

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份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。



## China New City Commercial Development Limited

### 中國新城市商業發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

#### 截至2014年6月30日止6個月期間之中期業績公告

#### 財務摘要

	未經審核		增加／ (減少) 百分比
	截至6月30日 止六個月期間		
	2014年	2013年	
收入(人民幣千元)	115,476	553,631	(79.1)
母公司股東應佔利潤(人民幣千元)	361,306	298,576	21.0

中國新城市商業發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2014年6月30日止六個月期間(「回顧期間」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同2013年同期的比較數字。

## 中期綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月期間	
		2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	115,476	553,631
銷售成本		(47,497)	(315,971)
毛利		67,979	237,660
其他收入及收益	4	3,240	9,063
銷售及分銷開支		(16,888)	(12,413)
行政開支		(59,652)	(34,345)
其他開支		(113)	(1,145)
財務成本		(1,798)	—
轉撥至投資物業之公允價值收益		513,507	257,041
投資物業的公允價值變動		9,300	44,900
分佔溢利或虧損：			
合營公司		(553)	(384)
一間聯營公司		141	1,993
		(412)	1,609
除稅前溢利	5	515,163	502,370
所得稅開支	6	(148,548)	(176,267)
期內溢利		366,615	326,103
以下應佔：			
母公司擁有人		361,306	298,576
非控股權益		5,309	27,527
		366,615	326,103
母公司權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	7	不適用	不適用

## 中期綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月期間	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	<b>366,615</b>	326,103
其他全面收益		
於往後期間重新分類至損益的 其他全面收益：		
換算海外附屬公司財務報表產生的 匯兌差額	<b>(10,651)</b>	44,379
於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益淨額	<b>(10,651)</b>	44,379
期內其他全面收益，已扣除稅項	<b>(10,651)</b>	44,379
期內全面收益總額	<b>355,964</b>	370,482
以下應佔：		
母公司擁有人	<b>350,655</b>	342,955
非控股權益	<b>5,309</b>	27,527
	<b>355,964</b>	370,482

## 中期綜合財務狀況表

	附註	於2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
房屋及設備		172,732	178,739
投資物業		3,298,300	2,501,000
開發中物業		2,796,166	2,835,191
可供出售投資		3,300	3,300
於合營公司的投資		436,896	412,448
於一間聯營公司的投資		–	45,086
長期預付款項		122,622	12,232
受限制現金		–	95,750
遞延稅項資產		36,610	21,511
		<u>6,866,626</u>	<u>6,105,257</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已竣工物業		862,761	893,108
開發中物業		626,067	–
存貨		3,312	3,970
應收賬款及票據	8	12,799	9,270
預付款項、按金及其他 應收款項		171,872	61,010
應收關聯公司款項		160,366	1,700,442
受限制現金		95,750	3,415
現金及現金等價物		426,863	223,993
		<u>2,359,790</u>	<u>2,895,208</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	9	636,478	466,224
其他應付款項及應計費用		103,063	84,976
客戶預付款		7,785	6,877
應付關聯公司款項		–	2,737,313
計息銀行貸款及其他借款		1,639,418	100,000
應付稅項		174,889	211,877
		<u>2,561,633</u>	<u>3,607,267</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(201,843)</u>	<u>(712,059)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,664,783</u>	<u>5,393,198</u>

	於2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款及其他借款	2,090,498	2,334,568
遞延稅項負債	659,715	517,348
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	2,750,213	2,851,916
	<hr/>	<hr/>
<b>淨資產</b>	3,914,570	2,541,282
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	240	—
儲備	3,725,471	2,326,407
	<hr/>	<hr/>
	3,725,711	2,326,407
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	188,859	214,875
	<hr/>	<hr/>
<b>總權益</b>	3,914,570	2,541,282
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 中期綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔							非控股 權益	總權益
	已發行 股本	資本 儲備	其他 儲備	法定 公積金	匯兌 波動儲備	保留溢利	總計		
	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		
於2014年1月1日	–	146,615	5,815	81,716	237,059	1,855,202	2,326,407	214,875	2,541,282
期內溢利	–	–	–	–	–	361,306	361,306	5,309	366,615
期內其他全面收益：									
換算海外業務產生之匯兌差額	–	–	–	–	(10,651)	–	(10,651)	–	(10,651)
期內全面收益總額	–	–	–	–	(10,651)	361,306	350,655	5,309	355,964
發行股份	240	–	–	–	–	–	240	–	240
股權抵債結算	–	963,559	–	–	–	–	963,559	–	963,559
控股股東出資*	–	293,941	–	–	–	(209,250)	84,691	–	84,691
收購非控股權益	–	–	–	–	–	–	–	(31,325)	(31,325)
股權結算購股權安排	–	–	159	–	–	–	159	–	159
於2014年6月30日(未經審核)	<u>240</u>	<u>1,404,115</u>	<u>5,974</u>	<u>81,716</u>	<u>226,408</u>	<u>2,007,258</u>	<u>3,725,711</u>	<u>188,859</u>	<u>3,914,570</u>
於2013年1月1日	–	146,615	4,630	56,436	195,369	1,515,859	1,918,909	183,714	2,102,623
期內溢利	–	–	–	–	–	298,576	298,576	27,527	326,103
期內其他全面收益：									
換算海外業務產生之匯兌差額	–	–	–	–	44,379	–	44,379	–	44,379
期內全面收益總額	–	–	–	–	44,379	298,576	342,955	27,527	370,482
股權結算購股權安排	–	–	487	–	–	–	487	–	487
於2013年6月30日(未經審核)	<u>–</u>	<u>146,615</u>	<u>5,117</u>	<u>56,436</u>	<u>239,748</u>	<u>1,814,435</u>	<u>2,262,351</u>	<u>211,241</u>	<u>2,473,592</u>

\* 控股股東出資即保留於若干附屬公司住宅業務的若干餘下權益，並由控股股東向本集團注入。

# 中期簡明綜合財務報表附註

## 1. 公司資料

中國新城市商業發展有限公司(「本公司」)於2013年7月2日在開曼群島根據開曼群島公司法(修訂版)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)為眾安房產有限公司(「眾安」)及其附屬公司(「眾安集團」)的成員公司。眾安(其股份已自2007年11月起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)為眾安集團的控股公司。

本集團主要從事商用物業開發、租賃及酒店營運(「商業上市業務」)。

本公司董事(「董事」)認為，本公司的最終控股公司為全好管理有限公司(一家於2007年5月3日在英屬處女群島註冊成立的公司)。全好管理有限公司由本公司非執行董事兼主席施侃成先生(又名施中安先生)全資擁有。本公司的最終股東為施先生(「控股股東」)。

於本公司註冊成立前，商業上市業務由眾安集團若干附屬公司開展。為優化本集團的現時架構，本公司對組成本集團的業務進行重組(「重組」)，並於2014年3月20日完成重組。

## 2. 編製基準及會計政策

### 2.1 編製基準

截至2014年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。除有特別註明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)列報，並調整至最近的千元單位。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所要求的所有資料和披露，且應與本集團於2013年12月31日的年度財務報表一併閱覽。

除投資物業外，中期簡明綜合財務報表乃按照歷史成本原則編製。

根據重組，本公司成為現時組成本集團各公司的控股公司。本集團目前旗下公司於重組前後共同受眾安控制。因此，就本報告而言，中期簡明綜合財務報表乃按綜合基準編製。

## 2.2 重大會計政策

於編製中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策與編製本集團截至2013年12月31日止年度的年度綜合財務報表所遵循者一致，惟採納於2014年1月1日生效的新訂及經修訂準則則除外，見如下：

國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號(2011年)修訂本 國際會計準則第32號修訂本	修訂國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號(2011年)－ <i>投資實體</i>  修訂國際會計準則第32號 <i>金融工具：呈列－抵銷金融資產與 金融負債</i>
國際會計準則第36號修訂本	修訂國際會計準則第36號 <i>資產減值－非金融資產的可收回 金額披露</i>
國際會計準則第39號修訂本	修訂國際會計準則第39號 <i>金融工具：確認及計量－衍生工具 更替及對沖會計持續</i>
國際財務報告詮釋委員會第21號	<i>稅費</i>

採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則對該等財務報表概無重大財務影響。



### 2.3 已分佈但尚未生效的國際財務報告準則的影響

以下新訂準則及準則之修訂於2014年1月1日或之後開始的財政年度已頒佈但尚未生效且並未獲提早採納：

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第7號及國際會 計準則第39號修訂本	對沖會計及國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及 國際會計準則第39號修訂本 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第11號修訂本	修訂國際財務報告準則第11號—共同安排—收購共同營運權益 的會計安排 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第15號	來自合約客戶的收入 <sup>3</sup>
國際會計準則第19號修訂本	修訂國際會計準則第19號僱員福利—界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
國際會計準則第16號及國際 會計準則第38號修訂本	修訂國際會計準則第16號物業、廠房及設備及國際會計準則第38號 無形資產可接受之折舊及攤銷方式之澄清 <sup>2</sup>
國際會計準則第16號及國際 會計準則第41號修訂本	修訂國際會計準則第16號及國際會計準則第41號— 農業：生產性植物 <sup>2</sup>
國際會計準則第27號修訂本	修訂國際會計準則第27號獨立財務報表的權益方法 <sup>2</sup>
2010年至2012年週期之年度改進	修訂多項於2013年12月頒佈之國際財務報告準則 <sup>1</sup>
2011年至2013年週期之年度改進	修訂多項於2013年12月頒佈之國際財務報告準則 <sup>1</sup>

1 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

本集團正在評估首次使用此等新訂及經修訂國際財務報告準則產生的影響。迄今，本集團認為此等新訂及經修訂國際財務報告準則不太可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 3. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據業務所產生收入設立業務單位，並有四個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部，在中國內地開發及銷售商用物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國內地租賃投資物業；
- (c) 酒店營運分部，擁有及經營酒店；及
- (d) 其他分部，主要包括本集團的物業管理服務業務，為商用物業提供管理服務。

管理層會單獨監察本集團經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現根據可報告分部溢利／(虧損)(以經調整除稅前溢利／(虧損)計量)予以評估。經調整除稅前溢利／(虧損)與本集團的除稅前溢利一貫計量，惟利息收入、融資成本以及總辦事處及企業費用均不計入該計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產、預繳稅金、受限制現金、現金及現金等價物及其他未分配總辦事處及企業資產，原因是該等資產按組合基準管理。

分部間銷售及轉讓參照根據當時通行市價向第三方作出的銷售所採用的售價進行交易。

下表呈列有關本集團分別於截至2014年及2013年6月30日止六個月期間經營分部的收入及溢利資料。

**截至2014年6月30日**

止六個月期間(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外部客戶銷售	48,409	43,213	23,444	410	115,476
分部間銷售	—	12,800	—	—	12,800
	48,409	56,013	23,444	410	128,276
調節：					
分部間銷售對銷					(12,800)
收入					115,476
分部業績	13,174	528,917	711	(26,671)	516,131
調節：					
利息收入					989
融資成本					(1,798)
股權結算購股權開支					(159)
除稅前溢利					515,163

**截至2013年6月30日**

止六個月期間(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外部客戶銷售	488,555	37,183	25,690	2,203	553,631
分部間銷售	—	12,250	—	—	12,250
	488,555	49,433	25,690	2,203	565,881
調節：					
分部間銷售對銷					(12,250)
收入					553,631
分部業績	147,251	355,646	(955)	318	502,260
調節：					
利息收入					597
股權結算購股權開支					(487)
除稅前溢利					502,370

下表呈列本集團分別於2014年6月30日及2013年12月31日經營分部的分部資產：

於2014年6月30日(未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	4,886,802	3,324,272	444,676	601,913	9,257,663
調節：					
分部間應收款項對銷					(607,215)
企業及其他未分配資產					575,968
總資產					<u>9,226,416</u>
於2013年12月31日(經審核)	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	5,367,282	2,557,152	426,710	1,676,566	10,027,710
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,388,782)
企業及其他未分配資產					361,537
總資產					<u>9,000,465</u>

#### 地區資料

本集團的全部收入源自於中國內地客戶，且本集團全部非流動資產亦位於中國內地。

#### 關於主要客戶的資料

截至2014年及2013年6月30日止六個月期間，並無對單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售收入佔本集團收入的10%或以上。

#### 4. 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團的營業額)為期內物業銷售收入、物業租賃收入、物業管理費收入及酒店營運收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅項及折扣後)。

收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
<b>(a) 收入</b>		
銷售物業	51,493	518,426
物業租賃收入	46,244	38,937
物業管理費收入	410	2,333
酒店營運收入	24,836	27,214
減：營業稅及附加費	(7,507)	(33,279)
	<u>115,476</u>	<u>553,631</u>
<b>(b) 其他收入</b>		
利息收入	989	597
其他項目	208	111
	<u>1,197</u>	<u>708</u>
<b>(c) 收益</b>		
外匯收益	2,043	8,355
	<u>3,240</u>	<u>9,063</u>

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月期間	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
已出售物業成本	32,920	300,046
折舊	6,658	7,019
根據經營租賃的最低租金款項：		
— 辦公室物業	138	150
核數師酬金	250	400
員工成本	28,126	19,939
滙兌差額，淨值	(2,043)	(8,355)
直接經營開支(包括賺取租金的投資物業所產生的維修及維護)	2,081	1,656
公允價值收益淨額：		
轉撥至投資物業之公允價值收益	(513,507)	(257,041)
投資物業公允價值變動	(9,300)	(44,900)
	<u>(9,300)</u>	<u>(44,900)</u>

## 6. 所得稅

由於本集團期內並無於香港產生應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

中國所得稅已就本集團在中國內地的附屬公司的應課稅溢利按適用所得稅稅率25%（截至2013年6月30日止六個月期間：25%）作出撥備。

	截至6月30日止六個月期間	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
即期稅項：		
期內中國所得稅	18,096	38,350
期內中國土地增值稅	3,184	44,408
遞延稅項	127,268	93,509
	<hr/>	<hr/>
期內稅項支出總額	<b>148,548</b>	<b>176,267</b>

## 7. 每股盈利

由於本公司於2014年7月10日在聯交所主板上市，就本報告而言，每股盈利並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

## 8. 應收賬款及票據

本集團與其客戶訂立的貿易條款主要為信貸租賃應收款項。信貸期一般為一個月，就主要客戶而言最多延長至三個月。應收賬款於報告期末的所有餘額均未逾期或減值。

應收賬款及票據為免息及無抵押。

## 9. 應付賬款

本集團應付賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	6個月內	599,220
超過6個月但於1年內	17,583	14,846
超過1年	19,675	21,451
	<hr/>	<hr/>
	<b>636,478</b>	<b>466,224</b>

上述結欠乃無抵押及免息及一般按建築進度支付。

## 10. 資本承擔

於報告期末，本集團就物業開發支出的資本承擔如下：

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>744,597</u>	<u>888,605</u>

## 11. 或然負債

	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
就以下項目給予銀行的擔保： 本集團物業買家獲授按揭貸款	152,290	222,930
就以下項目給予銀行的擔保： 關聯公司獲授按揭貸款	—	160,000
	<u>152,290</u>	<u>382,930</u>

本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。根據擔保安排條款，倘買家未能償還按揭款項，本集團有責任向銀行償還買家結欠的餘下按揭貸款及應計利息及罰款。本集團其後有權接收相關物業的合法所有權。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後止。

於財政期間，本集團並無就本集團物業的買家獲授予的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。本公司董事認為，倘出現未能還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還餘下的按揭貸款及應計利息及罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

## 12. 股息

董事會不建議派發截至2014年6月30日止六個月期間的中期股息(2013年：無)。

## 13. 報告期後事項

於2014年7月10日，本公司透過按發行價每股1.30港元發行總計468,000,000股每股面值0.10港元的新股份而完成其股份全球發售。本公司股份其後於聯交所上市。

## 管理層討論與分析

2014年上半年，中華人民共和國（「中國」）限購、限貸等調控措施未有放鬆，國內房地產市場充滿挑戰和考驗，但為沒有受到限制的商業地產創造了新的發展機遇。另一方面，隨著2014年一季度，全國、地方全國人民代表大會及中國人民政治協商會議陸續召開，全面深化改革成為關鍵詞。新型城鎮化成為未來中國房地產發展最大亮點。目前全國城鎮化率53.4%要提升至歐美發達國家水平的70%左右，意味著未來中國有20%以上的提升空間。為此推進新政策統籌城鄉發展，促進新型城鎮化，預期令商業房地產出現廣闊發展空間。

本集團貫徹致力於長三角二線城市副中心商業物業綜合體發展和運營及參與中國新型城鎮化建設的發展戰略。憑藉多年的開發經驗、資深且具凝聚力的管理團隊、穩健的財務基礎、良好的品牌以及優質且低成本的土地儲備等優勢，本集團因應市況繼續開發各種符合市場需求的項目，整體表現良好。

截至2014年6月30日，本集團持有的物業發展項目包括八個已竣工項目及兩個已竣工樓宇的單位、五個開發中項目、五個持作未來開發項目及三個已訂約將予收購項目。本集團的土地儲備總建築面積（「建築面積」）約超過三百六十萬平方米（「平方米」），預計可支持未來五年以上的發展。另外預期未來三年本集團將額外開發及營運多間高檔酒店。本集團亦將繼續穩健發展商業及投資物業業務，並積極參與新型城鎮化建設以建立多元化的業務組合，創造穩定收入，提升綜合實力。

物業開發方面，放眼去年由隱龍灣項目完成及銷售帶動，本集團業績良好。而受本集團其他項目完工及銷售期所影響給物業銷售帶來一個緩沖期，今年上半年物業銷售趨於平穩。截止2014年6月30日本集團已完工可供銷售的項目面積約為9萬平方米，此外眾安時代廣場二期商業部分已開始預售。根據計劃今年下半年和明年上半年亦將分別有眾安時代廣場一期和嘉潤廣場開始預售。



在投資物業方面，於回顧期內，本集團旗下位於杭州蕭山的恒隆廣場購物中心積極優化租戶結構，先後引進多個具市場影響力的知名品牌，出租情況理想，辦公大樓的出租率亦持續走高，此外，隱龍灣購物單位於2013年4月竣工後被租賃租出，2014年租賃收入較2013年同期略有增加。本集團目前有五個處於在建或規劃階段的主要投資物業，當中包括高端購物中心及寫字樓，其中寧波余姚的眾安時代廣場一期及二期預計將於2015年年底開業。隨著這些商業及投資項目陸續投入運營，預期將為本集團創造持續性的穩定現金流及收入。

在酒店營運方面，於回顧期內，本集團旗下位於杭州蕭山的眾安假日酒店運營狀況良好，入住率保持穩定。目前，本集團有五間處於在建或規劃階段的高端酒店，位於杭州淳安縣千島湖鎮西南面的酒店項目已於2012年12月動工興建，並預期於2015年開業。

在城鎮化新機遇面前，本集團於回顧期內，已訂立有關桐廬縣及台州市農業現代化、引進日本農業知識及技術入中國、供應農產品、於中國新城鎮提供養老管理服務及開發中國浙江省余姚陸埠鎮土地及就規劃相關開發提供相關協助之建議合作城鎮化不具約束力諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。本集團亦與國家開發銀行簽訂合作協議，內容有關中國浙江省新城鎮的城鎮化及發展的投資及融資。所有努力乃為抓住中國城鎮化所涌現的商機及發展機遇，尤其是本集團將開發之該等城鎮的土地。關於該等項目的進一步詳情載於本公司於2014年6月17日刊發的招股章程（「招股章程」）。

## 收入

本集團於回顧期間內的未經審核綜合收入約為人民幣115,476,000元，較2013年同期的約人民幣553,631,000元，減少約79.1%。

於回顧期間內，來自物業銷售的收入約為人民幣51,493,000元，較2013年同期的約人民幣518,426,000元減少約90.1%。有關減少主要原因是於回顧期間內確認已交付的物業銷售收入減少，因於2013年4月隱龍灣項目完成後本集團於同月開始確認其物業銷售及預售收入。本集團於回顧期間內取得的物業售價平均約為每方平方米人民幣7,936元(2013年同期：人民幣7,995元)，與2013年同期相比保持穩定。

物業租賃及物業管理收入約達人民幣46,654,000元(2013年同期：人民幣41,270,000元)，較2013年同期增加約13.0%。該增加主要原因是隱龍灣購物單位於2013年4月竣工後租出產生的租金收入增加。本集團酒店營運錄得收入約人民幣24,836,000元(2013年同期：人民幣27,214,000元)，較2013年同期減少約8.7%。

## 毛利

於回顧期間內，本集團的毛利約為人民幣67,979,000元，較2013年同期減少約71.4%。毛利率約為58.9%，較2013年同期上升約15.9%。毛利減少主要由於本集團物業銷售分部於回顧期間內產生的收入減少。

毛利率增加乃主要由於物業租賃及物業管理分部以及酒店營運分部貢獻的收入比例增加，而該等分部的毛利率通常高於物業銷售分部的毛利率。

## 銷售及分銷費用

於回顧期間內，本集團的銷售及分銷費用由2013年同期的人民幣12,413,000元增至回顧期間約人民幣16,888,000元，增加約36.1%。有關增加原因主要為與2013年同期相比，於回顧期間內眾安時代廣場(二期)項目商業部分的廣告及推廣開支增加。

## 行政開支

於回顧期間內，本集團的行政開支由2013年同期的人民幣34,345,000元增至約人民幣59,652,000元，增加約73.7%，主要由於回顧期間內增加與本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)有關的上市開支以及員工成本、差旅開支及顧問費亦增加所致。

## 盈利

回顧期間的未經審核母公司擁有人應佔利潤約為人民幣361,306,000元(2013年同期：人民幣298,576,000元)，增加約21.0%。回顧期間母公司擁有人應佔利潤增加主要原因是(其中包括)於回顧期間轉撥至投資物業之公允價值收益增加，其抵銷收入減少、上市開支增加及投資物業的公允價值增加的減少。截至2014年6月30日止六個月期間的未經審核轉撥至投資物業之公允價值收益約為人民幣513,507,000元(扣除相應的中國企業所得稅為人民幣385,130,000元)，2013年同期則約為人民幣257,041,000元(扣除相應的中國企業所得稅為人民幣192,780,000元)。截至2014年6月30日止六個月期間的轉撥至投資物業之公允價值收益增加主要是由於回顧期間若干已竣工物業轉撥至投資物業所致。

## 土地儲備

於回顧期間內，本集團於2014年4月3日按價格人民幣220,917,000元收購一塊位於中國浙江省杭州蕭山區朝陽社區蜀山街的土地(「朝陽社區地塊」)的商業部分。朝陽社區地塊總佔地面積為10,541平方米，作商業用途。

於回顧期間，本集團於2014年5月28日按人民幣5,746,548元的價格收購一幅位於中國浙江省杭州淳安縣千島湖鎮西南面的土地（「千島湖土地」）。該用地毗鄰杭州千島湖的旅遊景點，並將組成杭州千島湖潤洲度假酒店項目的一部分。千島湖土地被指定用作商業發展，總佔地面積為6,805平方米。

於回顧期間，本集團與安徽眾安房地產開發有限公司（餘下眾安集團（即眾安集團，不包括本集團）（「餘下眾安集團」的成員公司）訂立土地收購協議，內容有關於2014年3月20日以代價人民幣234,000,000元收購溫哥華城市項目規劃的在建中酒店（「溫哥華酒店」）座落的土地連同在建樓宇，作為重組的一部分。溫哥華酒店的佔地面積為60,768平方米。溫哥華酒店位於安徽省淮北市。

於回顧期間，本集團於2014年3月3日向眾安集團有限公司（餘下眾安集團的成員公司）收購持有寧波慈溪慈東濱海區龍山新城的地塊（佔地面積為49,804平方米）作商業用途的慈溪眾安置業有限公司的全部股權，代價為人民幣50,000,000元，作為重組的一部分。

於2014年6月30日，本集團共有21個項目及於兩幢已竣工樓宇的單位，分佈於江蘇省、上海、安徽省及浙江省。本集團於江蘇省、上海、安徽省及浙江省的土地儲備的總建築面積分別約為113,126平方米、307平方米、67,061平方米及3,411,622平方米，共計約3,592,116平方米。

下表載列本集團於2014年6月30日的物業權益概要：

項目	地點	物業種類	佔地面積 平方米	項目總建築 面積／項目 總計劃 建築面積 平方米	本集團應佔 總建築面積 平方米
<b>已竣工項目</b>					
國貿大廈	浙江省杭州	商業綜合體	1,455	12,225	9,902
綜合服務中心	浙江省杭州	商業綜合體	2,979	11,164	10,048
恒隆廣場	浙江省杭州	商業綜合體	30,933	171,071	153,964
山水苑(一期)	浙江省杭州	擁有商業配套的住宅項目	53,260	14,104	12,694
山水苑(二期)	浙江省杭州	擁有商業配套的住宅項目	34,073	13,008	11,707
白馬尊邸	浙江省杭州	擁有商業配套的住宅項目	73,514	169,439	168,931
新白馬公寓	浙江省杭州	擁有商業配套的住宅項目	62,800	222,236	200,012
西湖國貿中心	浙江省杭州	商業	246	676	608
隱龍灣	浙江省杭州	商業綜合體	89,173	241,695	135,635
逸樂軒	上海	商業	171	341	307
<b>開發中項目</b>					
眾安時代廣場(一期)	浙江省余姚	商業綜合體	65,159	305,473	274,926
眾安時代廣場(二期)	浙江省余姚	商住綜合體	71,519	322,935	300,330
杭州千島湖潤洲度假 酒店	浙江省杭州	酒店	112,593	37,028	37,028
國際辦公中心(A3地塊)	浙江省杭州	商業綜合體	39,060	328,367	328,367
嘉潤廣場	江蘇省蘇州	商業綜合體	21,367	251,391	113,126
<b>持作未來開發項目</b>					
國際辦公中心(A1地塊)	浙江省杭州	商業綜合體	25,533	341,838	341,838
國際辦公中心(A2地塊)	浙江省杭州	商業綜合體	28,017	128,590	128,590
寧波慈溪地塊	浙江省寧波	商業綜合體	49,804	159,510	143,559
朝陽社區地塊的商業 部分	浙江省杭州	商業綜合體	10,541	54,014	48,613
千島湖土地	浙江省杭州	酒店	6,805	6,805	6,805
<b>已訂約將予收購項目</b>					
國際辦公中心(B地塊 及C地塊)	浙江省杭州	商業綜合體	207,390	1,098,065	1,098,065
溫哥華酒店	安徽省淮北	酒店	60,768	67,061	67,061

## 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

為優化本集團的現時架構以上市，本公司就組成本集團的業務進行重組（「重組」），據此，本公司成為現時組成本集團的本公司附屬公司的控股公司。重組的詳情載於招股章程。

除重組外，於回顧期間，概無其他重大收購或出售本公司附屬公司或聯營公司。

## 人力資源及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團僱用員工578人（2013年同期：552人）。本集團截至2014年6月30日止六個月期間的未經審核員工成本約為人民幣28,126,000元（2013年同期：人民幣19,939,000元），增加約41.1%，主要原因為回顧期間員工人數及平均薪金增加。

本集團的員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，結合市場同行業的整體薪資狀況、通脹水準、企業經營效益以及員工的績效等多方面因素而確定。本集團對僱員的表現每年作出一次評核，結果用於每年薪金審查及晉升評估。本集團的員工均會獲考慮根據若干表現條件及評核結果而獲發年度酌情花紅。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，不斷提升員工的技能和知識，保持公司人才競爭力。

## 資本結構

本集團於2014年6月30日的現金及現金等價物及受限制現金總額約為人民幣522,613,000元（於2013年12月31日：人民幣323,158,000元）。

於2014年6月30日的流動比率為0.9（於2013年12月31日：0.8）。

於2014年6月30日，本集團應於一年期內償還的及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣1,639,418,000元及人民幣2,090,498,000元（於2013年12月31日：分別為人民幣100,000,000元及人民幣2,334,568,000元）。

截至2014年6月30日止六個月期間的未經審核綜合利息支出約為人民幣1,798,000元（2013年同期：無）。此外，截至2014年6月30日止六個月期間的未經審核利息資本化金額約為人民幣116,686,000元（2013年同期：人民幣114,673,000元）。

於2014年6月30日，本集團的總負債與總資產比率為0.58（於2013年12月31日：0.72）。

於2014年6月30日，本集團的計息銀行及其他借款與總權益比率為0.95(於2013年12月31日：0.96)。計息銀行及其他借款與總資產比率為0.40(於2013年12月31日：0.27)。增加的主因是回顧期間獲得的銀行貸款增加。

## 資本承擔

於2014年6月30日，本集團的資本承擔約為人民幣744,597,000元(於2013年12月31日：人民幣888,605,000元)，主要為建築成本的資本承擔。預計本集團將由其自有資金及／或銀行貸款撥付相關承擔。

## 擔保及或有負債

於2014年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣152,290,000元(於2013年12月31日：人民幣382,930,000元)，主要為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭貸款出具的擔保。

## 資產抵押

於2014年6月30日，本集團已抵押約人民幣2,073,354,000元(於2013年12月31日：人民幣1,576,589,000元)的投資物業、約人民幣900,529,000元(於2013年12月31日：人民幣215,246,000元)的開發中物業、約人民幣713,847,000元(於2013年12月31日：人民幣382,416,000元)的已竣工物業、約人民幣153,682,000元(於2013年12月31日：人民幣31,472,000元)的房屋及設備類型物業及約人民幣95,750,000元(於2013年12月31日：約人民幣95,750,000元)的抵押存款，作為本集團獲授銀行融資的抵押品。

## 外匯風險

由於本集團於2014上半年及2013年同期的銷售、採購及銀行借貸均主要以人民幣計值，因此本集團所承受的外匯風險相對較少。本集團於2014上半年及2013年同期內並無使用外匯對沖工具以對沖外匯風險。

## 利率風險

本集團銀行及其他借款的利率為固定及可變動。利率向上波動將增加新貸款及現有貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。

## 回顧期間後事項

於2014年7月10日(「上市日期」)，本公司股份於聯交所主板上市。

除以上披露者外，自回顧期間結束起至本公告日期止，並無對本集團造成重大影響的事項。

## 前景展望

本集團於中國的物業開發業務前景光明。本集團發展項目集中的杭州蕭山區已經被定位主要衛星城市發展。根據蕭山十二五規劃，蕭山到2015年總國內生產總值(「GDP」)將達到人民幣2,000億元，預期年均增長率約10%，人均GDP 2015年目標為人民幣15.7萬元。本集團國際辦公中心(「國際辦公中心」)項目位於蕭山區的三個衛星城之一的錢江世紀新城區，其2015年的GDP目標為人民幣150億元。

國際辦公中心A地塊項目總開發建築面積約為80萬平方米。國際辦公中心A地塊項目位於杭州錢江世紀城，由A1、A2、A3三塊地組成。A3地塊設有建築面積約為21.3萬平方米的服務式住宅，約2.5萬平方米的商場，為國際辦公中心首發之作。本集團已與多家國際著名物業管理公司簽訂管理服務式公寓的管理協議。該項目將於2014年底全面竣工。另外，嘉潤廣場總建築面積約為25.1萬平方米，位於蘇州工業園區內，毗鄰金雞湖，交通便捷。按當前計劃，其包含辦公室、商場、酒店及服務式公寓，並將於2015年上半年開始預售。本集團將繼續其通過出售若干物業獲得即時資本回報以為其業務、運營及擴張計劃提供資金而得到收益的策略。同時策略性地持有其他物業獲得穩定的收入及長期資本增值。

土地開發業務及其他城鎮化相關業務方面，本集團為做好新城市建設，提高當地居民的收入水平和生活質量，結合當地的特點，採取以下措施，包括與現代農業企業高崎公司訂立引進日本農業知識及技術入中國的諒解備忘錄，擬於桐廬縣及台州市進行農業現代化合作。雖然本集團僅與兩個地方政府訂立合作協議開發中國浙江省桐廬縣的小源山峽谷及中國浙江省仙居縣白塔的新城鎮，在省政府支持下本集團還擬與更多的地方政府合作參與當地新城鎮的城鎮化建設。於2014年4月本集團又和中國浙江省余姚市陸埠鎮人民政府簽訂了與土地開發及規劃相關的諒解備忘錄。根據浙江省城鎮體系規劃和浙江省新型城鎮化發展十二五規劃，主要重點式發展200個中心鎮。這將意味著未來本集團有更多機會參與中國各地區的新城鎮化建設。



整體而言，本集團不僅將開發其品牌優勢，繼續維持銷售發展項目及投資發展項目的產品組合，而且其亦將繼續優化租戶組合及增加經常性租金收入，提升物業運營服務及酒店服務，以進一步增加物業的吸引力及價值。同時，本集團將繼續與知名品牌建立及維持長期業務關係、改善品牌管理、維持策略性地保留已選取物業的長期擁有權以獲得經常性收入及為資本增長而出售商用物業的商業模式。本集團亦將與當地政府緊密合作擴展的業務至其他與城鎮化相關的業務及服務，以加快拓展業務，實現資源整合疊加效應，充分把握市場機遇，迅速擴大市場份額，推動本集團業務的快速發展並把握中國持續城市化所帶來的發展機遇。

展望未來，本集團矢志成為長三角乃至全國最具競爭力商業物業開發商之一。本集團將繼續穩步推進商業及投資物業發展，亦積極參與中國新型城鎮化建設，創造穩定收益，確保本集團可持續發展，為本公司股東創造最大的價值和良好的回報。

## 中期股息

董事會不建議派發截至2014年6月30日止六個月期間的中期股息(2013年：無)。

## 遵守企業管治守則

董事會已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文。董事會已審閱本公司之企業管治常規並信納本公司於上市日期起直至本公告日期止期間一直遵守企業管治守則所載守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的操守守則，其條款不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)所載的規定準則。

本公司已向所有董事作出特定查詢，且所有董事已確認，自上市日期起直至本公告日期，彼等已遵守標準守則所載的規定準則。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)，並採納遵從企業管治守則的職權範圍。審核委員會主席為吳士元先生。其他成員為須成發先生及嚴振亮先生。審核委員會由本公司所有三名獨立非執行董事組成。審核委員會及本公司的核數師安永會計師事務所已審閱但未審核截至2014年6月30日止六個月期間的未經審核簡明綜合中期財務資料。此外，審核委員會已與本集團管理層討論有關本公司截至2014年6月30日止六個月期間之未經審核簡明綜合中期財務資料(包括本集團所採納的會計政策及慣例)並討論財務相關事宜。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

自上市日期以來直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 在聯交所及本公司網站刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告將刊載於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.chinanewcity.com.cn](http://www.chinanewcity.com.cn)。本公司收錄上市規則所規定有關資料的中期報告將適時寄發給本公司股東並將在上述聯交所及本公司的網站刊發。

承董事會命

**China New City Commercial Development Limited**

中國新城市商業發展有限公司

董事長

施侃成

中國，2014年8月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事金妮女士、李礎先生及唐怡燕女士；非執行董事施侃成先生；獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。