

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2015年6月30日止6個月之中期業績公告

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		
	2015年	2014年	
收入(人民幣千元)	198,405	115,476	72%
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	96,338	361,306	(73%)
本公司權益持有人應佔每股盈利			
—基本及攤薄	人民幣6仙	人民幣29仙	(79%)

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2015年6月30日止六個月(「回顧期間」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同2014年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	198,405	115,476
銷售成本		<u>(120,073)</u>	<u>(47,497)</u>
毛利		78,332	67,979
其他收入及收益	4	112,128	3,240
銷售及分銷開支		(17,272)	(16,888)
行政開支		(42,055)	(59,652)
其他開支		(353)	(113)
財務成本		(10,235)	(1,798)
轉撥至投資物業之公允價值收益		-	513,507
投資物業的公允價值變動		27,031	9,300
分佔溢利或虧損：			
合營公司		(1,147)	(553)
一間聯營公司		<u>-</u>	<u>141</u>
		(1,147)	(412)
除稅前溢利	5	146,429	515,163
所得稅開支	6	<u>(44,950)</u>	<u>(148,548)</u>
期內溢利		<u>101,479</u>	<u>366,615</u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		96,338	361,306
非控股權益		<u>5,141</u>	<u>5,309</u>
		<u>101,479</u>	<u>366,615</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	7	<u>人民幣6仙</u>	<u>人民幣29仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	<u>101,479</u>	<u>366,615</u>
其他全面收益，可於往後期間重新分類至損益：		
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	(59)	(10,651)
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>(59)</u>	<u>(10,651)</u>
期內全面收益總額	<u>101,420</u>	<u>355,964</u>
以下應佔：		
本公司權益持有人	96,279	350,655
非控股權益	<u>5,141</u>	<u>5,309</u>
	<u>101,420</u>	<u>355,964</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一五年六月三十日

		於2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
房屋及設備		162,048	167,845
投資物業		3,821,600	3,773,200
開發中物業		2,769,163	3,063,911
可供出售投資		3,300	3,300
於合營公司的投資		45,081	46,228
一間合營公司的貸款及應收款項		257,174	390,931
長期預付款項		37,004	18,661
受限制現金		1,000	—
遞延稅項資產		39,560	49,582
		<u>7,135,930</u>	<u>7,513,738</u>
總非流動資產			
流動資產			
持作銷售已竣工物業		1,277,324	846,936
開發中物業		911,683	614,464
存貨		3,792	3,570
應收貿易賬款及票據	8	13,563	12,961
預付款項、按金及其他應收款項		81,110	46,357
應收一間關聯公司款項		162,107	112,359
一間合營公司的貸款及應收款項		—	29,769
受限制現金		12,208	139,758
現金及現金等價物		415,476	723,909
		<u>2,877,263</u>	<u>2,530,083</u>
總流動資產			
流動負債			
應付貿易賬款	9	742,151	564,032
其他應付款項及應計費用		119,424	119,752
客戶預付款		90,589	129,473
計息銀行貸款及其他借款		809,000	1,638,031
應付稅項		179,441	178,549
		<u>1,940,605</u>	<u>2,629,837</u>
總流動負債			
流動資產／(負債)淨額		<u>936,658</u>	<u>(99,754)</u>
總資產減流動負債		<u>8,072,588</u>	<u>7,413,984</u>

	於2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	2,775,716	2,240,498
遞延稅項負債	<u>738,028</u>	<u>716,062</u>
總非流動負債	<u>3,513,744</u>	<u>2,956,560</u>
淨資產	<u>4,558,844</u>	<u>4,457,424</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行及繳足股本	138,183	138,183
儲備	<u>4,245,970</u>	<u>4,149,691</u>
	4,384,153	4,287,874
非控股權益	<u>174,691</u>	<u>169,550</u>
權益總額	<u>4,558,844</u>	<u>4,457,424</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔								非控股 權益	權益總額
	股本	股份 溢價賬	股本儲備	其他儲備	法定 盈利儲備	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	138,183	432,533	1,281,751	5,974	81,716	225,261	2,122,456	4,287,874	169,550	4,457,424
期內溢利	-	-	-	-	-	-	96,338	96,338	5,141	101,479
期內其他全面收益：										
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(59)	-	(59)	-	(59)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	(59)	96,338	96,279	5,141	101,420
於2015年6月30日（未經審核）	<u>138,183</u>	<u>432,533</u>	<u>1,281,751</u>	<u>5,974</u>	<u>81,716</u>	<u>225,202</u>	<u>2,218,794</u>	<u>4,384,153</u>	<u>174,691</u>	<u>4,558,844</u>
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
被視為控股股東出資	-	-	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>-</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>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

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。

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）。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

截至2015年6月30日止六個月期間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2014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。

2.2 重大政策變動

國際會計準則委員會已頒佈下列於本集團及本公司當前會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂。

國際會計準則第19號	定額福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	多項國際財務報告準則（修訂本）
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	多項國際財務報告準則（修訂本）

採用該等新的及修改的國際財務報告對這些財務報告沒有重大財務影響。

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

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) 商用物業開發分部，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2015年及2014年6月30日止六個月經營分部的收入及溢利資料。

截至2015年6月30日止 六個月(未經審核)	商用物業開發 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	139,320	36,008	22,587	490	198,405
分部間銷售	-	14,037	-	-	14,037
	139,320	50,045	22,587	490	212,442
調節：					
分部間銷售對銷					(14,037)
收入					198,405
分部業績	24,093	39,871	(6,222)	(11,139)	46,603
調節：					
利息收入					110,061
融資成本					(10,235)
除稅前溢利					146,429
截至2014年6月30日止 六個月(未經審核)	商用物業開發 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

下表呈列本集團分別於2015年6月30日及2014年12月31日經營分部的分部資產：

於2015年6月30日(未經審核)	商用物業開發 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	5,181,549	3,858,234	530,184	377,366	9,947,333
調節：					
分部間應收款項對銷					(421,218)
企業及其他未分配資產					487,078
總資產					<u>10,013,193</u>
於2014年12月31日(經審核)	商用物業開發 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	4,854,309	3,795,208	482,520	338,255	9,470,292
調節：					
分部間應收款項對銷					(359,193)
企業及其他未分配資產					932,722
總資產					<u>10,043,821</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2015年6月30日及2014年6月30日止六個月，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	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
(a) 收入		
物業銷售收入	147,850	51,493
物業租賃收入	44,808	46,244
物業管理費收入	519	410
酒店營運收入	23,970	24,836
減：營業稅及附加費	(18,742)	(7,507)
	<u>198,405</u>	<u>115,476</u>
(b) 其他收入		
來自一間關聯公司的利息收入	98,088	—
銀行利息收入	11,973	989
其他項目	658	208
	<u>110,719</u>	<u>1,197</u>
(c) 收益		
外匯收益	—	2,043
出售投資物業之收益	1,409	—
	<u>1,409</u>	<u>2,043</u>
總額	<u><u>112,128</u></u>	<u><u>3,240</u></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	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
已出售物業成本	104,310	32,920
折舊	6,122	6,658
經營租賃的最低租金款項：		
— 辦公室物業	1,111	138
核數師酬金	250	250
員工成本	26,071	28,126
滙兌差額，淨值	186	(2,043)
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)	1,437	2,081
出售投資物業之收益	1,409	—
公允價值收益淨額：		
轉撥至投資物業之公允價值收益	—	(513,507)
投資物業公允價值變動	(27,031)	(9,300)
	<u><u>(27,031)</u></u>	<u><u>(9,300)</u></u>

6. 所得稅

本集團未對香港利得稅作出撥備，因為本集團於截至2015年6月30日止六個月期間並無來自香港的應課稅溢利（截至2014年6月30日止六個月：無）。

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2014年6月30日止六個月：25%）作出撥備。

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可抵減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業發展開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

	截至6月30日止六個月	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
即期稅項：		
期內中國所得稅	4,795	18,096
期內中國土地增值稅	8,167	3,184
遞延稅項	31,988	127,268
	<hr/>	<hr/>
期內稅項支出總額	44,950	148,548

7. 每股盈利

每股基本盈利是根據本公司普通股權益持有人應佔年內利潤約人民幣96,338,000元（截止2014年6月30日止六個月：約人民幣361,306,000元），以及年內已發行普通股的加權平均數1,738,000,000股（2014年6月30日：1,267,000,000股）計算，已予調整以反映年內發行的權證。

首次公開發售（「資本化」）前的本公司已發行1,267,000,000股股份已發行予本公司當時現有唯一股東，而不收取任何額外或名義代價。因此，資本化前發行在外普通股的數量調整為按比例改變發行在外普通股的數量彷彿資本化於最早期間發生。

截至2015年6月30日及2014年6月30日期間本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

8. 應收貿易賬款及票據

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。

應收貿易賬款及票據為免息及無抵押。

9. 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
6個月內	695,628	514,119
超過6個月但於1年內	28,325	30,980
超過1年	18,198	18,933
	<u>742,151</u>	<u>564,032</u>

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：

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014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>1,003,005</u>	<u>1,303,094</u>

11. 或然負債

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014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	<u>119,075</u>	<u>169,633</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2015年6月30日止六個月的中期股息（截至2014年6月30日止六個月：無）。

管理層討論與分析

2015年上半年，中華人民共和國（「中國」）房地產行業出現了企穩的跡象。中國人民銀行連續降息降準，放鬆信貸門檻，調整個人住房轉讓營業稅免徵期；地方政府亦紛紛出台多項救市政策，如放鬆公積金及財政補貼等，令中國樓市平穩實現軟著陸。預計2015年下半年中央將繼續實行穩健偏松的貨幣政策，宏觀經濟或實現階段性築底，生產和消費回暖將利好商業地產的發展。

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。在中國經濟進入新常態的背景下，本集團以商業地產為主的經營模式提供了一定的緩衝作用。未來，本集團將朝著新型城鎮化、互聯網、多元化產業的方向發展，努力實現「O2O」及「輕資產」的發展戰略。

截至2015年6月30日，本集團持有的物業開發項目包括7個已竣工項目及2個已竣工樓宇的單位、5個開發中項目，6個持作未來開發項目及2個已訂約將予收購項目。本集團的土地儲備之總建築面積（「建築面積」）約313萬平方米，預計可支持未來五年以上的發展。

物業開發方面，精裝修酒店式公寓嘉潤公館銷售情況良好。嘉潤公館5號樓已於2015年5月順利完成交付，嘉潤公館7號樓則計劃在2015年下半年完成移交。另外，集團在蘇州的合營項目嘉潤廣場酒店式公寓部分也計劃在2015年下半年開啟預售。

投資物業方面，本集團目前的租金收入主要來自於杭州蕭山的恆隆廣場購物中心及辦公大樓。2015年上半年宏觀經濟增速放慢，對營運管理形成了一定挑戰。但相信未來隨著寧波余姚的眾安時代廣場一期和二期，以及蘇州嘉潤廣場的落成開業，本集團可出租面積及租金收入將穩步上升。

酒店營運方面，本集團旗下位於杭州蕭山的眾安假日酒店運營狀況良好，而位於杭州淳安縣千島湖鎮西南面的杭州千島湖潤州度假酒店項目工程完工進度也已經達到65%。本集團開發中的國際辦公中心（「IOC」）、眾安時代廣場和嘉潤廣場也將引進國際知名酒店品牌，打造高端城市綜合體，並為本集團創造持續穩定的現金收入。

本集團朝著「O2O」及「輕資產」的戰略發展方向，面對中國城鎮化機遇，將結合互聯網高端科技，打造多元化的新型地產項目，包括休閒、旅遊、養老保健等。本集團將在2015年下半年推出「又一邨」品牌民宿項目及其線上平台「眾家樂」，充分利用集團的自有資源，並整合行業信息，逐步打造涵蓋民宿、城市公寓、生態餐飲及土特產品等多方位的互聯網產業。

收入

本集團於回顧期間內錄得未經審核綜合收入約為人民幣198,405,000元，較2014年同期的約人民幣115,476,000元，增加約72%。

於回顧期間內，來自物業銷售的收入約為人民幣147,850,000元，較2014年同期的約人民幣51,493,000元增加約187%。有關增加主要原因是於回顧期間內確認已交付的物業銷售收入增加，因於2015年5月嘉潤公館完成後本集團於同月開始確認其物業銷售收入。

物業租賃及物業管理收入約達人民幣45,327,000元（2014年同期：人民幣46,654,000元），較2014年同期減少約3%。本集團酒店營運錄得收入約人民幣23,970,000元（2014年同期：約人民幣24,836,000元），較2014年同期減少約3%。該等減少乃由於本集團在回顧期間內進行租戶及貿易調整所致。

毛利

於回顧期間內，本集團的毛利約為人民幣78,332,000元，較2014年同期增加約15%。毛利率約為39%，較2014年同期下跌約20個百分點。毛利率下跌主要由於物業銷售分部毛利率低於物業租賃及酒店營運分部，前者所得收入佔比例增加。

其他收入及收益

於回顧期間內，其他收入及收益由2014年同期的約人民幣3,240,000元增加至約人民幣112,128,000元，主要由於向合營公司提供的計息貸款取得其他利息增加了人民幣98,088,000元所致。

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2014年同期的約人民幣16,888,000元增至回顧期間約人民幣17,272,000元，增加約2%。有關增加原因主要為與2014年同期相比，於回顧期間內嘉潤公館商業部分的廣告及推廣開支增加所致。

行政開支

於回顧期間內，本集團的行政開支由2014年同期的人民幣59,652,000元降至約人民幣42,055,000元，下降約29%，該下降主要歸因於在2014年同期內本公司股份在聯交所主板上市產生非經常性開支而於回顧期間內並無產生此等開支所致。

盈利

回顧期間的未經審核本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣96,338,000元（2014年同期：約人民幣361,306,000元），減少約73%。回顧期間本公司權益持有人應佔利潤減少歸因於在回顧期間沒有轉撥至投資物業之公允價值收益可確認而在2014年同期內當已完工物業轉撥至投資物業時錄得公允價值收益約人民幣513,507,000元所致。

土地儲備

於2015年6月30日，本集團共有20個項目，分佈於江蘇省、上海、安徽省及浙江省。本集團於江蘇省、上海、安徽省及浙江省的項目總建築面積分別約為113,126平方米、307平方米、67,061平方米及3,301,147平方米，共計約3,481,641平方米。

下表載列本集團於2015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	本集團應佔
				面積／項目 總計劃 建築面積 平方米	
已竣工項目					
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
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	223,568
逸樂軒	上海	商業	171	341	307
開發中項目					
國際辦公中心(A3地塊)	浙江省杭州	商業綜合體	39,060	327,996	327,996
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
嘉潤廣場	江蘇省蘇州	商業綜合體	21,367	251,391	113,126
持作未來開發項目					
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	53,033	47,730
千島湖土地	浙江省杭州	酒店	9,663	9,663	9,663
溫哥華酒店	安徽省淮北	酒店	60,768	67,061	67,061
已訂約將予收購項目					
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

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於回顧期間，無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2015年6月30日，本集團僱用員工469人（2014年同期：578人）。本集團截至2015年6月30日止六個月未經審核員工成本約為人民幣26,071,000元（2014年同期：約人民幣28,126,000元），減少約7%，主要原因為回顧期間員工人數及平均薪金減少。

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2015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428,684,000元（於2014年12月31日：約人民幣863,667,000元）。

於2015年6月30日的流動比率為約1.48（於2014年12月31日：約0.96）。

於2015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809,000,000元及人民幣2,775,716,000元（於2014年12月31日：分別約為人民幣1,638,031,000元及人民幣2,240,498,000元）。

截至2015年6月30日止六個月未經審核綜合利息支出約為人民幣10,235,000元（2014年同期：約人民幣1,798,000元）。此外，截至2015年6月30日止六個月未經審核利息資本化金額約為人民幣155,189,000元（2014年同期：約人民幣116,686,000元）。

於2015年6月30日，本集團的總負債與總資產比率約為0.54（於2014年12月31日：約0.56）。

於2015年6月30日，本集團的計息銀行及其他借款與總權益比率約為0.79（於2014年12月31日：約0.87）。計息銀行及其他借款與總資產比率約為0.36（於2014年12月31日：約0.39）。減少的主因是在回顧期間內歸還銀行貸款所致。

資本承擔

於2015年6月30日，本集團的資本承擔約為人民幣1,003,005,000元（於2014年12月31日：約人民幣1,303,904,000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2015年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣119,075,000元（於2014年12月31日：約人民幣169,633,000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2015年6月30日，本集團已抵押約人民幣1,785,275,000元（於2014年12月31日：約人民幣2,093,991,000元）的投資物業、約人民幣1,365,500,000元（於2014年12月31日：約人民幣776,066,000元）的開發中物業、約人民幣319,172,000元（於2014年12月31日：約人民幣390,283,000元）的持作銷售已竣工物業、約人民幣135,309,000元（於2014年12月31日：約人民幣153,682,000元）的房屋及設備類型物業，作為本集團獲授銀行融資的抵押品。於2015年6月30日，無抵押存款（於2014年12月31日：約人民幣95,750,000元）。

外匯風險

本集團的業務全部在中國內地進行，所有交易都採用人民幣。本集團大部分資產及負債以人民幣計值，若干以美元及港元計值的銀行結餘及銀行貸款除外。本集團於回顧期間及2014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

本集團並無重大計息資產。本集團就市場利率轉變所承受的風險主要與本集團的浮息銀行貸款及其他借款有關。本集團未有使用任何利率掉期對沖其利率風險。

回顧期間後事項

於2015年6月30日後及直到本公告日無發生影響本集團的重大事件。

前景展望

2015年下半年，中國政府對穩經濟、保增長的要求將會提高，加速城鎮化發展仍會是穩定經濟的重要財政政策。目前中國常住人口及戶籍人口城鎮化率僅為55%及37%左右，而去年的《國家新型城市化規劃（2014-2020年）》目標提出常住人口城鎮化率達到60%左右，戶籍人口城鎮化率達到45%左右，對比目前大有提升空間。面對城鎮化帶來的機遇，本集團將繼續在浙江省政府的支持下，與更多的地方政府合作，參與當地新城鎮的城鎮化建設。

國際辦公中心（「IOC」）項目仍是本集團作為重點發展的項目。國際辦公中心（「IOC」）項目位於蕭山區的三個衛星城之一的錢江世紀新城區，處於杭州蕭山國際機場和杭州高鐵站之間的地理中心，有地鐵、國際機場、高鐵直接相連，其功能類似於上海的虹橋樞紐。本集團力爭將國際辦公中心（「IOC」）項目做大做強，令其成為本集團的旗艦商業綜合體，同時成為杭州市的標杆性商業綜合體。

從中國政府「十三五」規劃的區域佈局可見，長江經濟帶及中國東部將成為創新重地，「創新+消費」將轉變為當地經濟發展的新引擎。面對經濟發展新常態，本集團將會積極主動尋找適應轉變的新思路，立足中國東部，以GPS、網路、雲端計算等新科技，繼續發展O2O商業綜合體，借新渠道技術來重塑傳統酒店經營模式和物業租賃及管理模式，提高服務質素，從而增加酒店經營收入和物業租賃收入。2015年下半年將會加快拓展民宿市場，分階段發展成為全球化的涵蓋民宿、城市公寓、生態餐飲、土特產品、資本運作等多方位的互聯網產業，打造線下的自創民宿品牌，實現線上線下的同步運營。建立符合民宿新型戰略方向的組織框架及運營體系。

在多元化產業發展方面，本集團將以「輕資產」戰略，尋求與更多國內和海外商業伙伴合作，探求與新城市發展主題相關的新興產業如健康養老服務、休閒旅遊產業、現代農業技術服務、環保節能產業、技術研發服務等領域上的投資機遇。

展望未來，本集團矢志成為長三角最具競爭力的商業地產發展商，實現業務及產品組合多元化，確保企業可持續發展，為公司股東創造最大的價值和良好回報。

中期股息

董事會不建議派發截至2015年6月30日止六個月的中期股息（2014年同期：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在截至2015年6月30日止六個月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，截至2015年6月30日止六個月，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2015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2015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

於回顧期間內，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（2014年同期：無）。

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及本公司網站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，2015年8月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事董水校先生、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。