

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2020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
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
收入	700,370	1,955,853	-64.2%
毛利	170,155	778,236	-78.1%
本年度利潤	25,081	45,289	-44.6%
母公司擁有人應佔利潤	44,429	26,270	+69.1%
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
—基本	人民幣2.2分	人民幣1.3分	
—攤薄	人民幣2.2分	人民幣1.3分	
	於12月31日		變動
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
總資產	15,175,856	14,508,724	+4.6%
淨資產	6,077,418	6,141,535	-1.0%
每股資產淨值	人民幣3.02元	人民幣3.05元	-1.0%

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2020年12月31日止年度之綜合年度業績，連同截至2019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及經本公司核數師同意。

## 綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	700,370	1,955,853
銷售成本		<u>(530,215)</u>	<u>(1,177,617)</u>
毛利		170,155	778,236
其他收入及收益淨額	4	186,665	68,460
銷售及分銷開支		(164,303)	(137,603)
行政開支		(201,024)	(184,836)
其他開支		(43,288)	(3,069)
財務費用	5	(219,197)	(154,960)
轉撥至投資物業之公允價值收益		356,806	50,642
投資物業的公允價值變動		<u>23,030</u>	<u>(36,742)</u>
除稅前利潤	6	108,844	380,128
所得稅開支	7	<u>(83,763)</u>	<u>(334,839)</u>
本年度利潤		<u>25,081</u>	<u>45,289</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		44,429	26,270
非控股權益		<u>(19,348)</u>	<u>19,019</u>
		<u>25,081</u>	<u>45,289</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣2.2分</u>	<u>人民幣1.3分</u>
攤薄		<u>人民幣2.2分</u>	<u>人民幣1.3分</u>

## 綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本年度利潤	<u>25,081</u>	<u>45,289</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>(14,755)</u>	<u>10,741</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>(14,755)</u>	<u>10,741</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	<u>17,200</u>	<u>—</u>
所得稅影響	<u>(4,300)</u>	<u>—</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>12,900</u>	<u>—</u>
本年度全面收益總額	<u>23,226</u>	<u>56,030</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>42,574</u>	<u>37,011</u>
非控股權益	<u>(19,348)</u>	<u>19,019</u>
	<u>23,226</u>	<u>56,030</u>

# 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		2,483,582	2,450,208
投資物業		5,359,845	5,358,640
開發中物業		955,398	935,311
使用權資產		318,126	316,788
商譽		98,995	98,995
其他無形資產		32,522	34,257
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資		392,590	374,672
長期預付款		338,761	134,213
遞延稅項資產		11,889	6,444
受限制現金		—	8,922
<b>總非流動資產</b>		<b>9,991,708</b>	<b>9,718,450</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已竣工物業		1,255,130	1,734,021
開發中物業		1,153,750	497,524
存貨		24,631	27,700
應收貿易賬款	10	37,636	29,375
預付款項、其他應收款項及其他資產		539,276	701,005
應收關聯公司款項		1,009,969	1,060,275
按公允價值計入損益之金融資產		113	650
受限制現金		114,776	14,271
現金及現金等價物		994,112	408,493
分類為持作銷售之投資物業		54,755	316,960
<b>總流動資產</b>		<b>5,184,148</b>	<b>4,790,274</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	532,399	643,029
其他應付款項及應計費用		289,684	212,871
合約負債		393,694	476,063
應付關聯公司款項		605,910	711,707
計息銀行及其他借款		665,555	351,860
租賃負債		35,061	24,297
應付稅項		549,082	597,102
<b>總流動負債</b>		<b>3,071,385</b>	<b>3,016,929</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,112,763</b>	<b>1,773,345</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,104,471</b>	<b>11,491,795</b>

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	4,803,094	4,104,245
遞延稅項負債	907,819	937,915
租賃負債	316,140	308,100
	<u>6,027,053</u>	<u>5,350,260</u>
<b>淨資產</b>	<u>6,077,418</u>	<u>6,141,535</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	160,220	160,443
儲備	5,674,558	5,623,608
	<u>5,834,778</u>	<u>5,784,051</u>
<b>非控股權益</b>	<u>242,640</u>	<u>357,484</u>
<b>總權益</b>	<u>6,077,418</u>	<u>6,141,535</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

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**」)批准的準則及詮釋、國際會計準則委員會批准的國際會計準則及常設詮釋委員會詮釋以及香港公司條例之披露規定。除投資物業、分類為持作銷售之投資物業、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資及按公允價值計入損益之金融資產按公允價值計量外,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 會計政策變動及披露

本集團已就本年度的財務報表首次採納2018年財務報告概念框架及下列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	業務的定義
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
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大性的定義

採納2018年財務報告概念框架及上述經修訂國際財務報告準則不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用以下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號之修訂本	概念框架之提述 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號，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號之修訂本	利率基準改革—第2階段 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 <sup>4、6</sup>
國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為即期或非即期 <sup>4</sup>
國際會計準則第1號之修訂本	會計政策之披露 <sup>4</sup>
國際會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第16號之修訂本	新冠肺炎疫情相關的租金減免 <sup>1</sup>
國際會計準則第37號之修訂本	有償合約—履行合約的成本 <sup>3</sup>
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計之釋義 <sup>4</sup>
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2020年6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> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納

<sup>6</sup> 由於2020年6月刊發國際財務報告準則第17號之修訂本，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號。

本集團正評估此等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次採納之影響。迄今為止，本集團認為此等新訂及經修訂國際財務報告準則不會對本集團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。



截至2020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	物業管理及 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	248,942	144,845	182,516	124,067	700,370
分部間銷售	—	24,378	—	1,561	25,939
	<u>248,942</u>	<u>169,223</u>	<u>182,516</u>	<u>125,628</u>	<u>726,309</u>
<b>調節：</b>					
分部間銷售對銷					(25,939)
經營業務收入					<u>700,370</u>
<b>分部業績</b>	48,538	370,912	(70,030)	(118,182)	231,238
<b>調節：</b>					
利息收入					96,803
財務費用					(219,197)
除稅前利潤					<u>108,844</u>
<b>分部資產</b>	5,554,621	5,437,682	2,301,507	1,533,252	14,827,242
<b>調節：</b>					
分部間應收款項對銷					(845,167)
企業及其他未分配資產					1,193,781
總資產					<u>15,175,856</u>
<b>分部負債</b>	929,762	59,443	774,721	1,548,601	3,312,327
<b>調節：</b>					
分部間應付款項對銷					(845,167)
企業及其他未分配負債					6,631,078
總負債					<u>9,098,438</u>
<b>其他分部資料：</b>					
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>

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	物業管理及 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	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
<b>調節：</b>					
分部間銷售對銷					(43,570)
經營業務收入					<u>1,955,853</u>
<b>分部業績</b>	510,395	14,468	(69,333)	55,072	510,602
<b>調節：</b>					
利息收入					24,486
財務費用					(154,960)
除稅前利潤					<u>380,128</u>
<b>分部資產</b>	5,097,245	5,708,493	2,328,661	1,602,179	14,736,578
<b>調節：</b>					
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>
<b>分部負債</b>	1,134,309	51,730	730,812	1,183,070	3,099,921
<b>調節：</b>					
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>
<b>其他分部資料：</b>					
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

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶之收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國內地	666,418	1,945,910
其他	33,952	9,943
	<u>700,370</u>	<u>1,955,853</u>

上述收益資料乃基於客戶之位置。

### (b) 非流動資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國內地	9,321,900	9,067,875
日本	91,780	91,057
其他	173,549	178,402
	<u>9,587,229</u>	<u>9,337,334</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2020年及2019年12月31日止年度收入的10%或以上。

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額

收入的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約收入	555,525	1,780,441
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	<u>144,845</u>	<u>175,412</u>
	<u><b>700,370</b></u>	<u><b>1,955,853</b></u>

#### 客戶合約收入

##### (i) 分拆收入資料

截至2020年12月31日止年度

分部	商業 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	248,942	-	-	248,942
酒店營運服務	-	-	182,516	182,516
物業管理及其他服務	-	124,067	-	124,067
客戶合約收入總額	<u><b>248,942</b></u>	<u><b>124,067</b></u>	<u><b>182,516</b></u>	<u><b>555,525</b></u>
<b>收益確認時間</b>				
某一時間點	248,942	-	182,516	431,458
一段時間	-	124,067	-	124,067
客戶合約收入總額	<u><b>248,942</b></u>	<u><b>124,067</b></u>	<u><b>182,516</b></u>	<u><b>555,525</b></u>

截至2019年12月31日止年度

分部	商業 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
酒店營運服務	–	–	141,270	141,270
物業管理及其他服務	–	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>

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351,821,000元（2019年：人民幣862,687,000元）。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
補貼收入*	3,232	1,451
利息收入	96,803	24,486
其他	1,530	10,447
	<u>101,565</u>	<u>36,384</u>
<b>收益</b>		
出售一間附屬公司收益	84,937	–
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	163	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>85,100</u>	<u>32,076</u>
	<u>186,665</u>	<u>68,460</u>

\* 該等補貼並無任何未達成條件或或然事件。

## 5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	386,653	218,936
租賃負債利息	14,735	15,034
並非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	401,388	233,970
減：資本化開發中物業的利息	(182,191)	(79,010)
	<b>219,197</b>	<b>154,960</b>

## 6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤經扣除／(計入)下列各項：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已出售物業成本	231,513	849,453
物業及設備折舊	98,695	75,856
使用權資產折舊	41,707	43,963
其他無形資產攤銷	1,735	433
並無計入租賃負債計量之租賃付款	24,065	22,358
核數師酬金	2,000	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	150,129	114,317
—退休金計劃供款	9,973	18,758
匯兌差額，淨值	1,465	579
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	4,337	4,818
以權益結算之購股權開支	10,373	—
出售投資物業之虧損	36,153	1,427
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)
出售一間附屬公司之收益	(84,937)	—
公允價值(收益)／虧損，淨值：		
轉撥至投資物業的變動	(356,806)	(50,642)
投資物業公允價值的變動	(23,030)	36,742
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	(163)	(31,625)

## 7. 所得稅開支

本集團於香港及英國註冊成立的附屬公司於年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（2019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%（2019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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項—中國年內企業所得稅	99,454	123,932
即期稅項—中國年內土地增值稅	24,150	233,156
遞延稅項	<u>(39,841)</u>	<u>(22,249)</u>
<b>年內稅項開支總額</b>	<b><u>83,763</u></b>	<b><u>334,839</u></b>

## 8. 母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母公司普通股權益持有人應佔年內利潤人民幣44,429,000元（2019年：人民幣26,270,000元），以及年內已發行股份的普通股的加權平均數2,011,100,932股（2019年：2,010,309,319股）計算，已予調整以反映年內已購回股份。

於截至2020年及2019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2020年12月31日止年度末期股息（2019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長至三個月。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。

於報告期末，貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一個月內	17,718	14,348
超過一個月但三個月內	19,504	14,098
超過三個月但一年內	414	929
	<u>37,636</u>	<u>29,375</u>

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組（即客戶類別及評級以及其他信貸保險形式）的逾期天數計算。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得的有關過往事件、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。就銷售商業物業、經營租賃項下之租金及提供物業管理服務、酒店經營業務及本集團其他業務而言，管理層已評估貿易應收賬款於2020年12月31日及2019年12月31日的預期信貸虧損率為最低。本公司董事認為，本集團的貿易應收賬款與大量近期並無違約歷史的不同客戶有關及經考慮歷史記錄及前瞻性資料，認為結餘可悉數收回。

## 11. 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
六個月內	453,256	580,609
超過六個月但一年內	57,488	44,130
超過一年	21,655	18,290
	<u>532,399</u>	<u>643,029</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>1,001,730</u>	<u>767,467</u>



### 13. 或然負債

#### (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。

	2020年 人民幣千元	2019年 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>46,656</u>	<u>258,800</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。本公司一審判決敗訴並已向高等法院提起上訴。目前，訴訟仍在進行。根據本集團法律顧問的意見，董事認為，彼等能夠在向高等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賠作出撥備，惟相關法律及其他成本除外。

## 管理層討論與分析

### 回顧2020

2020年，由於COVID-19爆發，全世界人民的健康及經濟活動面臨前所未有的衝擊。中國政府採取一系列措施，積極抗疫並保持經濟穩定，成為世界上唯一一個實現經濟正增長的主要經濟體。

2020年，中國政府堅持房地產行業「房住不炒」及「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標，並出臺以「三條紅線、四檔」為特徵的新管理及控制法規（「**新管控法規**」）的長效調控機制。我們相信，新管控法規將有助於引導房地產行業的長期、穩定及健康發展。

2020年，本集團的收入錄得大幅下降，但資本結構得以優化。年內，本集團收入約為人民幣700,370,000元，同比下降約64.2%；毛利約為人民幣170,155,000元，同比下降約78.1%；本公司擁有人應佔溢利約為人民幣44,429,000元，同比增長約69.1%。截至2020年底，本集團總權益約為人民幣6,077,418,000元，較2019年底略微減少約1.0%；現金賬面值約為人民幣1,108,888,000元。因此，所有資產及負債指標均得到改善，資本結構獲得優化。

### 展望2021

2021年，隨著COVID-19疫苗的普及，人們相信COVID-19大流行將達到拐點，並在全球範圍內得到有效控制，且全球經濟將恢復增長。國內房地產市場的監管政策預計將保持不變，並將繼續以「房住不炒」及「穩地價、穩房價、穩預期」為調控目標。由於以「**三條紅線、四檔**」為特徵的新管控法規及土地市場集中供應新法規規定等長效機制，土地市場將趨於理性，這將有利於房地產開發行業的長期健康發展。

2021年，本集團將竣工若干待售物業。預期年內竣工待售物業將超過人民幣1,255,100,000元，其中大部分位於浙江省。該等優質待售物業將為本集團實現年度銷售目標提供有力支持。2021年，本集團將在確保資本結構持續優化的前提下繼續評估市場機會，並利用其多元化的土地收購能力審慎收購優質土地。本集團亦會密切監察集中土地供應政策的推行及其影響，並審慎地把握公開市場的機遇。

2021年，本集團將積極提高組織能力，以實現更優質的發展。本集團將改進其組織架構，使其更契合不同業務分部以具備獨立而完整的競爭力，並不斷提高城市公司的綜合能力。本集團將通過下放行政權限支持不同業務分部的發展，而本集團總部將在未來的發展戰略、業務整合、創新指導、技術授權、風險控制及文化保護方面發揮更重要的作用。本集團致力於培養不同業務分部以使其具備戰略競爭力、獨立商業思維能力以及自主發展綜合競爭力。

未來，本集團將繼續以商用物業開發為核心業務，保持商用物業開發核心業務的均衡、優質發展，加快提升競爭優勢，從而迅速發展成為具有綜合競爭優勢及巨大增長潛力的大型企業集團。

## 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53,914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，包括服務式住宅、商場、酒店及辦公室。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2018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。

#### 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、服務式公寓及商鋪在內的商業綜合體。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。於回顧年度，該項目預售符合預期。

## 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商業辦公樓以及地下車庫，二期則包括一間酒店、一幢A級辦公樓及六幢高層服務式公寓樓、地下車庫以及商鋪。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2020年12月31日止年度(「本年度」)內，出售及交付物業之已確認銷售金額約為人民幣248,942,000元(2019年：約為人民幣1,534,552,000元)。此外，投資物業銷售約人民幣819,759,000元(二零一九年：約人民幣51,932,000元)根據國際會計準則未於物業銷售內確認。已確認的已交付物業總建築面積約為44,894平方米。

	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)
恒隆廣場	—	8.5
國際辦公中心	—	811.3
嘉潤公館	43.9	—
余姚眾安時代廣場一期	37.8	—
余姚眾安時代廣場二期	86.6	—
朝陽銀座	19.8	—
西溪新城市	48.0	—
其他項目	12.8	—
	<u>248.9</u>	<u>819.8</u>

## 2020年的合同銷售

本年度本集團的合同銷售面積約為60,936平方米（2019年：約46,069平方米），及本年度合同銷售收入約為人民幣1,242,900,000元（2019年：約人民幣1,040,700,000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	1,707	45.6
余姚眾安時代廣場一期	4,477	34.3
余姚眾安時代廣場二期	13,566	115.8
朝陽銀座	1,960	19.7
濱海商業廣場	4,325	51.6
恒隆廣場	306	4.5
新農都	14,620	185.6
國際辦公中心A3	16,982	645.5
國際辦公中心A2	2,950	139.2
其他	43	1.1
	<hr/>	<hr/>
總計	60,936	1,242.9

## 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。於本年度內，本集團酒店營運錄得收入約人民幣182,516,000元（2019年：約人民幣141,270,000元），增加約29.2%，酒店入住率約達43%（2019年：約51%）。

## 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，包括寫字樓和購物商場。於本年度內，來自租賃業務之總收入約人民幣144,845,000元，較上年減少約人民幣30,567,000元（2019年：約人民幣175,412,000元）。按總出租面積除以總可租總面積，出租物業之平均出租率約達94%（2019年：約93%）。

## 土地儲備

截至2020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4,154,935平方米。

## 收入

本集團於本年度錄得綜合收入約為人民幣700,370,000元，較2019年同期下跌約人民幣1,255,483,000元或64.2%。下跌乃主要由於國內城市封鎖及COVID-19疫情防控措施令社會及經濟活動受到廣泛影響且投資物業銷售根據國際會計準則並未於物業銷售收入內確認所致。

於本年度內，物業銷售收入下跌至約人民幣248,942,000元，較2019年同期減少約人民幣1,285,610,000元或83.8%。但是，本集團按代價約人民幣819,759,000元出售24,120平方米的投資物業，其根據國際會計準則並未於物業銷售收入內確認。經計及代價，物業銷售於年內減少約人民幣465,851,000元或30.4%。

於本年度內，物業租賃及物業管理收入約為人民幣144,845,000元，較2019年同期減少約人民幣30,567,000元或17.4%。該減少乃主要由於向租戶提供租金寬免以減少彼等於城市封鎖期間的負擔。

於本年度內，酒店營運收入約為人民幣182,516,000元，較2019年同期增加約人民幣41,246,000元或29.2%。有關溫和增加乃主要由於一間酒店在2019年10月底新開業，而其減輕COVID-19對酒店營運收入之整體影響。

## 毛利

於本年度內，本集團的毛利約為人民幣170,155,000元，較2019年同期減少約人民幣608,081,000元或78.1%。毛利率為24.3%，較2019年同期下跌15.5%。毛利下跌乃主要由於綜合收入大幅下跌所致。

## 其他收入及收益淨額

於本年度內，其他收入及收益淨額約為人民幣186,665,000元，較2019年同期實質增加約人民幣118,205,000元或172.7%。增加乃主要由於利息收入增加及出售一間附屬公司之收益所致。

## 銷售及分銷開支

於本年度內，銷售及分銷開支約為人民幣164,303,000元，較2019年同期增加約人民幣26,700,000元或19.4%。有關增加乃主要由於本年度預售物業的廣告及推廣活動較2019年同期增加所致。

## 行政開支

於本年度內，行政開支約為人民幣201,024,000元，較2019年同期增加約人民幣16,188,000元或8.8%。有關增加主要由於已開展新項目增聘人手所致。

## 其他開支

於本年度內，其他開支約為人民幣43,288,000元，主要為出售投資物業的虧損。

## 財務費用

於本年度內，本集團之財務費用約為人民幣219,197,000元，較2019年同期增加約人民幣64,237,000元或41.5%。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利息不再可資本化。

## 本年度利潤

於本年度內，本集團應佔利潤約為人民幣25,081,000元，較2019年同期減少約人民幣20,208,000元或44.6%。本年度有關利潤減少乃主要由於收入減少，導致毛利大幅下降。鑑於經營成本結構相若，本年度利潤因此受到影響。

## 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。於本年度內，本集團於物業及設備耗用約人民幣62,306,000元。

## 重大投資

於本年度內，本集團並無持有任何重大投資。

## 重大出售

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，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。

於本公告日期，建議轉讓尚未完成。



## 資本結構

於2020年12月31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1,108,888,000元（於2019年12月31日：約人民幣431,686,000元）。於2020年12月31日的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）為1.69（於2019年12月31日：1.59）。

於2020年12月31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665,555,000元及約人民幣4,803,094,000元（於2019年12月31日：分別為約人民幣351,860,000元及約人民幣4,104,245,000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854,120,000元（於2019年12月31日：約人民幣2,390,000,000元）外，所有銀行貸款按浮動利率計息。

於2020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算）為72%（於2019年12月31日：66%）。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2020年12月31日，本集團銀行借款及其他借款約為人民幣5,468,649,000元（於2019年12月31日：約人民幣4,456,105,000元）由本集團以下資產質押作抵押：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	1,236,965	624,560
投資物業	3,185,130	1,317,502
開發中物業	485,411	124,462
持作銷售已竣工物業	913,191	824,359
受限制現金	40,572	13,974
	<u>5,861,269</u>	<u>2,904,857</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。本集團於年內並無使用任何金融工具作對沖用途。



## 擔保及或有負債

於2020年12月31日，本集團或有負債約為人民幣46,656,000元（2019年：約人民幣258,800,000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2020年12月31日，本集團物業開發開支資本承擔約為人民幣1,001,730,000元（2019年：約人民幣767,467,000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2020年12月31日，本集團僱用員工1,729人（2019年：1,763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。

## 報告期後事件

除本公告「管理層討論與分析」一節「重大出售」所披露之事項外，董事並無知悉已於二零二零年十二月三十一日後及直至本公告日期發生並須作出披露之任何重大事件。

## 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，防止污染及減少浪費。我們亦鼓勵所有員工提高環保意識。

## 末期股息

董事會不建議派發任何截至2020年12月31日止年度末期股息（2019年：無）。

## 股東週年大會

本公司將於2021年6月10日（星期四）舉行股東週年大會（「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。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本年度業績公告所載截至2020年12月31日止年度之上述數字已得到本公司核數師安永會計師事務所(註冊會計師)(「安永」)的同意，該等數字與本集團截至2020年12月31日止年度綜合財務報表所載數額一致。安永就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永概不就本公告發表任何保證。

## 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)已審閱本集團本年度之綜合年度業績，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。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於年內，本公司於2020年2月19日以2,464,057港元於聯交所購回合共2,480,000股股份(2019年同期：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，確信本公司於年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))。年內，本公司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2021年6月7日（星期一）至2021年6月10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2021年6月4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

中國，2021年3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；非執行董事施侃成先生及唐岷先生；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。