

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2025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8,123.8百萬元，同比下降5.8%，其中，物業開發收入人民幣5,480.8百萬元，同比下降8.3%，平均結算單價約為人民幣30,614元／平方米，同比增長33%。
- 本公司擁有人應佔溢利人民幣104.7百萬元，同比下降26.6%。剔除本公司擁有人應佔投資物業稅後公允價值虧損及本公司擁有人應佔匯率虧損合計約人民幣139.5百萬元，本公司擁有人應佔核心淨利潤（非香港財務報告準則）約人民幣244.2百萬元，同比增長25.1%。
- 本集團通過維護良好的銀企關係，積極拓展融資渠道、優化融資結構，本期平均融資成本約為3.59%，維持在業內較低水平。

中期業績

董事會宣佈本集團截至2025年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至2024年6月30日止六個月之比較數字。

簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	8,123,840	8,622,134
銷售及提供服務的成本		<u>(5,326,969)</u>	<u>(5,905,391)</u>
毛利		2,796,871	2,716,743
其他收入	5	88,389	225,251
其他收益及虧損淨額	6	(181,692)	(194,630)
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回	13	(17,733)	(37,775)
分銷及銷售成本		(382,460)	(393,585)
行政開支		(367,651)	(346,477)
投資物業公允價值收益／(虧損)		4,694	(52,356)
融資成本	7	(563,302)	(727,990)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		14,301	(16,387)
應佔合營企業(虧損)／溢利		<u>(7,983)</u>	<u>150,063</u>
除稅前溢利	8	1,383,434	1,322,857
所得稅開支	9	<u>(711,575)</u>	<u>(564,134)</u>
期內溢利		<u>671,859</u>	<u>758,723</u>
下列各方應佔期內溢利：			
本公司擁有人		104,657	142,585
永久性資本工具持有人		86,754	96,010
非控股權益		<u>480,448</u>	<u>520,128</u>
		<u>671,859</u>	<u>758,723</u>
每股基本及攤薄盈利	10	<u>人民幣0.7分</u>	<u>人民幣0.9分</u>

簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>671,859</u>	<u>758,723</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	91,193	(54,371)
指定為現金流量對沖的對沖工具的公允價值收益	<u>(3,852)</u>	<u>(66,901)</u>
期內其他全面收入／(開支)	<u>87,341</u>	<u>(121,272)</u>
期內全面收入總額	<u><u>759,200</u></u>	<u><u>637,451</u></u>
下列各方應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	191,998	21,313
永久性資本工具持有人	86,754	96,010
非控股權益	<u>480,448</u>	<u>520,128</u>
	<u><u>759,200</u></u>	<u><u>637,451</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		55,885,784	55,645,208
物業、廠房及設備		2,779,150	2,765,556
使用權資產		1,428,564	1,450,670
無形資產		71,679	103,797
所持聯營公司權益		3,648,035	3,675,206
所持合營企業權益		6,886,207	6,894,190
給予聯營公司貸款		364,295	372,062
給予非控股權益貸款		—	834,060
應收非控股權益款項		16,549	18,493
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		152,488	151,494
遞延稅項資產		341,552	356,800
		<u>71,759,110</u>	<u>72,452,343</u>
流動資產			
存貨		12,991	13,469
待售物業		6,957,239	6,654,121
待售在建物業		26,150,697	29,502,092
應收賬款	12	71,108	81,630
合約成本		215,153	228,615
按金、預付款項及其他應收款項		3,582,521	3,564,157
應收同系附屬公司款項		21,413	18,245
應收聯營公司款項		934,616	937,447
應收合營企業款項		99,224	87,224
應收非控股權益款項		54,492	39,450
給予聯營公司貸款		1,560,116	1,554,553
給予非控股權益貸款		1,176,433	342,373
可收回稅項		575,002	556,539
對沖工具		318	3,982
受限制銀行存款		119,748	65,744
已抵押存款		2,411	2,410
現金及銀行結餘		16,778,011	19,120,129
		<u>58,311,493</u>	<u>62,772,180</u>
總資產		<u><u>130,070,603</u></u>	<u><u>135,224,523</u></u>

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款	14	3,749,035	4,309,380
其他應付款項及應計費用		6,285,073	6,463,911
合約負債		11,746,433	14,484,718
租賃負債		59,232	65,703
應付最終控股公司款項		4	4
應付中間控股公司款項		616	690
應付同系附屬公司款項		431,174	437,144
應付聯營公司款項		662,492	644,347
應付合營企業款項		181,170	146,027
應付非控股權益款項		533,850	342,296
同系附屬公司給予的貸款		219,138	165,332
聯營公司給予的貸款		284,200	258,334
合營企業給予的貸款		2,250,000	2,250,000
第三方給予的貸款		2,400,000	1,200,000
非控股權益給予的貸款		11,515	—
銀行借款		3,722,951	4,465,332
應付所得稅及土地增值稅		567,449	569,516
遞延收入		3,726	3,916
應付債券		1,024,371	1,881,164
衍生金融工具		1,008	—
		<u>34,133,437</u>	<u>37,687,814</u>
流動資產淨值		<u>24,178,056</u>	<u>25,084,366</u>
總資產減流動負債		<u><u>95,937,166</u></u>	<u><u>97,536,709</u></u>
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		515,298	571,994
租賃負債		231,579	256,634
應付合營企業款項		58,800	58,800
同系附屬公司給予的貸款		2,940	60,131
聯營公司給予的貸款		1,507,822	1,547,022
合營企業給予的貸款		3,574,800	3,574,800
第三方給予的貸款		—	1,200,000
銀行借款		25,803,523	25,372,083
遞延稅項負債		7,261,737	7,299,423
應付債券		1,199,050	2,198,546
		<u>40,155,549</u>	<u>42,139,433</u>
資產淨值		<u><u>55,781,617</u></u>	<u><u>55,397,276</u></u>

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
股本及儲備			
股本	15	1,122,414	1,122,414
儲備		<u>28,602,079</u>	<u>28,410,081</u>
本公司擁有人應佔權益		29,724,493	29,532,495
永久性資本工具		5,256,525	5,179,771
非控股權益		<u>20,800,599</u>	<u>20,685,010</u>
總權益		<u>55,781,617</u>	<u>55,397,276</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2025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2025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D2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2024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2024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會計準則

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2025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會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------	--------

於本中期期間應用經修訂香港財務報告準則會計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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	2,037,959	2,090,723
銷售待售物業	5,480,798	5,975,356
管理輸出項目	107,211	72,957
其他服務收入	31,712	15,580
	<u>7,657,680</u>	<u>8,154,616</u>
酒店經營	<u>466,160</u>	<u>467,518</u>
總收益	<u><u>8,123,840</u></u>	<u><u>8,622,134</u></u>

來自客戶合約的收益分類

截至2025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	<u>340,296</u>	<u>5,480,798</u>	<u>466,160</u>	<u>107,211</u>	<u>31,712</u>	<u>6,426,177</u>
地區市場						
中國內地	330,151	5,480,798	466,160	85,600	28,814	6,391,523
香港	<u>10,145</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,611</u>	<u>2,898</u>	<u>34,654</u>
	<u>340,296</u>	<u>5,480,798</u>	<u>466,160</u>	<u>107,211</u>	<u>31,712</u>	<u>6,426,177</u>
收益確認時間						
於某一時點	-	5,480,798	111,739	-	-	5,592,537
於一段時間內	<u>340,296</u>	<u>-</u>	<u>354,421</u>	<u>107,211</u>	<u>31,712</u>	<u>833,640</u>
	<u>340,296</u>	<u>5,480,798</u>	<u>466,160</u>	<u>107,211</u>	<u>31,712</u>	<u>6,426,177</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2025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	340,296	5,480,798	466,160	107,211	31,712	6,426,177
分部間	29,369	—	7	48,707	14,841	92,924
合計	<u>369,665</u>	<u>5,480,798</u>	<u>466,167</u>	<u>155,918</u>	<u>46,553</u>	<u>6,519,101</u>
租金收益總額	<u>1,697,663</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,697,663</u>
分部間對銷	<u>(29,369)</u>	<u>—</u>	<u>(7)</u>	<u>(48,707)</u>	<u>(14,841)</u>	<u>(92,924)</u>
於分部資料披露的收益	<u>2,037,959</u>	<u>5,480,798</u>	<u>466,160</u>	<u>107,211</u>	<u>31,712</u>	<u>8,123,840</u>

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	<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>
地區市場						
中國內地	334,155	5,975,356	467,518	51,295	12,520	6,840,844
香港	<u>7,374</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,662</u>	<u>3,060</u>	<u>32,096</u>
	<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	<u>341,529</u>	<u>—</u>	<u>354,737</u>	<u>72,957</u>	<u>15,580</u>	<u>784,803</u>
	<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	<u>195,744</u>	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>49,291</u>	<u>49,207</u>	<u>294,246</u>
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	<u>1,749,194</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,749,194</u>
分部間對銷	<u>(195,744)</u>	<u>—</u>	<u>(4)</u>	<u>(49,291)</u>	<u>(49,207)</u>	<u>(294,246)</u>
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>

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2025年6月30日止六個月（未經審核）

截至2025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	2,037,959	5,480,798	466,160	107,211	31,712	8,123,840	–	8,123,840
分部間收益	29,369	–	7	48,707	14,841	92,924	(92,924)	–
綜合	<u>2,067,328</u>	<u>5,480,798</u>	<u>466,167</u>	<u>155,918</u>	<u>46,553</u>	<u>8,216,764</u>	<u>(92,924)</u>	<u>8,123,840</u>
綜合損益表所呈列的收益								<u>8,123,840</u>
分部業績	<u>1,228,102</u>	<u>633,149</u>	<u>47,266</u>	<u>101,242</u>	<u>30,901</u>	<u>2,040,660</u>	<u>–</u>	<u>2,040,660</u>
未分配企業收入及其他收益								32,655
未分配企業開支及其他虧損								(124,121)
融資成本								(563,302)
應佔聯營公司溢利								14,301
應佔合營企業虧損								(7,983)
就給予聯營公司的貸款及應收合營企業及非控股權益款項 確認的減值虧損								<u>(8,776)</u>
綜合損益表所呈列的除稅前溢利								<u>1,383,434</u>

截至2024年6月30日止六個月（未經審核）

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
就給予一間聯營公司的貸款、應收一間合營企業款項 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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
來自以下各項的利息收入：		
銀行	50,269	117,679
非銀行金融機構(附註a)	13,386	16,581
給予非控股權益的貸款	18,255	20,814
政府補助(附註b)	5,478	68,214
其他	1,001	1,963
	<u>88,389</u>	<u>225,251</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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	2,700	(79)
持作出售物業減值虧損	(135,896)	—
待售在建物業減值虧損	—	(191,998)
匯兌虧損淨額	(59,559)	(1,145)
其他	11,063	(1,408)
	<u>(181,692)</u>	<u>(194,630)</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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項的利息：		
銀行借款	522,511	559,599
非銀行金融機構給予的貸款(附註)	—	3,678
同系附屬公司給予的貸款	6,409	7,736
非控股權益給予的貸款	12	1,628
聯營公司給予的貸款	4,803	4,993
合營企業給予的貸款	33,154	106,512
第三方給予的貸款	62,143	176,795
應付債券	43,228	65,938
租賃負債	7,061	12,299
其他	12,472	29,920
利息支出總額	691,793	969,098
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	—	(5,463)
待售在建物業	(128,491)	(235,645)
	(128,491)	(241,108)
融資成本	563,302	727,990

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	
	2025年	2024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)	2,196	2,334
— 無形資產 (計入行政開支)	1,707	1,940
— 無形資產 (計入分銷及銷售成本)	444	304
	<u>4,347</u>	<u>4,578</u>
物業、廠房及設備折舊	84,095	88,367
使用權資產折舊	<u>40,137</u>	<u>38,003</u>
折舊及攤銷總額	<u>128,579</u>	<u>130,948</u>
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	4,502,249	5,076,074
產生租金收入之投資物業所產生的直接營運開支	457,549	469,843
因提供物業管理及相關服務所產生的直接營運開支	43,974	28,205
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	<u>323,197</u>	<u>331,269</u>
	<u>5,326,969</u>	<u>5,905,391</u>

9. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	373,486	381,222
中國股息預提稅	213,022	—
土地增值稅	101,154	97,287
香港利得稅	10,803	12,866
	<u>698,465</u>	<u>491,375</u>
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
中國企業所得稅	35,340	(4,951)
土地增值稅	—	(138,363)
	<u>35,340</u>	<u>(143,314)</u>
遞延稅項	<u>(22,230)</u>	<u>216,073</u>
	<u><u>711,575</u></u>	<u><u>564,134</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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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>104,657</u>	<u>142,585</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2025年及2024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。

由於並無潛在已發行普通股，故並無呈列截至2025年6月30日和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

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收租金	62,865	69,989
應收物業管理費	3,358	3,937
酒店經營及相關服務應收款項	16,495	14,045
其他	2,613	16,740
減：信貸虧損撥備	(14,223)	(23,081)
	<u>71,108</u>	<u>81,630</u>

於2025年6月30日，賬面值總額約為人民幣42,531,000元（2024年12月31日：人民幣4,347,000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:

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月以內	59,716	67,478
3個月至1年	7,078	6,952
1至2年	3,085	5,383
2至3年	1,229	1,817
	<u>71,108</u>	<u>81,630</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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	(338)	2,285
— 按金及其他應收款項	5,740	(834)
— 給予聯營公司的貸款	7,211	9,926
— 應收同系附屬公司款項	3,555	3,398
— 應收合營企業款項	1,514	23,000
— 應收非控股權益款項	51	—
	<u>17,733</u>	<u>37,775</u>

截至2025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2024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

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	8,024	11,362
工程累計開支	3,741,011	4,298,018
	<u>3,749,035</u>	<u>4,309,380</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。

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	<u>8,024</u>	<u>11,362</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2024年1月1日、2024年6月30日、 2025年1月1日及2025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2024年1月1日、2024年6月30日、 2025年1月1日及2025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

茲提述本公司日期為2025年7月31日的公告，本公司董事會決議向計劃股東提出建議，以根據公司法第99條透過協議安排方式，建議本公司進行股份回購（「計劃」）。

假設本公司已發行股本自公告日期起直至（並包括）計劃記錄日期止並無變動，則建議將涉及註銷4,729,765,214股計劃股份，以換取每股計劃股份0.62港元的註銷價，而本公司根據該建議應付的最高現金代價約為2,932,454,433港元。

本公司建議透過內部資源及／或外部債務融資，為建議應付的現金代價提供資金。

計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而與計劃股份有關的股票其後將不再作為所有權文件或所有權憑證。本公司將於計劃生效後，根據上市規則第6.15(2)條，立即向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

業務回顧

市場回顧

2025年上半年，國家出臺了一系列政策支持擴大內需、促進生產、暢通經濟循環，國民經濟頂住壓力，經濟運行總體平穩。上半年國內生產總值達到約人民幣66.05萬億元，按不變價格計算，比上年同期增長5.3%。我國消費市場在一系列促消費擴內需政策帶動下，市場銷售增速回升，消費升級類商品銷售形勢較好。上半年全國社會消費品零售總額達到約人民幣24.55萬億元，同比增長5.0%。

房地產方面，2025年上半年，我國房地產行業整體仍處於築底過程當中，各地區各部門按照中央的決策部署和要求，因城施策推動房地產市場止跌回穩。從政策成效來看，房地產市場交易量有所改善，商品房銷售降幅同比收窄。1-6月，全國新建商品房銷售面積約4.59萬平方米，同比下降3.5%，銷售額約人民幣4.42萬億元，同比下降5.5%。房價方面，上半年市場價格降幅整體收窄，2025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3.7%。一線城市新建商品住宅銷售價格同比下降1.4%，降幅比上月收窄0.3個百分點；二、三線城市新建商品住宅銷售價格同比分別下降3.0%和4.6%，降幅分別收窄0.5個和0.3個百分點。

商業地產方面，上半年國家提振消費政策持續顯效，消費市場恢復加快，重點城市購物中心經營情況整體相對穩定，租金跌幅收窄。部分核心商圈的商業項目營業額增加，疊加引進首店、旗艦店等優質品牌，對租金形成有力支撐。上半年，全國新開業的集中式商業項目數量為120餘個，總體量約900萬平方米，均較去年同期有所下降。展望2025年下半年，預計國家將繼續在擴內需、提振消費、居民增收等方面出臺更多政策，消費市場或將延續當前穩健恢復態勢，重點城市商鋪租賃需求有望保持釋放。

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8,123.8百萬元（2024年同期：人民幣8,622.1百萬元），同比下降5.8%，主要是本期物業開發業務結算面積下降，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5,327.0百萬元（2024年同期：人民幣5,905.4百萬元），同比下降9.8%。整體毛利率34.4%，同比增長2.9個百分點，主要由於銷售待售物業結算毛利率增長，毛利率整體增長。

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2,038.0百萬元，同比下降2.5%，主要因上年同期包含成都大悅城。投資物業業務毛利率78%，同比基本持平。購物中心、寫字樓收入佔比分別約為88%、9%。

本集團購物中心租金收入錄得人民幣1,468.2百萬元，同比下降3%。購物中心平均出租率93%，同比下降3個百分點。

本集團寫字樓業務回顧期內實現租金收入約人民幣166.9百萬元。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
投資物業租金及相關服務收入 (人民幣百萬元)	<u>2,038.0</u>	<u>2,090.7</u>

2025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	284.8	95
北京朝陽大悅城商場	北京	零售	317.8	94
天津南開大悅城商場	天津	零售	230.2	98
上海靜安大悅城商場	上海	零售	130.9	95
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	132.8	95
煙台大悅城商場	煙台	零售	31.7	92
杭州大悅城商場	杭州	零售	86.2	91
蘇州大悅城商場	蘇州	零售	75.6	93
重慶大悅城商場***	重慶	零售	5.5	85
武漢大悅城商場	武漢	零售	60.0	96
成都天府大悅城商場	成都	零售	32.7	96
廈門大悅城商場*	廈門	零售	29.0	100
三亞大悅城商場*	三亞	零售	47.7	100
南昌大悅城商場*	南昌	零售	3.5	94
北京西單大悅中心寫字樓**	北京	辦公	18.4	86
北京中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	116.7	90
香港中糧大廈寫字樓	香港	辦公及零售	31.8	85
合計			<u>1,635.3</u>	

* 廈門大悅城於2024年9月開業，三亞大悅城於2024年10月開業，南昌大悅城於2025年5月開業。

** 「北京西單大悅城寫字樓」更名為「北京西單大悅中心寫字樓」。

*** 重慶大悅城於2025年6月實施商戶減租經營扶持政策。

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
煙台大悅城商場	煙台	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
成都天府大悅城商場	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>	

* 成都大悅城之財務業績於2024年9月10日後不再納入本集團之財務報表。

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5,480.8百萬元，同比下降8.3%，交付物業建築結算面積約175,101平方米，同比下降32%，平均結算單價約為人民幣30,614元／平方米，同比增長33%。物業開發業務結算毛利率18%，本期毛利率較上年同期增長3個百分點。

面對當前房地產行業的調整轉型，為確保業績平穩，本集團積極進行營銷聯動，打造核心節點活動，提升客戶信心及銷售業績。回顧期內，本集團合約銷售金額約為人民幣2,748.9百萬元，同比下降81.4%。合約銷售面積164,178.1平方米，同比下降63.3%。平均銷售單價約為人民幣16,743.4元／平方米，同比下降49.3%。

2025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	
	2025年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (平方米)	2024年 (平方米)
北方大區	1,140.7	2,307.4	70,536.0	127,495.9
華東大區	625.7	10,584.4	38,784.4	256,242.5
華南大區	323.6	1,291.9	12,166.4	40,048.4
西南大區	658.9	572.4	42,691.3	23,412.2
合計	2,748.9	14,756.1	164,178.1	447,199.0

* 2024年，東北區域、西北區域、南京區域中山東地區並入北方大區，統稱北方大區；浙江區域、南京區域中南京地區並入華東大區，統稱華東大區；海南區域並入華南大區，統稱華南大區；華中區域中武漢地區並入西南區域，統稱西南大區。

酒店經營業務回顧

本集團酒店業務強化運營，不斷通過細化客戶需求，提升酒店客戶滿意度與產品溢價能力。回顧期內，本集團酒店經營業務收入約人民幣466.2百萬元，同比基本持平。酒店平均入住率84%，同比增長4個百分點。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
酒店經營業務銷售收入 (人民幣百萬元)	466.2	467.5

2025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	80	1,568	1,978
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	91	1,197	1,327
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	70	1,761	2,534
北京大悅酒店	北京	酒店	85	632	748

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

管理輸出業務回顧

本集團商業堅持城市深耕，以輕資產運營、管理輸出的方式，與優質物業持有方開展長期合作，提升商業格局，助推城市經濟高質量發展。回顧期內，管理輸出項目收入總額為人民幣107.2百萬元，同比增長47%，主要是新增華夏大悅城商業REIT管理收入。

財務回顧

溢利

回顧期內，本集團溢利約為人民幣671.9百萬元，同比下降11.4%%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣104.7百萬元，同比下降26.6%，主要因應佔合營公司溢利減少。剔除本公司擁有人應佔投資物業稅後公允價值虧損及本公司擁有人應佔匯率虧損合計約人民幣139.5百萬元，本公司擁有人應佔核心淨利潤（非香港財務報告準則）約人民幣244.2百萬元，同比增長25.1%。

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	
	2025年	2024年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利	104.7	142.6
剔除：		
投資物業稅後公允價值虧損*	(69.8)	(60.7)
匯兌(虧損)/收益淨額**	(69.7)	8.1
	<u>(139.5)</u>	<u>(52.6)</u>
本公司擁有人應佔核心淨利潤（非香港財務報告準則）	<u>244.2</u>	<u>195.2</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(虧損)/收益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

	2025年	2024年
	6月30日	12月31日
	人民幣	人民幣
	(百萬元)	(百萬元)
	(未經審核)	(經審核)
資產總值	130,070.6	135,224.5
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	16,900.2	19,188.3
有息借貸總額*	42,000.3	44,172.7
總權益	55,781.6	55,397.3
流動比率	1.71	1.67
淨負債佔總權益的比率**	45.0%	45.1%
加權平均借貸成本	3.59%	4.10%

*：有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2025年6月30日，本集團持有資產總值約人民幣130,070.6百萬元（2024年12月31日：約人民幣135,224.5百萬元）。本公司總權益約為人民幣55,781.6百萬元，較2024年12月31日人民幣55,397.3百萬元基本持平。

於2025年6月30日，銀行及其他有息借貸約為人民幣42,000.3百萬元，較2024年12月31日人民幣44,172.7百萬元下降4.9%。淨負債佔總權益的比率約為45.0%，較2024年12月31日的45.1%略有下降。有息借貸構成為人民幣約佔79%，港幣及美元約佔21%。

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3.59%，較2024年度下降0.51個百分點，維持在業內較低水平。

於2025年6月30日，本集團獲得人民幣57,930百萬元的銀行授信額度，已動用銀行信貸額度約為人民幣37,027百萬元，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3,470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。

未來展望

展望2025年下半年，在前期系列優化政策的持續發力下，房地產市場有望逐步築底企穩，政策效果將進一步釋放，重點城市及核心區域的交易活躍度或率先提升，整體去庫存進程預計將加快，行業風險化解取得關鍵進展，為經濟大盤提供重要支撐。與此同時，隨著促消費政策的深入落實以及居民收入預期的邊際改善，消費市場預計延續復甦勢頭，服務消費保持強勁韌性，商品消費潛力持續釋放。未來，本集團將錨定「卓越的城市運營與美好生活服務商」的戰略定位，精準把握新興消費熱點與年輕消費潮流，深度整合各地促消費政策資源，依托商業項目優勢，持續強化品牌影響力與商業競爭力，推動集團高質量發展。

股息

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月派付中期股息（截至2024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2025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（包括出售庫存股份（如有））。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守《企業管治守則》

截至2025年6月30日止六個月，本公司已應用《企業管治守則》之原則，並遵守所有適用守則條文及若干建議最佳常規，惟自2024年6月28日起本公司董事長與總經理職位分開除外，詳情載列如下。

陳朗先生於2024年6月28日辭任本公司董事長（「**董事長**」）後，本公司執行董事兼總經理（「**總經理**」）姚長林先生（「**姚先生**」）獲委任為董事長，從而兼任董事長及總經理的雙重職位。儘管此安排偏離守則條文C.2.1（該條文建議該等職位不應由同一人擔任，以維持權力與職權的平衡），惟姚先生在中糧集團擁有逾30年的豐富經驗，以及自本公司上市以來全面了解其業務及策略，董事會認為此決定屬合理。彼之領導及管理 ability 確保本集團策略得以順暢及持續執行，從而提升營運效益。董事會強調，由於重大決策由董事會、其轄下委員會及高級管理層共同參與制定，故權力及職權並非僅集中於姚先生手中。此外，董事會由五名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，藉此提供多元化的專業知識及客觀觀點，以維持均衡的管治架構。審核委員會及薪酬委員會由獨立非執行董事進行監督。薪酬委員會及提名委員會的大部分成員均為獨立非執行董事，而審核委員會則完全由獨立非執行董事組成，以加強監督並確保制衡。此等措施旨在確保管理職能有效執行並具備適當的問責水平，從而保障本公司及其股東的利益。因此，董事會相信現有架構在保障本集團營運及管治的同時，亦維持權力與職權的平衡。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行本公司證券交易的行為守則（「**證券交易守則**」），該守則乃根據標準守則制定。證券交易守則的條款不遜於標準守則所載的規定標準。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至2025年6月30日止六個月期間一直遵守證券交易守則。

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2025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2025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2025年7月31日有關建議透過計劃方式將本公司私有化的公告所披露者外，自2025年6月30日後及直至本公告日期，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；

「企業管治守則」 指 上市規則附錄C1第2部所載之企業管治守則；

「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，2025年8月28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、董保芸女士、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。