 中國企業所得稅 | (1,661) | 1,744 |
| 遞延稅項 | 147,145 | 234,367 |
| | <u>1,214,303</u> | <u>439,019</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 | |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 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>866,086</u> | <u>613,507</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> |

用於計算截至二零二二年及二零二一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。

計算截至二零二二年及二零二一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

| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收租金 | 147,562 | 110,735 |
| 應收物業管理費 | 23,332 | 3,311 |
| 酒店經營及相關服務應收款項 | 18,449 | 21,862 |
| 其他 | 1,368 | 807 |
| 減：信貸虧損撥備 | <u>(25,359)</u> | <u>(25,141)</u> |
| | 165,352 | 111,574 |
| 租金調整* | <u>7,323</u> | <u>8,615</u> |
| | <u>172,675</u> | <u>120,189</u> |

* 於經營租賃年期內按直線法確認經營租賃之租金收入而作出的租金調整。

於二零二二年六月三十日，賬面值總額約為人民幣45,731,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣26,089,000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:

| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 3個月以內 | 104,138 | 81,011 |
| 3個月至1年 | 43,453 | 21,919 |
| 1至2年 | 14,651 | 7,131 |
| 2至3年 | 3,110 | 1,513 |
| | <u>165,352</u> | <u>111,574</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 | |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
| 就以下款項之已確認減值虧損: | | |
| — 應收賬款 | 2,049 | 5,367 |
| — 按金及其他應收款項 | 3,482 | 2,381 |
| | <u>5,531</u> | <u>7,748</u> |

截至二零二二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二零二一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

| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應付款項 | 30,102 | 33,755 |
| 工程累計開支 | <u>7,688,405</u> | <u>5,242,801</u> |
| | <u><u>7,718,507</u></u> | <u><u>5,276,556</u></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。

| | 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1年內 | 29,887 | 33,540 |
| 1至2年 | — | — |
| 2至3年 | — | — |
| 3年以上 | <u>215</u> | <u>215</u> |
| | <u><u>30,102</u></u> | <u><u>33,755</u></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 | | | |
| 於二零二一年一月一日、二零二一年 六月三十日、二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日 | 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 | | | |
| 於二零二一年一月一日、二零二一年 六月三十日、二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日 | 14,231,124,858 | 1,423,112 | 1,122,414 |

業務回顧

市場回顧

2022年上半年，受到國際形勢變化及新冠疫情影響，使中國經濟增長面臨嚴峻挑戰。在經濟增速承壓的環境下，國內生產總值達到了人民幣約56.26萬億元，比上年同期增長2.5%。受疫情影響，短期內消費明顯收縮，社會消費品零售總額實現約人民幣21.04萬億元，比上年同期降低0.7%。房地產行業受多地疫情反復等超預期因素影響，市場降溫遇冷。伴隨政府部門頻繁釋放積極信號及疫情影響的減弱，5月以來行業市場表現呈現底部回升態勢，並逐步回暖。回顧期內，全國實現房地產開發投資額約人民幣6.8萬億元，同比下降5.4%；商品房銷售額約人民幣6.6萬億元，同比下降28.9%。2022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1.3%，環比總體趨穩。

商業地產方面，受全國疫情散發的不利衝擊，全國消費增速變緩，實體商業遭遇衝擊。回顧期內，全國2萬平米以上的商業建築項目開業數量約119個，同比下降約19%。儘管疫情影響仍存，但中國消費市場具備良好的基本面，追求美好生活的願望和消費升級的趨勢沒有改變。伴隨「後疫情時代」到來，加上「Z世代」消費群體成為消費市場主力，主力消費群體的消費行為、消費模式發生了深刻轉變，購物中心正從零售消費場所逐漸向體驗空間、社交空間轉變。

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9,134.3百萬元（二零二一年同期：人民幣4,672.1百萬元），同比增長95.5%，主要是本期物業開發業務結算面積增加，物業開發收入大幅增長。本集團銷售及提供服務成本約為人民幣5,042.4百萬元（二零二一年同期：人民幣2,532.4百萬元），同比增長99.1%。整體毛利率44.8%，同比下降1.0個百分點，主要是銷售型物業毛利率提高，持有型物業及酒店毛利率受疫情影響有所下降。

投資物業業務回顧

本集團始終堅持穩步發展，重度運營。購物中心積極打造原創IP活動，「大悅中國開門紅」「大悅嗨新節」取得了良好的營銷效果，行業引領力進一步鞏固。

回顧期內，新型冠狀病毒疫情對零售市場帶來較大的負面影響，為緩解合作商戶經營壓力，給予2022年內承租集團所屬物業且符合政策減免要求的租戶進行租金減免，受此影響，投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣1,626.2百萬元，同比下降18.2%。投資物業業務毛利率75.3%，同比下降5.2個百分點。購物中心、寫字樓收入佔比分別約為78%和15%。

本集團購物中心業務實現銷售額約為人民幣114億元，租金收入約人民幣966.8百萬元，同比下降28.1%。購物中心平均出租率93%，同比下降1個百分點。

本集團寫字樓業務堅持以客戶為中心，做好樓宇深度運營，樹立了良好品牌形象，租金收入約人民幣235.0百萬元，同比下降17.5%。寫字樓平均出租率90%，同比持平。

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
(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>1,626.2</u> | <u>1,987.7</u> |
|----------------|----------------|

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 (%) |
|------------|----|-------|------------------|------------|
| 西單大悅城商場 | 北京 | 零售 | 276.5 | 95 |
| 朝陽大悅城商場 | 北京 | 零售 | 210.6 | 98 |
| 天津大悅城商場 | 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 |
| 煙台大悅城商場 | 煙台 | 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 |
| 蘇州大悅春風裡商場 | 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 |
| 西單大悅城寫字樓 | 北京 | 辦公 | 13.1 | 91 |
| 中糧廣場寫字樓 | 北京 | 辦公及零售 | 123.1 | 91 |
| 香港中糧大廈 | 香港 | 辦公及零售 | 28.2 | 78 |
| 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> | |

二零二一年上半年，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 (%) |
|------------|----|-------|------------------|------------|
| 西單大悅城商場 | 北京 | 零售 | 316.7 | 98 |
| 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 |
| 西單大悅城寫字樓 | 北京 | 辦公 | 22.5 | 92 |
| 中糧廣場寫字樓 | 北京 | 辦公及零售 | 146.7 | 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 |
| 上海輝盛閣 | 上海 | 酒店式公寓 | 63.5 | 91 |
| 合計 | | | <u>1,692.6</u> | |

物業開發業務回顧

本集團在營銷上持續發力，利用新媒體短視頻等方式進行營銷，獲得了良好營銷效果。回顧期內，本集團集中組織了多次項目聯動，每月開展特色營銷活動，助力物業銷售，實現合約銷售金額約為人民幣16,297.0百萬元，同比增長33.4%。合約銷售面積403,013.0平方米，同比增長29.3%。平均銷售單價約為人民幣40,438元／平方米，同比增長3.2%。

回顧期內，本集團物業開發業務營業收入人民幣7,077.9百萬元，同比增長230.9%，交付物業結算面積約367,684平方米，同比增長145.6%，平均結算單價約為人民幣19,250元／平方米，同比增長34.8%。物業開發業務結算毛利率38.8%，受結算產品結構影響，本期毛利率上升23.6個百分點。

二零二二年上半年，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 | |
| | 二零二二年 (人民幣百萬元) | 二零二一年 (人民幣百萬元) | 二零二二年 (平方米) | 二零二一年 (平方米) |
| 上海區域 | 12,025.2 | 9,058.7 | 211,697.8 | 158,859.1 |
| 海南區域 | 297.6 | 902.0 | 12,361.8 | 28,478.6 |
| 西南區域 | 738.0 | 458.8 | 43,638.8 | 20,762.3 |
| 浙江區域 | 886.9 | 164.0 | 36,302.2 | 5,825.0 |
| 南京區域 | 2,233.6 | 1,169.4 | 90,635.3 | 82,454.8 |
| 華中區域 | 100.5 | 463.5 | 7,995.2 | 15,387.6 |
| 華南區域 | 15.2 | — | 381.9 | — |
| 合計 | <u>16,297.0</u> | <u>12,216.4</u> | <u>403,013.0</u> | <u>311,767.4</u> |

酒店經營業務回顧

本集團創新經營，發揮跨界合作優勢，強化運營能力，吸引客群，對沖疫情影響。回顧期內，受新冠疫情影響，本集團酒店經營業務收入約人民幣282.9百萬元，同比下降34.6%。酒店平均入住率47%，同比下降22個百分點。

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
(未經審核) (未經審核)

酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元)

282.9 432.7

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 | 平均 | |
|-------------|----|------|-----|--------|--------|
| | | | 入住率 | 客房收益 | 平均房費 |
| | | | (%) | (人民幣元) | (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 |

二零二一年上半年，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 | 平均 | 平均房費 (人民幣元) |
|-------------|----|------|------------|----------------|----------------|
| | | | 入住率 (%) | 客房收益 (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 |

管理輸出及其他服務業務回顧

本集團一直以來定位「城市運營商與美好生活服務商」的戰略方向，積極布局新的商業項目，回顧期內新增成都金牛大悅城、廣州黃埔大悅匯兩個管理輸出項目，持續對市場輸出品牌價值。管理輸出及其他服務收入總額為人民幣147.2百萬元。

財務回顧

溢利

回顧期內，因本集團免租政策影響，投資物業業務收入下降，但受物業開發業務結算面積增加，結算毛利率上升的影響，物業開發收入增長，本集團溢利約為人民幣1,556.8百萬元，同比增長63.8%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣866.1百萬元，同比增長41.2%。剔除投資物業之稅後公允價值變動及匯率變動影響，本公司擁有人核心淨利潤約為人民幣918.5百萬元，同比增長28.6%。

業務展望

展望2022年下半年，中國經濟仍堅持「穩字當頭、穩中求進」的發展總基調。隨著各地疫情得到有效控制，國家穩增長一攬子政策出臺，各項經濟活動將逐漸回歸正軌，經濟發展將逐步復甦。2022年中央堅定實施擴大內需戰略，提出要「推動線上線下消費深度融合，促進生活服務消費恢復，發展消費新業態新模式」。商業地產作為國內消費和服務升級的重要載體，在提振消費市場和穩定宏觀經濟大盤中將發揮重要作用。未來，本集團將主動迎合時代發展，打造符合「Z世代」消費需求的業態空間及服務內容，提升經營管理能力，為國家社會、城市價值、人民美好生活做出持續貢獻。

流動資金及財務狀況

| | 二零二二年 六月三十日 人民幣(百萬元) (未經審核) | 二零二一年 十二月三十一日 人民幣(百萬元) (經審核) |
|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 資產總值 | 138,174.7 | 131,020.4 |
| 現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款) | 13,017.0 | 10,485.6 |
| 借貸總額* | 41,706.7 | 38,989.7 |
| 總權益 | 59,120.7 | 58,019.4 |
| 流動比率 | 1.54 | 1.38 |
| 淨負債佔總權益的比率** | 48.5% | 49.1% |
| 加權平均借貸成本 | 3.90% | 4.13% |

*：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、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。

於二零二二年六月三十日，本集團持有資產總值約人民幣138,174.7百萬元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣131,020.4百萬元）。本公司總權益約為人民幣59,120.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日人民幣58,019.4百萬元上升約為1.9%。

於二零二二年六月三十日，銀行及其他計息借貸約為人民幣41,706.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日人民幣38,989.7百萬元上升7.0%。淨負債佔總權益的比率約為48.5%，較二零二一年十二月三十一日的49.1%下降0.6個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔63%，港幣及美元約佔37%。有息借貸中，約人民幣18,923.0百萬元為固息借貸，其餘為浮息借貸。

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2022年1月在深圳證券交易所發行公司債券，發行規模人民幣15億元，其中，3+2年期10億元，票面利率3.08%，5+2年期5億元，票面利率3.49%。本集團憑藉境內外多平臺融資優勢，把握融資市場機會，以較低的成本取得融資，為集團發展助力。

於二零二二年六月三十日，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，仍保持平均融資成本水平在3.90%，維持在業內較低水平。

於二零二二年六月三十日，本集團獲得人民幣43,666.7百萬元的銀行授信額度，尚未動用的銀行授信額度人民幣17,873.4百萬元，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；構建「高管特訓營」、「3040班」、「金舵手計劃」、「金種子計劃」、「鑄劍計劃」、「新悅訓練營」、「啟明星訓練營」、「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；對標市場，不斷優化薪酬激勵體系，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，為本集團戰略目標實現提供了強有力的人才保障。於回顧期末，本集團共有員工4,090名。

本集團不斷優化薪酬福利政策，以吸引和激勵專業人才，推動業績提升。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，並提供完善的福利保障，與僱員建立起和諧一致的勞動關係。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）亦為由獨立受託人管理的定額供款計劃。本集團及其僱員須分別向強制性公積金作出供款，相關供款金額佔僱員薪金的一定百分比。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。本集團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。

回顧期結束後事項

自二零二二年六月三十日起及截至本公告日期，本集團並無其他重大期後事項。

中期股息

董事會建議不派付截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息（二零二一年同期：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，於截至二零二二年六月三十日止六個月，除守則條文第F.2.2條外，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文。該常規守則條文要求董事長應出席股東周年大會。由於2019冠狀病毒疫情期間的旅遊限制影響，董事長未能出席於二零二二年六月二日召開的股東周年大會。獨立非執行董事林建明先生代表董事長主持該股東周年大會，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二零二二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

於截至二零二二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。

審閱中期財務報表

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《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。截至二零二二年六月三十日止六個月本集團的中期業績亦已經由董事會轄下的審核委員會審閱。

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)。本公司之二零二二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，二零二二年八月二十六日

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。 |