

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2022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
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	257,104	547,108	-53.0%
毛利	48,865	118,829	-58.9%
本期間虧損	(238,516)	(67,741)	-252.1%
母公司擁有人應佔虧損	(223,724)	(72,239)	-209.7%
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(11.13)分	人民幣(3.59)分	
	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	變動
總資產	15,407,927	15,504,840	-0.63%
淨資產	5,485,093	5,733,595	-4.3%
每股資產淨值	人民幣2.73元	人民幣2.85元	-4.2%

## 中期簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	257,104	547,108
銷售成本		<u>(208,239)</u>	<u>(428,279)</u>
毛利		48,865	118,829
其他收入及收益	4	51,405	235,962
銷售及分銷開支		(66,884)	(68,146)
行政開支		(94,480)	(110,305)
其他開支		(6,311)	(65,946)
財務費用		(87,679)	(111,246)
應佔一間合營企業的利潤及虧損		(485)	–
投資物業的公允價值變動		<u>(95,590)</u>	<u>(13,786)</u>
除稅前虧損	5	(251,159)	(14,638)
所得稅開支	6	<u>12,643</u>	<u>(53,103)</u>
本期間虧損		<u><u>(238,516)</u></u>	<u><u>(67,741)</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(223,724)	(72,239)
非控股權益		<u>(14,792)</u>	<u>4,498</u>
		<u><u>(238,516)</u></u>	<u><u>(67,741)</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	7	<u><u>人民幣(11.13)分</u></u>	<u><u>人民幣(3.59)分</u></u>

**中期簡明綜合全面收益表**  
截至2022年6月30日止六個月

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>本期間虧損</b>	<b><u>(238,516)</u></b>	<b><u>(67,741)</u></b>
<b>其他全面虧損</b>		
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	<u>3,658</u>	<u>(9,066)</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)淨額	<u>3,658</u>	<u>(9,066)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
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	(20,063)	(26,064)
所得稅影響	<u>5,016</u>	<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淨額	<u>(15,047)</u>	<u>(19,548)</u>
<b>本期間其他全面虧損，扣除稅項</b>	<b><u>(11,389)</u></b>	<b><u>(28,614)</u></b>
<b>本期間全面虧損總額</b>	<b><u>(249,905)</u></b>	<b><u>(96,355)</u></b>
<b>以下應佔：</b>		
母公司擁有人	(235,113)	(100,853)
非控股權益	<u>(14,792)</u>	<u>4,498</u>
	<b><u>(249,905)</u></b>	<b><u>(96,355)</u></b>

# 中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		2,415,939	2,402,079
投資物業		5,352,666	5,245,954
開發中物業		983,967	1,065,488
使用權資產		135,700	140,850
其他無形資產		29,919	30,787
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資		314,987	335,050
長期預付款項		280,016	283,138
於一間合營企業之投資		31,956	32,441
遞延稅項資產		44,400	23,826
受限制現金		12,000	12,000
<b>總非流動資產</b>		<b>9,601,550</b>	<b>9,571,613</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已竣工物業		1,052,704	1,087,065
開發中物業		2,762,804	1,821,537
存貨		34,630	35,333
應收貿易賬款	9	26,762	41,246
預付款項、其他應收款項及其他資產		541,646	382,358
應收關聯公司款項		-	585,040
按公允價值計入損益之金融資產		59	68
受限制現金		205,065	332,965
現金及現金等價物		1,104,273	1,603,069
分類為持作銷售之投資物業		78,434	44,546
<b>總流動資產</b>		<b>5,806,377</b>	<b>5,933,227</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	581,303	480,901
其他應付款項及應計費用		285,503	309,808
合約負債		2,442,252	2,063,292
應付關聯公司款項		563,874	818,234
計息銀行及其他借款		2,237,628	1,527,310
租賃負債		37,343	29,100
應付稅項		468,890	430,804
<b>總流動負債</b>		<b>6,616,793</b>	<b>5,659,449</b>
<b>流動(負債)／資產淨額</b>		<b>(810,416)</b>	<b>273,778</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,791,134</b>	<b>9,845,391</b>

# 中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	2,330,425	3,107,940
遞延稅項負債	842,855	865,211
租賃負債	132,761	138,645
	<u>3,306,041</u>	<u>4,111,796</u>
<b>淨資產</b>	<u>5,485,093</u>	<u>5,733,595</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	160,220	160,220
儲備	5,106,212	5,339,922
	5,266,432	5,500,142
<b>非控股權益</b>	<u>218,661</u>	<u>233,453</u>
<b>總權益</b>	<u>5,485,093</u>	<u>5,733,595</u>

# 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, 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2022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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

於2022年6月30日,本集團的流動負債淨值約為人民幣810,416,000元。於2022年6月30日,本集團有可用且尚未動用的信貸及銀行融資為人民幣4,646,000,000元,其屆滿日晚於2023年6月30日。此外,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2021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3號修訂本

國際會計準則第16號修訂本

國際會計準則第37號修訂本

國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進

概念框架之提述

物業、廠房及設備:擬定用途前之所得款項

有償合約—履行合約的成本

國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號之修訂本

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。於2021年2月3日，本集團與眾安集團就出售浙江潤洲物業服務有限公司、餘姚眾力物業管理有限公司及杭州眾宏物業服務有限公司的全部股權訂立股權轉讓協議，該等公司均從事商業物業管理業務（「轉讓」）。轉讓已於2021年4月13日悉數完成。完成轉讓後，本集團不再從事商業物業管理業務。

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2022年及2021年6月30日止六個月經營分部的收入及利潤資料。

**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
<b>分部收入</b>					
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
	<u>72,312</u>	<u>42,478</u>	<u>99,847</u>	<u>54,653</u>	<u>269,290</u>
<b>調節：</b>					
分部間銷售對銷					<u>(12,186)</u>
經營業務收入					<u><u>257,104</u></u>
<b>分部業績</b>	<b>(101,960)</b>	<b>(58,440)</b>	<b>(18,918)</b>	<b>(11,934)</b>	<b>(191,252)</b>
<b>調節：</b>					
利息收入					27,772
財務費用					<u>(87,679)</u>
除稅前虧損					<u><u>(251,159)</u></u>
<b>其他分部資料</b>					
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	<u>27,746</u>	<u>42</u>	<u>2,333</u>	<u>34,814</u>	<u>64,935</u>

下表呈列有關本集團分別於截至2022年及2021年6月30日止六個月經營分部的收入及利潤資料。(續)

**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	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入</b>					
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
	<u>311,024</u>	<u>70,916</u>	<u>97,606</u>	<u>84,187</u>	<u>563,733</u>
<b>調節：</b>					
分部間銷售對銷					<u>(16,625)</u>
經營業務收入					<u><u>547,108</u></u>
<b>分部業績</b>	80,882	48,786	(24,252)	(79,864)	25,552
<b>調節：</b>					
利息收入					71,056
財務費用					<u>(111,246)</u>
除稅前虧損					<u><u>(14,638)</u></u>
<b>其他分部資料</b>					
於損益表內確認的減值虧損	—	—	—	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>

下表分別呈列本集團經營分部於2022年6月30日及2021年12月31日的分部資產及負債資料：

於2022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	7,292,153	5,199,393	2,177,553	725,894	15,394,993
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,445,739)
企業及其他未分配資產					<u>1,458,673</u>
總資產					<u><u>15,407,927</u></u>
分部負債	3,106,217	110,662	1,349,598	936,238	5,502,715
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,445,739)
企業及其他未分配負債					<u>5,865,858</u>
總負債					<u><u>9,922,834</u></u>
於2021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	6,498,012	5,305,729	2,006,166	818,383	14,628,290
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,168,314)
企業及其他未分配資產					<u>2,044,864</u>
總資產					<u><u>15,504,840</u></u>
分部負債	2,765,220	106,448	1,134,504	1,374,375	5,380,547
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,168,313)
企業及其他未分配負債					<u>5,559,011</u>
總負債					<u><u>9,771,245</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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	238,918	530,640
其他	18,186	16,468
	<u>257,104</u>	<u>547,108</u>

上述收入資料乃基於客戶之位置。

### (b) 非流動資產

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	中國內地	9,109,279
日本	77,277	86,249
其他	55,607	77,655
	<u>9,242,163</u>	<u>9,212,737</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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	226,812	487,637
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	30,292	59,471
	<u>257,104</u>	<u>547,108</u>

#### 客戶合約收入之分拆收入資料

截至2022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)
<b>貨品或服務類型</b>				
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>
<b>收入確認時間</b>				
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)	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)
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	311,024	–	–	311,024
酒店營運收入	–	–	97,606	97,606
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>
<b>收入確認時間</b>				
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6月30日止六個月

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
補貼收入*	1,778	14,964
利息收入	27,772	71,056
其他	17,059	69,542
	<u>46,609</u>	<u>155,562</u>
<b>收益</b>		
出售附屬公司收益	–	80,369
出售物業及設備項目的收益	4,385	–
匯兌收益	411	31
	<u>4,796</u>	<u>80,400</u>
	<u>51,405</u>	<u>235,962</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：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	82,078	254,268
物業及設備折舊	50,764	38,647
其他無形資產攤銷	868	868
使用權資產折舊	16,111	31,394
並無計入租賃負債計量之租賃付款	3,854	12,143
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	76,231	79,097
—退休金計劃供款*	5,504	5,211
匯兌差額，淨值	(411)	(31)
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)	2,940	2,067
以權益結算之購股權開支	1,403	5,748
出售投資物業之虧損	—	1,523
公允價值虧損，淨值：		
投資物業公允價值的變動	95,590	13,786
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	9	17
出售附屬公司收益	—	(80,369)
物業及設備減值**	—	61,393
出售物業及設備收益***	(4,385)	—
出售使用權資產收益***	—	(25,823)
	<b>—</b>	<b>(25,823)</b>

\* 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」。

\*\*\* 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2021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2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
期內中國企業所得稅	14,581	46,331
期內中國土地增值稅	10,690	27,406
遞延稅項	(37,914)	(20,634)
<b>期內稅項開支總額</b>	<b>(12,643)</b>	<b>53,103</b>

## 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223,724,000元（截至2021年6月30日止六個月：人民幣72,239,000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（2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>虧損</b>		
母公司普通股權益持有人應佔虧損	(223,724)	(72,239)
		<b>股份數目</b>
	<b>2022年</b>	<b>2021年</b>
<b>股份</b>		
期內已發行普通股之加權平均數	2,010,768,000	2,010,768,000

於截至2022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2021年6月30日止六個月：無）。

## 8. 股息

董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息（2021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：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	26,506	40,902
超過六個月但一年內	256	344
	<u>26,762</u>	<u>41,246</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：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	518,830	435,333
超過六個月但一年內	47,988	31,977
超過一年	14,485	13,591
	<u>581,303</u>	<u>480,901</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：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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>999,102</u>	<u>1,330,123</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。

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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>370,040</u>	<u>316,410</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

### 市場及業務回顧

隨著行業前景的改善及大都市的加速發展，「三條紅線」政策，房地產行業的滲透性調控時代將開始，國家政策將為影響2022年房地產市場之核心因素。

展望2022年下半年，中華人民共和國（「中國」）中央人民政府將貫徹「房住不炒」的方針，實現「三個穩定」的目標。隨著房地產市場的深化調整，預計信貸條件將明顯改善，於2022年下半年，整體趨勢可能會持續。

預計今年「保持房地產市場健康發展，維護消費者合法權益」將得以落實，地方保險政策可能得以進一步完善，預售資金監管修訂的可能性較大，以在確保竣工交付及提高企業資金使用效率之間維持新的平衡。

因此，隨著政策環境的不斷升級及完善，房地產市場的發展勢頭得到支撐，行業的基本面並無瓦解。倘政策能有效地恢復房地產企業的信心，再次加快土地供應，房地產投資增速可能會企穩回升，這將促進房地產業發展融入國家經濟高質量發展的進程。

此外，房地產市場為典型的週期性市場，並將表現出平均值回報的特點。根據許多行業專家的說法，市場必定會恢復至平均水平。只要我們積極面對，最終將能結束這個危險的週期。

## 主要項目發展概況

### 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（「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。預計與2022年竣工。於回顧年度，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。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2022年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

#### **北幹項目**

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，將於2022年第二季度開始預售，於2024年竣工。

#### **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。

## 銷售回顧

於截至2022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72,312,000元（截至2021年6月30日止六個月：約為人民幣311,024,000元）。已確認的已交付物業總建築面積約為6,512平方米。

項目	地區	已確認銷售 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	6.2	886
隱龍灣	杭州	59.7	5,299
國際辦公中心A3	杭州	6.4	327
合計		<u>72.3</u>	<u>6,512</u>

## 2022年的合同銷售

本期間本集團的合同銷售面積約為37,749平方米（截至2021年6月30日止六個月：約39,358平方米），及本期間合同銷售收入約為人民幣616,100,000元（截至2021年6月30日止六個月：約人民幣1,158,900,000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	17.3	2,204
明彩城	杭州	65.0	3,368
國際辦公中心A2	杭州	218.4	5,580
新農都	杭州	223.6	19,775
西溪新城市	杭州	13.3	444
眾安時代廣場二期	寧波	0.3	—
其他（商業）	杭州	78.2	6,378
		<u>616.1</u>	<u>37,749</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99,847,000元（截至2021年6月30日止六個月：約人民幣97,606,000元），增加約人民幣2,241,000元，酒店入住率約達45%（截至2021年6月30日止六個月：約53%）。

## 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30,292,000元，減少約人民幣29,179,000元（截至2021年6月30日止六個月：約人民幣59,471,000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75%（截至2021年6月30日止六個月：約85%）。

## 土地儲備

截至2022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4,030,188平方米（截至2021年6月30日止六個月：約4,083,657平方米）。

## 收入

本集團於本期間的綜合收入約為人民幣257,104,000元，較2021年同期減少約人民幣290,004,000元或53.0%。工業房地產的新開發項目仍在開發建設過程中，同時，新業務仍處於建立及初步探索階段，導致綜合收入下降。

於本期間內，物業銷售收入下跌至約人民幣72,312,000元，較2021年同期減少約人民幣238,712,000元或76.8%。大幅減少乃主要由於商業分部的新項目因疫情而遭到延遲。

於本期間內，物業租賃以及其他服務收入約為人民幣84,945,000元，較2021年同期減少約人民幣53,533,000元或38.7%。減少乃主要由於於本期間內，由於疫情不穩定，以及恒隆廣場的升級改造，當中涉及減租、清場、搬遷、關店等，導致本期間內租賃物業的平均出租率下降。

於本期間內，酒店營運收入約為人民幣99,847,000元，較2021年同期增加約人民幣2,241,000元或2.3%。酒店營運收入於本期間內維持相對穩定，該輕微增加乃來自餐飲業務。

## 毛利

於本期間內，本集團的毛利約為人民幣48,865,000元，較2021年同期減少約人民幣69,964,000元或58.9%。毛利率為19.0%，較2021年同期下跌2.7百分點。毛利減少乃主要由於浙江省爆發疫情為本公司帶來全面的影響。儘管本公司已及時採取應對措施，惟經營效率及毛利仍低於2021年同期。

## 其他收入及收益

於本期間內，其他收入及收益約為人民幣51,405,000元，較2021年同期下跌約人民幣184,557,000元或78.2%。下跌乃主要由於本集團於2021年同期錄得出售附屬公司之收益約為人民幣80,369,000元，而於2022年期間內並無該等收益所致。

## 銷售及分銷開支

於本期間內，銷售及分銷開支約為人民幣66,884,000元，較2021年同期下跌約人民幣1,262,000元或1.9%。有關輕微下跌乃主要由於本集團已採取成本控制措施作加強管理，以盡量減輕疫情的影響。

## 行政開支

於本期間內，行政開支約為人民幣94,480,000元，較2021年同期減少約人民幣15,825,000元或14.3%。有關下跌主要由於已開展新項目減聘人手所致。

## 其他開支

於本期間內，其他開支約為人民幣6,311,000元，較2021年同期顯著下跌約人民幣59,635,000元或90.4%。有關顯著下跌主要由於本集團於2021年同期錄得物業及設備減值約人民幣61,393,000元，而於2022年期間內並無有關減值所致。

## 財務費用

於本期間內，本集團之財務費用約為人民幣87,679,000元，較2021年同期下跌約人民幣23,567,000元或21.2%。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238.5百萬元。本期間有關虧損乃主要由於本集團於2022年期間內錄得投資物業之公允價值減少約人民幣95.6百萬元。

## 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64,935,000元（截至2021年6月30日止六個月：人民幣401,015,000元）。

## 重大投資

於本期間內，本集團並無持有任何重大投資。

## 資本結構

於2022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1,321,338,000元（於2021年12月31日：約人民幣1,948,034,000元）。於2022年6月30日的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）為0.88（於2021年12月31日：1.05）。

於2022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2,237,628,000元及約人民幣2,330,425,000元（於2021年12月31日：分別為約人民幣1,527,310,000元及約人民幣3,107,940,000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774,000,000元（於2021年12月31日：約人民幣2,384,950,000元）外，所有銀行貸款按浮動利率計息。

於2022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46%（於2021年12月31日：42%）。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2022年6月30日，本集團銀行借款及其他借款約為人民幣4,568,053,000元(於2021年12月31日：約人民幣4,635,250,000元)由本集團以下資產質押作抵押：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	1,181,564	1,185,489
投資物業	2,860,480	2,681,570
開發中物業	748,823	485,411
持作銷售已竣工物業	656,862	678,740
受限制現金	89,357	64,109
	<u>5,537,086</u>	<u>5,095,319</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2022年6月30日，本集團或有負債約為人民幣370,040,000元(於2021年12月31日：約人民幣316,410,000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2022年6月30日，本集團物業開發開支資本承擔約為人民幣999,102,000元(於2021年12月31日：約人民幣1,330,123,000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2022年6月30日，本集團僱用員工1,435人（於2021年12月31日：1,630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2022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2021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2021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.chinanewcity.com.cn](http://www.chinanewcity.com.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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，2022年8月25日

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