

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
	2016年	2015年	
收入 (人民幣千元)	858,371	503,986	+70%
毛利 (人民幣千元)	324,991	179,444	+81%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元)	147,042	740,337	-80%
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利 — 基本及攤薄 (人民幣分)	8	43	-81%
	於12月31日		變動
	2016年	2015年	
總資產 (人民幣千元)	11,288,945	11,293,164	—%
淨資產 (人民幣千元)	5,342,059	5,219,842	+2%
每股資產淨值 (人民幣元) (附註)	2.98	2.90	+3%

附註：

每股資產淨值指母公司擁有人應佔每股普通股權益

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2016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858,371,000元，較2015年增加了約70.3%。本集團毛利約為人民幣324,991,000元，較2015年增加約81.1%。毛利率為37.9%，較2015年增加2.3個百分點。本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣147,042,000元，較2015年減少了80.1%；及每股基本盈利為人民幣8分，較2015年減少81.4%。本公司董事（「董事」）會（「董事會」）不建議派發回顧年度末期利息（2015年：無）。

市場及業務回顧

2016年，中華人民共和國（「中國」）房地產市場在去庫存形勢下迎來了大幅上行。繁榮的銷售景象從一線城市蔓延到二線甚至部分三線城市。樓市回暖帶動地價高企，包括商品房銷售面積和銷售金額等多項國內房地產數據均創下峰值。四季度起，隨著調控政策陸續出台，中國樓市出現了逐步降溫的跡象。

本集團為商用物業發展商及運營商，致力於在長三角地區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鎮及縣市的土地發展業務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。

1. 物業銷售

國際辦公中心（「IOC」）A3地塊的服務式公寓嘉潤公館接連創下銷售佳績，成為推動本集團物業銷售收入大幅增長的主要力量。項目比鄰2016年二十國集團（G20）峰會的召開場地以及2022年亞運會承辦體育場館——杭州奧體博覽城，隔江對望杭州政治與文化中心錢江新城，因其優越的地理位置備受市場青睞。公司計劃今年內開發A2地塊，以保證物業銷售收入的穩定發展。

2. 物業租賃

目前本集團的物業租賃收入主要來自位於杭州蕭山的恆隆廣場。為鞏固在當地的影響力，該項目商場部分自2016年4月開始進入資產優化工程和商戶組合調整。重裝開業後的恆隆廣場出租率達到逾97%，並增加了差異化和體驗元素更多的兒童、餐飲和生活服務業態的商戶佔比。公司預期位於寧波余姚的眾安銀泰城項目亦將在今年下半年順利開業，預期物業租賃部分貢獻收入。

3. 酒店營運

於回顧期間，位於杭州蕭山的眾安假日酒店營運狀況良好。千島湖度假酒店和淮北溫哥華酒店亦將於今年上半年陸續開業，並以自有品牌「伯瑞特」管理經營。該兩間高端酒店項目，合計可提供約500間可出租客房。本集團預期酒店營運收入將受惠於可出租酒店房間數量的顯著增長。

前景展望與發展策略

展望2017年，相信政府將繼續推進因城施策：預期一二線城市政府對樓市的調控力度會進一步增大，以限制投資和投機性需求；而三四線城市則仍將努力以去庫存為主要工作。本集團主要發展區域為經濟基礎雄厚的長三角地區，長期受惠於人口和資源的持續流入。經過一年多的去化後，目前優質城市的存銷比處於歷史低位，相信未來一年房地產市場會保持穩中向上的發展趨勢。

本集團股份自在聯交所主板上市後一直處於主要項目的建設期。2017年公司將迎來更多物業落成的收成期。包括余姚眾安時代廣場、千島湖度假酒店及淮北溫哥華酒店在內等主要項目的開業，將大幅增加整體物業組合的可租賃面積和可出租客房數量，為本集團提供長期穩定的現金流支持。

國際辦公中心項目仍是本集團的重點發展項目。受到利好政策的推動，項目所在的錢江世紀城板塊正在快速的建設和發展中。鄰近IOC項目的杭州奧體中心，未來仍將承辦包括2022年亞運會等諸多國際性的大型體育賽事。得益於本集團的早期戰略性佈局和低廉的土地成本，IOC項目在該板塊中享有絕對的地理優勢和發展潛力。本集團計劃今年開始發展IOC A2地塊，為物業銷售部分創造持續動力。

集團計劃今年啟動蔣村地塊的發展。蔣村地塊位於杭州西湖區，距離西溪濕地僅一路之隔。項目計劃提供包括酒店式公寓、寫字樓和商舖等物業類型在內的商業綜合體。本集團計劃在2017年通過收購兼併等方式尋覓更多低價高潛力的土地。

新業務方面，集團將繼續探索並逐步轉型至以資產管理及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，本集團將會積極拓展如休閒旅遊、健康醫療、文化娛樂及現代農業等新型產業。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。

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：2017年3月27日

董事會欣然宣佈本集團截至2016年12月31日止年度的經審核業績，連同截至2015年12月31日止年度的比較金額如下：

綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	4	858,371	503,986
銷售成本		<u>(533,380)</u>	<u>(324,542)</u>
毛利		324,991	179,444
其他收入及收益	4	16,832	256,899
銷售及分銷開支		(80,142)	(55,176)
行政開支		(107,503)	(109,165)
其他開支		(11,232)	(752)
轉撥至投資物業的公允價值收益		–	796,581
投資物業的公允價值變動		124,994	29,414
財務費用	5	(2,218)	(19,602)
分佔溢利及虧損：			
一間合營公司		<u>(15)</u>	<u>(2,208)</u>
除稅前利潤	6	265,707	1,075,435
所得稅開支	7	<u>(128,642)</u>	<u>(324,265)</u>
年內利潤		<u>137,065</u>	<u>751,170</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		147,042	740,337
非控股權益		<u>(9,977)</u>	<u>10,833</u>
		<u>137,065</u>	<u>751,170</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣8分</u>	<u>人民幣43分</u>
攤薄		<u>人民幣8分</u>	<u>人民幣43分</u>

綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內利潤	<u>137,065</u>	<u>751,170</u>
其他全面收益		
於其他期間重新分類至損益的其他全面收益： 換算海外業務的匯兌差額	<u>(8,185)</u>	<u>11,248</u>
於其他期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>(8,185)</u>	<u>11,248</u>
年內全面收益總額	<u>128,880</u>	<u>762,418</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	138,857	751,585
非控股權益	<u>(9,977)</u>	<u>10,833</u>
	<u>128,880</u>	<u>762,418</u>

綜合財務狀況表
2016年12月31日

	附註	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		1,340,238	161,563
投資物業		5,129,937	5,244,100
開發中物業		1,332,915	2,909,524
可供出售投資		28,300	3,300
長期預付款		311,265	15,360
於一間合營公司的投資		759	774
遞延稅項資產		11,089	19,289
受限制現金		118,231	90,100
		<u>8,272,734</u>	<u>8,444,010</u>
總非流動資產			
流動資產			
持作銷售已竣工物業		1,232,200	1,361,490
開發中物業		990,130	312,676
存貨		9,439	4,358
應收貿易賬款	10	19,642	15,321
預付款項、按金及其他應收款項		102,354	90,343
應收一間關聯公司款項		80,067	66,534
受限制現金		46,258	50,794
現金及現金等價物		298,308	947,638
分類為持作銷售之投資物業		237,813	-
		<u>3,016,211</u>	<u>2,849,154</u>
總流動資產			
流動負債			
應付貿易賬款	11	726,999	823,192
其他應付款項及應計費用		115,816	158,838
客戶預付款		308,120	160,852
應付關聯公司款項		268,200	1,200
計息銀行貸款及其他借款		1,104,000	707,472
應付稅項		242,548	220,694
		<u>2,765,683</u>	<u>2,072,248</u>
總流動負債			
流動資產淨額		<u>250,528</u>	<u>776,906</u>
總資產減流動負債		<u>8,523,262</u>	<u>9,220,916</u>

	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	2,196,609	3,051,662
遞延稅項負債	984,594	949,412
	<u>3,181,203</u>	<u>4,001,074</u>
淨資產	<u>5,342,059</u>	<u>5,219,842</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	138,034	138,183
儲備	5,033,619	4,901,276
	<u>5,171,653</u>	<u>5,039,459</u>
非控股權益	<u>170,406</u>	<u>180,383</u>
總權益	<u>5,342,059</u>	<u>5,219,842</u>

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」）編制，而國際財務報告準則包括由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）及國際會計準則及詮釋常務委員會批准當時生效的準則及詮釋、香港公認會計原則以及香港公司條例之披露規定。除投資物業及衍生金融工具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制。除有特別註明外，本合併財務報表以人民幣（「人民幣」）列報，並調整至最近的千元單位。

2.2 會計政策變動

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11號修訂本
國際會計準則第1號修訂本
國際會計準則第16號及
國際會計準則第18號修訂本
國際財務報告準則修訂本
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

收購合營業務權益的會計處理方法
披露計劃
折舊及攤銷可接受方法之釐清

國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進
投資實體：應用綜合豁免

採納經修訂國際財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

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，並有四個可報告經營分部如下：

- (a) 商業物業開發分部，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計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產、預繳稅金、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2016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	742,988	61,978	47,679	5,726	858,371
分部間銷售	—	24,033	—	3,929	27,962
	<u>742,988</u>	<u>86,011</u>	<u>47,679</u>	<u>9,655</u>	<u>886,333</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(27,962)
經營業務收入					<u>858,371</u>
分部業績	165,829	138,547	(18,379)	(19,041)	266,956
調節：					
利息收入					969
財務費用					(2,218)
除稅前利潤					<u>265,707</u>
分部資產	3,099,595	5,982,621	1,362,261	488,609	10,933,086
調節：					
分部間應收款項對銷					(134,793)
企業及其他未分配資產					<u>490,652</u>
總資產					<u>11,288,945</u>
分部負債	1,094,374	17,232	76,804	365,519	1,553,929
調節：					
分部間應付款項對銷					(134,793)
企業及其他未分配負債					<u>4,527,750</u>
總負債					<u>5,946,886</u>
其他分部資料：					
分佔溢利及虧損：					
一間合營公司	—	15	—	—	15
折舊	893	816	9,375	2,006	13,090
於合營公司的投資	—	759	—	—	759
資本開支	28	19	117,013	268	117,328

截至2015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	374,922	81,901	45,372	1,791	503,986
分部間銷售	—	27,412	—	9,569	36,981
	374,922	109,313	45,372	11,360	540,967
調節：					
分部間銷售對銷					(36,981)
經營業務收入					503,986
分部業績	255,720	858,163	(11,296)	(20,133)	1,082,454
調節：					
利息收入					12,583
財務費用					(19,602)
除稅前利潤					1,075,435
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
總資產					11,293,164
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
總負債					6,073,322
其他分部資料：					
分佔溢利及虧損：					
合營公司	2,182	26	—	—	2,208
折舊	1,765	624	8,184	1,950	12,523
於合營公司的投資	—	774	—	—	774
資本開支	266	1,012	5,679	246	7,203

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。

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超過本集團截至2016年及2015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）。

收入及其他收入及收益的分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入		
銷售物業	769,893	397,637
物業租賃收入	58,087	88,018
物業管理費收入	14,402	2,420
酒店營運的收入	46,749	48,107
減：營業稅及附加費*	<u>(30,760)</u>	<u>(32,196)</u>
	<u>858,371</u>	<u>503,986</u>

* 根據自2016年5月1日起生效之中國增值稅改革，於2016年5月1日後產生之所有預售物業均須繳納增值稅。因此，一旦來自該等物業銷售之相關收入獲確認，更多收入指已售物業之發票淨值（不含增值稅）。於2016年5月1日前產生之有關預售收入仍須繳納營業稅，而收入指已售物業的發票淨值（不含營業稅）。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他收入		
來自一間合營公司之利息收入	-	115,633
銀行利息收入	969	12,583
其他項目	14,519	1,209
	<u>15,488</u>	<u>129,425</u>
收益		
出售合營公司之收益	-	125,954
出售投資物業之收益	-	1,409
外幣兌換收益	1,344	111
	<u>1,344</u>	<u>127,474</u>
	<u>16,832</u>	<u>256,899</u>

5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	253,749	320,546
減：資本化開發中物業的利息	(251,531)	(300,944)
	<u>2,218</u>	<u>19,602</u>

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／（計入）下列各項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已出售物業成本	492,880	289,543
折舊	13,090	12,523
根據經營租賃的最低租金款項：		
－辦公室物業	2,206	2,614
核數師酬金	1,200	1,747
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	57,948	45,666
－退休金計劃供款	6,494	7,464
匯兌差額，淨值	(1,344)	(111)
直接經營開支（包括投資物業發生的維修及修理）	2,815	4,592
出售投資物業之虧損／（收益）	7,221	(1,409)
公允價值收益，淨額：		
轉撥至投資物業的公允價值收益	-	(796,581)
投資物業公允價值的變動	(124,994)	(29,414)

7. 所得稅

本集團於香港註冊成立的附屬公司於本年度均無於香港產生任何即期應課稅溢利，故此毋須繳納利得稅（2015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%（2015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。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項－一年內中國企業所得稅	44,512	41,708
即期稅項－一年內中國土地增值稅	44,785	18,605
遞延稅項	39,345	263,952
年內稅項支出總額	128,642	324,265

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147,042,000元（2015年：人民幣740,337,000元），以及年內已發行普通股的加權平均數1,736,790,000股（2015年：1,738,000,000股）計算，已予調整以反映年內發行的權證。

由於截至2016年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股（2015年：無），故並無就攤薄對截至2016年及2015年12月31日止年度呈列的每股基本盈利作出調整。

9. 股息

董事會不建議派發截至2016年12月31日止年度末期股息（2015年：無）。

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各報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
6個月內	526,838	734,814
超過6個月但1年內	188,219	60,137
超過1年	11,942	28,241
	<u>726,999</u>	<u>823,192</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. 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 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>478,185</u>	<u>803,335</u>

13. 或有負債

	2016年 人民幣千元	2015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銀行按揭信貸	<u>314,227</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

2016年，中華人民共和國房地產政策由年初寬鬆逐漸收緊。在年初去庫存的暖風下，熱點城市房價地價快速上漲，全年成交規模也創下歷史新高。四季度隨著各地政府陸續出台調控政策，市場走勢逐漸趨穩。

展望2017年，熱點城市的調控政策會進一步趨緊，但在目前庫存偏低的情況下，預計樓價將延續平穩走勢。三四線城市可能受惠因城施策的指導思想，供需情況得到進一步改善。

主要項目發展概況

浙江省杭州市

恆隆廣場

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。

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、商舖及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。A2地塊預計將於2017年開工。

蔣村地塊

位於杭州西湖區蔣村單位，距離西溪濕地僅一路之隔。項目總佔地面積為39,703平方米，總建築面積為59,555平方米。該項目預期於2017年動工，建設為包括辦公室、服務式公寓及商舖的商業綜合體。

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，並預期於2017年底竣工。

杭州千島湖度假酒店

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。該項目預期於2017年上半年開始營業。

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，預期一期將於2017年竣工。根據2014年3月16日本集團（通過其間接非全資擁有子公司）與本集團一位關連人士（定義見聯交所證券上市規則（「上市規則」））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（「招股章程」）「持續關連交易」一節披露。

安徽省淮北市

溫哥華酒店

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。該項目預期於2017年竣工並開始營業。

銷售回顧

在回顧年度內，物業銷售之已確認（出售及交付）銷售金額約為人民幣769,893,000元（2015年：約為人民幣397,637,000元）。已確認的物業銷售面積約為52,612平方米及已確認每平方米銷售均價約為人民幣14,633元。

2016年的合同銷售

於回顧年度內，本集團的合同銷售面積約為87,225平方米（2015年：約為68,759平方米），合同銷售收入約為人民幣1,187,000,000元（2015年：約人民幣746,000,000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)
<i>浙江省</i>		
隱龍灣	183	3
嘉潤公館	57,192	813
余姚眾安時代廣場	24,849	242
朝陽銀座	5,176	52
恆隆廣場－酒店或公寓	5,826	76
總計	87,225	1,187

預計於2017年可供出售或租賃或營運之主要項目建築面積約為635,906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	139,681	出售/租賃
	隱龍灣	121,169	出售/租賃
	恆隆廣場	99,773	出售/租賃
	杭州千島湖度假酒店	46,691	營運
	朝陽銀座	47,857	出售
浙江省余姚市	余姚眾安時代廣場	113,674	出售
安徽省淮北市	溫哥華城項目之酒店	67,061	營運
總計	635,906		

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恆隆廣場旁。於回顧年度內，本集團酒店營運錄得收入約人民幣46,749,000元（2015年：約為人民幣48,107,000元），酒店出租率約達58%（2015年：約為55%）。

租賃業務

本集團目前的租金收入主要來自恆隆廣場。該廣場包括辦公樓、購物中心、三家酒店、服務式公寓和地下停車場。於回顧年度，來自租賃業務之總收入約人民幣58,087,000元，較2015年的約人民幣88,018,000元減少約34.0%。出租物業之平均出租率約達79%（2015年：約為75%）。

土地儲備

截至2016年12月31日，本集團持有的物業開發項目包括7個已竣工項目及2個已竣工樓宇的單位、4個開發中項目、4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約為2,900,000平方米。

財務分析

收入

本集團於回顧年度的綜合收入約為人民幣858,371,000元，較2015年的約人民幣503,986,000元增加70.3%。主要由於物業銷售收入增加。

於回顧年度內，物業銷售收入約為人民幣769,893,000元，較2015年的約人民幣397,637,000元增加93.6%。有關增加的主要原因是於回顧年度內確認已交付的物業銷售增加，主要為嘉潤公館之物業銷售收入。

於回顧年度內，物業租賃收入減少34.0%至約人民幣58,087,000元（2015年：約人民幣88,018,000元）。於回顧年度內酒店營運收入約為人民幣46,749,000元，較去年的約為人民幣48,107,000元減少約2.8%。該減少乃由於本集團在回顧年度內進行租戶及貿易定期調整所致。

毛利及毛利率

本集團於回顧年度內的毛利約為人民幣324,991,000元，較2015年的約人民幣179,444,000元增加約81.1%，主要由於物業銷售收入增加。

回顧年度內的毛利率約為37.86%（2015年：約為35.60%）。毛利率上升主要由於物業銷售毛利率改善所致。

其他收入及收益

於回顧年度內，其他收入及收益約為人民幣16,832,000元（2015年：約人民幣256,899,000元），較去年減少。主要由於去年向合營公司提供的計息貸款取得其他利息收入約人民幣115,633,000元及出售合營公司權益所得收益約人民幣125,954,000元為2015年業績帶來一次性淨收益所致。

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80,142,000元（2015年：約人民幣55,176,000元），較去年增加45.3%，由於回顧年內嘉潤公館的廣告及推廣開支較去年增加所致。

行政開支

於回顧年度內，行政開支約為人民幣107,503,000元（2015年：約人民幣109,165,000元），較去年減少1.5%。

融資成本

於回顧年度內，融資成本約為人民幣2,218,000元（2015年：約為人民幣19,602,000元），較去年減少88.7%，由於回顧年內貸款減少所致。其來自持作銷售已竣工物業的銀行及其他借款利息，而該利息再不能予以資本化。

盈利

於回顧年度內，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣147,042,000元（2015年：約為人民幣740,337,000元），較去年減少約80.1%。回顧年度內本公司權益持有人應佔利潤減少歸因於：(i)去年來自向合營公司提供的計息貸款取得其他利息收入約人民幣115,633,000元；(ii)去年出售一間合營公司50%權益所得收益約人民幣125,954,000元；及(iii)去年轉撥至投資物業之公允價值收益約人民幣796,581,000元。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於回顧年度內，概無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2016年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額約為人民幣462,797,000元（2015年：約為人民幣1,088,532,000元），包括現金及現金等價物約人民幣298,308,000元（2015年：約為人民幣947,638,000元）及受限制現金約為人民幣164,489,000元（2015年：約為人民幣140,894,000元）。

於2016年12月31日，本集團可動用財務資源約人民幣156億元及未提取的借款融資約為人民幣122億元。

借款

於2016年12月31日，本集團銀行及其他借款約為人民幣3,300,609,000元（2015年：約為人民幣3,759,134,000元），包括銀行貸款約為人民幣3,000,609,000元（2015年：約為人民幣2,465,134,000元）及其他貸款約為人民幣300,000,000元（2015年：約為人民幣1,294,000,000元）。

有關借款到期情況載列如下：

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	1,104,000	707,472
多於一年但少於兩年	989,609	1,438,245
多於兩年但少於五年	757,000	1,133,417
五年以上	450,000	480,000
	<u>3,300,609</u>	<u>3,759,134</u>

銀行及其他借款按固定及浮動利率計息。本集團於2016年12月31日的銀行及其他借款按介乎2.11%至12.00%（2015年：2.02%至12.00%）的年利率計息。本集團的目標是運用銀行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2016年12月31日，本集團銀行借款約為人民幣3,250,609,000元（2015年：約為人民幣3,709,134,000元）由本集團以下資產作抵押：

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
投資物業	2,355,739	3,692,270
開發中物業	1,673,772	1,037,399
持作銷售已竣工物業	893,109	421,466
物業、廠房及設備	128,816	139,339
受限制現金	117,231	90,040
本集團名下一間子公司之100%股權	—	6,000
	<u>5,168,667</u>	<u>5,386,514</u>

流動資產及流動比率

於2016年12月31日，本集團之淨流動資產約為人民幣250,528,000元（2015年：約為人民幣776,906,000元）。於2016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1.09（2015年：約為1.37）。

資本負債比率

於2016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53.1%（2015年：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。

借款成本

於回顧年度內，本集團借款成本總額約為人民幣253,749,000元（2015年：約為人民幣320,546,000元），較2015年減少約人民幣66,797,000元（20.8%）。此外，於回顧年度內利息資本化金額約為人民幣251,531,000元（2015年：約為人民幣300,944,000元）。有關減少主要由於借款平均結餘減少所致。

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。本集團借款利率為可變動及固定。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，大部分以人民幣為單位。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2016年12月31日，本集團或有負債約為人民幣314,227,000元（2015年：約為人民幣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。

承擔

於2016年12月31日，本集團物業開發開支承擔約為人民幣478,185,000元（2015年：約為人民幣803,335,000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2016年12月31日，本集團僱用員工793人（2015年：678人）。本集團於回顧年度內的員工成本約為人民幣64,442,000元（2015年：約為人民幣53,130,000元），增加21.3%，主要原因為回顧年度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。

策略

展望未來，管理層已為2017年編製了下列短期目標：

- 提高經營現金流入以降低目前的負債比例；及
- 把握中國，尤其是浙江省等南方地區，民宿旅客高速增長的機遇，推動集團的民宿產業發展。

為達到以上目標，管理層將積極應對下述已識別的挑戰：

- 浙江省的經濟可能很大程度上會跟隨國家主要宏觀經濟指標的走勢而呈下滑趨勢，可能影響當地商業物業的需求；
- 受中國經濟持續放緩及人民幣貶值影響，旅遊消費活動可能進一步減慢。

管理層已經制定良好的戰略用以克服上述挑戰，這將解決集團面臨的不確定性。除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外，本集團亦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，本集團會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，將集團的經營理念、業務現狀及未來發展策略等等的訊息，清楚轉達給不同的持份者，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集團成功及市場競爭優勢的關鍵因素。因此，我們於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最終協助客戶在知情的基礎上作出決策。把握市場走勢對集團及時調整我們的經營策略以適應市場需求非常重要。

我們與戰略供應商和承包商的協作和互惠互利業務合作關係對實現更高的效率和競爭優勢非常重要。本集團不時對供應商及承包商的能力進行評估，以確保彼等可達到本集團的要求及需求。

與各商業銀行和金融機構發展和維護良好關係一直是我們的主要任務，因為我們資本密集的項目需要持續的資金來保持持續增長。

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，並確保政府設置的環保標準始終一致地滿足。

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

茲提述本公司日期為2017年1月11日之公告。於2017年1月11日，本公司之間接非全資附屬公司浙江眾安盛隆商業有限公司（「眾安盛隆」）已與杭州東方文化園旅業集團有限公司（「杭州東方」）訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），內容有關眾安盛隆建議向杭州東方收購浙江新農都全部股權之42.5%（「建議收購事項」）。預期建議收購事項之建議代價將約為人民幣700,000,000元，其部份以現金及部份透過發行本公司新股份之方式支付。建議收購事項之代價（其將參考浙江新農都截至2016年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所示浙江新農都之資產淨值而釐定）將根據盡職審查之結果而由訂約方進一步磋商及調整。根據諒解備忘錄，眾安盛隆已向杭州東方支付可退還誠意金人民幣127,000,000元。浙江新農都及其附屬公司之主要業務為開發、建設及管理農產品物流中心。訂立諒解備忘錄可令本集團把握隨著長江三角洲地區的持續城鎮化、經濟增長及居民生活水平提高而對農產品現代物流平台需求所帶來的業務及發展機遇，從而可提升本集團的收入。

股息

董事會不建議派發截至2016年12月31日止年度末期股息（2015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2017年6月8日（星期四）舉行。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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，及向本公司股東寄發。

審核委員會審閱

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。成立審核委員會旨在審閱及監督本集團的財務匯報流程及內部監控程序，並監管本集團的財務匯報程序、內部監控及風險管理制度。審核委員會負責就委任、續聘或罷免外聘核數師向董事會作出推薦意見；檢討及監察外聘核數師的獨立性及客觀性，以及審閱及監察審核程序是否有效，以確保其完全遵守適用準則。

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。

截至2016年12月31日止年度之業績已通過安永會計師事務所，按照香港會計師公會發佈的香港審計準則被審核，其未經修改的審計報告會包括在年度報告中向股東寄發。

審核委員會已審閱本集團於回顧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原則及實務，且與彼等討論了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

於回顧年度內，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，於聯交所合共購回1,880,000股股份，有關詳情載列如下：

購回月／年份	購回 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>
合計	<u><u>1,880,000</u></u>			<u><u>7,929,282</u></u>

所有購回之股份已全部注銷，本公司之已發行股本亦已扣除此等股份之面值。購回股份是為提高本公司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。

除上文所披露者外，截至2016年12月31日止年度，本公司及任何附屬公司概無收購、出售或贖回本公司任何上市證券。

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

董事會已採納企業管制守則之守則條文。董事會已審閱本公司企業管制常規，確信本公司於回顧年度及直至本公告日期止期間已遵守企業管制守則所載守則條文。

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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司截至2016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2017年6月5日（星期一）至2017年6月8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2017年6月2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

香港，2017年3月27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。