

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2019年12月31日止年度之年度業績公告

#### 財務摘要

	截至12月31日止年度		變動
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
收入	<b>1,955,853</b>	1,924,619	+1.6%
毛利	<b>778,236</b>	340,491	+128.6%
年內利潤／（虧損）	<b>45,289</b>	(221,997)	不適用
母公司擁有人應佔利潤／（虧損）	<b>26,270</b>	(243,524)	不適用
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／（虧損） — 基本及攤薄	<b>人民幣1.3分</b>	(人民幣13分)	
	於12月31日		變動
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
總資產	<b>14,508,724</b>	13,231,588	+10%
淨資產	<b>6,141,535</b>	5,898,043	+4%
每股資產淨值	<b>人民幣3.05元</b>	人民幣3.21元	不適用

## 主席報告

致各位股東：

本人謹代表中國新城市商業發展有限公司（「本公司」）連同其附屬公司（統稱「本集團」），欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度（「回顧年度」）之全年業績。

### 業績回顧

於回顧年度內，本集團的營業額約為人民幣19.56億元。物業確認銷售規模將近人民幣15.35億元。本集團毛利約為人民幣7.78億元。本集團溢利為約人民幣0.45億元。

於回顧年度內，本集團錄得母公司擁有人應佔溢利約為人民幣0.26億元；及母公司普通股權益持有人應佔每股盈利約為人民幣1.3分。本公司董事會（「董事會」）不建議派發回顧年度末期股息。

### 市場及業務回顧

2019年，中國經濟保持平穩增長，國內生產總值（「GDP」）同比增長6.1%，但在中美貿易戰、人口老齡化加快、內生消費動力減弱等因素，加上在「房住不炒」的政策主基調下，並出台多項政策維持對房地產行業調控，本集團繼續堅持一貫的審慎投資、穩健經營的方針，一方面追求做強房地產主業，做優多元化產業，另一方面整合各個平臺業務，通過產業間的協調發展，互為動能，隨中國市場政策帶動下，繼續服務於滿足人類對美好生活的需求，促進集團業績新的突破，以實現較為理想的業績。

#### 1. 物業銷售

IOC·嘉潤公館項目（「嘉潤公館」）為杭州國際辦公中心（「IOC」）A3區塊項目，位於錢江世紀城的核心位置，是集精裝單身公寓、奢華大平層公寓、商業街、酒店、國際幼稚園、兒童培訓中心等為一體的大型綜合體。IOC總面積32萬平方米，現已入駐1500餘戶業主，20多家商家。

回顧年度內，A3地塊的嘉潤公館推出一幢精裝風格與新中式樣板間公寓熱銷，而本集團於A3.1#2單元正在施工精裝專案，預計將於2020年6月底予以集中交付，本集團相信嘉潤公館帶來穩定的物業銷售收入力量，和較高的盈利能力。

另外，擁有優越位置、與西溪濕地和杭州未來科技城近在咫尺的西溪新城市項目和西溪曼哈頓項目亦陸續交付，成為本集團回顧年度內物業銷售收入增長的主要動力。

## 2. 物業租賃

目前本集團的物業租賃收入與去年同期保持穩定增長，其收入主要來自位於杭州蕭山的恒隆廣場及位於余姚銀泰城。於回顧年度，恒隆廣場商場租賃率逾94%，新增品牌24家，業態調整順利完成，租金業績均有所提升。商場以兒童餐飲、生活、服務業態為主的「快樂時光」主題商業元素，加入主流IP，增加差異化和體驗元素，有效地增加了廣場人流，促進了商場消費。余姚眾安時代廣場B區（「**B區**」）租賃率逾90%，運營情況良好。回顧年度內，**B區**進行了商業街改造方案，從街區亮化、場景打造、開展集市、增加兒童遊樂設施等方面，著手打造「快樂時光24H風情街」，**B區**集餐飲、休閒娛樂、生活配套等多功能於一體的綜合性商業步行街，相信未來將繼續為本集團的物業租賃貢獻收入。

## 3. 酒店營運

於回顧年度，本集團旗下位於淮北伯瑞特酒店、杭州千島湖伯瑞特酒店運營狀況良好，收入同比增長近26.9%。

另外，寧波伯瑞特酒店（「**寧波伯瑞特**」）於2019年10月1日盛裝開業，寧波伯瑞特是本集團按五星級標準傾力打造的豪華商務型酒店，酒店鄰近高鐵余姚北站，地理位置優越，成為當地會議、餐飲的領軍酒店，開業3個月出租率已高於預期，並為集團帶來可觀收益。浙江伯瑞特酒店管理有限公司與美團酒店簽訂了戰略合作協定。通過合作，美團將從品牌建設，系統建設，資料分析等方面提升酒店核心競爭力。拉動酒店住宿、餐飲、會議、娛樂等多板塊收益。

## 4. 新興產業

### (一) 教育

商業地產運營方面，本集團在傳統商業模式基礎上，進一步調整業態，優化經營結構，推出以兒童為主題的新型商業營態。專注於服務城市兒童，以兒童健康、兒童教育、兒童娛樂及兒童體育為一體，合力打造全方位、智慧化、場景化的多變的綜合體，為兒童領域的發展注入新的動力。

Maggie & Rose親子家庭俱樂部（「俱樂部」）進行IP升級打造，將最初平面卡通形象，打造至活動的卡通人物，生動的舞台劇及品牌衍生品，進一步打造品牌價值。於2020年1月17日一場以「音樂改變人生，音樂改變世界」為主題的「郎朗之夜」慈善籌款晚宴在香港半島酒店舉行，大人來賓都沉浸在Maggie & Rose佈置的濃濃音樂氛圍藝術角落中，翌日，「梵志登的貝一|郎朗音樂會」在香港文化中心音樂廳也圓滿舉行，Maggie & Rose作為此次郎朗音樂會壓軸場的指定贊助商，讓更多來賓認識Maggie & Rose的品牌。

本集團預計在未來三年內在大中華區開辦4家左右直營為主的俱樂部，並計劃以合營及加盟模式開辦逾40間俱樂部，以提升市場份額，實現規模化經營。

### (二) 影視娛樂

本集團目前開業之影城有4間，成都影城於2020年1月9日盛大開業，開業首週末接待顧客數量超過1萬人，票房總額突破24萬，創下了佳績。本集團影視之收入與去年同期增長近42%，累計接待顧客數量與去年同期增長近46%，未來會拓展更多影城，著力打造區域佈局、運營優勢，發揮區域規模效應和品牌優勢。

## 企業可持續發展

本集團積極參與社會公益活動，成立眾安慈善基金會（「眾安慈善」），以專注地開展公益慈善事業，回顧年度，本集團聯同眾安慈善共同發起慈善拍賣活動，拍賣所得的善款全數捐贈眾安慈善，用作「花蕊計劃－留守兒童幫扶」項目基金，以從經濟、生活、心靈等多重層面為留守兒童送去關懷和溫暖。於2020年1月28日，本集團攜同眾安慈善，設立了人民幣1,000萬元COVID-19防控專項基金，用於支援湖北、浙江等全國COVID-19疫情嚴重地區的疫情防控工作。並根據疫情嚴重地區的實際需要，購買和提供口罩、防護衣等醫療物資，為奮戰在一線抗擊疫情的醫護人員和其他相關工作者提供必要的幫助。

## 前景與發展策略

展望2020年，中國房地產市場仍將以「穩」為第一要務，保持政策的連續性和穩定性，防止房地產市場出現大起大落，全面落實因城施策，進而落實穩地價、穩房價、穩預期的長期調控目標，確保房地產市場平穩健康發展。中國經濟存在下行壓力，但從過去幾年看，中國政府加大「六穩」工作的力度，即穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期，過去一年取得了明顯的成效，全年GDP保持平穩增長。新型冠狀病毒爆發對中國房地產市場的衝擊可能是短暫的，購房者只是推遲購買而不是完全擱置購房計畫，在全國抗擊病毒的過程中，隨著疫情得到控制，需求也有望回升。

集團對未來前景仍保樂觀，並堅持以「創造城市新生活」為企業使命，以「專注大眾需求」為戰略指導思想，依託現有的商業產業，運用自身成熟的開發投資理念帶動文化教育、健康醫療、影視娛樂、文旅休閒等四大產業的新發展，板塊佈局輻射整個長三角區域。

國際辦公中心（「IOC」）項目，仍是本集團在眾多開發項目之中重點發展的項目。已竣工的A3地塊中嘉潤公館接連為本集團創下銷售佳績，本集團已於2018年底開始發展IOC A2地塊，預計IOC項目會為繼續成為本集團物業銷售收入增長的主要力量，以保證未來集團物業銷售收入的穩定發展。

恒隆廣場及其周邊將打造為商業地下空間，以商務精英、周邊住宅居民為核心客群，集商業中心+地鐵樞紐+遊覽勝地三大功能為一體，打造融合休閒、娛樂、音樂、潮流為主題的時尚體驗空間。商場全面提升「快樂時光」品牌影響力，並與IP融合，形成主題系列。余姚時代廣場將串聯購物中心、B區商業街及中央大廣場，引進街景店車、花車集市、戶外美陳、兒童運動遊樂設施等打造好吃、好看、好玩的廣場夜文化，以吸引更多人流。西溪新城市將打造為以高精尖未來產業為核心的創新創業產業園，內有四大中心，包括「服務中心、辦公中心、研發中心、生產中心」+未來孵化空間，以謀求商業板塊的開拓創新。

## 致謝

最後，本人謹代表董事會對股東和業務合作夥伴的鼎力支持和充分信任，以及全體員工辛勤努力的工作致以衷心感謝！

施侃成

主席

香港，2020年3月31日

中國新城市商業發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2019年12月31日止年度(「本年度」或「回顧年度」)之經審核綜合業績，連同截至2018年12月31日止相應年度的比較數字，而有關年度業績已由本公司審核委員會審閱。

## 綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	4	1,955,853	1,924,619
銷售成本		<u>(1,177,617)</u>	<u>(1,584,128)</u>
毛利		778,236	340,491
其他收入及收益	4	68,460	18,905
銷售及分銷開支		(137,603)	(138,519)
行政開支		(184,836)	(198,455)
其他開支		(3,069)	(40,099)
財務費用	5	(154,960)	(110,330)
轉撥至投資物業之公允價值收益／(虧損)		50,642	(25,030)
投資物業的公允價值變動		<u>(36,742)</u>	<u>22,223</u>
除稅前利潤／(虧損)	6	380,128	(130,814)
所得稅開支	7	<u>(334,839)</u>	<u>(91,183)</u>
年內利潤／(虧損)		<u>45,289</u>	<u>(221,997)</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		26,270	(243,524)
非控股權益		<u>19,019</u>	<u>21,527</u>
		<u>45,289</u>	<u>(221,997)</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本		<u>人民幣1.3分</u>	<u>(人民幣13分)</u>
攤薄		<u>人民幣1.3分</u>	<u>(人民幣13分)</u>

## 綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內利潤／（虧損）	<u>45,289</u>	<u>(221,997)</u>
<b>其他全面收益</b>		
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>10,741</u>	<u>(4,106)</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>10,741</u>	<u>(4,106)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
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	—	9,000
所得稅影響	<u>—</u>	<u>(2,250)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>—</u>	<u>6,750</u>
<b>年內全面收益總額</b>	<u><b>56,030</b></u>	<u><b>(219,353)</b></u>
<b>以下應佔：</b>		
母公司擁有人	<b>37,011</b>	(240,880)
非控股權益	<u><b>19,019</b></u>	<u>21,527</u>
	<u><b>56,030</b></u>	<u><b>(219,353)</b></u>



# 綜合財務狀況表

2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		2,450,208	2,058,952
投資物業		5,358,640	5,502,607
開發中物業		935,311	933,400
使用權資產		316,788	—
商譽		98,995	—
其他無形資產		34,257	—
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資		374,672	416,814
長期預付款		134,213	230,981
遞延稅項資產		6,444	4,553
受限制現金		8,922	6,565
		<u>9,718,450</u>	<u>9,153,872</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已竣工物業		1,734,021	2,009,041
開發中物業		497,524	913,669
存貨		27,700	22,842
應收貿易賬款	10	29,375	21,501
預付款項、其他應收款項及其他資產		701,005	403,579
應收關聯公司款項		1,060,275	24,541
按公允價值計入損益之金融資產		650	42,093
受限制現金		14,271	69,850
現金及現金等價物		408,493	548,907
分類為持作銷售之投資物業		316,960	21,693
		<u>4,790,274</u>	<u>4,077,716</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	643,029	690,793
其他應付款項及應計費用		212,871	184,946
合約負債		476,063	1,123,792
應付關聯公司款項		711,707	986,909
計息銀行貸款及其他借款		351,860	922,460
租賃負債		24,297	—
應付稅項		597,102	426,644
		<u>3,016,929</u>	<u>4,335,544</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>1,773,345</u>	<u>(257,828)</u>
總資產減流動負債		<u>11,491,795</u>	<u>8,896,044</u>

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款及其他借款	4,104,245	2,045,625
遞延稅項負債	937,915	952,376
租賃負債	308,100	—
	<u>5,350,260</u>	<u>2,998,001</u>
<b>淨資產</b>	<u>6,141,535</u>	<u>5,898,043</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	160,443	144,850
儲備	5,623,608	5,438,136
	<u>5,784,051</u>	<u>5,582,986</u>
非控股權益	357,484	315,057
	<u>6,141,535</u>	<u>5,898,043</u>

# 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）。

本公司於2014年7月10日於聯交所獨立上市（股份代號「1321」）並自市場籌資約608,000,000港元。

## 2. 編製基準及會計政策

### 2.1 編製基準

本財務報表按照國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，而國際財務報告準則包括由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）及國際會計準則及詮釋常務委員會批准的準則及詮釋、國際會計準則委員會批准當時生效的詮釋、香港公認會計原則以及香港公司條例之披露規定。除投資物業、衍生金融工具及股本投資如以下所述的會計政策按公允價值計量外，財務報表乃按照歷史成本原則編製。除有特別註明外，本財務報表以人民幣（「人民幣」）列報，且所有數值均調整至最近的千元單位。

### 2.2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團已於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提前還款特性
國際財務報告準則第16號	租賃
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益
國際財務報告詮釋委員會—詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
國際財務報告準則2015年至 2017年週期的年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、 國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂本

除與本集團財務報表編製無關的國際財務報告準則第9號及國際會計準則第19號的修訂本及國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、準則詮釋委員會－詮釋第15號經營租賃－優惠及準則詮釋委員會－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人根據單一資產負債表模式入賬所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認例外情況除外。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營或融資租賃。

國際財務報告準則第16號對本集團作為出租人之租賃並無重大影響

本集團使用經修訂追溯法採納國際財務報告準則第16號，首次應用日期為2019年1月1日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，首次採納的累計影響確認為對2019年1月1日的保留溢利期初餘額的調整，而2018年的比較資料並無重列，並繼續根據國際會計準則第17號及相關詮釋呈報。

#### 租賃之新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內已識別資產之使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導已識別資產的使用，則已獲授予控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號識別為租賃的合約應用該準則。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號並未識別為租賃的合約並未予以重新評估。因此，國際財務報告準則第16號的租賃定義僅應用於2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

#### 作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

##### *採納國際財務報告準則第16號的影響性質*

本集團擁有樓宇項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前按租賃是否評估為已將資產擁有權的絕大部分回報及風險轉移予本集團，將租賃分類為經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及租賃期限為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊（及減值（如有））及尚未償還租賃負債之應計利息（為融資成本），而非於自2019年1月1日開始於租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

#### 過渡之影響

於2019年1月1日的租賃負債按剩餘租賃付款的現值確認(使用於2019年1月1日的增量借款利率貼現)。使用權資產按租賃負債的金額計量,並以任何與緊接2019年1月1日前於財務狀況表確認的租賃有關的預付或應計租賃付款的金額予以調整。

所有該等資產均已於該日基於國際會計準則第36號進行任何減值評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨呈列使用權資產。本集團並無租賃資產先前於融資租賃下確認,亦無需自物業及設備重新分類。

對於先前計入投資物業並按公允價值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及/或資本增值),本集團於2019年1月1日繼續將其列為投資物業。其根據國際會計準則第40號繼續按公允價值計量。

本集團於2019年1月1日應用國際財務報告準則第16號時已使用以下選擇性可行權宜方法:

- 對於租賃期限自首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免。
- 倘合約包含延長/終止租賃的選擇權,則使用事後方式釐定租賃期限。
- 對具有合理類似特徵之租賃組合應用單一折現率。

#### 於2019年1月1日之財務影響

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號導致的影響如下:

	增加/(減少)
	人民幣千元
<b>資產</b>	
使用權資產增加	279,579
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	(6,401)
資產總值增加	<u>273,178</u>
<b>負債</b>	
負債總額增加	<u>273,178</u>

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔對賬如下：

人民幣千元

於2018年12月31日的經營租賃承擔	381,274
於2019年1月1日的加權平均增量借款利率	4.60%
於2019年1月1日的已貼現經營租賃承擔	273,178
<b>於2019年1月1日的租賃負債</b>	<b>273,178</b>

- (b) 國際會計準則第28號修訂本澄清國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合營公司的權益（應用權益法），並不包括實質上構成於聯營公司或合營公司淨投資一部分的長期權益（並無應用權益法）。因此，實體將該等長期權益入賬時應用國際財務報告準則第9號而非國際會計準則第28號，包括國際財務報告準則第9號的減值規定。國際會計準則第28號應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營公司虧損及於聯營公司或合營公司的淨投資減值的情況下方可應用。本集團於2019年1月1日採納修訂本時評估其於聯營公司及合營公司的長期權益的業務模式，而結論為於聯營公司及合營公司的長期權益繼續根據國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (c) 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第23號處理倘稅項處理涉及影響國際會計準則第12號的應用的不確定性（通常稱為「不確定稅務狀況」），對所得稅（即期及遞延）的會計處理方法。該詮釋並不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否單獨考慮對不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。本集團已於採納該項詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉讓定價而引致的不確定稅務狀況。基於本集團稅務合規及轉讓定價研究，本集團認為稅務機關很可能接納其轉讓定價政策。因此，該項詮釋並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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3號修訂本	業務定義 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合同 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大定義 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 並無釐定強制生效日期惟可供採納

### 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及保安服務。

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、非租賃相關融資成本、股息收入、本集團金融工具之公允價值收益／虧損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、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貸款及其他借款、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。

截至2019年12月31日止年度	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	1,534,552	175,412	141,270	104,619	1,955,853
分部間銷售	—	41,330	—	2,240	43,570
	1,534,552	216,742	141,270	106,859	1,999,423
調節：					
分部間銷售對銷					(43,570)
經營業務收入					<u>1,955,853</u>
分部業績	510,395	14,468	(69,333)	55,072	510,602
調節：					
利息收入					24,486
財務費用					(154,960)
除稅前利潤					<u>380,128</u>
分部資產	5,097,245	5,708,493	2,328,661	1,602,179	14,736,578
調節：					
分部間應收款項對銷					(723,854)
企業及其他未分配資產					496,000
總資產					<u>14,508,724</u>
分部負債	1,134,309	51,730	730,812	1,183,070	3,099,921
調節：					
分部間應付款項對銷					(723,855)
企業及其他未分配負債					5,991,123
總負債					<u>8,367,189</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	5,013	1,819	52,419	61,001	120,252
資本開支	457	—	21,927	88,851	111,235



截至2018年12月31日止年度	商用物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店經營 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	1,578,447	160,369	111,328	74,475	1,924,619
分部間銷售	—	35,952	—	1,722	37,674
	1,578,447	196,321	111,328	76,197	1,962,293
調節：					
分部間銷售對銷					(37,674)
經營業務收入					<u>1,924,619</u>
分部業績	154,965	(29,623)	(51,693)	(107,844)	(34,195)
調節：					
利息收入					13,711
財務費用					<u>(110,330)</u>
除稅前虧損					<u>(130,814)</u>
分部資產	4,780,196	5,565,032	2,107,184	760,815	13,213,227
調節：					
分部間應收款項對銷					(638,266)
企業及其他未分配資產					<u>656,627</u>
總資產					<u>13,231,588</u>
分部負債	1,875,708	126,107	257,391	1,365,501	3,624,707
調節：					
分部間應付款項對銷					(638,266)
企業及其他未分配負債					<u>4,347,104</u>
總負債					<u>7,333,545</u>
其他分部資料：					
折舊	750	1,995	39,753	7,173	49,671
資本開支	<u>10,603</u>	<u>414</u>	<u>17,725</u>	<u>98,034</u>	<u>126,776</u>

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶之收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中國內地	1,945,910	1,924,619
其他	9,943	—
	<u>1,955,853</u>	<u>1,924,619</u>

上述收益資料乃基於客戶之位置。

### (b) 非流動資產

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中國內地	9,067,875	8,653,791
日本	91,057	78,705
其他	178,402	9
	<u>9,337,334</u>	<u>8,732,505</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销售額佔本集團截至2019年及2018年12月31日止年度收入的10%或以上。

#### 4. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
客戶合約收入	1,780,441	1,764,250
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	175,412	160,369
	<u>1,955,853</u>	<u>1,924,619</u>

#### 客戶合約收入

##### (i) 分拆收入資料

截至2019年12月31日止年度

分部	物業發展 人民幣千元	物業管理及 其他相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	1,534,552	–	–	1,534,552
酒店營運收入	–	–	141,270	141,270
物業管理費收入	–	104,619	–	104,619
客戶合約收入總額	<u>1,534,552</u>	<u>104,619</u>	<u>141,270</u>	<u>1,780,441</u>
<b>收益確認時間</b>				
某一時間點	1,534,552	–	141,270	1,675,822
一段時間	–	104,619	–	104,619
客戶合約收入總額	<u>1,534,552</u>	<u>104,619</u>	<u>141,270</u>	<u>1,780,441</u>

截至2018年12月31日止年度

分部	物業發展 人民幣千元	物業管理及 其他相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	1,578,447	–	–	1,578,447
酒店營運收入	–	–	111,328	111,328
物業管理費收入	–	74,475	–	74,475
客戶合約收入總額	<u>1,578,447</u>	<u>74,475</u>	<u>111,328</u>	<u>1,764,250</u>
<b>收益確認時間</b>				
某一時間點	1,578,447	–	111,328	1,689,775
一段時間	–	74,475	–	74,475
客戶合約收入總額	<u>1,578,447</u>	<u>74,475</u>	<u>111,328</u>	<u>1,764,250</u>

於報告期初確認並計入合約負債之物業銷售收入為人民幣862,687,000元（2018年：人民幣942,899,000元）。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
補貼收入	1,451	1,879
銀行利息收入	24,486	13,711
其他	10,447	3,315
	<u>36,384</u>	<u>18,905</u>
<b>收益</b>		
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	31,625	–
重新計量於非共同控制業務合併之現有股權之公允價值收益	451	–
	<u>32,076</u>	<u>–</u>
	<u>68,460</u>	<u>18,905</u>

## 5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	218,936	198,985
租賃負債利息	15,034	—
並非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	233,970	198,985
減：資本化開發中物業的利息	(79,010)	(88,655)
	<b>154,960</b>	<b>110,330</b>

## 6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤經扣除／（計入）下列各項：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已出售物業成本	849,453	1,330,618
物業及設備折舊	75,856	49,671
使用權資產折舊	43,963	—
其他無形資產攤銷	433	—
根據經營租賃的最低租金款項	—	38,979
並無計入租賃負債計量之租賃付款	22,358	—
核數師酬金	1,600	1,600
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	114,317	106,133
— 退休金計劃供款	18,758	16,983
匯兌差額，淨值	579	3,495
直接經營開支（包括投資物業產生的維修及修理）	4,818	3,856
出售投資物業之虧損	1,427	29,554
重新計量於非共同控制業務合併之現有股權之公允價值收益	(451)	—
公允價值（收益）／虧損，淨值：		
轉撥至投資物業的變動	(50,642)	25,030
投資物業公允價值的變動	36,742	(22,223)
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	(31,625)	1,514

## 7. 所得稅開支

本集團於香港註冊成立的附屬公司於年內均無於香港產生任何即期應課稅利潤，故此毋須繳納所得稅（2018年：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%（2018年：25%）的適用所得稅稅率作出撥備。

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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項－中國年內企業所得稅	131,076	60,482
即期稅項－中國年內土地增值稅	233,156	161,392
遞延稅項	(29,393)	(130,691)
年內稅項開支總額	<u>334,839</u>	<u>91,183</u>

## 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利是根據母公司普通股權益持有人應佔年內盈利人民幣26,270,000元（2018年：虧損人民幣243,524,000元），以及年內已發行股份的普通股的加權平均數2,010,309,319股（2018年：1,839,783,242股）計算，已予調整以反映年內已發行股份。

於截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

## 9. 股息

董事會不建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息（2018年：無）。

## 10. 應收貿易賬款

本集團與其客戶的貿易條款主要為信貸，惟新客戶一般需要預付款項。信貸期一般為一個月，而主要客戶則最多可延至三個月。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團致力於持續嚴格監控其未償還應收款項以盡量減低信貸風險。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上述理由及本集團應收貿易賬款與多名不同客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。應收貿易賬款之結餘為免息及無抵押。

於2019年及2018年12月31日，本集團評估概無根據國際財務報告準則第9號項下預期信貸虧損模式已確認之重大虧損撥備。

## 11. 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款於各報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
6個月內	580,609	602,405
超過6個月但1年內	44,130	64,857
超過1年	18,290	23,531
	<u>643,029</u>	<u>690,793</u>

應付貿易賬款乃無抵押及免息且一般按建築進度支付。

## 12. 承擔

於報告期末，本集團就物業開發支出的承擔如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>767,467</u>	<u>480,529</u>

## 13. 或有負債

就以下項目給予銀行的擔保：  
本集團物業買家獲授按揭信貸

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
	<u>258,800</u>	<u>332,636</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。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

2019年，房地產政策面臨的宏觀經濟環境更加複雜。在進一步強調「房子是用來住的，不是用來炒的」的政策基調下，各地政府繼續延續因城施策的主旨，加強市場監管，堅決遏制投機炒房，保障合理住房需求。具體而言，各地政府在供給端發力調整住房供給，大力發展租賃市場，推出具備共有產權及其他保障性安居住房，增加有效供給比重。在不利的市場環境下，本集團仍然努力攻堅克難，實現了合約銷售的良好業績。充分體現了本公司領先的戰略眼光，精準的投資佈局和穩健靈活的運營策略。

### 展望2020

展望2020年，COVID-19爆發將對中國經濟造成短期影響。來自餐飲、零售、交通及旅遊等服務業的收入顯著下跌。由於全球疫情蔓延，貿易受影響並導致外國需求較弱。為了達致本年度之經濟目標，中國政府將採納更積極之貨幣及財政政策以增加投資，促進消費及穩定外國需求。

COVID-19亦將對房地產行業之銷售、發展、投資及現金流量造成短期影響。然而，有關房地產行業之財務政策亦將維持穩定，個人住房貸款將穩定增加，而按揭利率有下調空間。預期全年市場交易將前低後穩。

疫情爆發亦將對本集團有若干影響，而特定影響視乎疫情之持續時間及發展趨勢而定。我們繼續加強現金流量管理，加快還款，並提升資本周轉率。透過優化營運調整，我們著手改進及加強項目時間表管理。

### 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，總建築面積171,071平方米。該項目已於2009年1月竣工，目前運營狀況良好。



## **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、酒店及辦公室。項目A3地塊總佔地面積為92,610平方米，總建築面積約為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地塊於2018年底前開工，預計總建築面積約為263,555平方米。

## **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，是西溪僅有的融合「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。於2017年動工之項目為包括辦公室、服務式公寓及商舖在內的商業綜合體，其已於2019年交付。

## **西溪曼哈頓**

位於杭州餘杭區的商業地產項目，項目建築面積109,173平方米，已於2017年8月下旬開盤銷售，2018年已交付部分服務式公寓。

## **朝陽銀座**

位於杭州蕭山區朝陽社區地塊的商業部分，總佔地面積為10,541平方米，總建築面積53,033平方米。該項目主要包括服務式公寓和商舖，已於2016年開啟預售，2018年已交付服務式公寓。

## **杭州千島湖伯瑞特度假酒店**

位於杭州市淳安縣千島湖鎮西南面的酒店項目，總建築面積為46,691平方米。該酒店建於千島湖岸，擁有美麗的湖泊景色及自然環境。該項目已於2017年上半年竣工並開始營業。

## 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，估計總建築面積為628,385平方米。項目分為兩期發展，包括酒店、商舖、住宅、服務式公寓、商場及辦公室。該項目二期已於2016年竣工，一期已經於2018年竣工交付。根據2014年3月16日本集團（通過其間接非全資附屬公司）與本集團一位關連人士（根據證券上市規則（「上市規則」）之定義）所訂立的合作協議，從出售或預售項目二期的住宅公寓所產生之全部經濟利益淨額歸該關連人士所有。合作協議之詳情已於日期為2014年6月17日之本公司招股章程「持續關連交易」一節披露。

## 安徽省淮北市

### 淮北伯瑞特酒店

位於安徽省淮北市的酒店項目，佔地面積60,768平方米，總建築面積67,061平方米。該項目已於2017年底前全部竣工，並開始營業。

## 江蘇省徐州市

位於江蘇省徐州新區南部的商業綜合體，佔地面積154,802平方米，總建築面積562,371平方米。該項目於2018年底前仍在規劃中，預計2022年一期工程竣工。

## 銷售回顧

在回顧年度內，出售及交付物業之已確認銷售金額約為人民幣1,534,552,000元（2018年：約為人民幣1,578,447,000元）。已確認的已交付物業總建築面積約為58,666平方米。此外，根據國際會計準則，銷售投資物業約人民幣51,932,000元（2018年：約人民幣323,301,000元）並未計入物業銷售。

	物業銷售 (人民幣 百萬元)	出售投資物業 所得款項 (人民幣 百萬元)
國際辦公中心	240.2	9.7
余姚眾安時代廣場二期	104.3	—
恒隆廣場	—	42.2
余姚眾安時代廣場一期	54.2	—
朝陽銀座	44.9	—
西溪曼哈頓	188.9	—
西溪新城市	902.1	—
	<u>1,534.6</u>	<u>51.9</u>

## 2019年的合同銷售

於回顧年度內，本集團的合同銷售面積約為46,069平方米（2018年：約為71,906平方米），合同銷售收入約為人民幣1,040,700,000元（2018年：約人民幣1,670,300,000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)
嘉潤公館	14,998	568.1
余姚眾安時代廣場一期	7,557	57.1
余姚眾安時代廣場二期	10,166	118.3
朝陽銀座	1,897	47.5
濱海商業廣場	4,999	62.8
西溪曼哈頓	1,666	54.6
西溪新城市	2,097	90.9
其他	2,689	41.4
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>46,069</u>	<u>1,040.7</u>

## 酒店營運

本集團現有四間酒店正在營運，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。於回顧年度內，本集團酒店營運錄得收入約人民幣141,270,000元（2018年：約人民幣111,328,000元），增加約27%，酒店出租率約達51%（2018年：約58%）。

## 租賃業務

本集團目前的租金收入，主要來自營運中的恒隆廣場、IOC及余姚眾安時代廣場，包括寫字樓和購物商場。於回顧年度內，來自租賃業務之總收入約人民幣175,412,000元，較2018年錄得的約人民幣160,369,000元增加約9%。按總出租面積除以可租總面積，出租物業之平均出租率約達93%（2018年：約96%）。

## 土地儲備

截至2019年12月31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3,060,000平方米。

## 財務分析

### 收入

本集團於回顧年度內錄得綜合收入約人民幣1,955,853,000元（2018年：約人民幣1,924,619,000元），輕微增加1.6%。

物業銷售收入約為人民幣1,534,552,000元（2018年：約人民幣1,578,447,000元），輕微減少2.8%。在回顧年度約人民幣51,932,000元的投資物業銷售根據國際會計準則不計算在本集團的收入與毛利項內。

物業租賃收入約達人民幣175,412,000元（2018年：約人民幣160,369,000元），增加9.4%。酒店營運錄得收入約人民幣141,270,000元（2018年：約人民幣111,328,000元），增加26.9%。有關增加乃由於千島湖伯瑞特度假酒店及淮北伯瑞特酒店營運所產生的收入持續改善所致。

### 毛利及毛利率

於回顧年度內，本集團的毛利約為人民幣778,236,000元（2018年：約人民幣340,491,000元），增加128.6%。毛利率為39.8%（2018年：17.7%），上升22.1個百分點。毛利率大幅上升主要由於利潤率較高之核心商業地產開發項目產生之收入增加，因此毛利於回顧年度大幅增加所致。另外，本集團酒店分部之收入及毛利持續改善。

### 其他收入及收益

於回顧年度，其他收入及收益約為人民幣68,460,000元（2018年：約人民幣18,905,000元），大幅增加262.1%。此乃主要由於銀行利息收入及按公允價值計入損益之金融資產之公允價值增加所致。

## 銷售及分銷開支

於回顧年度內，銷售及分銷開支約為人民幣137,603,000元（2018年：約人民幣138,519,000元），輕微減少0.7%。該等開支乃於回顧年度內從所售投資物業的銷售佣金、廣告及推廣開支中產生。

## 行政開支

於回顧年度內，行政開支約為人民幣184,836,000元（2018年：約人民幣198,455,000元），減少6.9%。有關減少主要由於撇除於2018年產生之一次性專業費用所致。

## 其他費用及虧損

於回顧年度內，其他費用及虧損約為人民幣3,069,000元（2018年：約人民幣40,099,000元），減少92.3%。減少乃主要由於撇除於2018年產生之出售投資物業之虧損所致。

## 融資成本

於回顧年度內，融資成本約為人民幣154,960,000元（2018年：約人民幣110,330,000元），增加40.5%。增加乃主要由於銀行借款及租賃負債之利息增加所致。

## 年度利潤

於回顧年度內，本集團利潤約為人民幣45,289,000元（2018年：虧損約人民幣221,997,000元）。回顧年度扭虧為盈乃主要由於西溪新城市及西溪曼哈頓產生之毛利率較高及轉撥至投資物業之公允價值收益所致。

## 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

### 收購Maggie and Rose之進一步權益

於2019年5月27日，眾安教育（本集團之全資附屬公司及眾安集團有限公司（「眾安」）之間接非全資附屬公司）與8名個人賣方訂立購股協議，以收購Maggie and Rose Limited約31.56%股權，代價為8,840,090英鎊（相當於約90,800,000港元）。

就眾安及本集團各自而言，由於收購事項（按獨立基準計算或與本集團持有的於2018年收購的Maggie and Rose Limited現有約14.96%實際股權合併計算）按上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成眾安及本集團各自的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

收購事項於2019年9月6日完成後，Maggie and Rose Limited已併入眾安及本集團的財務報表，並被視為眾安及本集團的非全資附屬公司。有關收購事項之詳情，請參閱本公司日期為2019年5月28日之公告。

### 收購浙江新農都之進一步股權

茲提述眾安集團有限公司與本公司日期為2017年8月21日及2017年8月29日之聯合公告，內容有關浙江眾安盛隆商業有限公司（「眾安盛隆」）（本公司之間接非全資附屬公司）向杭州東方文化園旅業集團有限公司（「杭州東方」）收購浙江新農都實業有限公司（「浙江新農都」）全部股權的19.85%，以及眾安與本公司日期為2018年7月20日之聯合公告以及眾安與本公司各自日期均為2018年11月30日之通函，內容有關眾安盛隆向杭州東方進一步收購浙江新農都全部股權的22.65%。

於2019年1月7日，眾安盛隆完成向杭州東方收購浙江新農都股權的22.65%，代價已透過由本公司發行178,280,000股代價股份而償付。但是，杭州東方已向本公司提起訴訟，要求取消交易。於本年度業績公告日期，訴訟尚未達成法院判決。董事會認為訴訟仍存在不確定性。

除上文所披露者外，於回顧年度內，概無其他重大收購或出售本公司附屬公司或聯營公司。

## 流動資金及財務資源

### 現金狀況及可用資金

於2019年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額約為人民幣431,686,000元（2018年：約人民幣625,322,000元），包括現金及現金等價物約為人民幣408,493,000元（2018年：約人民幣548,907,000元）及受限制現金約為人民幣23,193,000元（2018年：約人民幣76,415,000元）。

於2019年12月31日，本集團可動用財務資源總額約為人民幣12,249,955,000元，即未提取的借款融資為約人民幣7,793,850,000元及借款為約人民幣4,456,105,000元。

### 借款

於2019年12月31日，本集團銀行貸款及其他借款約為人民幣4,456,105,000元（2018年：約人民幣2,968,085,000元），包括銀行貸款約為人民幣3,646,105,000元（2018年：約人民幣2,158,085,000元）及其他貸款約為人民幣810,000,000元（2018年：約人民幣810,000,000元）。

有關借款到期情況載列如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	351,860	922,460
多於一年但少於兩年	948,298	320,500
多於兩年但少於五年	2,065,642	1,565,000
五年以上	1,090,305	160,125
	<u>4,456,105</u>	<u>2,968,085</u>

就銀行貸款及其他借款，除若干按固定利率計息之短期銀行貸款及其他借款約人民幣2,390,000,000元（2018年：約人民幣1,010,000,000元）外，所有銀行貸款按浮動利率計息。本集團於2019年12月31日的銀行貸款及其他借款按介乎5.15%至10%（2018年：0.9%至8.2%）的實際年利率計息。本集團的目標是運用銀行貸款及其他借款來維持資金連續性與靈活性之間的平衡。

### 資產抵押

於2019年12月31日，本集團銀行貸款及其他借款約為人民幣4,456,105,000元（2018年：約人民幣2,968,085,000元）由本集團以下資產作抵押：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
投資物業	1,317,502	1,238,247
開發中物業	124,462	753,053
持作銷售已竣工物業	824,359	1,524,606
物業及設備	624,560	498,179
受限制現金	13,974	5,033
	<u>2,904,857</u>	<u>4,019,118</u>

### 淨流動資產及流動比率

於2019年12月31日，本集團之淨流動資產約為人民幣1,773,345,000元（2018年：淨流動負債約為人民幣257,828,000元）。於2019年12月31日，本集團之流動比率（按流動資產除以流動負債計算）約為1.59（2018年：0.94）。

### 資本負債比率

於2019年12月31日，本集團之資本負債比率（按債務淨額除以總權益計量）為66%（2018年：40%）。債務淨額按總計息借款減去現金、現金等價物及受限制現金計算。



## 借款成本

於回顧年度內，本集團借款成本總額約為人民幣218,936,000元（2018年：約人民幣198,985,000元）。此外，於回顧年度內利息資本化金額約為人民幣79,010,000元（2018年：約人民幣88,655,000元）。有關減少主要由於項目回籠資金增加，佔用本集團借款資金的時間減少所致。

## 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理財政策。現金通常會存作短期存款，大部份以人民幣為單位。本集團於回顧年度內並無使用任何金融工具作對沖用途。

## 擔保及或有負債

於2019年12月31日，本集團或有負債約為人民幣258,800,000元（2018年：約人民幣332,636,000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。

## 承擔

於2019年12月31日，本集團物業開發開支承擔約為人民幣767,467,000元（2018年：約人民幣480,259,000元）。預計本集團將由其自有資金及銀行貸款撥付相關承擔。

## 人力資源及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團僱用員工1,763人（2018年：1,399人）。本集團於回顧年度內的員工成本約為人民幣133,076,000元（2018年：約人民幣123,116,000元）。

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的成功及市場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。

顧客滿意，對我們的服務和產品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的溝通，發現及創造客戶需要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。

## 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，確保他們也明白環保的重要性，防止污染及減少浪費。我們也鼓勵所有員工提高環保意識。

## 回顧年度後事項

於2020年2月13日，本公司根據本公司於2015年5月20日採納之購股權計劃向本公司僱員或其他合資格人士（「承授人」）授出購股權，以認購合共最多173,800,000股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股，每股股份行使價為0.998港元。購股權之有效期乃由2020年2月13日起至2022年2月12日（首尾兩日包括在內）。概無承授人為董事、本公司之最高行政人員或主要股東，亦非任何彼等之聯繫人（定義見上市規則）。

## 末期股息

董事會不建議派發任何截至2019年12月31日止年度末期股息（2018年：無）。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會將於2020年6月11日（星期四）舉行（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將在上市規則規定的指定時間內以指定方式刊載於本公司網站([www.chinanewcity.com.cn](http://www.chinanewcity.com.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，及向本公司股東寄發。

## 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）已審閱本集團於截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表，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。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司及其任何附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 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，於回顧年度及直至本公告日期，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，確信本公司於回顧年度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全年業績公告及年報

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))。本公司截至2019年12月31日止年度之年報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。

## 暫停辦理股份登記手續

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將自2020年6月8日（星期一）至2020年6月11日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2020年6月5日（星期五）下午四時三十分前送交本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

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

施侃成

香港，2020年3月31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；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。