

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，概不就因本公告全部或任何部分內容產生或因依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2021年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	547,108	305,533	+79.1%
毛利	118,829	55,528	+114.0%
本期間(虧損)/利潤	(67,741)	54,789	不適用
母公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(72,239)	69,289	不適用
母公司普通股權益持有人每股應佔(虧損) /盈利			
—基本及攤薄	人民幣(3.59)分	人民幣3.44分	
	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	變動
總資產	15,611,203	15,175,856	+2.9%
淨資產	5,985,303	6,077,418	-1.5%
每股資產淨值	人民幣2.98元	人民幣3.02元	-1.5%

中期簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	547,108	305,533
銷售成本		<u>(428,279)</u>	<u>(250,005)</u>
毛利		118,829	55,528
其他收入及收益	4	235,962	65,947
銷售及分銷開支		(68,146)	(62,818)
行政開支		(110,305)	(92,132)
其他開支		(65,946)	(27,041)
財務費用		(111,246)	(110,454)
轉撥至投資物業之公允價值收益		-	356,806
投資物業的公允價值變動		<u>(13,786)</u>	<u>(74,659)</u>
除稅前(虧損)/利潤	5	(14,638)	111,177
所得稅開支	6	<u>(53,103)</u>	<u>(56,388)</u>
本期間(虧損)/利潤		<u><u>(67,741)</u></u>	<u><u>54,789</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(72,239)	69,289
非控股權益		<u>4,498</u>	<u>(14,500)</u>
		<u><u>(67,741)</u></u>	<u><u>54,789</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利	7		
基本及攤薄		<u><u>人民幣(3.59)分</u></u>	<u><u>人民幣3.44分</u></u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2021年6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
本期間(虧損)／利潤	<u>(67,741)</u>	<u>54,789</u>
其他全面(虧損)／收益		
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面(虧損)／收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(9,066)</u>	<u>10,200</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面(虧損)／收益淨額	<u>(9,066)</u>	<u>10,200</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面(虧損)／收益：		
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資：		
公允價值變動	<u>(26,064)</u>	—
所得稅影響	<u>6,516</u>	—
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面(虧損)／收益淨額	<u>(19,548)</u>	—
本期間其他全面(虧損)／收益	(28,614)	10,200
本期間全面(虧損)／收益總額	<u>(96,355)</u>	<u>64,989</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>(100,853)</u>	79,489
非控股權益	<u>4,498</u>	<u>(14,500)</u>
	<u>(96,355)</u>	<u>64,989</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		2,422,462	2,483,582
投資物業		5,328,291	5,359,845
開發中物業		957,860	955,398
使用權資產		123,421	318,126
商譽		98,995	98,995
其他無形資產		31,655	32,522
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資		366,526	392,590
長期預付款		281,293	338,761
遞延稅項資產		15,592	11,889
總非流動資產		9,626,095	9,991,708
流動資產			
持作銷售已竣工物業		1,142,964	1,255,130
開發中物業		1,331,059	1,153,750
存貨		29,819	24,631
應收貿易賬款	9	41,197	37,636
預付款項、其他應收款項及其他資產		488,026	539,276
應收關聯公司款項		1,594,958	1,009,969
按公允價值計入損益之金融資產		96	113
受限制現金		396,518	114,776
現金及現金等價物		927,414	994,112
分類為持作銷售之投資物業		33,057	54,755
總流動資產		5,985,108	5,184,148
流動負債			
應付貿易賬款	10	427,621	532,399
其他應付款項及應計費用		276,881	289,684
合約負債		998,995	393,694
應付關聯公司款項		748,150	605,910
計息銀行及其他借款		560,592	665,555
租賃負債		24,121	35,061
應付稅項		530,881	549,082
總流動負債		3,567,241	3,071,385
流動資產淨額		2,417,867	2,112,763
總資產減流動負債		12,043,962	12,104,471

中期簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借款	5,056,030	4,803,094
遞延稅項負債	884,372	907,819
租賃負債	118,257	316,140
	<u>6,058,659</u>	<u>6,027,053</u>
淨資產	<u>5,985,303</u>	<u>6,077,418</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	160,220	160,220
儲備	5,579,453	5,674,558
	5,739,673	5,834,778
非控股權益	<u>245,630</u>	<u>242,640</u>
總權益	<u>5,985,303</u>	<u>6,077,418</u>

中期簡明綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

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, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於2014年7月10日於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板獨立上市(股份代號「1321」)並自市場籌資608,000,000港元。

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**」)為眾安集團有限公司(「**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日在英屬維爾京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2021年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料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。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所要求的所有資料和披露,且應與本集團於截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

2.2 會計政策及披露的變動

編製中期簡明綜合財務資料採用的會計政策與編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務資料所應用的會計政策一致,惟就本期間之財務資料首次採納之以下經修訂國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)除外。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、*利率基準改革—第二階段*

國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則

第4號及國際財務報告準則第16號修訂本

國際財務報告準則第16號修訂本

2021年6月30日之後Covid-19—相關租金減免

經修訂準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

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，並有如下四個可報告經營分部：

- (a) 商用物業開發分部，在中國內地和日本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」分部包括本集團的物業管理服務業務、本集團的項目管理業務及本集團涉及的其他業務。

管理層會單獨監察本集團各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利潤／虧損（以來自持續經營業務之經調整除稅前利潤／虧損計量）予以評估。來自持續經營業務之經調整除稅前利潤／虧損與本集團來自持續經營業務之除稅前利潤一貫計量，惟利息收入及融資成本均不計入該計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、質押存款、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。

分部負債不包括計息銀行及其他借款、應繳稅項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及企業負債，原因是該等負債按組合基準管理。

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2021年及2020年6月30日止六個月經營分部的收入及利潤／虧損資料：

截至2021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	物業管理及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
對外部客戶銷售	311,024	59,471	97,606	79,007	547,108
分部間銷售	—	11,445	—	5,180	16,625
	311,024	70,916	97,606	84,187	563,733
<i>調節：</i>					
分部間銷售對銷					(16,625)
經營業務收入					547,108
分部業績	80,882	48,786	(24,252)	(79,864)	25,552
<i>調節：</i>					
利息收入					71,056
財務費用					(111,246)
除稅前虧損					(14,638)
截至2020年6月30日止六個月 (未經審核)					
分部收入					
對外部客戶銷售	122,443	80,591	63,869	38,630	305,533
分部間銷售	—	10,121	—	821	10,942
	122,443	90,712	63,869	39,451	316,475
<i>調節：</i>					
分部間銷售對銷					(10,942)
經營業務收入					305,533
分部業績	31,312	279,888	(38,314)	(112,475)	160,411
<i>調節：</i>					
利息收入					61,220
財務費用					(110,454)
除稅前利潤					111,177

下表分別呈列本集團經營分部於2021年6月30日及2020年12月31日的分部資產及負債資料：

於2021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	物業管理及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	6,464,660	5,392,687	2,036,974	1,230,179	15,124,500
調節：					
分部間應收款項對銷					(925,825)
企業及其他未分配資產					<u>1,412,528</u>
總資產					<u>15,611,203</u>
分部負債	1,794,970	88,664	799,881	1,500,278	4,183,793
調節：					
分部間應付款項對銷					(925,825)
企業及其他未分配負債					<u>6,367,932</u>
總負債					<u>9,625,900</u>
其他分部資料：					
於損益表確認減值虧損	-	-	-	61,393	61,393
折舊及攤銷	3,120	569	25,746	41,474	70,909
資本開支	<u>6,688</u>	<u>36</u>	<u>8,404</u>	<u>24,887</u>	<u>40,015</u>
於2020年12月31日 (經審核)					
分部資產	5,554,621	5,437,862	2,301,507	1,533,252	14,827,242
調節：					
分部間應收款項對銷					(845,167)
企業及其他未分配資產					<u>1,193,781</u>
總資產					<u>15,175,856</u>
分部負債	929,762	59,443	774,721	1,548,601	3,312,327
調節：					
分部間應付款項對銷					(845,167)
企業及其他未分配負債					<u>6,631,078</u>
總負債					<u>9,098,438</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	6,112	2,884	70,488	62,653	142,137
資本開支	<u>3,096</u>	<u>948</u>	<u>10,402</u>	<u>47,860</u>	<u>62,306</u>

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	530,640	290,656
其他	16,468	14,877
	<u>547,108</u>	<u>305,533</u>

上述收入資料乃基於客戶之位置。

(b) 非流動資產

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	中國內地	8,982,714
日本	90,554	91,780
其他	170,709	173,549
	<u>9,243,977</u>	<u>9,587,229</u>

上述非流動資產資料乃基於資產之位置，且不包括指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資及遞延稅項資產。

關於主要客戶的資料

並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售額佔本集團截至2021年及2020年6月30日止六個月收入的10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	487,637	224,942
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	59,471	80,591
	<u>547,108</u>	<u>305,533</u>

客戶合約收入之分拆收入資料

截至2021年6月30日止六個月

分部	商業 物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業管理及 其他服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型				
物業銷售	311,024	–	–	311,024
酒店營運服務	–	–	97,606	97,606
物業管理及其他服務	–	79,007	–	79,007
客戶合約收入總額	<u>311,024</u>	<u>79,007</u>	<u>97,606</u>	<u>487,637</u>
收入確認時間				
某一時間點	311,024	–	97,606	408,630
一段時間	–	79,007	–	79,007
客戶合約收入總額	<u>311,024</u>	<u>79,007</u>	<u>97,606</u>	<u>487,637</u>

截至2020年6月30日止六個月

分部	商業 物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業管理及 其他服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型				
物業銷售	122,443	–	–	122,443
酒店營運服務	–	–	63,869	63,869
物業管理及其他服務	–	38,630	–	38,630
客戶合約收入總額	<u>122,443</u>	<u>38,630</u>	<u>63,869</u>	<u>224,942</u>
收入確認時間				
某一時間點	122,443	–	63,869	186,312
一段時間	–	38,630	–	38,630
客戶合約收入總額	<u>122,443</u>	<u>38,630</u>	<u>63,869</u>	<u>224,942</u>

截至6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
補貼收入*	14,964	1,285
利息收入	71,056	61,220
其他	69,542	3,306
	<u>155,562</u>	<u>65,811</u>
收益		
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	–	136
出售附屬公司收益	80,369	–
匯兌收益	31	–
	<u>80,400</u>	<u>136</u>
	<u>235,962</u>	<u>65,947</u>

* 該等補貼並無任何未達成條件或觸發事件。

5. 除稅前(虧損)/利潤

本集團除稅前(虧損)/利潤經扣除/(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	254,268	111,790
物業及設備折舊	38,647	55,427
使用權資產折舊	31,394	22,900
其他無形資產攤銷	868	868
並無計入租賃負債計量之租賃付款	12,143	8,475
員工成本(包括董事及主要行政人員酬金)：		
—工資及其他員工成本	79,097	71,726
—退休金計劃供款	5,211	4,143
匯兌差額，淨值	(31)	1,450
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	2,067	1,114
出售投資物業之虧損	1,523	25,513
公允價值虧損/(收益)，淨值：		
轉撥至投資物業的變動	—	(356,806)
投資物業公允價值的變動	13,786	74,569
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	17	(136)
出售附屬公司收益	(80,369)	—
物業及設備減值*	61,393	—
出售使用權資產收益**	(25,823)	—

* 計入簡明綜合損益表「其他開支」。

** 計入簡明綜合損益表「其他收入及收益」。

6. 所得稅開支

本集團於香港及英國註冊成立的附屬公司於期內均無於香港及英國產生任何即期應課稅利潤，故此毋須繳納所得稅（截至2020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利潤按25%（截至2020年6月30日止六個月：25%）的適用所得稅稅率作出撥備。

中國土地增值稅（「**土地增值稅**」）按土地增值（即出售物業所得款項減可扣減支出（包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出））以累進稅率30%至60%徵收。本集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。在以現金實際結算土地增值稅負債之前，土地增值稅負債須由稅務當局最終審議／核准。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項—中國期內企業所得稅	46,331	55,612
即期稅項—中國期內土地增值稅	27,406	13,029
遞延稅項	(20,634)	(12,253)
期內稅項開支總額	53,103	56,388

7. 母公司普通股權益持有人應佔每股（虧損）／盈利

每股基本虧損是根據母公司普通股權益持有人應佔期內虧損人民幣72,239,000元（截至2020年6月30日止六個月之利潤：人民幣69,289,000元），以及期內已發行股份的普通股的加權平均數2,010,768,000股（截至2020年6月30日止六個月：2,011,439,381股）計算，已予調整以反映期內已購回股份。

於截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

8. 股息

董事會不建議派發截至2021年6月30日止六個月中期股息（2020年：無）。

9. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	22,562	17,718
超過一個月但三個月內	18,404	19,504
超過三個月但一年內	231	414
	<u>41,197</u>	<u>37,636</u>

10. 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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	378,417	453,256
超過六個月但一年內	26,827	57,488
超過一年	22,377	21,655
	<u>427,621</u>	<u>532,399</u>

上述結餘乃無抵押及免息且一般按建築進度支付。

11. 承擔

於報告期末，本集團就物業開發支出的承擔如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>1,170,952</u>	<u>1,001,730</u>

12. 或有負債

(a) 銀行提供之按揭貸款

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違約買家結欠的餘下按揭貸款及任何應計利息及罰款。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。

於報告期間，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。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任何應計利息及罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
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>137,670</u>	<u>46,656</u>

(b) 訴訟產生之索償

於2019年1月7日，本公司向杭州東方文化園旅業集團有限公司(「賣方」)配發及發行178,280,000股股份，用以根據2018年7月20日公告的股權轉讓協議收購浙江新農都實業有限公司的22.65%股權。然而，賣方已向本公司提起訴訟，要求取消交易。本公司在一審判決敗訴並已向上一級法院提起上訴。目前，訴訟仍在進行。根據本集團法律顧問的意見，董事認為，彼等能夠在向上一級法院提起上訴時對該指控進行有效抗辯且尚未就訴訟產生的索償作出撥備，惟相關法律及其他成本除外。

管理層討論與分析

市場及業務回顧

回顧2021年上半年，隨著新冠病毒病疫情的負面影響逐步消退，加上國家及各級政府採納的一系列積極的財政政策及審慎的貨幣政策，疫情後房地產市場持續復甦。於2021年上半年，房地產市場「穩房價、穩地價及穩預期」的主基調仍保持不變及始終堅持「房子是用來住的而不是用來炒的」的原則，突顯房地產監管政策的持續性及穩定性。相較於2020年，中國中央政府（「**中央政府**」）進一步將其監管的重點側重供給側及房地產財政監管繼續趨嚴。與此同時，加大二手房地產市場的監管力度，以確保房地產市場的穩定健康發展。

於後疫情時代，隨著中央政府及地方政府對房地產行業的持續調整，中國的物業市場，尤以本集團的重點長江三角洲地區為主，於快速復甦後呈穩定趨勢。該等城市的銷量仍保持較高增長率，反映主要城市的市場需求相對持續強勁。就土地市場而言，住房和城鄉建設部推出的「22個重點城市集中供應住宅用地」政策，提升土地供給側的透明度和可預見性，有利於行業的健康穩定發展。未來，除於公開市場參與土地投標、拍賣及上市外，本集團將積極開拓非公開市場資源及透過併購、城市重建及工業化城市等途徑收購優質土地資源儲備。中央政府及地方政府持續調整的政策將會加快房地產市場的新一輪重組，對房地產企業施以更高的要求，以增強其內部控制及營運。

主要項目發展概況

浙江省杭州市

恒隆廣場

座落於杭州蕭山區山陰路，由酒店、商場及辦公室組成的大型商業綜合體，是本公司的旗艦項目。該項目總佔地面積為30,933平方米。本集團持有總建築面積63,888平方米作租賃用途。

國際辦公中心

位於杭州蕭山區錢江世紀城的大型商業綜合體，包括服務式公寓、商場、酒店及辦公室。A地塊總佔地面積為92,610平方米，預計總建築面積為798,795平方米。該項目分三期建設（A1地塊、A2地塊及A3地塊），其中A3地塊已經於2015年竣工，包括服務式公寓、商舖及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。A2地塊已於2018年開工，總建築面積約為263,555平方米。該項目於2020年第三季度啟動預售。

西溪新城市

位於杭州西湖區蔣村新區，距離西溪濕地僅一路之隔，是融合「城市繁華」與「生態靜謐」的經典項目。項目總佔地面積為39,703平方米，總建築面積為83,391平方米。項目為包括辦公室、服務式公寓及商舖在內的商業綜合體。本集團持有總建築面積17,279平方米作租賃用途。

明彩城

位於杭州市蕭山區新街村，由精裝loft公寓、大平層公寓及商舖組成，總佔地面積約為26,087平方米，估計總建築面積約為78,261平方米，作商業用途。該項目於2020年第三季度開工，並於2020年第四季度啟動預售。於回顧期間，該項目預售量符合預期。

浙江省余姚市

眾安時代廣場

位於浙江省余姚市的大型商業綜合項目，二期總建築面積為628,385平方米。一期包括一個購物中心(眾安廣場)、一間精品酒店及兩幢服務式公寓(SOHO)及辦公樓地下車庫，而二期則包括一間酒店、一幢甲級辦公樓及六幢高層服務式公寓樓、地下車庫以及商舖。本集團持有總建築面積101,923平方米作租賃用途。

銷售回顧

於截至2021年6月30日止六個月(「本期間」)內，出售及交付物業之已確認銷售金額約為人民幣311,024,000元(2020年：約為人民幣122,443,000元)。此外，投資物業銷售約人民幣37,943,000元(2020年：約人民幣446,381,000元)並未根據國際會計準則於物業銷售內確認。已確認的已交付物業總建築面積約為17,407平方米。

	出售投資物業	
	物業銷售	所得款項
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
濱海商業廣場	111.2	—
國際辦公中心	114.8	—
余姚眾安時代廣場一期	37.3	—
余姚眾安時代廣場二期	2.6	—
西溪新城市	29.0	—
其他項目	16.1	39.5
	<u>311.0</u>	<u>39.5</u>

2021年的合同銷售

本期間本集團的合同銷售面積約為39,538平方米(2020年:約19,311平方米),及本期間合同銷售收入約為人民幣1,158,900,000元(2020年:約人民幣404,835,000元),主要項目的合同銷售詳情如下:

	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售收入 (人民幣 百萬元)
明彩城	2,318	58.1
濱海商業廣場	656	7.6
新農都	15,876	155.1
國際辦公中心A2	3,377	116.3
國際辦公中心A3	17,166	820.4
其他	145	1.4
總計	<u>39,538</u>	<u>1,158.9</u>

酒店營運

本集團現有四間酒店,即杭州蕭山假日酒店、杭州千島湖伯瑞特度假酒店、寧波伯瑞特酒店及淮北伯瑞特酒店。於本期間內,本集團酒店營運錄得收入約人民幣97,606,000元(2020年:約人民幣63,869,000元),增加約人民幣33,737,000元,酒店入住率約達53%(2020年:約34%)。

租賃業務

本集團的租金收入主要來自恒隆廣場、國際辦公中心及眾安時代廣場,包括辦公樓和購物商場。於本期間內,來自租賃業務之總收入約人民幣59,741,000元,減少約人民幣21,120,000元(2020年:約人民幣80,591,000元)。按總出租面積除以總可租面積計算,租賃物業之平均出租率約達85%(2020年:約90%)。

土地儲備

截至2021年6月30日,本集團持作發展及/或銷售的土地儲備之總建築面積約為4,083,657平方米。

收入

本集團於本期間錄得綜合收入約為人民幣547,108,000元，較2020年同期增長約人民幣241,575,000元或79.1%。增長乃主要由於本期間本集團核心業務中已竣工商業房地產開發項目的收入激增及本集團酒店分部的收入明顯改善所致。

於本期間內，物業銷售收入激增至約人民幣311,024,000元，較2020年同期飆升約人民幣188,581,000元或154.0%。大幅增加乃主要由於於本期間內交付的已竣工物業增加所致。此外，本集團按代價約人民幣37,943,000元出售投資物業，其並未根據國際會計準則於物業銷售收入內確認。

於本期間內，物業租賃及物業管理以及其他服務收入約為人民幣138,478,000元，較2020年同期增加約人民幣19,257,000元或16.2%。增加乃主要由於自營影院（於2020年同期暫停營業）重新開業產生的收入所致。

於本期間內，酒店營運收入約為人民幣97,606,000元，較2020年同期增加約人民幣33,737,000元或52.8%。有關溫和增加乃主要由於本期間中國旅遊業從後新冠肺炎疫情中逐步穩定恢復所致。

毛利

於本期間內，本集團的毛利約為人民幣118,829,000元，較2020年同期飆升約人民幣63,301,000元或114.0%。毛利率為21.7%，較2020年同期上升3.5%。毛利上升乃主要由於本期間本集團核心業務中已竣工商業房地產開發項目的收入激增所致。

其他收入及收益

於本期間內，其他收入及收益約為人民幣235,962,000元，較2020年同期飆升約人民幣170,015,000元或257.8%。增加乃主要由於出售附屬公司之收益所致。

銷售及分銷開支

於本期間內，銷售及分銷開支約為人民幣68,146,000元，較2020年同期增加約人民幣5,328,000元或8.5%。有關增加乃主要由於本期間預售物業的廣告及推廣活動較2020年同期增加所致。

行政開支

於本期間內，行政開支約為人民幣110,305,000元，較2020年同期增加約人民幣18,173,000元或19.7%。有關增加主要由於已開展新項目增聘人手所致。

其他開支

於本期間內，其他開支約為人民幣65,946,000元，較2020年同期顯著增加約人民幣38,905,000元或143.9%。有關顯著增加主要由於企業活動產生的專業費用增加所致。

財務費用

於本期間內，本集團之財務費用約為人民幣111,246,000元，較2020年同期略微增加約人民幣792,000元或0.7%。有關增加主要由於已竣工物業的銀行貸款及其他商業借貸的不再可資本化利息。

本期間虧損

於本期間內，本集團應佔虧損約為人民幣67,741,000元。本期間有關虧損乃主要由於本集團於2020年同期錄得未經審核轉撥至投資物業之公允價值收益約人民幣356,806,000元，而於本期間並無該等收益。

資本開支

本集團的資本開支需要主要與添置物業及設備有關。於本期間內，本集團於物業及設備耗用約人民幣40,015,000元。

重大投資

於本期間內，本集團並無持有任何重大投資。

出售附屬公司

於2021年2月3日，本集團已與眾安集團訂立買賣協議，以有條件同意按總代價人民幣104,650,000元（相當於約125,580,000港元）出售商業物業管理業務的全部業務（「建議轉讓」）。

由於眾安集團為本集團的控股股東，故眾安集團為本集團的關連人士。由於建議轉讓的一項或多項相關百分比率（定義見上市規則）超過5%，根據上市規則，建議轉讓構成本集團的非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下報告、公告及獨立股東批准的規定。本公司已於2021年3月24日舉行股東特別大會以批准建議轉讓。建議轉讓於2021年4月13日完成。

資本結構

於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總額約為人民幣1,323,932,000元（於2020年12月31日：約人民幣1,108,888,000元）。於2021年6月30日的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）為1.68（於2020年12月31日：1.69）。

於2021年6月30日，本集團須於一年期內償還及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別為約人民幣560,592,000元及約人民幣5,056,030,000元（於2020年12月31日：分別為約人民幣665,555,000元及約人民幣4,803,094,000元）。除若干按固定利率計息之短期銀行及其他借款約人民幣855,800,000元（於2020年12月31日：約人民幣854,120,000元）外，所有銀行貸款按浮動利率計息。

於2021年6月30日，本集團之資本負債比率（按債務淨額除以總權益計算）為72%（於2020年12月31日：72%）。債務淨額按總借款減去現金、現金等價物及受限制現金計算。

資產抵押

於2021年6月30日，本集團銀行借款及其他借款約為人民幣5,616,622,000元（於2020年12月31日：約人民幣5,468,649,000元）由本集團以下資產質押作抵押：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	1,157,038	1,236,965
投資物業	2,297,805	3,185,130
開發中物業	459,122	485,411
持作銷售已竣工物業	660,161	913,191
受限制現金	31,233	40,572
	<u>4,605,359</u>	<u>5,861,269</u>

庫務政策

由於本集團主要在中國經營業務，而收入、經營成本及借款主要以人民幣計值，故本集團所承擔之匯率波動風險甚微。本集團借款利率為浮動及固定。利率向上波動將增加借款成本。

本集團在現金及財務管理方面採取審慎庫務政策。現金通常會存作短期存款，大部份以人民幣為單位。本集團於本期間內並無使用任何金融工具作對沖用途。

擔保及或有負債

於2021年6月30日，本集團或有負債約為人民幣137,670,000元（於2020年12月31日：約人民幣46,656,000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。

資本承擔

於2021年6月30日，本集團物業開發開支資本承擔約為人民幣1,170,952,000元（於2020年12月31日：約人民幣1,001,730,000元）。預計本集團將由其自有資金及銀行貸款撥付相關資本承擔。

人力資源及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團僱用員工1,735人（於2020年12月31日：1,729人）。員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，結合行業的整體薪資狀況、通脹水平、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陞評估。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花紅。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，提升員工的技能和知識，保持及提高公司人才競爭力。

策略

管理層已經制定良好的戰略用以克服上述挑戰，解決本集團面臨的不確定性，包括制定有效的市務策略計劃及提高產品及服務質素來鞏固我們的品牌。本集團將會加大精力於制定新政策、指引、系統及程序來有效促成成本管理、風險管理、內部控制及可持續的環境管理，提高公司管理水平及企業管治水平。在增長策略上，本集團將致力物色具備未來發展及盈利能力的可收購項目，提高資產回報率。本集團更會注重投資者關係管理，繼續以新聞發佈會、路演、媒體考察團及一對一分析師或投資者會面等等的方式，將本集團的經營理念、業務現狀及未來發展策略以及其他資料的訊息，清楚轉達給各個持份者，爭取各個持份者的認可和支持，並獲取更多業務發展的資源，實現股東價值最大化。

與僱員、客戶及供應商的關係

僱員、客戶及供應商是影響我們業務持續發展的主要持份者。這些持份者的參與不但有助我們理解業務上可能存在的風險和機遇，同時也幫助我們在真實市場情況下減輕風險和抓緊機會。

本集團相信我們的人才是本集團在市場上的成功及競爭優勢的關鍵因素。因此，我們已於2015年5月20日採納購股權計劃，以激勵及獎勵為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者。

客戶滿意我們的服務和產品對我們的盈利能力產生深遠的影響。我們專業的銷售團隊與客戶及潛在客戶不斷地溝通，發現及創造客戶需求並協助客戶在知情的基礎上作出決策。把握市場走勢對本集團及時調整我們的經營策略以適應市場需求非常重要。

報告期後事項

董事會並無知悉已於2021年6月30日後及直至本公告日期發生並須作出披露之任何重大事項。

環境政策及績效

作為負責任的企業，本集團致力保護我們運營所在的地區環境，並確保一貫符合政府設置的環保標準。

我們在項目的不同階段密切監控，以確保施工過程符合環保和安全的法律法規。本集團努力管理其項目運營，通過與供應商和承包商合作，確保彼等知悉環保的重要性，防止污染及減少廢物。我們亦鼓勵所有員工提高環保意識。

中期股息

於本期間，董事會不建議派發任何中期股息（2020年：無）。

審核委員會

本公司審核委員會（由全體獨立非執行董事組成）已審閱本集團本期間之未經審核綜合中期業績，並與本集團管理層審閱本集團採納的會計準則及慣例，且與彼等討論內部控制及財務報告等事宜。

本公司的外部核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱聘用準則》第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審核本集團本期間的未經審核綜合中期業績。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間內，本公司並無於聯交所購回任何股份（2020年同期：2,480,000股）。

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十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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，於回顧本期間及直至本公告日期，彼等已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

董事會已採納上市規則附錄十四企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載之守則條文。董事會已審閱本公司企業管治常規，確信本公司於本期間內及直至本公告日期已遵守企業管治守則所載守則條文。

於本公司及聯交所網站刊登中期業績公告及中期報告

本公告刊登於本公司網站(www.chinacnewcity.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司本期間的中期報告載有上市規則所規定之相關資料，將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

承董事會命

China New City Commercial Development Limited

中國新城市商業發展有限公司

主席

施中安

中國，2021年8月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事施南路先生、劉波先生及唐怡燕女士；非執行董事施中安先生及唐岷先生；以及獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。