

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2023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
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	818,559	257,104	218.4%
毛利	229,021	48,865	368.7%
本期間虧損	(71,996)	(238,516)	(69.8%)
母公司擁有人應佔虧損	(66,669)	(223,724)	(70.2%)
母公司普通股權益持有人每股應佔虧損 —基本及攤薄	人民幣(3.32)分	人民幣(11.13)分	
	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	變動
總資產	14,584,183	15,179,776	-3.9%
淨資產	5,287,600	5,307,909	-0.4%
每股資產淨值	人民幣2.63元	人民幣2.64元	-0.4%

中期簡明綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	818,559	257,104
銷售成本		<u>(589,538)</u>	<u>(208,239)</u>
毛利		229,021	48,865
其他收入及收益	4	5,782	51,405
銷售及分銷開支		(77,630)	(66,884)
行政開支		(92,725)	(94,480)
其他開支		(4,038)	(6,311)
財務費用		(47,185)	(87,679)
應佔一間合營企業的利潤及虧損		(427)	(485)
投資物業的公允價值變動		<u>(29,911)</u>	<u>(95,590)</u>
除稅前虧損	5	(17,113)	(251,159)
所得稅開支	6	<u>(54,883)</u>	<u>12,643</u>
本期間虧損		<u><u>(71,996)</u></u>	<u><u>(238,516)</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(66,669)	(223,724)
非控股權益		<u>(5,327)</u>	<u>(14,792)</u>
		<u><u>(71,996)</u></u>	<u><u>(238,516)</u></u>
母公司權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	7	<u><u>人民幣(3.32)分</u></u>	<u><u>人民幣(11.13)分</u></u>

中期簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
本期間虧損	<u>(71,996)</u>	<u>(238,516)</u>
其他全面虧損		
於其後期間可能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	<u>45,784</u>	<u>3,658</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>45,784</u>	<u>3,658</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
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	7,871	(20,063)
所得稅影響	<u>(1,968)</u>	<u>5,016</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)淨額	<u>5,903</u>	<u>(15,047)</u>
本期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>51,687</u>	<u>(11,389)</u>
本期間全面虧損總額	<u>(20,309)</u>	<u>(249,905)</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(14,982)	(235,113)
非控股權益	<u>(5,327)</u>	<u>(14,792)</u>
	<u>(20,309)</u>	<u>(249,905)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		2,350,180	2,375,959
投資物業		5,162,600	5,202,000
開發中物業		970,810	966,859
使用權資產		123,616	120,277
其他無形資產		13,822	14,194
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資		361,404	353,534
長期預付款項		291,010	278,104
於一間合營企業之投資		31,000	31,427
遞延稅項資產		43,520	36,630
受限制現金		-	12,000
總非流動資產		9,347,962	9,390,984
流動資產			
持作銷售已竣工物業		1,188,897	919,543
開發中物業		2,605,132	2,911,714
存貨		38,408	36,389
應收貿易賬款	9	45,902	47,795
預付款項、其他應收款項及其他資產		867,339	610,048
按公允價值計入損益之金融資產		51	20,164
受限制現金		112,485	220,152
現金及現金等價物		319,407	948,087
分類為持作銷售之投資物業		58,600	74,900
總流動資產		5,236,221	5,788,792
流動負債			
應付貿易賬款	10	534,868	598,758
其他應付款項及應計費用		248,810	248,137
合約負債		2,743,531	2,802,955
應付關聯公司款項		1,247,211	754,901
計息銀行及其他借款		324,720	1,319,438
租賃負債		42,694	45,397
應付稅項		426,869	458,780
總流動負債		5,568,703	6,228,366
流動負債淨額		(332,482)	(439,574)
總資產減流動負債		9,015,480	8,951,410

中期簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	2,765,360	2,689,041
遞延稅項負債	817,858	816,859
租賃負債	144,662	137,601
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	3,727,880	3,643,501
	<hr/>	<hr/>
淨資產	5,287,600	5,307,909
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	160,220	160,220
儲備	4,928,371	4,943,353
	<hr/>	<hr/>
	5,088,591	5,103,573
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	199,009	204,336
	<hr/>	<hr/>
總權益	5,287,600	5,307,909
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期簡明綜合財務資料附註

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, P.O. 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2023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2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

於2023年6月30日,本集團的流動負債淨值約為人民幣332,482,000元。除本集團目前有可用的信貸及銀行授信外,眾安集團已向本集團提供持續的財務支持,以償還本集團自本報告期末起至少12個月到期的負債。董事認為,本集團在可預見的未來擁有充足的營運現金流量。因此,財務報表已按照持續經營基準予以編製。

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2022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新訂及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17號	保險合約
國際財務報告準則第17號之修訂本	保險合約
國際財務報告準則第17號之修訂本	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號— 比較資料
國際會計準則第1號及國際財務報告準則 實務說明第2號之修訂本	會計政策的披露
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
國際會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
國際會計準則第12號之修訂本	國際稅項改革—第二支柱示範規則

新訂及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，並有以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／虧損一貫計量，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2023年及2022年6月30日止六個月經營分部的收入及利潤資料。

截至2023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	565,273	60,582	124,419	68,285	818,559
分部間銷售	—	12,156	—	—	12,156
	565,273	72,738	124,419	68,285	830,715
調節：					
分部間銷售對銷					12,156
經營業務收入					818,559
分部業績	69,268	(30,162)	12,267	(24,712)	26,661
調節：					
利息收入					3,411
財務費用					(47,185)
除稅前虧損					(17,113)
其他分部資料					
分佔一間合營企業之虧損	—	—	—	427	427
折舊及攤銷	2,568	81	33,453	27,241	63,343
資本開支	33	51	2,148	19,639	21,871

下表呈列有關本集團分別於截至2023年及2022年6月30日止六個月經營分部的收入及利潤資料。(續)

**截至2022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	72,312	30,292	99,847	54,653	257,104
分部間銷售	—	12,186	—	—	12,186
	72,312	42,478	99,847	54,653	269,290
調節：					
分部間銷售對銷					(12,186)
經營業務收入					<u>257,104</u>
分部業績	(101,960)	(58,440)	(18,918)	(11,934)	(191,252)
調節：					
利息收入					27,772
財務費用					(87,679)
除稅前虧損					<u>(251,159)</u>
其他分部資料					
分佔一間合營企業之虧損	—	—	—	485	485
折舊及攤銷	2,316	965	29,514	34,948	67,743
資本開支	27,746	42	2,333	34,814	64,935

下表分別呈列本集團經營分部於2023年6月30日及2022年12月31日的分部資產及負債資料：

於2023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	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	7,361,862	5,299,852	2,005,854	924,689	15,592,257
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,636,770)
企業及其他未分配資產					<u>628,696</u>
總資產					<u><u>14,584,183</u></u>
分部負債	4,354,697	398,299	913,889	945,604	6,612,489
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,636,770)
企業及其他未分配負債					<u>4,320,864</u>
總負債					<u><u>9,296,583</u></u>
於2022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	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	7,886,306	5,314,376	2,005,169	785,334	15,991,185
調節：					
分部間應收款項對銷					(2,028,277)
企業及其他未分配資產					<u>1,216,868</u>
總資產					<u><u>15,179,776</u></u>
分部負債	4,022,847	338,359	846,809	1,421,953	6,629,968
調節：					
分部間應付款項對銷					(2,028,277)
企業及其他未分配負債					<u>5,270,176</u>
總負債					<u><u>9,871,867</u></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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	810,235	238,918
其他	8,324	18,186
	<u>818,559</u>	<u>257,104</u>

上述收入資料乃基於客戶之位置。

(b) 非流動資產

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	中國內地	8,840,787
其他	102,251	102,138
	<u>8,943,038</u>	<u>9,000,820</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2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	757,977	226,812
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	<u>60,582</u>	<u>30,292</u>
	<u>818,559</u>	<u>257,104</u>

客戶合約收入之分拆收入資料

截至2023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)	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	565,273	–	–	565,273
酒店營運收入	–	–	124,419	124,419
其他服務	–	68,285	–	68,285
客戶合約收入總額	<u>565,273</u>	<u>68,285</u>	<u>124,419</u>	<u>757,977</u>
收入確認時間				
某一時間點	565,273	–	124,419	689,692
一段時間	–	68,285	–	68,285
客戶合約收入總額	<u>565,273</u>	<u>68,285</u>	<u>124,419</u>	<u>757,977</u>

截至2022年6月30日止六個月

分部	商業			總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	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)	
貨品或服務類型				
物業銷售	72,312	–	–	72,312
酒店營運收入	–	–	99,847	99,847
其他服務	–	54,653	–	54,653
客戶合約收入總額	<u>72,312</u>	<u>54,653</u>	<u>99,847</u>	<u>226,812</u>
收入確認時間				
某一時間點	72,312	–	99,847	172,159
一段時間	–	54,653	–	54,653
客戶合約收入總額	<u>72,312</u>	<u>54,653</u>	<u>99,847</u>	<u>226,812</u>
			截至6月30日止六個月	
			2023年	2022年
			人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
其他收入				
補貼收入*			477	1,778
利息收入			3,411	27,772
其他			<u>1,658</u>	<u>17,059</u>
			<u>5,546</u>	<u>46,609</u>
收益				
出售物業及設備項目的收益			–	4,385
匯兌收益			<u>236</u>	<u>411</u>
			<u>236</u>	<u>4,796</u>
			<u>5,782</u>	<u>51,405</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

本集團除稅前虧損經扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	12	429,479	82,078
物業及設備折舊		47,104	50,764
其他無形資產攤銷		373	868
使用權資產折舊		15,866	16,111
並無計入租賃負債計量之租賃付款		2,651	3,854
員工成本(包括董事及主要行政人員酬金)：			
—薪金及其他員工成本		60,756	76,231
—退休金計劃供款*		11,154	5,504
匯兌差額，淨值		(236)	(411)
直接經營開支(包括賺取租金的投資物業產生的維修及維護)		2,982	2,940
以權益結算之購股權開支		—	1,403
出售投資物業之虧損		2,478	—
公允價值虧損，淨值：			
—投資物業公允價值的變動	9	29,911	95,590
—按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動		17	9
出售物業及設備項目收益**		197	(4,385)

* 概無被沒收的供款可供本集團作為僱主用作減少現有供款水平。

** 計入簡明綜合損益表「其他開支」。

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2022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2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
期內中國所得稅	607	14,581
期內中國土地增值稅	62,134	10,690
遞延稅項	(7,858)	(37,914)
期內稅項開支總額	<u>54,883</u>	<u>(12,643)</u>

7. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

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66,669,000元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣223,724,000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（2022年6月30日：2,010,768,000股）計算，已予調整以反映期內已發行權利。

每股基本盈利是根據下列各項計算：

	截至6月30日止六個月		
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)	
虧損			
母公司普通股權益持有人應佔虧損	<u>(66,669)</u>	<u>(223,724)</u>	
		股份數目	
		2023年	2022年
股份			
期內已發行普通股之加權平均數	<u>2,010,768,000</u>	<u>2,010,768,000</u>	

於截至2023年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股（截至2022年6月30日止六個月：無）。

8. 股息

董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息（2022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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	43,868	46,747
超過六個月但一年內	2,034	1,048
	<u>45,902</u>	<u>47,795</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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	485,574	549,069
超過六個月但一年內	16,155	33,819
超過一年	33,139	15,870
	<u>534,868</u>	<u>598,758</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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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>704,452</u>	<u>1,049,590</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。

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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>440,950</u>	<u>406,830</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(「新農都」)的22.65%股權(「交易」)。然而，賣方已向本公司提起訴訟，要求取消交易及對本公司索賠罰款。本公司在一審判決敗訴，其後向上一級法院提起上訴。目前，上訴仍在進行。根據本集團法律顧問的意見，董事認為，彼等對本公司能夠在向上一級法院提起上訴時具有有效的理由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

回顧2023年上半年，中國房地產市場整體表現先揚後抑。一季度在積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升。但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，二季度購房者置業情緒快速下滑，市場未能恢復。在房地產銷售承壓背景下，房企推盤能力及意願均偏弱，土地市場延續低迷，除核心城市土拍保持一定熱度外，多數城市土拍未有轉暖跡象。

政策方面，2023年上半年，房地產政策整體延續去年末以來的寬鬆態勢，托而不舉的政策導向明顯。在堅持「房住不炒」的總基調下，中央政府積極表態房地產以引導市場預期修復，因城施策支持剛性和改善性住房需求，做好保交樓、保民生、保穩定工作，各部委積極回應中央要求，「穩支柱」「促需求」「防風險」的各項舉措逐步落位。1月，央行、銀保監發佈首套住房貸款利率動態調節機制。2月，自然資源部優化完善集中供地政策。5月，住建部、市監總局共同規範房地產經紀服務。上半年政策鬆綁雖然維持在較高頻率，但主要是在此前的基礎上進行的微調，政策鬆綁力度一般，且中央政策基調維持在寬鬆層面，未有實質性的政策支持。

政策端提振力度有限，房地產市場信心仍然處於低位徘徊，樓市亟待強有力的利好政策出臺以提振市場信心。在市場尚未明顯好轉的背景下，本集團將繼續堅持審慎的經營態度，結合市場形勢、自身資源以及財務狀況，持續提升經營效益，實現高質量發展。

前景

隨著二季度房地產市場持續轉弱，下半年政策加力預期增強，支持居民自住及改善性合理購房需求，保持房地產市場的良好循環和健康發展。展望2023年下半年，房地產市場築底行情還將持續一段時間，各城市分化行情預期延續，短期內熱度較高的核心一二線城市仍將是房企推盤的重點區域，弱二三線城市新房供應還將進一步回落，以去庫存為主。本集團將堅持穩健的投資策略，聚焦優勢地區和優勢板塊，持續提升產品力和成本力，促進集團競爭力不斷提升。

主要項目發展進度

浙江省杭州市

明彩城

位於杭州市蕭山區新街村，由精裝loft公寓、大平層公寓及商鋪組成，總佔地面積約為26,087平方米，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。已經於2023年上半年竣工。期內該項目預售符合預期。

國際辦公中心(IOC)

位於杭州蕭山區錢江世紀城的大型商業綜合體，包括服務式住宅、商場及辦公室。項目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、商鋪及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。A3地塊除少量房源及車位以外，已基本售罄。A2地塊已於2019年開工，總建築面積約為263,555平方米，並於2020年第三季度啟動預售，預計與2023年竣工。期內A2地塊預售符合預期。

隆楹匯金座(濱和印)

位於杭州市蕭山區北幹科創園地塊，由大平層及商鋪組成，總佔地面積約12,819平方米，總建築面積約44,867平方米，作商業用途。該項目於2021年第四季度開工，於2022年第三季度啟動預售，預期於2024年竣工。期內該項目預售符合預期。

浙江省寧波市

慈溪新城市

位於浙江省慈溪市的商業地產項目。商業一期，總建築面積約28,158平方米，於2019年7月開工，並於2020年第三季度啟動預售，2021年已竣工。商業二期，總建築面積約72,000平方米，於2021年第二季度開工，預期於2023年竣工。期內該項目預售符合預期。

銷售回顧

於截至2023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565,273,000元（截至2022年6月30日止六個月：約為人民幣72,312,000元）。已確認的已交付物業總建築面積約為36,911平方米。

項目	地區	已確認 收入 人民幣百萬元	已確認銷售 面積 平方米
慈溪新城市	浙江 寧波	0.6	94
明彩城	杭州	378.0	21,119
隱龍灣	杭州	185.6	15,272
西溪曼哈頓	杭州	1.1	99
		<u>565.3</u>	<u>36,584</u>

2023年的合同銷售

本期間本集團的合同銷售面積約為55,687平方米（截至2022年6月30日止六個月：約37,749平方米），及本期間合同銷售收入約為人民幣813,700,000元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣616,100,000元），主要項目的合同銷售詳情如下：

項目	地區	合同金額 人民幣百萬元	合同銷售 面積 平方米
慈溪新城市	浙江 寧波	4.2	672
明彩城	杭州	76.0	4,667
隱龍灣	杭州	352.3	27,625
國際辦公中心A2	杭州	126.9	2,485
隆楹匯金座（濱和印）	杭州	136.9	5,511
新農都	杭州	117.4	14,727
		<u>813.7</u>	<u>55,687</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124,419,000元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣99,847,000元），增加約人民幣24,572,000元，酒店入住率約達67%（截至2022年6月30日止六個月：約45%）。

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60,582,000元，增加約人民幣30,290,000元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣30,292,000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78%（截至2022年6月30日止六個月：約75%）。

土地儲備

截至2023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3,910,382平方米（2022年12月31日：約3,947,292平方米）。

收入

本集團於本期間的綜合收入約為人民幣818,559,000元，較2022年同期增加約人民幣561,455,000元或218.4%，原因為強化運營管控、重點監控利潤指標及重要節點並及時預警推動經營目標達成。

於本期間內，物業銷售收入增加至約人民幣565,273,000元，較2022年同期增加約人民幣492,961,000元或681.7%。本集團已穩健發展主題商業，打造標杆項目，夯實不同生活方式板塊。於本期間，明彩城及隱龍灣兩個項目分別貢獻物業銷售金額約人民幣378,000,000元及人民幣185,600,000元。

於本期間內，物業租賃以及其他服務收入約為人民幣128,867,000元，較2022年同期增加約人民幣43,922,000元或51.7%。有關改善的主要原因為持續宣貫，充分利用藝術家、品牌主理人資源、豐富項目業態以及招商級次。

於本期間內，酒店營運收入約為人民幣124,419,000元，較2022年同期增加約人民幣24,572,000元或24.6%。本集團線上打造伯瑞特度假、伯瑞特酒店、伯瑞特公寓及伯瑞特臻選四大品牌矩陣，以中高端的伯瑞特度假酒店發展為主，同時以優質服務的臻選酒店及提升餐飲小品牌運營能力及規模為輔，並通過餐飲小品牌的打造，全面提升伯瑞特品牌價值。

毛利

於本期間內，本集團的毛利約為人民幣229,021,000元，較2022年同期增加約人民幣180,156,000元或368.7%。毛利率為28.0%，較2022年同期增加9.0百分點。毛利提升乃主要由於本公司已及時採取應對措施，令經營效率及毛利大幅改善。

其他收入及收益

於本期間內，其他收入及收益約為人民幣5,782,000元，較2022年同期減少約人民幣45,623,000元或88.8%。減少乃主要由於本集團於本期間的利息收入大幅減少約人民幣24,361,000元。

銷售及分銷開支

於本期間內，銷售及分銷開支約為人民幣77,630,000元，較2022年同期增加約人民幣10,746,000元或16.1%。有關增加乃主要由於項目的銷售執行及業務規模擴大令員工成本增加所致。

行政開支

於本期間內，行政開支約為人民幣92,725,000元，較2022年同期輕微減少約人民幣1,755,000元或1.9%。有關輕微下跌的原因為本期間產生較少行政員工成本及租賃付款。

其他開支

於本期間內，其他開支約為人民幣4,038,000元，較2022年同期下跌約人民幣2,273,000元或36.0%。該結餘主要指本期間出售投資物業虧損約人民幣2,478,000元。

財務費用

於本期間內，本集團之財務費用約為人民幣47,185,000元，較2022年同期下跌約人民幣40,494,000元或46.2%。有關下跌主要由於城市綜合體商業項目的銀行貸款結餘及其他商業借貸減少。

本期間虧損

於本期間內，本集團應佔虧損約為人民幣71,996,000元。本期間有關虧損乃主要由於本集團於2023年期間內錄得投資物業之公允價值變動約人民幣29,911,000元及土地增值稅約人民幣62,134,000元所致。

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21,871,000元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣64,935,000元）。

重大投資

於本期間內，本集團並無持有任何重大投資。

資本結構

於2023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431,892,000元（於2022年12月31日：約人民幣1,180,239,000元）。於2023年6月30日的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）為0.94（於2022年12月31日：0.93）。

於2023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324,720,000元及約人民幣2,765,360,000元（於2022年12月31日：分別為約人民幣1,319,438,000元及約人民幣2,689,041,000元）。於2023年6月30日，所有銀行貸款按浮動利率計息。於2022年12月31日，若干短期銀行及其他借款約人民幣774,000,000元按固定利率計息。

於2023年6月30日，本集團之資本負債比率（按債務淨額除以資本加債務淨額計算）為42%（於2022年12月31日：44%）。債務淨額包括計息銀行及其他借款、應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用以及租賃負債，減現金及現金等價物。資本為母公司擁有人應佔權益。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團銀行借款及其他借款約為人民幣3,090,080,000元（於2022年12月31日：約人民幣4,008,479,000元）由本集團以下資產質押作抵押：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	510,780	1,177,639
投資物業	713,572	213,321
開發中物業	2,036,651	2,435,636
持作銷售已竣工物業	—	628,696
受限制現金	—	1,856
	<u>3,261,003</u>	<u>4,457,148</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2023年6月30日，本集團或有負債約為人民幣440,950,000元（於2022年12月31日：約人民幣406,830,000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2023年6月30日，本集團物業開發開支資本承擔約為人民幣704,452,000元（於2022年12月31日：約人民幣1,049,590,000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2023年6月30日，本集團僱用員工1,433人（於2022年12月31日：1,332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，包括制定有效的市場策略及計劃以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，以發掘及滿足彼等的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2023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（截至2022年6月30日止六個月：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及討論本集團採納的會計準則及慣例以及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」審閱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，本公司及其附屬公司並無於聯交所購買、出售或贖回任何本公司股份（截至2022年6月30日止六個月：無）。

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.chinanewcity.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，2023年8月25日

於本公告日期，本公司董事會包括本公司執行董事施南路先生及金建榮先生；本公司非執行董事施中安先生；以及本公司獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及袁淵先生。