

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2016年6月30日止六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		
	2016年	2015年	
收入(人民幣千元)	<b>486,106</b>	198,405	145%
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>63,926</b>	96,338	(34%)
本公司權益持有人應佔每股盈利			
—基本及攤薄	人民幣4仙	人民幣6仙	(34%)

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2016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2015年同期的比較數字如下：

## 中期簡明綜合損益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	486,106	198,405
銷售成本		<u>(308,355)</u>	<u>(120,073)</u>
毛利		177,751	78,332
其他收入及收益	4	13,637	112,128
銷售及分銷開支		(39,235)	(17,272)
行政開支		(46,459)	(42,055)
其他開支		(174)	(353)
融資成本		(5,707)	(10,235)
投資物業的公允價值變動		17,144	27,031
分佔合營公司虧損		<u>(3)</u>	<u>(1,147)</u>
除稅前溢利	5	116,954	146,429
所得稅開支	6	<u>(57,016)</u>	<u>(44,950)</u>
期內溢利		<u><u>59,938</u></u>	<u><u>101,479</u></u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		63,926	96,338
非控股權益		<u>(3,988)</u>	<u>5,141</u>
		<u><u>59,938</u></u>	<u><u>101,479</u></u>
本公司權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	7	<u><u>人民幣3.68 仙</u></u>	<u><u>人民幣5.54 仙</u></u>

中期簡明綜合全面收益表  
截至2016年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	<b>59,938</b>	101,479
其他全面收益		
於其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	<u>(1,781)</u>	<u>(59)</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>(1,781)</u>	<u>(59)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>(1,781)</u>	<u>(59)</u>
期內全面收益總額	<b><u>58,157</u></b>	<b><u>101,420</u></b>
以下應佔：		
本公司權益持有人	<b>62,145</b>	96,279
非控股權益	<u>(3,988)</u>	<u>5,141</u>
	<b><u>58,157</u></b>	<b><u>101,420</u></b>

中期簡明綜合財務狀況表  
於2016年6月30日

	附註	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		154,940	161,563
投資物業		5,279,000	5,244,100
開發中物業		3,156,954	2,909,524
可供出售投資		28,300	3,300
於合營公司的投資		771	774
長期預付款項		304,839	15,360
受限制現金		94,200	90,100
遞延稅項資產		23,293	19,289
<b>總非流動資產</b>		<b>9,042,297</b>	<b>8,444,010</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已竣工物業		1,066,844	1,361,490
開發中物業		381,605	312,676
存貨		5,613	4,358
應收貿易賬款及票據	8	22,967	15,321
預付款項、按金及 其他應收款項		104,270	90,343
應收一間關聯公司款項		57,831	66,534
受限制現金		147,961	50,794
現金及現金等價物		218,600	947,638
<b>總流動資產</b>		<b>2,005,691</b>	<b>2,849,154</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	9	618,300	823,192
其他應付款項及應計費用		127,303	158,838
客戶預付款		229,783	160,852
應付一間關聯公司款項		1,200	1,200
計息銀行及其他借款		1,446,716	707,472
應付稅項		254,269	220,694
<b>總流動負債</b>		<b>2,677,571</b>	<b>2,072,248</b>
<b>流動(負債)／資產淨額</b>		<b>(671,880)</b>	<b>776,906</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,370,417</b>	<b>9,220,916</b>

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	2,144,131	3,051,662
遞延稅項負債	<u>954,950</u>	<u>949,412</u>
 總非流動負債	 <u>3,099,081</u>	 <u>4,001,074</u>
 <b>淨資產</b>	 <u>5,271,336</u>	 <u>5,219,842</u>
 <b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	136,692	138,183
儲備	<u>4,958,249</u>	<u>4,901,276</u>
	5,094,941	5,039,459
 非控股權益	 <u>176,395</u>	 <u>180,383</u>
 權益總額	 <u>5,271,336</u>	 <u>5,219,842</u>

# 中期簡明綜合權益變動表

## 截至2016年6月30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 人民幣千元	股份 溢價賬 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	法定 盈利儲備 人民幣千元	匯兌 波動儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			總計 人民幣千元
於2016年1月1日	138,183	432,533	1,281,751	5,974	81,716	236,509	2,862,793	5,039,459	180,383	5,219,842
期內溢利	-	-	-	-	-	-	63,926	63,926	(3,988)	59,938
期內其他全面收益： 換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,781)	-	(1,781)	-	(1,781)
購回股份	(1,491)	(5,172)	-	-	-	-	-	(6,663)	-	(6,663)
於2016年6月30日（未經審核）	<u>136,692</u>	<u>427,361</u>	<u>1,281,751</u>	<u>5,974</u>	<u>81,716</u>	<u>234,728</u>	<u>2,926,719</u>	<u>5,094,941</u>	<u>176,395</u>	<u>5,271,336</u>
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>

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30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, 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」)為眾安房產有限公司(「眾安」)及其附屬公司(「眾安集團」)的集團成員公司。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2016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2015年12月31日的年度財務報表一併閱覽。

### 2.2 重大會計政策

編製中期簡明綜合財務報表採用的會計政策與編製本集團截至2015年12月31日止年度財務報表所遵循的會計政策一致,惟採納以下於2016年1月1日的新準則及詮釋除外。

國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>
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28號修訂本	投資實體:應用綜合入賬的例外情況 <sup>1</sup>
國際財務報告準則 第11號修訂本	收購合營業務權益的會計方法 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第14號 國際會計準則第1號修訂本	規管遞延賬目 <sup>2</sup> 披露計劃 <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	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>1</sup>
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號修訂本	農業:生產性植物 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號修訂本 2012年至2014年 週期的年度改進	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup> 對一系列國際財務報告準則的修訂 <sup>1</sup>

- 1 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 適用於首次於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表採納國際財務報告準則的實體，因此不適用於本集團
- 3 尚未釐定強制生效日期，但可予以採納

採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則並未對該等財務報表產生重大財務影響。

### 2.3 尚未採納的新訂及經修訂國際財務報告準則及香港公司條例項下的新披露規定

本集團並未於該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
國際會計準則第7號修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
國際會計準則第12號修訂本	確認未變現虧損之遞延稅項資產 <sup>1</sup>

- 1 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2019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) 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2016年及2015年6月30日止六個月經營分部的收入及溢利資料。

截至2016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	426,215	35,555	21,668	2,668	486,106
分部間銷售	—	14,500	—	—	14,500
	<u>426,215</u>	<u>50,055</u>	<u>21,668</u>	<u>2,668</u>	<u>500,606</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(14,500)
收入					<u>486,106</u>
分部業績	116,075	26,268	(9,140)	(11,043)	122,160
調節：					
利息收入					501
融資成本					(5,707)
除稅前溢利					<u>116,954</u>
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
	<u>139,320</u>	<u>50,045</u>	<u>22,587</u>	<u>490</u>	<u>212,442</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(14,037)
收入					<u>198,405</u>
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					<u>146,429</u>

下表呈列本集團分別於2016年6月30日及2015年12月31日經營分部的分部資產：

於2016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	9,353,136	628,472	483,677	471,492	10,936,777
調節：					
分部間應收款項對銷					(397,019)
企業及其他未分配資產					508,230
<b>總資產</b>					<b>11,047,988</b>
分部負債	1,118,219	15,281	11,900	228,205	1,373,605
調節：					
分部間應付款項對銷					(397,019)
企業及其他未分配負債					4,800,066
<b>總負債</b>					<b>5,776,652</b>
於2015年12月31日(經審核)					
分部資產	3,797,736	5,829,105	478,832	419,735	10,525,408
調節：					
分部間應收款項對銷					(359,567)
企業及其他未分配資產					1,127,323
<b>總資產</b>					<b>11,293,164</b>
分部負債	1,183,120	14,849	12,269	293,412	1,503,650
調節：					
分部間應付款項對銷					(359,567)
企業及其他未分配負債					4,929,239
<b>總負債</b>					<b>6,073,322</b>

#### 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2016年6月30日及2015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	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
<b>(a) 收入</b>		
物業銷售收入	448,921	147,850
物業租賃收入	37,276	44,808
物業管理費收入	2,851	519
酒店營運收入	22,548	23,970
減：營業稅及附加費	(25,490)	(18,742)
	<u>486,106</u>	<u>198,405</u>
<b>(b) 其他收入</b>		
來自一間合營公司的利息收入	—	98,088
銀行利息收入	501	11,973
補貼收入	10,647	—
其他項目	1,131	658
	<u>12,279</u>	<u>110,719</u>
<b>(c) 收益</b>		
匯兌收益	1,358	—
出售投資物業項目之收益	—	1,409
	<u>1,358</u>	<u>1,409</u>
總額	<u><u>13,637</u></u>	<u><u>112,128</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	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
已出售物業成本	295,000	104,310
折舊	7,099	6,122
經營租賃的最低租金款項：		
— 辦公室物業	2,176	1,111
核數師酬金	250	250
員工成本	30,197	26,071
匯兌差額，淨值	1,358	186
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)	1,335	1,437
出售投資物業項目之收益	-	1,409
公允價值收益，淨額：		
投資物業的公允價值變動	(17,144)	(27,031)

## 6. 所得稅開支

本集團未對香港利得稅作出撥備，因為本集團於本期間並無來自香港的應課稅溢利。

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2015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	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
即期稅項：		
期內中國所得稅	31,037	4,796
期內中國土地增值稅	24,445	8,166
遞延稅項	1,534	31,988
期內稅項支出總額	57,016	44,950

## 7. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據本公司普通股權益持有人應佔期內溢利人民幣63,926,000元（截至2015年6月30日止六個月期間：人民幣96,338,000元），以及期內已發行普通股的加權平均數1,737,470,000股（2015年6月30日：1,738,000,000股）計算，已予調整以反映期內發行的權證。

每股基本盈利根據下列各項計算：

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
本公司普通股權益持有人應佔溢利	<b>63,926</b>	96,338
	<b>1,737,470,000</b>	1,738,000,000
<b>股份</b>		
年內已發行普通股之加權平均數	<b>1,737,470,000</b>	1,738,000,000

截至2016年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股（2015年：無）。

## 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。應收貿易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：

	2016年	2015年
	6月30日	12月31日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
六個月內	<b>535,143</b>	734,814
超過六個月但於一年內	<b>66,951</b>	60,137
超過一年	<b>16,206</b>	28,241
	<b>618,300</b>	823,192

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：

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015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>723,039</u>	<u>803,335</u>

## 11. 或然負債

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015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>308,123</u>	<u>230,071</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損失。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2016年6月30日止六個月的中期股息（2015年同期：無）。

## 管理層討論與分析

### 市場及業務回顧

2016年上半年，在一系列利好政策的支持下，中華人民共和國（「中國」）的房地產市場持續回暖，量價齊升、地王湧現。房地產投資、價格、銷量和土地市場等多個指標觸底反彈或快速上升，令致二季度以來房地產政策和市場資金略為收緊。中國經濟正經歷轉型時期，2016年6月中國服務業採購經理人指數創下近一年新高，顯示服務業增長和國內消費開始支撐整體經濟，改革初見成效。

本集團為商業物業發展商及運營商，致力於在長三角地區的二線城市的副城市中心開發商業綜合體，並期待未來將業務擴展至中國不同城市的土地開發及相關的新型城鎮化服務。集團沿用出售和出租相結合的業務模式，策略性的分散收入來源及回報時期。

截至2016年6月30日，本集團持有的物業開發項目包括8個已竣工項目及2個已竣工樓宇的單位，6個開發中項目，3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2,996,028平方米，預計可支持未來五年以上的發展。

物業銷售方面，國際辦公中心（「**IOC**」）A3地塊的服務式公寓嘉潤公館，繼續成為推動物業銷售收入大幅增長的主要動因。2016年二十國集團（G20）峰會將於9月在杭州錢江世紀城召開，峰會場館正比鄰嘉潤公館。該區域的公共交通和綠化基建加速發展，令項目銷情暢旺。已推售之樓盤去化率達到九成以上，且每平方米平均售價亦錄得顯著升幅。

物業租賃方面，目前本集團的主要收入來源於杭州蕭山的恆隆廣場。為鞏固在當地的影響力，恆隆廣場自2016年4月開始進行資產優化工程和重整商戶組合，預期會對今年的租賃收入產生短暫影響。明年開始，恆隆廣場將會受惠資產優化工程和多元化商戶組合帶來的裨益而提升租金收入，加上即將落成開業的余姚眾安時代廣場一期及二期項目將帶來約200,000平方米的新增可出租面積，本集團之整體物業租賃收入將進入有機的上升軌道。

酒店營運方面，杭州蕭山眾安假日酒店於回顧期內亦展開翻新工程，故酒店營運收入錄得微跌。杭州千島湖和安徽淮北的酒店項目，施工進度良好，預期將分別於今年底和明年初開業。民宿業務進展順利，截至2016年6月30日，本集團共擁有兩家「又一邨」自營民宿實體店及約70,000間加盟店房間可供旅客在眾家樂民宿旅遊網上預訂。

## 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486,106,000元，較2015年同期的約人民幣198,405,000，增加約145%，主要由物業銷售增長所帶動。

由於售出及交付較多服務式公寓的原故，2016年上半年的物業銷售收入由2015年同期約人民幣147,850,000元躍升204%至約人民幣448,921,000元。基於我們準確的市場發展趨勢預測及有效的銷售渠道，本集團及時推售了IOC項目A3地塊的A3.5和A3.7服務式公寓樓，致使物業銷售收入大幅上升。

物業租賃及物業管理收入約達人民幣40,127,000元（2015年同期：人民幣45,327,000元），較2015年同期減少約11%。本集團酒店營運錄得收入約人民幣22,548,000元（2015年同期：約人民幣23,970,000元），較2015年同期減少約6%。該等減少是由於本集團自2016年4月在恆隆廣場購物中心進行資產提升工程所帶來的短暫影響。全部工程預計在2016年9月底前完成，臨時停業裝修的商店將於2016年10月1日開始的“國慶黃金週”重開。雖然該等資產提升工程對收入產生暫時性的影響，但將有望得以換取我們的長期競爭力和盈利能力。

## 毛利

於回顧期間內，本集團的毛利約為人民幣177,751,000元，較2015年同期約人民幣78,332,000元增加約127%。毛利率約為37%，較2015年同期約39%下跌約2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2015年同期約人民幣112,128,000元下降至約人民幣13,637,000元，主要是由於在2015年同期向合營公司提供的計息貸款取得非經常性其他利息收入約人民幣98,088,000元，而回顧期間內沒有發生這樣的收入所致。

## 銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用由2015年同期約人民幣17,272,000元增加至回顧期間約人民幣39,235,000元，增加約127%。有關增加原因主要是於回顧期間內嘉潤公館的銷售佣金，廣告及推廣開支比2015年同期有增加所致。

## 行政開支

於回顧期間內，本集團的行政開支由2015年同期人民幣42,055,000元上升至約人民幣46,459,000元，上升約10%，該上升主要歸因於在回顧期間內本集團員工人數及薪酬增加所致。本集團新拓展的健康醫療及民宿產業正處於不同階段的培育期，需要投入更多人力資源以促進順利發展。

## 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63,926,000元（2015年同期：約人民幣96,338,000元），減少約34%。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向合營公司提供的計息貸款取得非經常性其他利息收入可確認而在2015年同期內錄得此等收入約人民幣98,088,000元所致。

## 土地儲備

於2016年6月30日，本集團共有19個項目及2個已竣工樓宇單位，分佈於上海、安徽省及浙江省。本集團於上海、安徽省及浙江省的項目總建築面積分別約為341平方米、67,061平方米及2,928,626平方米，共計約2,996,028平方米。

下表載列本集團於2016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	12,225
綜合服務中心	浙江省杭州	商業綜合體	2,979	11,164	5,913
恆隆廣場	浙江省杭州	商業綜合體	30,933	171,071	105,599
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	2,461
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	7,846
白馬尊邸	浙江省杭州	擁有商業配套的住宅項目	73,514	169,439	3,312
西湖國貿中心	浙江省杭州	商業	246	676	676
隱龍灣	浙江省杭州	商業綜合體	89,173	241,695	108,806
逸樂軒	上海	商業	171	341	341
國際辦公中心(A3地塊)	浙江省杭州	商業綜合體	39,060	327,996	253,893
<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	305,473
眾安時代廣場(二期)	浙江省余姚	商住綜合體	71,519	322,935	235,140
寧波慈溪地塊	浙江省寧波	商業綜合體	49,804	159,510	159,510
杭州千島湖潤洲度假酒店	浙江省杭州	酒店	119,398	46,691	46,691
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	53,033
溫哥華酒店	安徽省淮北	酒店	60,768	67,061	67,061
<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
地塊	浙江省杭州	辦公室／商業	39,703	59,555	59,555
<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

## 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。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認，於本中期業績公告日期，除本集團在物業發展的日常業務外，目前並無意收購任何重大投資或資本資產。

## 人力資源及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團僱用員工534人（2015年同期：469人）。截至2016年6月30日止六個月，本集團未經審核員工成本約為人民幣30,197,000元（2015年同期：約人民幣26,071,000元），增加約16%，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2016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460,761,000元（於2015年12月31日：約人民幣1,088,532,000元）。

於2016年6月30日的流動比率為約0.75（於2015年12月31日：約1.37）。

於2016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1,446,716,000元及人民幣2,144,131,000元（於2015年12月31日：分別約為人民幣707,472,000元及人民幣3,051,662,000元）。

截至2016年6月30日止六個月未經審核綜合利息支出約為人民幣5,707,000元（2015年同期：約人民幣10,235,000元）。此外，截至2016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134,073,000元（2015年同期：約人民幣155,189,000元）。

於2016年6月30日，本集團的總負債與總資產比率約為52.3%（於2015年12月31日：約53.8%）。

於2016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）約為59.4%（於2015年12月31日：約51.2%）。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。資本負債比率上升主要是由於在回顧期間內支付物業開發支出導致淨負債增加所致。

計息銀行及其他借款與總資產比率約為32.5%（於2015年12月31日：約33.3%）。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2016年6月30日，本集團的資本承擔約為人民幣723,039,000元（於2015年12月31日：約人民幣803,335,000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2016年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣308,123,000元（於2015年12月31日：約人民幣230,071,000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2016年6月30日，本集團銀行借款約為人民幣3,540,847,000元（於2015年12月31日：約人民幣3,709,134,000元）由本集團以下資產押作抵押：

	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
投資物業	2,386,775	3,692,270
開發中物業	1,037,399	1,037,399
持作銷售已竣工物業	354,956	421,466
物業、廠房及設備	134,558	139,339
抵押現金	239,000	90,040
本集團名下一間子公司之100%股權	6,000	6,000
	<u>4,158,688</u>	<u>5,386,514</u>

## 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2015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2016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

展望2016年下半年，預計整體市場可以維持良性復甦的趨勢。本輪「去庫存」背景下的健康調整，由一二線城市率先展開，進而帶動二三線城市全面復甦。在政策引導下，下半年房地產市場或將有所降溫，樓價升幅趨緩，整體市場維持高位盤整。本集團紮根於經濟實力雄厚的長三角地區，擁有成本低廉的土地和受惠政策的板塊佈局等諸多優勢，深信旗下的產品將持續受到市場歡迎。

國際辦公中心（「**IOC**」）項目仍是本集團的重點發展項目。**IOC**所在的錢江世紀城與隔江而立的錢江新城是杭州市新增的城市主中心。在錢江世紀城板塊中，本項目享有一線江景，地理優勢優越。隨著2016年9月二十國集團（**G20**）峰會臨近，該地區的交通及綠化建設開始提速進行，為項目推售帶來重大利好。而比鄰本項目的杭州奧體中心未來還將承辦2022年亞運會，促進項目價值進一步釋放。本集團對**IOC**整體項目的發展前景充滿信心。

未來一年，本集團將迎來投資物業落成的密集期。集商場、寫字樓及酒店等为一体的大型高端商業綜合體余姚眾安時代廣場一期和二期，將於2016年年底竣工。本集團在2015年9月與北京銀泰置地商業有限公司達成戰略合作，以「互聯網+」的模式共同營運該項目中的眾安銀泰城商場，將有效提升項目整體吸引力。此外，杭州千島湖的度假酒店和安徽淮北的酒店項目亦將分別於今年底和明年初陸續開業。屆時，本集團的物業租賃和酒店營運分部，有望錄得顯著的收入增長，而長期穩定的物業租賃和酒店營運收入將有助繼續改善本集團的經營活動現金流量，支持未來業務的健康發展。

新業務方面，本集團將繼續探索並逐步轉型至以輕資產運營為主的發展策略，積極面對中國城鎮化的發展機遇，推廣和深化產業的互聯網化，發展多元化的新型地產項目。在有效控制現有商業綜合體投資規模穩定發展的同時，積極拓展休閒旅遊、健康醫療、文化娛樂及現代農業等新興產業。本公司亦會堅持審慎的財務策略，提升企業管治透明度，為公司股東尋求理想及持續的回報。

## 中期股息

董事會不建議派發截至2016年6月30日止六個月的中期股息（2015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經修訂之企業管治守則（「企業管治守則」）（於2016年1月1日開始的會計期起生效）所載之守則條文。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2016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2016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2016年6月30日止六個月期間的簡明綜合財務資料。此外，審核委員會已與本集團管理層討論有關本公司截至2016年6月30日止六個月期間之未經審核中期簡明綜合財務資料（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，本公司根據於2015年5月20日舉行之股東週年大會上股東授予的一般授權，於聯交所共購回1,880,000股股份，有關詳情載列如下：

月／年份	購買股份數目	每股價格 (最高) 港元	每股價格 (最低) 港元	代價總額 港元
5月／2016年	<u>1,880,000</u>	4.32	4.12	<u>7,929,282</u>
	<u>1,880,000</u>			<u>7,929,282</u>

所有購回之股份已全部註銷，本公司之已發行股本亦已扣除此等股份之面值。購回股份是為提高每股資產淨值及每股盈利，有利於本公司及其股東整體利益而進行。

### 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，2016年8月26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。