

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2014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
	2014年	2013年	
收入(人民幣千元)	208,853	875,842	-76.2%
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	476,504	364,623	+30.7%
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本(人民幣)	32分	29分	+10.3%

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2014年12月31日止年度（回顧年內）之全年業績。

業績回顧

截至2014年12月31日止年度，本集團的營業額約為人民幣2.09億元，較2013年減少76.2%。本集團毛利約為人民幣1.09億元，較2013年減少70.6%；母公司擁有人應佔利潤約為人民幣4.77億元，較2013年增加了30.7%；及每股基本盈利為人民幣0.32元，較2013年增加10.3%。本公司董事不議建派發2014年度末期股息。

2014年，國內房地產市場依然貫徹調控基調，面對不斷變化的市場狀況，本集團堅持審慎、穩健的經營方針。

一、物業發展之合約銷售情況

於回顧年內，本集團有一個在2014年下半年新推出的開售項目和三個繼售項目，新開售項目為杭州錢江世紀城的杭州國際中心（「IOC」）項目中的嘉潤公館，三個繼售項目為眾安時代廣場（一期）、眾安時代廣場（二期）和蕭山隱龍灣項目，整體銷售基本符合預期。2014年全年合同銷售金額約為人民幣2.35億元，較2013年增加168%；全年合同銷售面積約21,534平方米，較2013年增加123%；合同銷售均價約每平方米人民幣10,913元。

二、物業經營情況（物業租賃及酒店營運）

現有經營物業的總面積為20.8萬平方米。2014年經營或租金總收入為人民幣1.38億元（2013：人民幣1.38億元）與2013年水平相當。

三、投資物業

截止2014年12月31日，本集團擁有投資物業的公允市值為人民幣37.73億元，總建築面積（「建築面積」）為約227,841平方米。

前景、發展策略及展望

展望2015年，中國經濟仍然面臨挑戰，全球市場情況持續不明，正在進行中的各項經濟改革和結構調整預計將有利於經濟發展。中國城鎮化政策也為房地產行業帶來持續成長空間。市場任何時候都危機並存，我們應在危中找機，只要我們的產品適合市場、物超所值，市場的需求會依然旺盛的。本集團將繼續維持短期審慎、長期樂觀的觀點，積極把握市場機會，實現集團可持續發展，為本公司股東帶來理想回報。

一、 引進新團隊，創新新制度

本公司在2015年初引進了新管理團隊。新團隊人員閱歷豐富，對商業地產有實戰的操盤和經營經驗。新團隊將帶來新思路、新氣象。當前，新團隊正在創新管理模式、制定發展戰略。我們期待在新團隊帶領下創建新輝煌！

二、 做強做大IOC項目

杭州錢江世紀城位於錢塘江南岸，處於杭州蕭山國際機場和杭州高鐵站之間的地理中心，且有地鐵與蕭山國際機場、杭州高鐵站直接相連，其功能類似於上海的虹橋樞紐，是杭州未來的國際商務中心。本集團已在杭州錢江世紀城的沿江且緊靠杭州奧運體育中心旁的上佳地段取得了160畝土地，打造約80萬方的綜合商業體，截止2014年12月31日止已建成32萬平方米。本集團擬進一步在杭州錢江世紀城儲備土地，力爭將此項目體量增大到125萬方左右。IOC項目將成為本集團的旗艦商業綜合體，也會是杭州市其中一個標杆性商業綜合體。

三、 大力發展一批城鎮級、社區級的O2O（“online to office，綫上到綫下”）商業綜合體

本屆中國政府提出了新型城鎮化的發展戰略，本集團抓住該發展時機，進軍擁有強大潛力的中國新城鎮開發市場，立足東部，再深入中部，拓展城鎮級、社區級O2O商業綜合體並建立運營的商業聯盟，創立“中國新城市商業城”品牌，打造互聯網技術與商業營運相結合的智慧新生活，本著經濟效益與社會效益並重，探索新型商業新模式。

四、審慎及多元化的財政策略

本集團亦堅持審慎的財政策略，降低融資成本，優化債務結構，保持穩定充足的現金流，為本集團的業務發展提供強有力的資金支援。同時，通過逐步建立高效的投資者關係管理體系，本集團將發展與資本市場和媒體的長期互動的良好關係，確保良好的企業透明度及管治水平，促進公眾對本集團的瞭解、認可和支持，鞏固本公司股東基礎。

展望未來，本集團矢志成為長三角最具競爭力的商業地產開發商之一，實現業務及產品組合多元化和協同化，確保企業可持續發展，為本公司股東創造最大的價值和良好的回報。

致 謝

最後，本人謹代表本公司董事局（「董事局」）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

中華人民共和國

2015年3月24日

董事局欣然宣佈本集團截至2014年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2013年12月31日止年度的比較金額：

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	4	208,853	875,842
銷售成本		(100,239)	(506,994)
毛利		108,614	368,848
其他收入及收益	4	35,377	14,178
銷售及分銷開支		(35,955)	(32,822)
行政開支		(111,811)	(69,114)
其他開支		(265)	(1,494)
轉撥至投資物業的公允價值收益		656,784	256,292
投資物業的公允價值變動		33,200	60,600
財務費用	5	(30,047)	—
分佔溢利或虧損：			
合營公司		(259)	(2,409)
一間聯營公司		141	13,937
除稅前利潤	6	655,779	608,016
所得稅開支	7	(193,275)	(212,232)
年內利潤		462,504	395,784
以下應佔：			
母公司擁有人		476,504	364,623
非控股權益		(14,000)	31,161
		462,504	395,784
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣)	8		
基本		32分	29分

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年內利潤	<u>462,504</u>	<u>395,784</u>
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>(11,798)</u>	<u>41,690</u>
年內全面收益總額	<u>450,706</u>	<u>437,474</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	464,706	406,313
非控股權益	<u>(14,000)</u>	<u>31,161</u>
	<u>450,706</u>	<u>437,474</u>

綜合財務狀況表

	於12月31日		
	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備		167,845	178,739
投資物業		3,773,200	2,501,000
開發中物業		3,063,911	2,835,191
可供出售投資		3,300	3,300
長期預付款		18,661	12,232
於合營公司的投資		46,228	412,448
於一間聯營公司的投資		–	45,086
一間合營公司的貸款及應收款項		390,931	–
遞延稅項資產		49,582	21,511
受限制現金		–	95,750
總非流動資產		7,513,738	6,105,257
流動資產			
持作銷售已竣工物業		846,936	893,108
開發中物業		614,464	–
存貨		3,570	3,970
應收貿易賬款	10	12,961	9,270
預付款項、按金及其他應收款項		46,357	61,010
應收關聯公司款項		112,359	1,700,442
一間合營公司的貸款及應收款項		29,769	–
受限制現金		139,758	3,415
現金及現金等價物		723,909	223,993
總流動資產		2,530,083	2,895,208
流動負債			
應付貿易賬款	11	564,032	466,224
其他應付款項及應計費用		119,752	84,976
客戶預付款		129,473	6,877
應付關聯公司款項		–	2,737,313
計息銀行貸款及其他借款		1,638,031	100,000
應付稅項		178,549	211,877
總流動負債		2,629,837	3,607,267
流動負債淨額		(99,754)	(712,059)
總資產減流動負債		7,413,984	5,393,198

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	2,240,498	2,334,568
遞延稅項負債	716,062	517,348
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	2,956,560	2,851,916
	<hr/>	<hr/>
淨資產	4,457,424	2,541,282
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	138,183	—
儲備	4,149,691	2,326,407
	<hr/>	<hr/>
	4,287,874	2,326,407
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	169,550	214,875
	<hr/>	<hr/>
總權益	4,457,424	2,541,282
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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」)為眾安房產有限公司(「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日在英屬處女群島註冊成立的公司)。

2. 編制基準及會計政策

2.1 呈列基準

透過就其股份於聯交所上市所刊發本公司日期為2014年6月17日招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所載的重組(「重組」)，本公司於2014年3月20日成為組成本集團的公司的控股公司。本公司股份於2014年7月10日在聯交所上市。

由於本公司及現時組成本集團的全部公司於重組完成前後均受眾安的共同控制，本公司收購現時組成本集團的公司應被視為共同控制下的業務合併，故綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第5號「共同控制合併會計處理」合併會計原則編製，猶如重組已於截至2014年12月31日止年度初完成。

2.2 編制基準

該等財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，包括由國際會計標準委員會(「國際會計標準委員會」)批准的準則及詮釋以及由國際會計準則委員會批准仍生效的國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋。該等財務報表亦符合香港《公司條例》的適用要求(按載列於香港《公司條例》(第622章)附表11第76至87條內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，本公司財務報表於本財政年度及比較期間繼續根據適用的前《公司條例》(第32章)的規定而作出披露)。除投資物業乃按公允價值計量(如下文所述會計政策)外，財務報表乃按歷史成本慣例編製。該等財務報表乃以人民幣呈列，而除另有指明者外，所有數額均約整至最接近之千位數。

流動負債淨額

於2014年12月31日，本集團流動負債超出其流動資產約人民幣1億元。董事認為，零售地產業務保持低水平流動比率屬行業慣例。儘管本集團出現流動負債狀況，董事已按持續經營基準編製該等財務報表，乃由於董事預期本集團營運將產生充足現金流入及擁有充足未動用銀行及其他信貸融資，應付到期之財務責任。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2014年12月31日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃與本公司於相同申報期間內採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團獲得控制權當日開始綜合入賬，直至不再擁有有關控制權為止。

即使會導致非控股權益出現虧損結餘，損益及其他全面收益之各成份乃分配予本集團擁有人及非控股權益。集團內成員公司之間之交易所產生的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全部對銷。

倘有事實及情況顯示下文之附屬公司會計政策所述之控制權之三項元素之一項或及多項有所變動，則本集團重新評估其是否控制被投資公司。於附屬公司擁有權權益之變動（並無失去控制權）入賬時列作股權交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允價值；(ii)任何獲保留投資的公允價值及(iii)計入損益的任何所產生盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔部份，乃按本集團已直接出售相關資產或負債所需相同基準適當重新分類至損益或保留溢利。

合併基準

誠如上文所闡述，重組乃採用合併會計原則入賬為受共同控制的重組。合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2013年12月31日止年度的財務報表。

合併會計法涉及納入合併實體或出現共同控制合併的業務的財務報表項目，猶如該等項目自有關合併實體或業務初次受控制方控制當日起已被合併。

合併損益表包括自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務初次受共同控制當日以來（以期限較短者為準）（不論共同控制下合併的日期）各合併實體或業務的業績。

所有集團內公司間結餘、交易、集團內公司間交易所產生的未變現盈虧以及股息均於合併賬目時抵銷。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度的財務報表首次採納下列經修訂準則及新詮釋。

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27號(修訂本) (經修訂)	投資實體
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露
國際會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之存續 徵費
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第21號 二零一零年至二零一二年週期之年度 改進所包括之國際財務報告準則 第2號(修訂本)	歸屬條件之定義 ¹
二零一零年至二零一二年週期之年度 改進所包括之國際財務報告準則 第3號(修訂本)	業務合併或然代價之會計處理 ¹
二零一零年至二零一二年週期之年度 改進所包括之國際財務報告準則 第13號(修訂本)	短期應收款項及應付款項
二零一一年至二零一三年週期之年度 改進所包括之國際財務報告準則 第1號(修訂本)	有效國際財務報告準則之定義

¹ 自二零一四年七月一日起生效

採納上述經修訂準則及詮釋對該等財務報表並無重大財務影響。

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

本集團並未於該等財務報表中採納以下已頒布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 ⁴
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)(經修訂)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ²
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 ²
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 ²
國際財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ⁵
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ²
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 ²
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 ²
國際會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 ¹
國際會計準則第27號(修訂本)(經修訂)	獨立財務報表之權益法 ²
二零一零年至二零一二年週期之年度 改進	多項國際財務報告準則(修訂本) ¹
二零一一年至二零一三年週期之年度 改進	多項國際財務報告準則(修訂本) ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度 改進	多項國際財務報告準則(修訂本) ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 首次採納國際財務報告準則的實體，適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

此外，香港公司條例(第622章)將影響若干資料於截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的呈列及披露。本集團正就該等變動的影響作出評估。

預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年七月，國際會計標準委員會頒佈國際財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號。本集團預期採納國際財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料將於接近該準則的實施日期獲得。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)(經修訂)針對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(經修訂)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

國際財務報告準則第11號(修訂本)規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用國際財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，國際財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於二零一六年一月一日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

國際財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收益。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代國際財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。本集團預期於二零一七年一月一日採納國際財務報告準則第15號，目前正評估採納國際財務報告準則第15號的影響。

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)澄清國際會計準則第16號及國際會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於二零一六年一月一日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

於二零一三年十二月頒佈的國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列多項國際財務報告準則的修訂。除附註2.2所述者外，本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的修訂詳情如下：

國際財務報告準則第8號經營分部：釐清實體於應用國際財務報告準則第8號內的綜合標準時必須披露管理層作出的判斷，包括所綜合經營分部的概況以及用於評估分部是否類似時的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者之情況下方須披露。

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) 物業開發分部，在中國開發及銷售商用物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國租賃投資物業；
- (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) (即以經調整持續經營除稅前利潤／(虧損) 計量) 予以評估。經調整除稅前利潤／(虧損) 與本集團的除稅前利潤一貫計量，惟利息收入、財務費用、股息收入、本集團金融工具的公允價值收益／(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、預繳稅金、抵押存款、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、應付最終控股公司款項、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。

分部間銷售及轉撥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2014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	80,857	82,157	44,947	892	208,853
分部間銷售	—	27,158	—	—	27,158
	<u>80,857</u>	<u>109,315</u>	<u>44,947</u>	<u>892</u>	<u>236,011</u>
調節：					(27,158)
分部間銷售對銷					<u>(27,158)</u>
持續經營業務收入					<u>208,853</u>
分部業績	(34)	712,031	(10,246)	(20,952)	680,799
調節：					
利息收入					32,306
以股權結算的購股權開支					(159)
首次公開發售開支					(27,120)
財務費用					(30,047)
除稅前利潤					<u>655,779</u>
分部資產	4,854,309	3,795,208	482,520	338,255	9,470,292
調節：					
分部間應收款項對銷					(359,193)
企業及其他未分配資產					932,722
總資產					<u>10,043,821</u>
分部負債	666,538	18,586	8,363	478,963	1,172,450
調節：					
分部間應付款項對銷					(359,193)
企業及其他未分配負債					4,773,140
總負債					<u>5,586,397</u>
其他分部資料：					
分佔損益：					
合營公司	259	—	—	—	259
一間聯營公司	(141)	—	—	—	(141)
折舊	1,831	1,621	8,028	1,933	13,413
於合營公司的投資	46,228	—	—	—	46,228
資本開支	1,271	224	186	1,015	2,696
	<u>1,271</u>	<u>224</u>	<u>186</u>	<u>1,015</u>	<u>2,696</u>

截至2013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	742,001	78,408	52,690	2,743	875,842
分部間銷售	—	24,900	—	—	24,900
	742,001	103,308	52,690	2,743	900,742
調節：					
分部間銷售對銷					(24,900)
持續經營業務的收入					<u>875,842</u>
分部業績	262,046	337,067	4,566	3,085	606,764
調節：					
利息收入					2,437
以股權結算的購股權開支					(1,185)
除稅前利潤					<u>608,016</u>
分部資產	5,367,282	2,557,152	426,710	1,676,566	10,027,710
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,388,782)
企業及其他未分配資產					361,537
總資產					<u>9,000,465</u>
分部負債	2,449,245	32,611	9,112	2,893,205	5,384,173
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,388,782)
企業及其他未分配負債					2,463,792
總負債					<u>6,459,183</u>
其他分部資料：					
分估損益：					
合營公司	2,409	—	—	—	2,409
一間聯營公司	(13,937)	—	—	—	(13,937)
折舊	2,000	1,293	9,289	1,832	14,414
於合營公司的投資	412,448	—	—	—	412,448
於一間聯營公司的投資	45,086	—	—	—	45,086
資本開支	1,123	908	1,905	4,406	8,342

地區資料

本集團的全部收入源自於中國內地客戶，及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

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超過本集團截至2014年及2013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(亦為本集團的營業額)為年內銷售物業收入、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及銷售折扣後)。

收入及其他收入的分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入		
銷售物業	86,851	787,267
物業租賃收入	90,072	81,916
物業管理費收入	946	2,743
酒店營運的收入	47,613	55,815
減：營業稅及附加費	(16,629)	(51,899)
	<u>208,853</u>	<u>875,842</u>
其他收入		
一間合營公司利息收入	29,769	—
銀行利息收入	2,537	2,437
其他項目	613	120
	<u>32,919</u>	<u>2,557</u>
收益		
外幣兌換收益	2,458	11,621
	<u>35,377</u>	<u>14,178</u>

5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	300,993	95,615
關聯方借款利息	—	84,777
利息總額	300,993	180,392
減：資本化開發中物業的利息	(270,946)	(180,392)
	<u>30,047</u>	<u>—</u>

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已出售物業成本	66,613	473,181
折舊	13,413	14,414
根據經營租賃的最低租金款項		
— 辦公室	951	500
核數師酬金	1,795	485
員工成本(包括董事及主要行政人員酬金)：		
— 工資及其它員工成本	38,455	25,661
— 以股權結算的購股權開支	159	1,185
— 退休金計劃供款	5,954	5,164
匯兌差額，淨值	(2,458)	(11,621)
直接經營開支(包括賺取租金的投資物業發生的維修及修理)	4,589	4,953
公允價值收益，淨額：		
— 轉撥至投資物業的公允價值收益	(656,784)	(256,292)
— 投資物業公允價值的變動	(33,200)	(60,600)
	<u>(33,200)</u>	<u>(60,600)</u>

7. 所得稅

於香港註冊成立的本集團附屬公司於本年度均無於香港產生任何即期應課稅收益，故此毋須繳納利得稅（2013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25%（2013年：25%）的適用所得稅稅率作出撥備。

中國的土地增值稅是就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支）按介於30%至60%的遞進稅率徵收。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準備。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。

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項－年內中國企業所得稅	5,699	33,289
即期稅項－年內中國土地增值稅	1,579	55,247
遞延稅項	185,997	123,696
	<hr/>	<hr/>
年內稅項總額	193,275	212,232

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476,504,000元（2013年：人民幣364,623,000元），以及年內已發行普通股的加權平均數1,491,876,712股（2013年：1,267,000,000股）計算，已予調整以反映年內發行的權證。

首次公開發售（「資本化」）前的本公司已發行1,267,000,000股股份已發行予本公司當時的唯一股東，而不收取任何額外或名義代價。因此，資本化前發行在外普通股的數量調整為按比例改變發行在外普通股的數量彷彿資本化於最早期間發生。

截至2014年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股（2013年：無）。

9. 股息

董事局不建議派發截至2014年12月31日止年度末期股息（2013年：無）。

計算每股基本及攤薄盈利乃基於：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔利潤，用於計算每股基本盈利	<u>476,504</u>	<u>364,623</u>
股份		
用於計算每股基本盈利之本年度已發行普通股加權平均數	1,491,876,712	1,267,000,000
攤薄影響－普通股加權平均數：	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,491,876,712</u>	<u>1,267,000,000</u>

10. 應收貿易賬款

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。應收貿易賬款及票據於年底的所有餘額均未逾期或減值，且賬齡為一至三個月。

應收貿易賬款為免息及無抵押。

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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
6個月內	514,119	429,927
超過6個月但1年內	30,980	14,846
超過1年	<u>18,933</u>	<u>21,451</u>
	<u>564,032</u>	<u>466,224</u>

貿易應付賬款乃無抵押及免息及一般按建築進度交收。

12. 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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
開發中物業	<u>1,303,094</u>	<u>888,605</u>

13. 或然負債

	2014年 人民幣千元	2013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(附註)	169,633	222,930
就向關連公司授出之信貸給予銀行擔保	—	160,000
	<u>169,633</u>	<u>382,930</u>

附註：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。

於報告期間，本集團並無就本集團物業的買家獲授予的按揭貸款所提供的擔保而產生任何重大虧損。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。

管理層討論與分析

業務回顧

在城鎮化新機遇面前，本集團於回顧年度，已訂立有關桐廬縣及台州市農業現代化、引進日本農業知識及技術入中國、供應農產品、於中國新城鎮提供養老管理服務及開發中國浙江省余姚陸埠鎮土地及就規劃相關開發提供相關協助之建議合作城鎮化不具約束力諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。本集團亦與國家開發銀行簽訂合作協議，內容有關中國浙江省新城鎮的城鎮化及發展的投資及融資。所有努力乃為抓住中國城鎮化所涌現的商機及發展機遇，尤其是本集團將開發之該等城鎮的土地。關於該等項目的進一步詳情載於本公司於2014年6月17日刊發的招股章程（「招股章程」）。

銷售回顧

在回顧年內，物業銷售之已確認（出售及支付）銷售金額約為人民幣0.87億元（2013：人民幣7.87億元）。

在回顧年內，已確認的物業銷售面積約為8,598平方米及已確認每平方米銷售均價約為人民幣10,101元。

主要項目發展概況

浙江省杭州市

隱龍灣

位於浙江省杭州市蕭山區聞堰鎮，總建築面積約為241,695平方米的商業綜合體。該項目由休閒會所、服務式公寓、大型購物中心、商業街及停車場組成。該項目於2013年4月竣工。

國際辦公中心 (「IOC」)

IOC位於浙江省杭州市蕭山區錢江世紀城的一項大型綜合商業項目，A期總規劃建築面積約為80萬平方米，分3期建設(第A1期、A2期及A3期)。國際辦公中心A期由酒店、辦公樓、商業、服務式公寓及地下停車位組成。A期第A3地塊的服務式公寓、商業及地下停車位總建築面積約為328,367平方米，建築工程預計於2015年竣工。A1及A2期預計將於2017年12月全部竣工。

杭州千島湖潤州度假酒店

位於浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮的酒店項目，估計總建築面積為37,028平方米。該酒店將建於千島湖岸，擁有美麗的湖泊景色及自然環境。截至2014年12月31日，建築工程尚在進行中，預計該項目將於2015年10月竣工。

浙江省餘姚市

眾安時代廣場

位於浙江省餘姚市的大型綜合商業項目，估計總建築面積約為628,408平方米。該項目包括一家酒店、辦公室、零售單位、公寓及地下停車場。該項目的建築工程尚在進行中，預計將於2015年11月前後竣工。

江蘇省

嘉潤廣場

位於江蘇省蘇州市的大型綜合商業項目，靠近金雞湖。包括辦公樓、購物中心、服務式公寓及一家酒店，估計總建築面積約251,391平方米。建設工程預計將於2016年12月完成。

2014年的合同銷售

截至2014年12月31日止年度，本集團的合同銷售面積約為21,534平方米(2013年9,653平方米)，合同銷售收入為約人民幣2.35億元(2013年人民幣0.88億元)，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)
浙江省杭州市		
隱龍灣	12,879	103
嘉潤公館	8,655	116
其他	—	16
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>21,534</u>	<u>235</u>

預計於2015年可供出售或租賃或營運建築面積約為1,080,718平方米，詳情如下：

		可供出售／ 租賃／營運 的建築面積 (平方米)	用途
浙江省杭州市	國際辦公中心 A3 地塊	319,712	出售／租賃
	隱龍灣	98,016	出售
	杭州千島湖度假酒店	37,028	營運
	朝陽商業地商業部份	34,053	出售
浙江省余姚市	眾安時代廣場	543,088	出售
安徽省淮北市	溫哥華城項目之酒店	48,821	營運
	總計	<u>1,080,718</u>	

酒店營運

本集團的杭州蕭山假日酒店位於浙江省杭州市蕭山區恒隆廣場旁，2014年錄得的收入為約人民幣47,613,000元，與2013年的約人民幣55,815,000元水平略下降14.7%。酒店入住率約46.6%(2013年：49.8%)

租賃業務

本集團目前的租金收入主要來自恒隆廣場。該廣場包括辦公樓、購物中心、酒店、服務式公寓和地下停車場。2014年租賃業務收入約人民幣90,072,000元，較2013年的人民幣81,916,000元增加約10.0%。出租率達約85%。

財務分析

收入

本集團於2014年的綜合收入為人民幣208,853,000元，較2013年人民幣875,842,000元減少76.2%。主要由於物業銷售收入減少。

截至2014年12月31日止年度，物業銷售收入為人民幣86,851,000元，較2013年人民幣787,267,000元減少89.0%。有關減少主要由於年內確認已交付的物業銷售減少。

截至2014年12月31日止年度，物業租賃收入增加10.0%至人民幣90,072,000元(2013年：人民幣81,916,000元)。於2014年，酒店營運收入為人民幣47,613,000元，較去年人民幣55,815,000元減少14.7%。

毛利

本集團於2014年的毛利為人民幣108,614,000元，較2013年人民幣368,848,000元減少70.6%，主要由於收入減少。

2014年毛利率為52.0%(2013年：42.1%)。該上升主要由於物業租賃及酒店營運分部毛利率高於物業銷售，前者所得收入所佔比例增加。

其他收入及收益

於2014年，其他收入及收益達人民幣35,377,000元，較去年增加1.5倍。該增加主要由於向合營公司提供的計息貸款取得其他利息收入人民幣29,769,000元。

銷售及分銷開支

於回顧年度，銷售及分銷開支達人民幣35,955,000元，較去年增加9.5%。有關增加主要由於廣告及推廣開支增加。

行政開支

於2014年，行政開支達人民幣111,811,000元(2013年：人民幣69,114,000元)，較去年增加人民幣42,697,000元或61.8%。該增加主要由於本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)產生非經常性上市開支人民幣27,120,000元及員工成本增加。

融資成本

於2014年，融資成本為人民幣30,047,000元(2013年：零)，來自持作銷售已竣工物業的銀行及其他借款利息，而該利息可能不再予以資本化。

盈利

於回顧年度，母公司擁有人應佔利潤達人民幣476,504,000元(2013年：人民幣364,623,000元)，較去年增加30.7%。此乃主要由於轉撥至投資物業之公允價值收益人民幣656,784,000元(2013年：人民幣256,292,000元)所致。轉撥至投資物業之除稅後公允價值收益為人民幣492,588,000元(2013年：人民幣192,219,000元)。

土地儲備

於2014年，本集團作出以下土地收購：

1. 於2014年3月3日，作為重組的一部分，本集團向眾安集團有限公司(餘下眾安集團(即眾安集團，不包括本集團)(「餘下眾安集團」)的成員公司)以代價人民幣50,000,000元收購慈溪眾安置業有限公司的全部股權，該公司持有寧波慈溪慈東濱海區龍山新城的地塊，佔地面積為49,804平方米，作商業用途。
2. 於2014年3月20日，作為重組的一部分，本集團與安徽眾安房地產開發有限公司(餘下眾安集團的成員公司)訂立土地收購協議，內容有關於以代價人民幣234,000,000元收購規劃溫哥華城大酒店(「溫哥華城大酒店」)座落的土地連同其所在的在建樓宇。溫哥華城大酒店位於安徽省淮北市，佔地面積為60,768平方米。

3. 於2014年4月3日，本集團按價格人民幣220,917,000元收購一塊位於中國浙江省杭州蕭山區蜀山街道朝陽社區的土地(「朝陽社區地塊」)的商業部分。朝陽社區地塊總佔地面積為10,541平方米，將開發作商業用途。
4. 於2014年5月28日，本集團按價格約人民幣5,746,000元收購一幅位於中國浙江省杭州淳安縣千島湖鎮西南面的土地(「千島湖土地」)。該用地毗鄰杭州千島湖的旅遊景點，並將組成杭州千島湖潤洲度假酒店項目的一部分。千島湖土地被指定用作商業發展，總佔地面積為6,805平方米。

截至2014年12月31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、5個開發中項目及5個持作未來開發項目。本集團的土地儲備之總建築面積約354萬平方米。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

為優化本集團的現有架構以上市，本公司重組本集團旗下業務，據此，本公司成為本集團現時旗下本公司附屬公司的控股公司。重組的詳情載於本公司日期為2014年6月17日本公司的招股章程。

除重組外，於回顧年度，概無其他重大收購或出售本公司附屬公司或聯營公司。

資本結構

現金狀況及可用資金

於2014年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額為人民幣863,667,000元(2013年12月31日：人民幣323,158,000元)，包括現金及現金等價物人民幣723,909,000元(2013年12月31日：人民幣223,993,000元)及受限制現金人民幣139,758,000元(2013年12月31日：人民幣99,165,000元)。

於2014年12月31日，本集團未提取借款融資約為人民幣808,000,000元。

於2014年12月31日，本集團可動用財務資源約人民幣1,671,667,000元。

借款

於2014年12月31日，本集團銀行借款達人民幣3,878,529,000元(2013年12月31日：人民幣2,434,568,000元)，包括銀行貸款人民幣3,277,529,000元(2013年12月31日：人民幣1,833,568,000元)及其他貸款人民幣601,000,000元(2013年12月31日：人民幣601,000,000元)。

有關借款到期情況載列如下：

	於2014年 12月31日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	1,638,031	100,000
多於一年但少於兩年	—	1,537,070
多於兩年但少於五年	997,498	97,498
五年以上	1,243,000	700,000
	<u>3,878,529</u>	<u>2,434,568</u>

於2014年12月31日，流動比率為0.96(2013年12月31日：0.8)。

於2014年12月31日，資產負債比率(按債務淨額除以總權益計算)為67.6%(2013年12月31日：83.1%)。

資產抵押

於2014年12月31日，本集團銀行借款人民幣3,828,529,000元(2013年12月31日：人民幣2,384,568,000元)由本集團以下資產須作抵押：

	於2014年 12月31日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
投資物業	2,093,991	1,576,589
開發中物業	776,066	215,246
持作銷售已竣工物業	390,283	382,416
物業、廠房及設備	153,682	31,472
抵押現金	95,750	95,750
	<u>3,509,772</u>	<u>2,301,473</u>

外匯風險

本集團主要以人民幣開展業務。若干銀行存款及借款以港元及美元計值。除上文所披露者外，本集團並無任何重大外匯波動風險。截至2014年12月31日止年度，本集團並無使用外匯對沖工具對沖外匯風險。

利率風險

本集團借款利率為可變動及固定。利率向上波動將增加借款成本。本集團並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。

借款成本

於2014年，本集團借款成本總額為人民幣300,993,000元(2013年：人民幣180,392,000元)，較2013年增加人民幣66.9%。有關增加主要由於借款平均結餘增加。

擔保及或有負債

於2014年12月31日，本集團或有負債達人民幣169,633,000元(2013年12月31日：人民幣382,930,000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2014年12月31日，本集團物業開發開支承擔為人民幣1,303,094,000元(2013年12月31日：人民幣888,605,000元)。

人力資源及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團僱用員工619人(2013年：552人)。本集團截至2014年12月31日止年度的員工成本約為人民幣44,568,000元(2013年：人民幣32,010,000元)，增加39.2%，主要原因為回顧年內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。

回顧年度後事項

如招股章程及本公司日期為2015年1月14日的公告所披露，本集團與浙江省余姚市陸埠鎮人民政府（「陸埠鎮政府」）於2014年4月訂立的諒解備忘錄，於2015年1月，本集團與陸埠鎮政府訂立合作協議及補充合作協議，內容有關建議成立合資公司於陸埠新城一期從事土地開發活動，總佔地面積約1,200畝。

除上文所披露外，自回顧年度末至本公告日期並無事項對本集團造成重大影響。

股息

董事局不建議派發截至2014年12月31日止年度末期股息（2013年：無）。

股東週年大會（「股東週年大會」）

本公司股東週年大會將於2015年5月20日（星期三）舉行。股東週年大會通告將在聯交所證券上市規則（「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）及聯交所網站（www.hkexnews.hk），及向本公司股東寄發。

審核委員會

本公司已設立審核委員會（「審核委員會」），並採納遵從上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文（「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。

本公司審核委員會已審閱本集團截至2014年12月31日止年度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原則及實務，且與彼等討論了內部控制及財務報告等事宜。

上市所得款項淨額用途

本公司首次公開發售所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支後）達約550,800,000港元，該筆款項擬按本公司日期為2014年6月30日的補充招股章程所披露的方式予以動用。

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，自2014年7月10日（即本公司股份於聯交所主板上市之日期（「上市日期」））起直至本公告日期，彼等已遵守標準守則所載的規定準則。

公眾持股量

根據本公司所得公開資料，據董事所悉，彼等確認，於截至2014年12月31日止年度及截至本公告日期，本公司已維持本公司已發行股本總數由公眾人士持有不少於25%。

遵守企業管治守則

董事局已採納企業管治守則之守則條文。董事局已審閱本公司企業管治常規，確信本公司於上市日期至本公告日期止期間已遵守企業管治守則所載守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

自上市日至本公告日期，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司截至2014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2015年5月18日(星期一)至2015年5月20日(星期三)(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2015年5月15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22樓，以辦理登記手續。

承董事局命

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，2015年3月24日

* 僅供識別

於本公告日期，董事局包括執行董事周明海先生、施國良先生、金妮女士、李礎先生及唐怡燕女士；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。