JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

2017年半年度业绩报告

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地产有限公司
Stock Code: 00207.hk

2017年8月21日

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

目录

1.业绩亮点

2.财务表现

3.业务回顾

4.未来展望

5.总结

大悦城 JOY CITY

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

1. 业绩亮点

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

业绩亮点

1. 因主营业务收入提升，2017年1-6月收入共计人民币48.14亿元，同比增加73%（2016年1-6月经重列：人民币27.90亿元）。毛利为人民币23.61亿元，同比增加37%（2016年1-6月经重列：人民币17.18亿元）；毛利率49.04%（2016年1-6月经重列：61.58%）。

2. 在激烈的市场竞争下，报告期内投资物业及相关物业管理服务租金收入上升12%，共计人民币17.31亿元（2016年1-6月经重列：人民币15.40亿元）。其中大悦城购物中心租金收入上涨11%，共计人民币11.62亿元（2016年1-6月经重列：人民币10.50亿元）。大悦城购物中心EBITDA为人民币8.60亿元，同比上涨23%（2016年1-6月经重列：人民币6.98亿元）

3. 2017年1-6月集团待售物业销售入账金额为人民币25.06亿元，同比增加276%（2016年1-6月经重列：人民币6.66亿元）；结算面积48,218平米（2016年1-6月经重列：14,035平米），同比增加244%。集团2017年1-6月合同签约金额达人民币34.81亿元（2016年1-6月经重列：人民币13.85亿元），同比增加151%；签约面积达56,288平米（2016年1-6月经重列：30,395平米），同比增长85%。截至2017年6月30日，集团已售待结转金额为人民币50.51亿元。

4. 报告期内，集团酒店运营收入减少4%，共计人民币5.16亿元（2016年1-6月经重列：人民币5.36亿元）。酒店平均出租率72%，较2016年1-6月上升5个百分点； 酒店运营不断提升，2017年1-6月EBITDA为人民币1.62亿元，同比上升14%（2016年1-6月经重列：人民币1.42亿元）。

5. 报告期内，股东应占利润人民币6.54亿元（2016年1-6月经重列：人民币3.98亿元)，同比增加64%。扣除非现金收益，归属于股东的核心净利润人民币3.23亿元（2016年1-6月经重列：人民币1.71亿元），同比上升89%。

6. 截止2017年6月30日，集团土地储备约438万平米。其中持有型物业运营面积约315万平米，酒店运营面积39万平，可售面积约84万平米。截止2017年6月，集团在西安、北京等地通过收购、合作开发等多种方式获取多个新项目。

7. 2017年8月17日，集团公告与多个机构共同成立基金，收购、改造及运营境内一二线城市存量商业物业。基金总规模约人民币114亿元，集团出资份额不超过30%。

8. 2016年期末，公司派发股息4仙/股。全年合计派发股息8仙/股，股息率约为7.14%。本年度中期，集团拟不派息。

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

财务亮点

1. 集团2017年6月30日持有现金同比增加105%，达人民币90.78亿元（2016年6月30日经重列：人民币44.09亿元；2016年12月31日：人民币88.28亿元）。

2. 于2017年6月30日，集团净负债率为28.8%，较2016年12月31日降低1.3个百分点，较2016年6月30日时降低30.9个百分点。

3. 2017年1-6月，集团平均借贷成本为4.28%，较2016全年下降0.03个百分点，较2016年1-6月下降0.04个百分点。2016年末集团获得上海证券交易所批准可以择机发行剩余44亿元人民币公司债券。同时，集团还获得中国银行间市场交易所批准，可以发行100亿人民币规模中票，首期规模为20亿元人民币。未来，集团将通过境内外各种融资渠道进一步改善债务结构，降低债务成本，为集团发展提供有力的资金支持。

4. 截至2017年6月30日，集团总有息负债为人民币212.12亿元（2016年12月31日：人民币213.17亿元），其中1年内到期的有息负债为人民币23.36亿元（2016年12月31日为人民币42.53亿元）；2-5年期的有息负债为人民币148.64亿元（2016年12月31日为人民币127.54亿元）；5年及以上的有息负债为人民币40.12亿元（2016年12月31日为人民币43.09亿元）。

5. 截止2017年6月30日，集团以人民币计值的有息负债为人民币157.96亿元（2016年12月31日：人民币157.76亿元），以美元及港币等计值的有息负债为人民币54.16亿元（2016年12月31日：人民币55.41亿元）。

6. 经专业评估的主要投资物业(未包括酒店)的市场价值为人民币532亿元（2016年12月31日，集团主要投资物业的市场价值为人民币501亿元）。

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

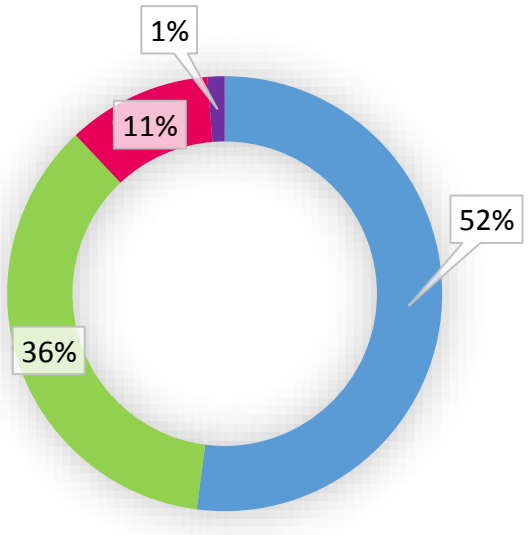
2. 财务表现

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

财务表现

(千元)	2017年1-6月	2016年1-6月（经重列）	变动
营业额	4,813,843	2,789,887	73%
投资物业及相关物业管理服务租金收入[注1]	1,730,604	1,540,778	12%
待售物业销售	2,505,519	666,439	276%
酒店经营	516,454	536,408	-4%
物业管理及相关服务	41,863	28,396	47%
其他物业服务相关	19,403	17,866	9%
毛利	2,360,718	1,718,347	37%
毛利率	49%	62%	-13ppt
期内溢利	1,402,658	554,595	153%
股东应占利润	654,162	398,470	64%
税后投资物业公允价值增值	641,021	430,317	49%
汇兑损失	-58,444	-155,712	-62%
核心净利润[注2]	820,081	279,990	193%
EBITDA[注3]	1,773,107	1,235,851	43%
每股盈利(人民币分)	4.3	2.6	64%

分业态营业额占比



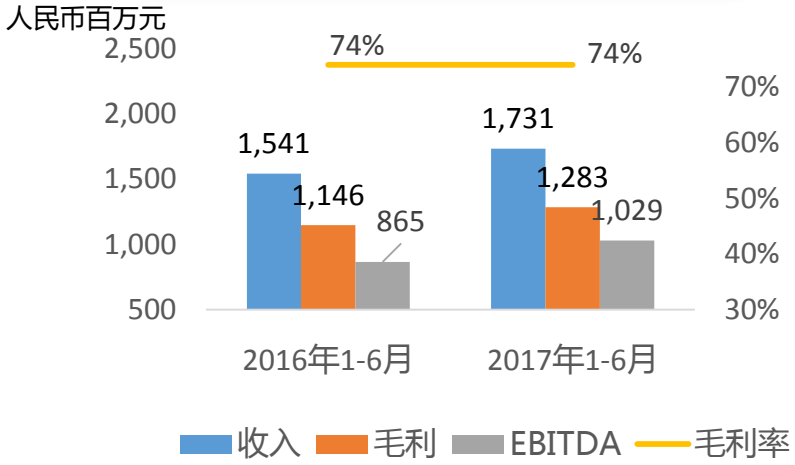
注：1. 本集团为全面反映整体业绩，将投资物业项目收取的管理费、宣传推广费广告服务费及停车场收入等相关物业管理的收入并入投资物业租金收入总额进行列报，并对2016年1-6月年营业收入按同口径重述。

2. 核心净利润=年度溢利-公允价值税后影响-汇兑收益/（损失）

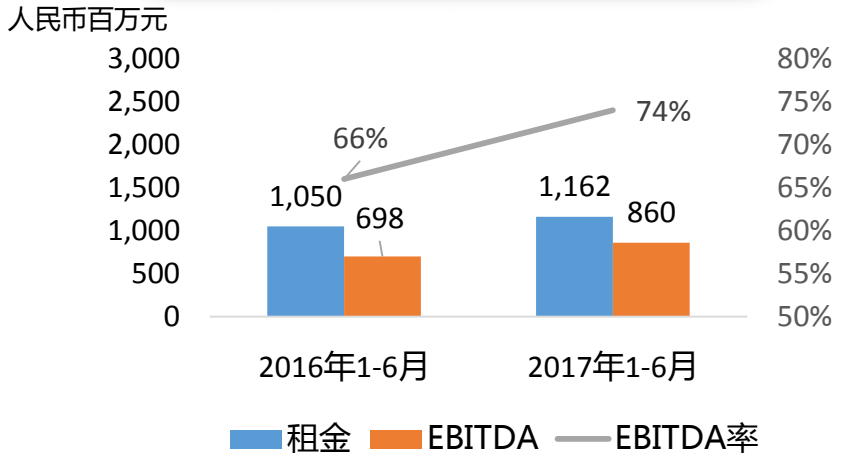
3. EBITDA=除税前溢利+财务成本-投资物业公允价值收益+折旧摊销-汇兑收益/（损失）

财务表现

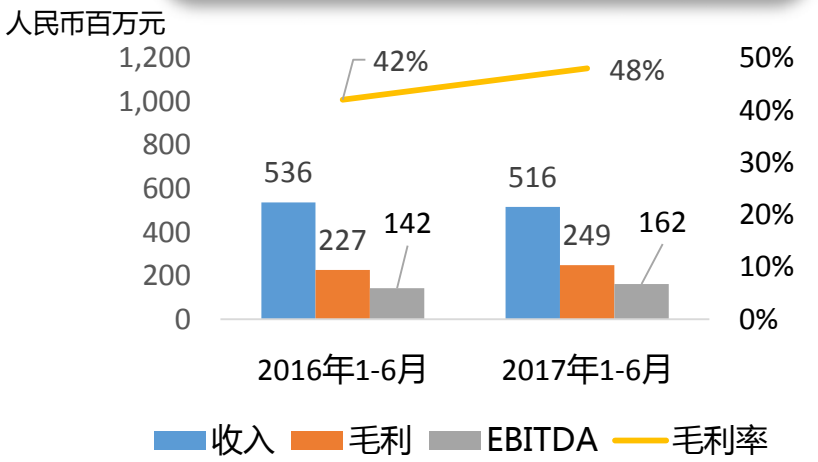
投资物业及相关物业管理服务租金收入分析



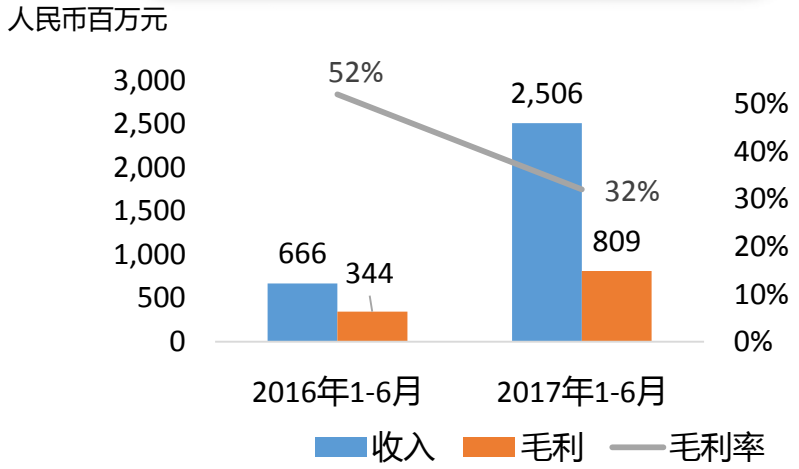
购物中心收入分析



酒店经营收入分析



物业销售收入分析

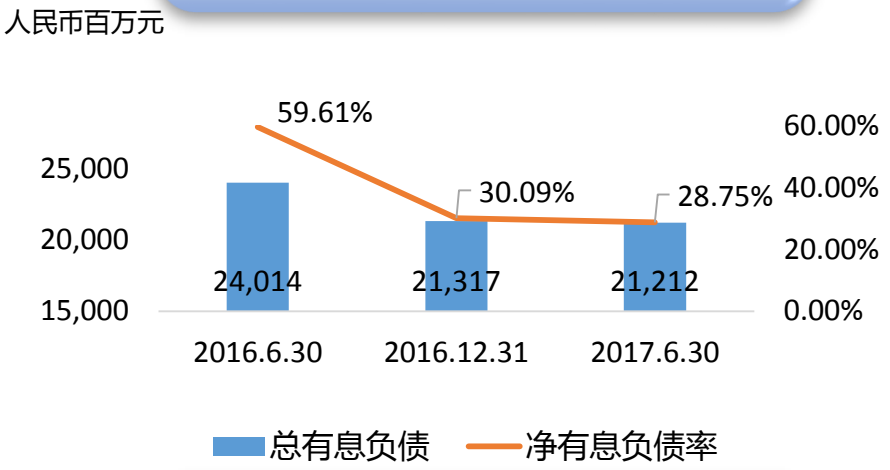


资产负债表概要

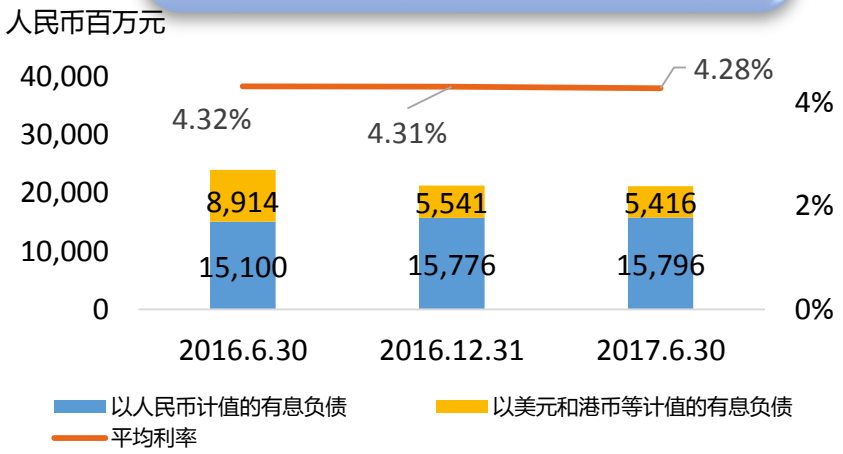
(人民币百万元)	2017.6.30	2016.12.31	变动
总资产	84,141	82,551	2%
投资物业	53,226	50,101	6%
持有待售物业	4,163	4,642	-10%
待售在建物业	10,005	11,321	-12%
酒店	4,399	4,689	-6%
现金及银行结存	9,031	8,791	3%
总有息负债	21,212	21,317	0%
总权益	42,203	41,507	2%
本公司所有人应占权益	26,491	26,203	1%
净有息债务/总权益	28.8%	30.1%	-1.3pps

债务结构及偿债能力分析

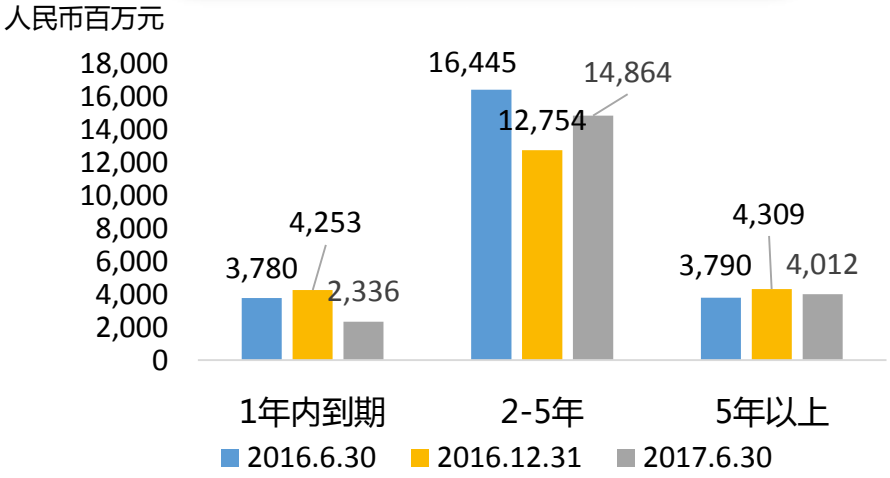
总有息负债及净负债率



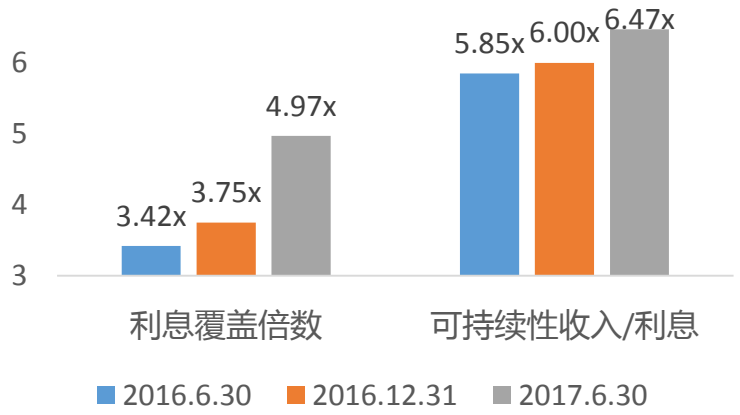
债务结构及平均借贷成本



有息借贷期限结构



偿债能力



JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

现金流概述

单位：百万人民币	2017年1-6月	2016年1-6月	变动
现金流入	6,025	5,439	11%
租金回款	1,431	1,183	21%
酒店收入	505	553	-9%
销售回款	3,900	2,111	85%
其他	188	1,592	-88%
现金流出	**3,937**	3,757	5%
资本性支出（土地储备、项目收购）	331	590	-44%
工程支出	1,201	1,221	-2%
成本、费用等	1,058	1,018	4%
其他	1,347	928	45%
融资活动（所用）所得现金净额	**-1,847**	-557	232%
报告期内资金净额	**240**	1,125	-79%

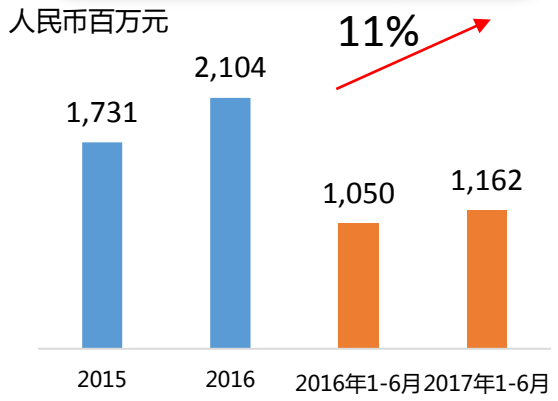
中粮 COFCO
自然之源 重塑你我

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

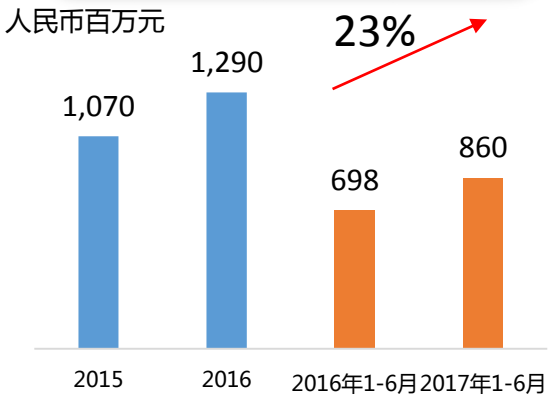
3. 业务回顾

大悦城购物中心运营情况——概述

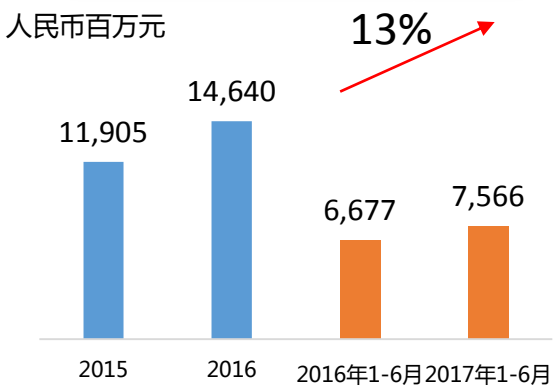
租金收入



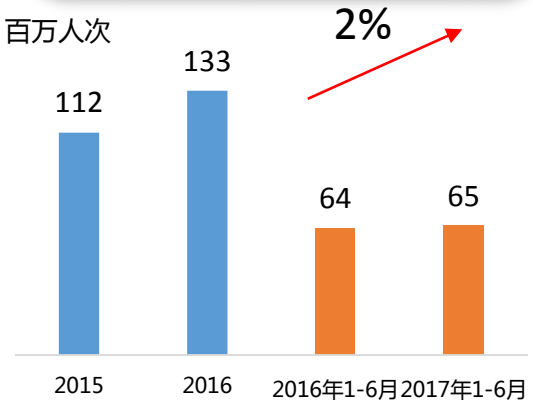
EBITDA



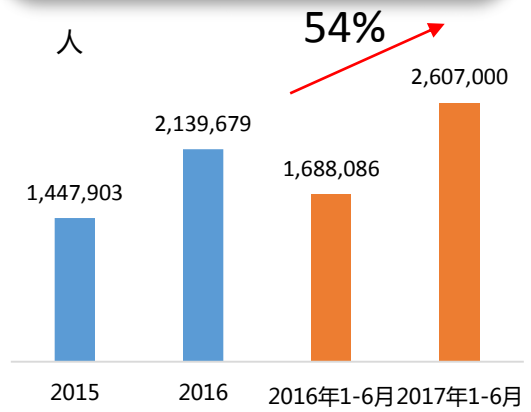
商户销售额



客流



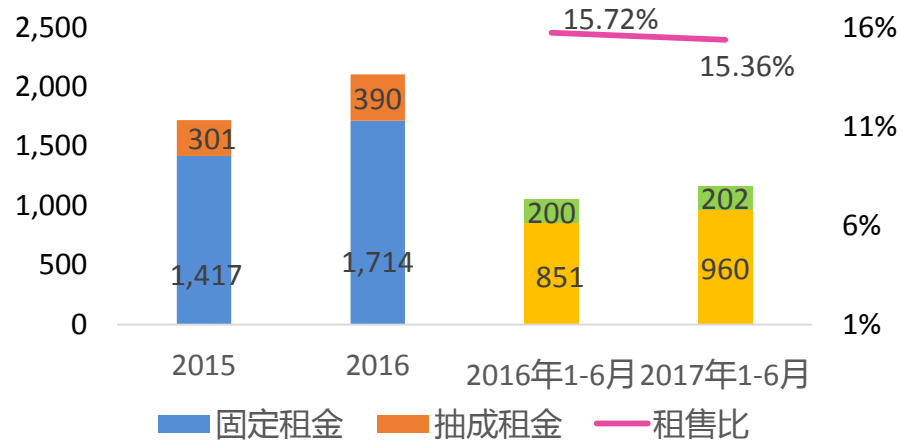
会员数



大悦城购物中心运营情况——租金结构及运营分析

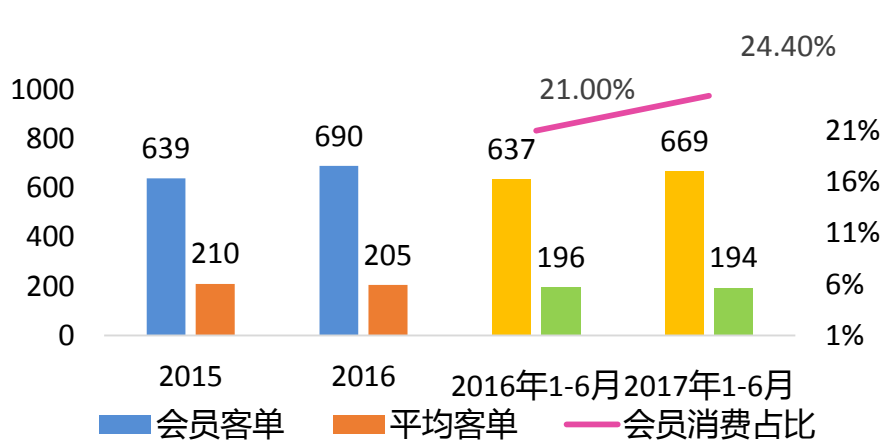
租金结构及租售比

单位：人民币百万元

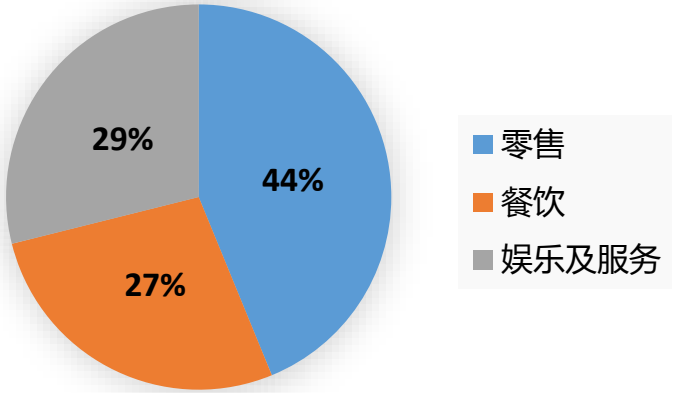


会员消费分析

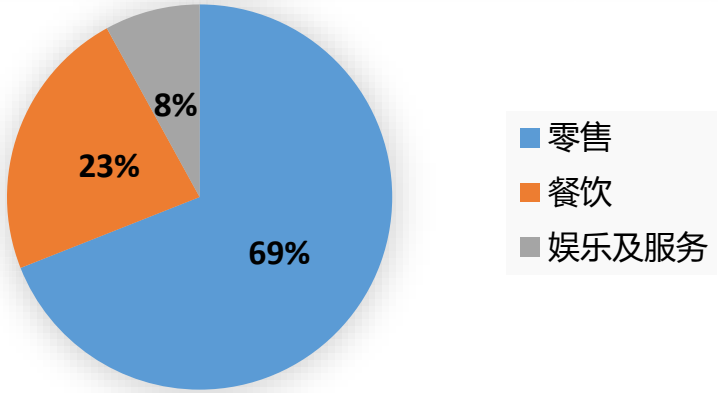
单位：人民币元/笔



2017年1-6月大悦城业态分布（按面积）



2017年1-6月大悦城分业态销售情况（按金额）



大悦城购物中心运营情况——已开业项目运营情况

	2017年1-6月			2016年1-6月		
	租金收入（人民币百万元）	平均租金（元/月/平方米）	出租率	租金收入（人民币百万元）	平均租金（元/月/平方米）	出租率
北京西单大悦城	330	1,121	96%	325	1,099	93%
北京朝阳大悦城	292	424	92%	270	354	98%
天津大悦城	184	356	97%	174	337	100%
上海静安大悦城	103	314	94%	92	272	88%
沈阳大悦城	98	173	93%	91	159	94%
烟台大悦城	54	122	98%	47	106	98%
成都大悦城	67	123	93%	51	98	94%
其他	34			-		
合计	1,162			1,050		

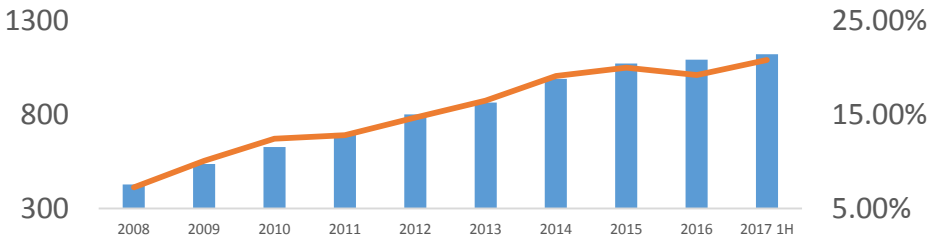
	商户销售额（人民币百万元）	客流（千人次）	会员数（人）	商户销售额（人民币百万元）	客流（千人次）	会员数（人）
北京西单大悦城	1,976	13,026	775,000	1,933	12,231	537,763
北京朝阳大悦城	1,933	11,658	411,000	1,590	10,942	234,375
天津大悦城	1,142	9,700	454,000	1,228	11,029	292,275
上海静安大悦城	659	5,908	236,000	459	5,597	176,782
沈阳大悦城	854	11,275	212,000	748	11,081	169,572
烟台大悦城	438	4,885	400,000	372	5,631	204,352
成都大悦城	564	8,889	119,000	349	7,643	72,967
合计	7,566	65,340	2,607,000	6,677	64,154	1,688,086

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

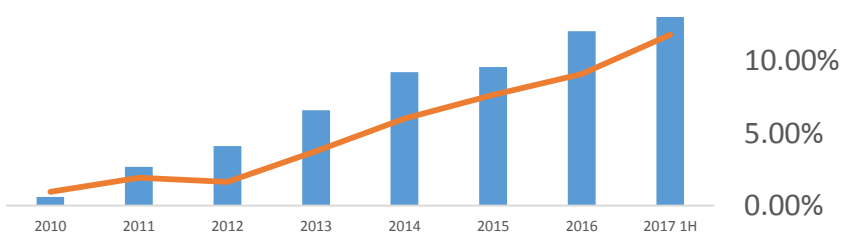
大悦城购物中心运营情况——历史数据概要

已开业大悦城的平均EBITDA回报率为9.2%。

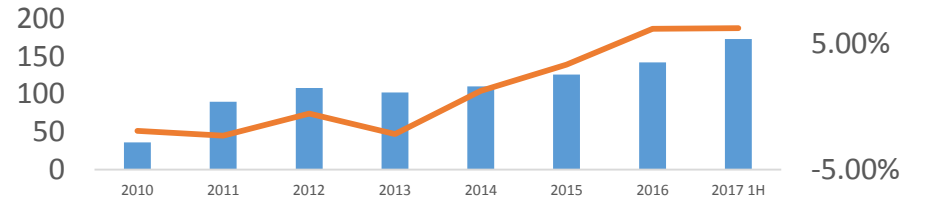
北京西单大悦城



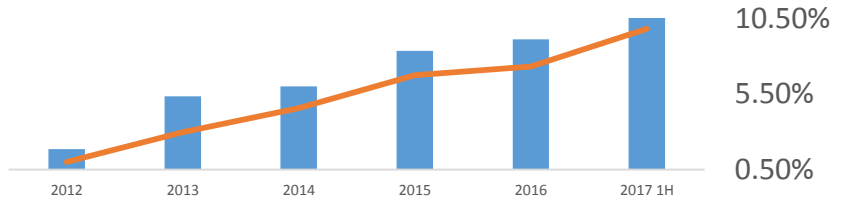
北京朝阳大悦城



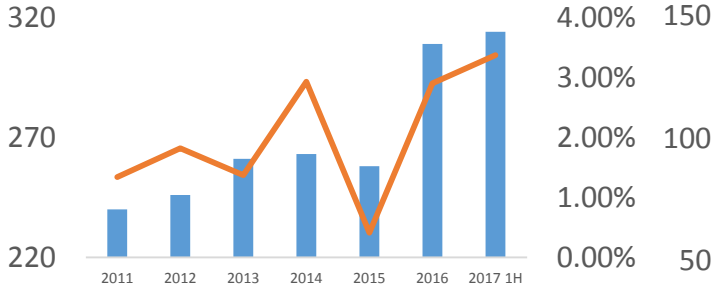
沈阳大悦城



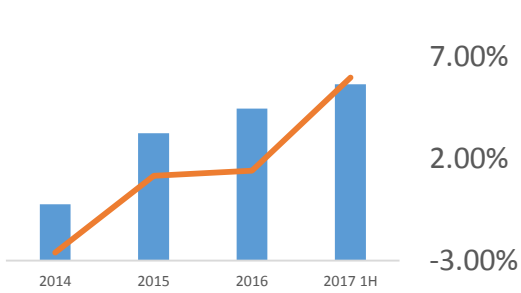
天津大悦城



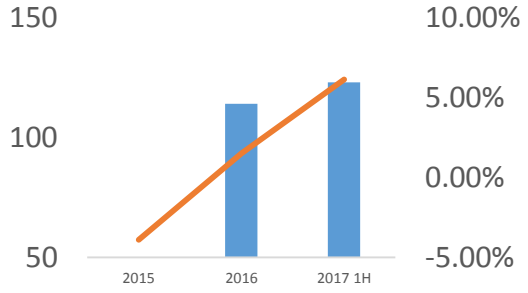
上海静安大悦城



烟台大悦城



成都大悦城



单位：人民币元/月/平米　　平均租金　　EBITDA回报率（NOI）

大悦城购物中心运营情况——在建在改项目

杭州大悦城

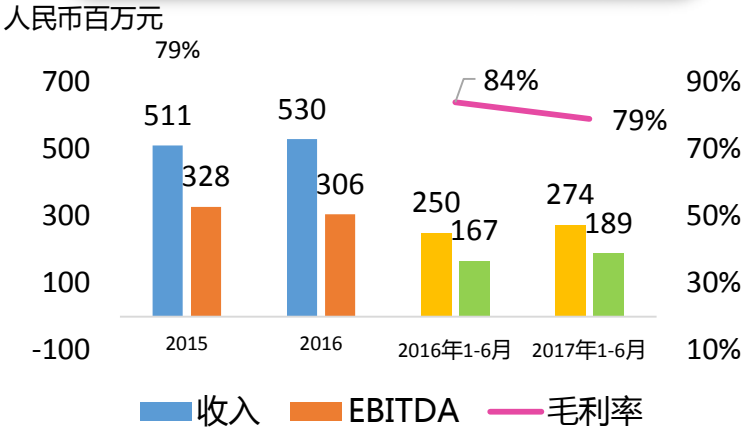
区位：杭州市拱墅区
商业运营面积：14.5万平米
商业可出租面积：7.8万平米
预计开业时间：2018.8
招商进度（按面积）：40%
主力店：健身房、影院、超市主力店、飞行家风洞、International Aqua Fit Club、UNIQLO、MUJI、Sephora、悠游堂儿童飞行学园等

上海长风大悦城

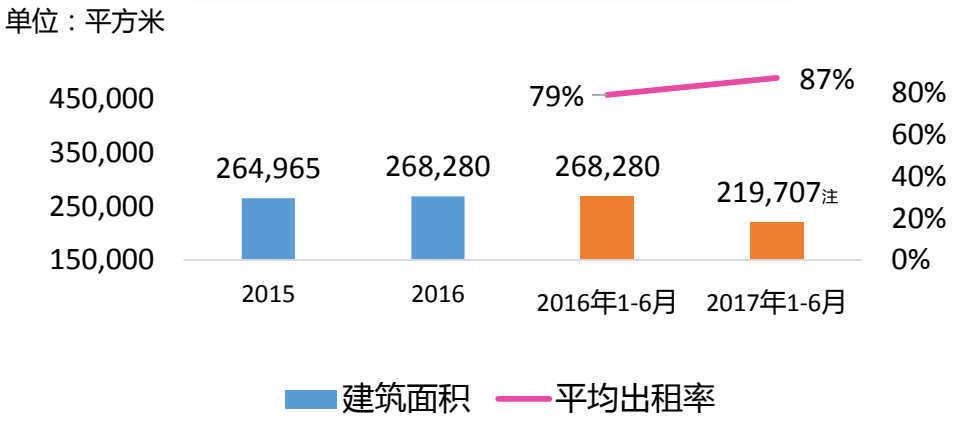
区位：上海市普陀区长风公园旁
商业运营面积：12.2万平米
商业可出租面积：5.6万平米
主力店：乐高探索中心、G-Super精品超市、UNIQLO、H&M、华谊兄弟影院、MUJI、Sephora、MI

写字楼营运

收入分析注1



建筑面积及出租率注2

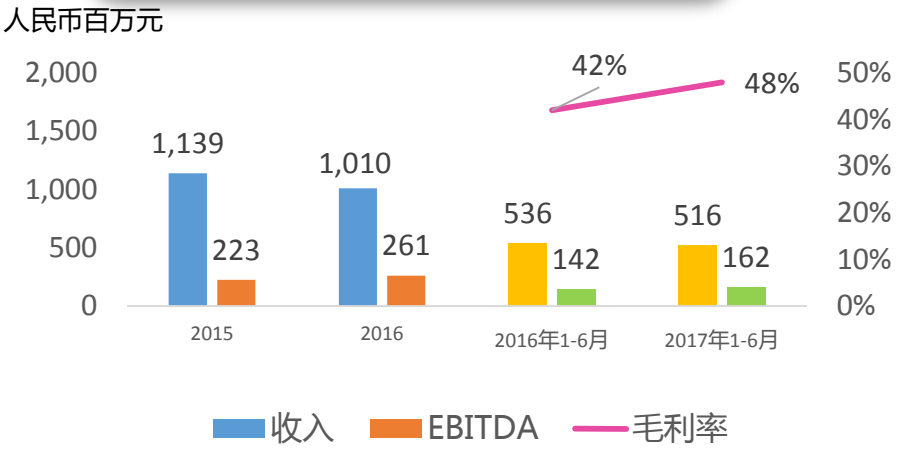


	建筑面积（平方米）	2017年1-6月			2016年1-6月		
		平均租金（元/平方米/月）	租金收入（百万元）	出租率	平均租金（元/平方米/月）	租金收入（百万元）	出租率
北京中粮广场写字楼	62,302	329	103	90%	312	109	95%
北京西单大悦城写字楼	15,276	254	19	92%	288	19	82%
上海辉盛阁	49,212	1,962注3	58	89%	1,999	53	78%
香港中粮大厦	20,003	447	38	95%	432	35	93%
其他项目			30		-	17	-
合计			247			233	

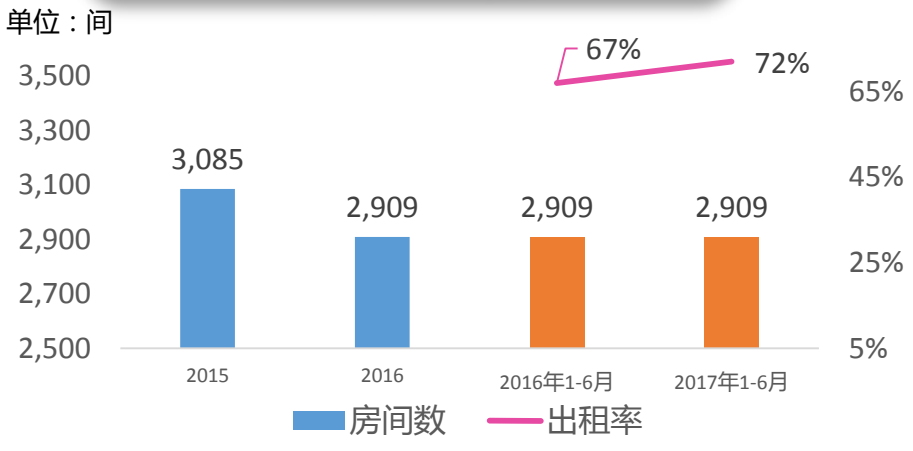
注：1. 收入= 租金收入+其他与物业相关收入
2. 因北京中粮广场原商场部分（共计54,237平米）商业改造，2017年1-6月集团所有写字楼建筑面积下降至219,707平方米，目前改造已经完成，正在对外招商。
3. 上海辉盛阁为每天每房价格

酒店营运

收入分析



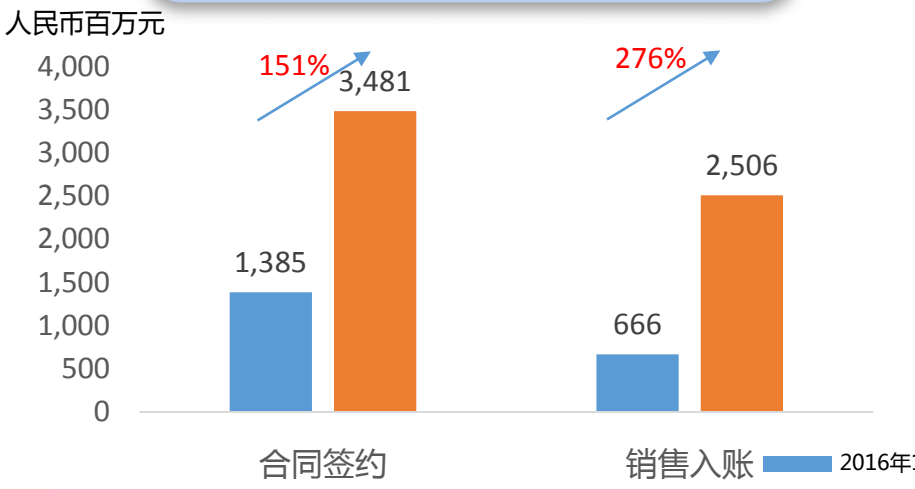
客房数及出租率



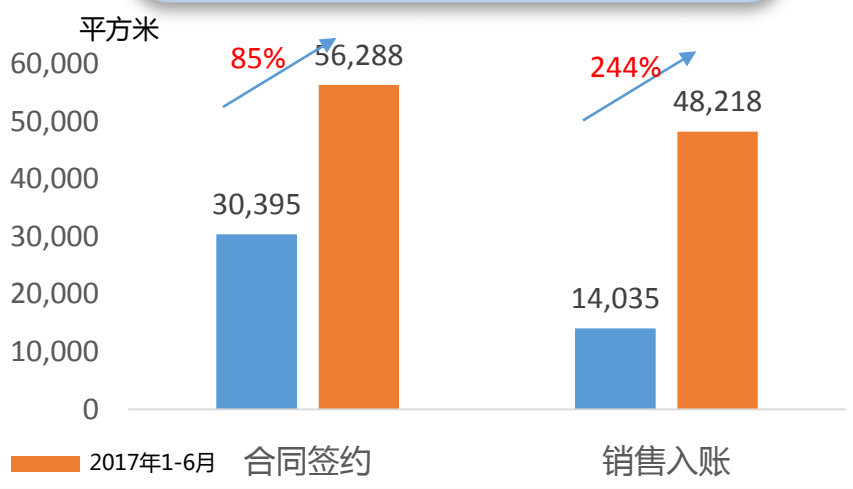
	2017年1-6月					2016年1-6月				
	平均入住率	平均房费	平均客房收益 (RevPAR)	营业额 (人民币百万元)	息税折旧摊销前利润 (人民币百万元)	平均入住率	平均房费	平均客房收益 (RevPAR)	营业额 (人民币百万元)	息税折旧摊销前利润 (人民币百万元)
三亚亚龙湾瑞吉度假酒店	75%	1,949	1,610	156	50	66%	2,061	1,501	147	37
三亚美高梅度假酒店	87%	1,319	1,257	204	86	83%	1,385	1,302	212	82
三亚凯莱仙人掌度假酒店	81%	405	327	44	17	71%	482	338	45	12
北京西单大悦城酒店	62%	613	382	7	0	80%	615	490	35	12
北京长安街W酒店	66%	1,048	764	72	6	48%	1,156	605	61	-2
其他酒店				33	3				36	1
合计				516	162				536	142

销售物业

合同签约及销售入账金额



合同签约及销售入账面积



2017年1-6月销售及入账明细

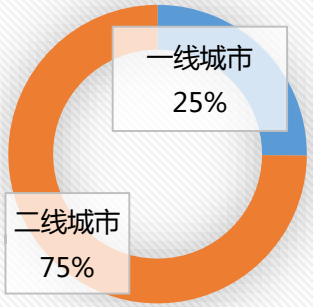
项目	合同签约面积 (平方米)	合同签约金额 (人民币百万元)	入账面积 (平方米)	入账金额 (人民币百万元)
上海 海景壹号	1,320	261	728	140
上海 大悦城 天悦壹号	12,997	1,502	12,677	1,193
三亚 龙溪悦墅	9,631	508	9,171	435
海南中粮 红塘悦海注	25,846	528	-	-
成都 大悦城 悦街	3,839	128	3,737	72
杭州 大悦城 天悦	1,104	32	21,905	666
香港 环球大厦11层	1,551	522	-	-
合计	56,288	3,481	48,218	2,506

销售货源储备

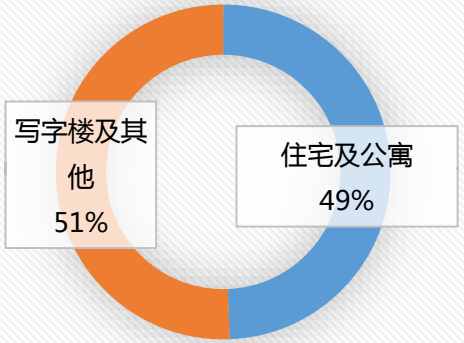
(平方米)		截至2017年6月30日	
项目	业态	计容建筑面积	权益后计容建筑面积
上海海景壹号	住宅	593	493
上海静安大悦城	住宅、写字楼、商铺	126,879	64,708
上海前滩海景壹号	住宅、写字楼	83,769	41,885
天津大悦城	写字楼	61,233	31,229
成都大悦城	写字楼、商铺	15,834	15,834
成都中粮广场	写字楼、商铺、服务式公寓	247,359	172,285
杭州大悦城	住宅、写字楼、商铺	174,518	95,985
三亚龙溪悦墅	公寓、洋房、别墅	580	236
海南中粮红塘悦海	LOFT、洋房、商铺、学校	128,475	65,291
合计		839,240注	488,046

注：经核数师确认北京中粮置地广场已从存货项调入投资物业项。

可销售物业地区分布

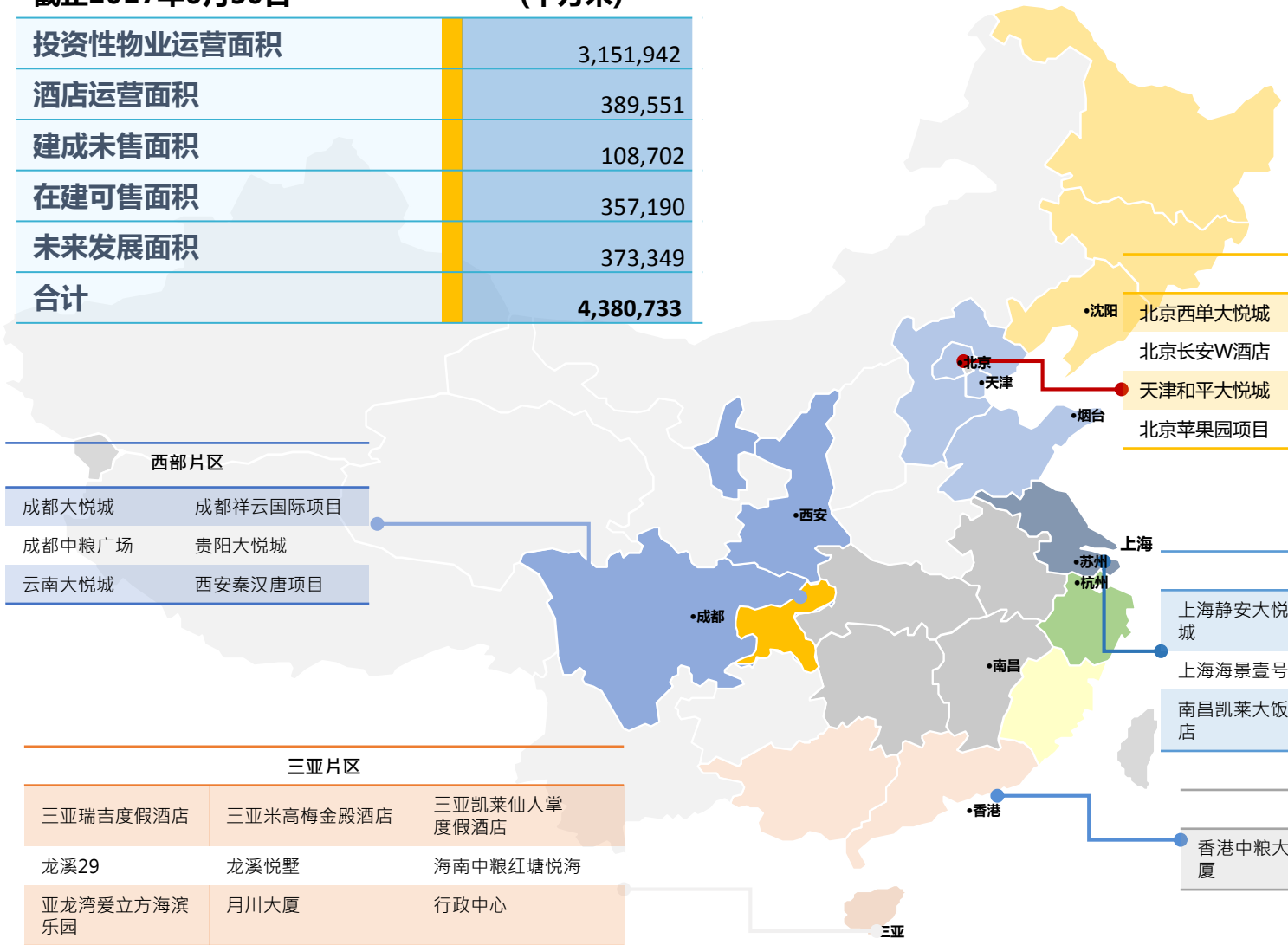


可销售物类型分布



土地储备

截止2017年6月30日	(平方米)
投资性物业运营面积	3,151,942
酒店运营面积	389,551
建成未售面积	108,702
在建可售面积	357,190
未来发展面积	373,349
合计	**4,380,733**



北方片区

北京西单大悦城	北京朝阳大悦城	北京中粮置地广场
北京长安W酒店	北京中粮广场	天津大悦城
天津和平大悦城	沈阳大悦城	烟台大悦城
北京苹果园项目		

西部片区

成都大悦城	成都祥云国际项目
成都中粮广场	贵阳大悦城
云南大悦城	西安秦汉唐项目

长三角片区

上海静安大悦城	上海 长风大悦城	上海前滩海景壹号
上海海景壹号	上海辉盛阁	杭州大悦城
南昌凯莱大饭店	苏州凯莱酒店	

三亚片区

三亚瑞吉度假酒店	三亚米高梅金殿酒店	三亚凯莱仙人掌度假酒店
龙溪29	龙溪悦墅	海南中粮红塘悦海
亚龙湾爱立方海滨乐园	月川大厦	行政中心

南方片区

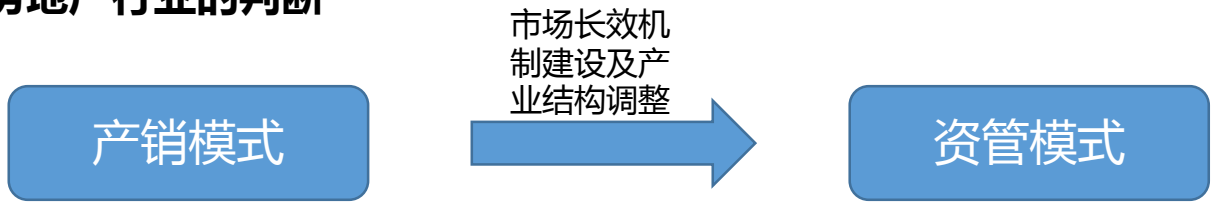
香港中粮大厦	南昌凯莱大酒店	

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

4.未来展望

2017年展望——行业展望

1. 对房地产行业的判断

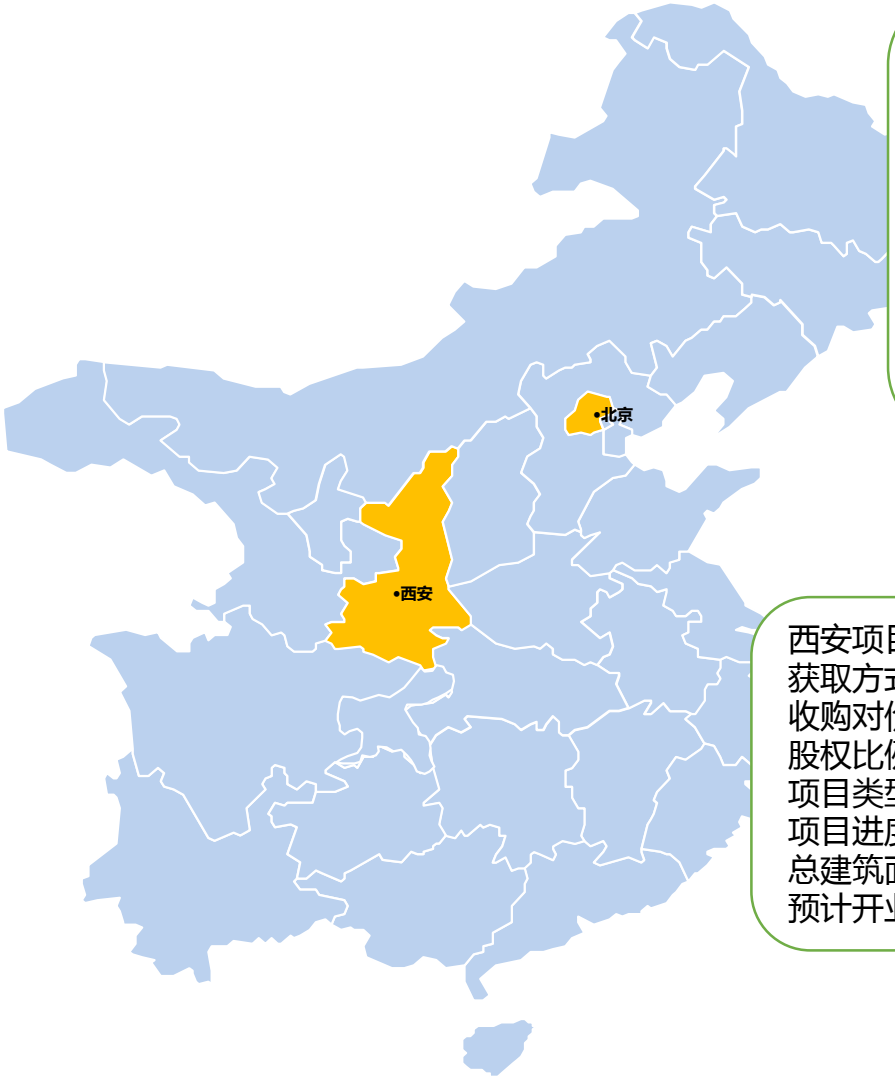


2. 公司对中国零售商业市场发展的判断

- **消费升级趋势显著**：在改善型消费需求快速增长的背景下，高于小康低于奢侈的轻奢主义消费成为热点，新产业新品牌新业态陆续显现。
- **创新体验渐趋主流**：服务型享受型商业业态将逐步放量，驱动购物中心的运营向深度体验型转变，部分注重体验感、融个人生活情感于一体的新型购物中心在一线城市已站稳脚跟，并开始力压现代百货商厦和传统的老式购物中心，逐渐趋向二线城市发展。
- **行业并购整合加剧**：商业地产行业迎来了存量汰换的新周期，并购机会频现。在行业并购整合的浪潮中，拥有丰富资源、专业团队、差异化市场定位、精细化运营的购物中心具有明显的竞争优势。

3. 公司未来发展计划：集团计划通过多种途径，增加大悦城数量及进入城市，扩大市场份额。 在2020年前，持有至少20个大悦城

2017年展望——新获取项目



北京苹果园项目：
获取方式：股权收购
交易对价：5800万元
股权比例：20%
项目类型：城市综合体（购物中心、公寓、交通枢纽）
商业运营面积：约10万平米
预计开业时间：2020年
预计收益方式：股权收益、品牌管理费、商业运营管理费

西安项目：
获取方式：股权收购
收购对价：4.41亿元
股权比例：80%
项目类型：购物中心
项目进度：改造招商阶段
总建筑面积：14.7万平米
预计开业时间：2018年末

2017年展望——并购基金

项目	基金
投资规模	114亿元人民币
大悦城占比	30%
投资方式	收购中国境内一线及二线城市以购物中心为主的商业综合体，并重新改造招商为大悦城购物中心
项目选择标准	单体商业建筑面积不低于8万平米 获取时综合体项目中零售地上部分不少于项目地上总建筑面积的75%，服务式酒店公寓地上总建筑面积小于10% 项目投资回报（NOI、IRR等）符合基金投资者要求
收益模式	1、作为GP的管理费收入 2、项目雇佣金：改造顾问费、招商佣金和运营管理费 3、退出时的GP绩效奖励
投资计划	基金设立后首批收购项目为两个适合改造为大悦城的购物中心，分别位于上海和西安
退出通道	1、整体退出：REITs上市 2、对外出售资产、股权 3、其他可行方式

中粮 COFCO
自然之源 重塑你我

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

5.总结

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

总结

1

报告期内，集团财务表现提升迅速，收入增长73%，达48.14亿元人民币，核心净利润大幅增长193%，达8.20亿元人民币。净负债率进一步下降至28.8%，平均负债成本继续下降至4.28%。未来公司还将通过一系列途径，进一步扩大收入，降低费用，提升收益。

2

2017年8月17日，集团顺利成立了房地产并购基金，筹集了114亿元资金，用于在存量市场寻求并购发展的机会。基金成立后将用于收购、改造、运营中国一二线重点城市核心区位存量商业物业。

3

随着房地产市场长效机制建设和产业结构调整的逐步推进，以商业地产为代表的持有型物业的开发运营在房地产行业中所承担的地位愈加凸显，房地产市场已经逐步过渡到以“资产管理”为核心的新型发展模式阶段。大悦城地产将坚持现有运营优势，顺应市场发展趋势，积极拓展扩张，提升公司实力，创造更多利益回报股东。

中粮 COFCO

大悦城 JOY CITY

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司

谢谢！
下面进入问答环节

2017年8月21日

大悦城品牌的行业影响

2017年1-6月获奖情况

共获奖项45个（大悦城品牌7个，项目38个），品牌美誉度不断提升

大悦城品牌

2017年优质中国房地产企业大奖
中国商业地产资产管理标杆企业——中国商业地产行业发展论坛
最具投资价值——《中国融资》
最佳投资者关系——《中国融资》
周鹏 年度商业地产杰出创新人物——金坐标

大悦城项目

西单大悦城：2017年金坐标-商业地产行业杰出贡献奖
朝阳大悦城：2016年ICSC公共关系与事件银奖
上海大悦城：中国购物中心行业协会-2017中国购物中心杰出运营大奖
成都大悦城：2017年金坐标- 年度优秀商业地产运营项目
烟台大悦城：中国商业地产高峰论坛-年度优秀商业地产管理团队奖
杭州大悦城：2017年金坐标- 中国最具成长性商业地产项目
和平大悦城： ICSC项目改造升级类金奖

2017年度重大IP

大悦城已成为全国重大IP首选，是时尚、艺术、文化的地标型商业

2017年4-6月朝阳大悦城、上海静安大悦城“吾皇驾到”

2017年3-4月烟台大悦城携手“大迷宫”

2017年西单大悦城天猫”身临其境“活动

免责声明

This document has been prepared by Joy City Property Holdings Limited (the "Company"). By accepting this document, you agree to maintain absolute confidentiality regarding the information disclosed in this document.

The information contained in this document has not been independently verified. No representation or warranty express or implied is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of such information or opinions contained herein. The information contained in this document should be considered in the context of the circumstances prevailing at the time and has not been, and will not be, updated to reflect material developments which may occur after the date of the presentation. None of the Company nor any of its respective affiliates, advisers or representatives shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this document or its contents or otherwise arising in connection with this document.

This document contains statements that reflect the Company's beliefs and expectations about the future. These forward-looking statements are based on a number of assumptions about the Company's operations and factors
beyond the Company's control, and accordingly, actual results may differ materially from these forward-looking statements. The Company does not undertake to revise forward-looking statements to reflect future events or
Circumstances.

This document contains proprietary information and no part of it may be reproduced, redistributed or passed on, directly or indirectly, to any other person (whether within or outside your organization / firm) or published, in whole or in part, for any purpose.