

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2018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
	2018年	2017年	
收入 (人民幣千元)	<b>1,924,619</b>	295,986	+550%
毛利 (人民幣千元)	<b>340,491</b>	135,369	+152%
本公司權益持有人應佔 (虧損) / 利潤 (人民幣千元)	<b>(243,524)</b>	488,505	-150%
母公司普通股權益持有人應佔每股 (虧損) / 盈利 — 基本及攤薄 (人民幣分)	<b>(13)</b>	27	-148%
現金及現金等價物增加 / (減少) 淨額 (人民幣千元)	<b>219,117</b>	35,966	+509%
	於12月31日		
	2018年	2017年	變動
總資產 (人民幣千元)	<b>13,231,588</b>	13,254,174	-0.2%
淨資產 (人民幣千元)	<b>5,898,043</b>	6,008,356	-1.8%
每股資產淨值 (人民幣元) (附註)	<b>3.04</b>	3.16	-3.8%

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2018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19.25億元，較2017年大幅增加了約550%。物業確認銷售規模將近人民幣15.78億元創歷年銷售結轉的金額記錄。本集團毛利約為人民幣3.40億元，較2017年增加152%。當未計及年內投資物業公允價值之損益時，本集團虧損為約人民幣2.19億元（2017年：人民幣3.59億元）。

於回顧年度內，本集團錄得權益持有人應佔虧損約為人民幣2.44億元，較2017年利潤減少了人民幣7.32億元；及每股基本虧損約為人民幣0.13元，較2017年減少0.40元。董事會不建議派發回顧年度末期利息（2017年：無）。

### 市場及業務回顧

2018年，中國經濟經歷了內外承壓的一年。中美貿易摩擦持續升級，國內經濟下行壓力加大，國際需求增速放緩，出口不及預期。房地產行業調控面臨的宏觀經濟環境更加複雜，但政策調控力度依然不減，調控措施層出不窮。市場圍繞「房住不炒」的主基調，不斷深化房地產調控政策，並逐漸從傳統的需求端抑制向供給側增加進行轉變，優化供應結構。

本集團為商用物業發展商及運營商，致力於在長三角地區及其它主要經濟區域開發商業綜合體。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。同時，本集團堅持以「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健康養生、影視文化、酒店、文化旅遊等四大產業的新發展，板塊佈局輻射整個長三角區域。

2018年是本集團實施三年戰略的開局之年，也是各項工作舉措的落實之年。房產、商業、文化、旅遊、健康、服務等多方產業都繼續穩健發展。回顧年度內，面對不利的市場環境，本集團群策群力，攻堅克難，繼續對各個產業進行拓展發展。不僅在酒店管理及商業運營等主營業務方面有所提升，在影視文化、健康醫養及文化旅遊方面也有了新的突破，同時又增加了智慧農業及民宿資產交易中心等業務拓展，取得了令人較為滿意的結果。

## 1. 物業銷售

位於杭州西湖區西溪濕地河畔的西溪新城市，憑藉優越的地理位置、良好的口碑和智能化的家居設計，屢創佳績，為本集團在回顧年度內的物業銷售做出了重要貢獻。國際辦公中心（「IOC」）A3地塊的商業及服務式公寓項目嘉潤公館繼續為穩定本集團的物業銷售收入貢獻力量。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。公司已於今年內開始開發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較去年有較大幅度增長，其收入主要來自位於杭州蕭山的恒隆廣場及眾安銀泰城。為鞏固在當地的影響力，恒隆廣場的商場部分自2016年4月開始進入資產優化工程和商戶組合調整。升級改造後的恒隆廣場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，經營效益逐步提升。

### 3. 酒店營運

酒店營運方面，位於杭州蕭山的眾安假日酒店營運狀況良好。除此之外，本集團的品牌酒店杭州千島湖伯瑞特度假酒店和淮北伯瑞特酒店運營情況理想。兩間品牌酒店的陸續開業，為本集團的酒店板塊業務注入新的動力。受惠於可出租酒店房間數量的顯著增多，本集團酒店板塊的營業收入錄得持續增長。

### 4. 新興產業

商業地產運營方面，本集團將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業態。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，尋找世界上優秀的合作夥伴，合力打造全方位、智能化、場景化的多變的綜合體，為兒童領域的發展注入新的動力。

2018年11月，本集團與英國Maggie & Rose合作成立的面向學齡前兒童的大中華首家英式會員制親子家庭俱樂部麥琪蘿絲在恒隆廣場盛大開幕，吸引了眾多家庭加入該俱樂部，親身體驗英式玩樂和學前教育等服務。

同時，本集團還將積極拓展休閒旅遊、健康醫療及文化娛樂。

健康醫療方面，求是眼科、萬科隨園養護院及山水苑診所的相繼開業，為來年的營業收入增長創造了良好條件。本集團將依託已有的社會資源及資金實力，借助高端專家團隊力量和科研機構研發力量，提升整體管理水平和服務能力，做出行業特色，力爭打造中國一流的健康產業品牌。

影視產業方面，「新幕」影城作為公司新推出的影院品牌，進入市場後迅速擴張，目前在營影院四家，客流量逐年上升，2018上半年更是在專案拓展上取得豐碩成果，簽約江蘇薑堰時代廣場、成都花樣年、兩個新項目，所簽項目均位於核心城市主要商圈，區位優勢明顯。

## 審慎購地，補充土地儲備

本集團貫徹審慎的購地策略，在保持穩健的財政狀況下，適時購買符合市場需求，優質且較低成本的土地，優化本地儲備結構。

於2018年1月31日，本集團以競拍方式以總代價人民幣3,938萬元取得中國浙江省杭州市臨安區湍口鎮鳳凰山一幅國有土地使用權，總佔面積為37,500平方米，作為商業／酒店用途。

於2018年5月16日，本集團與獨立第三方簽署股權轉讓協議，藉此收購徐州市萬象置業發展有限公司（「徐州萬象」）51%股權，總代價人民幣1.44億元以及可退還履約保證金人民幣6,000萬元。該土地位於中國江蘇徐州新城區，總佔地面積為154,802平方米，作商業用途。詳見下錄「收購徐州萬象股權」。

該等項目將與本集團杭州規劃中的項目起到協同效應，進一步加強本集團在長三角地區的品牌營銷。於本公告之日，本集團的土地儲備總建築面積約為325萬平方米，分佈在長三角七個不同的城市和地區。

## 前景展望與發展策略

展望2019年，中國經濟仍然面臨下行壓力。為保障房地產市場的穩定運行，各項調控政策都將以適時適度為主，分類施策、因城施策和結構優化仍然是房地產調控政策的重點。本集團將緊緊圍繞三年戰略規劃目標，堅持科學管理，對接發展，整合內外資源，以打造多點支撐、多業並舉、多元發展的產業發展新格局，最終實現本集團發展新跨越，達成新目標。

本集團主要發展區域為經濟基礎雄厚的長三角地區，擁有成本低廉的土地，受惠於中國推動的「一帶一路」以及「長江經濟帶」等戰略，本集團深信旗下的發展項目將持續受到市場歡迎。

隨著杭州余姚眾安時代廣場及銀泰城的落成與開業，以及千島湖伯瑞特度假酒店與淮北伯瑞特酒店的陸續開業，本集團整體物業組合的可租賃面積和可出租客房數量大幅增加，未來將為本集團提供長期穩定的現金流支持。同時，本集團將圍繞「新老結合」的發展導向，堅定強化房產發展、商業營運、酒店營運等傳統板塊，堅持規模化發展，不斷培育和孵化文化旅遊、健康、教育產業的企業創新性，促進傳統板塊和新興產業的協同發展。

在眾多開發中的項目之中，國際辦公中心（「IOC」）項目仍是本集團的重點發展項目。IOC所在的錢江世紀城受到一系列利好政策的推動，正在快速建設和發展中。鄰近IOC項目的杭州奧體中心，未來將承辦包括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。本集團已於2018年開始發展IOC A2地塊，該物業將為物業銷售部分創造持續動力。本集團計劃在2019年通過收購兼併等方式尋覓更多低價高潛力的土地。

## 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，2019年3月19日

董事會欣然宣佈本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2017年12月31日止年度的比較金額如下：

## 綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	4	1,924,619	295,986
銷售成本		<u>(1,584,128)</u>	<u>(160,617)</u>
毛利		340,491	135,369
其他收入及收益	4	53,706	77,844
銷售及分銷開支		(138,519)	(152,252)
行政開支		(198,455)	(114,451)
其他開支		(74,900)	(6,939)
財務費用	5	(110,330)	(13,161)
轉撥至投資物業之公允價值(虧損)/收益		(25,030)	523
投資物業的公允價值變動		<u>22,223</u>	<u>825,157</u>
除稅前(虧損)/利潤	6	(130,814)	752,090
所得稅開支	7	<u>(91,183)</u>	<u>(285,732)</u>
年內(虧損)/利潤		<u><u>(221,997)</u></u>	<u><u>466,358</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(243,524)	488,505
非控股權益		<u>21,527</u>	<u>(22,147)</u>
		<u><u>(221,997)</u></u>	<u><u>466,358</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利	8		
基本		<u>(人民幣13分)</u>	<u>人民幣27分</u>
攤薄		<u>(人民幣13分)</u>	<u>人民幣27分</u>



## 綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤	<u>(221,997)</u>	<u>466,358</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>(4,106)</u>	<u>9,678</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>(4,106)</u>	<u>9,678</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>9,000</u>	<u>—</u>
所得稅影響	<u>(2,250)</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>6,750</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額	<u>(219,353)</u>	<u>476,036</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>(240,880)</u>	<u>498,183</u>
非控股權益	<u>21,527</u>	<u>(22,147)</u>
	<u>(219,353)</u>	<u>476,036</u>



# 綜合財務狀況表

2018年12月31日

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		2,058,952	1,996,168
投資物業		5,502,607	5,472,345
開發中物業		933,400	640,170
可供出售投資		–	359,300
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資		416,814	–
長期預付款		230,981	188,707
遞延稅項資產		4,553	11,057
受限制現金		6,565	139,927
		<u>9,153,872</u>	<u>8,807,674</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已竣工物業		2,009,041	1,282,967
開發中物業		913,669	2,211,244
存貨		22,842	11,425
應收貿易賬款及票據	10	21,501	19,275
預付款項、其他應收款項及其他資產		403,579	143,306
應收關聯公司款項		24,541	39,288
按公允價值計入損益之金融資產		42,093	71,504
受限制現金		69,850	149,224
現金及現金等價物		548,907	323,312
分類為持作銷售之投資物業		21,693	194,955
		<u>4,077,716</u>	<u>4,446,500</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	690,793	750,374
其他應付款項及應計費用		184,946	179,123
合約負債		1,123,792	–
客戶預付款		–	1,088,863
應付關聯公司款項		986,909	696,221
計息銀行貸款及其他借款		922,460	1,180,739
應付稅項		426,644	336,177
		<u>4,335,544</u>	<u>4,231,497</u>
<b>流動(負債)／資產淨額</b>		<u>(257,828)</u>	<u>215,003</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,896,044</u>	<u>9,022,677</u>

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款及其他借款	2,045,625	1,927,000
遞延稅項負債	<u>952,376</u>	<u>1,087,321</u>
 總非流動負債	 <u>2,998,001</u>	 <u>3,014,321</u>
 <b>淨資產</b>	 <b><u>5,898,043</u></b>	 <b><u>6,008,356</u></b>
 <b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	144,850	147,503
儲備	<u>5,438,136</u>	<u>5,689,619</u>
	5,582,986	5,837,122
 非控股權益	 <u>315,057</u>	 <u>171,234</u>
 總權益	 <b><u>5,898,043</u></b>	 <b><u>6,008,356</u></b>

# 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日在英屬維爾京群島註冊成立的公司）。

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。

## 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的準則及詮釋、國際會計準則理事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 應用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2號修訂本	以股份支付交易之分類及計量
國際財務報告準則第4號修訂本	採用國際財務報告準則第4號－保險合同時一併應用國際財務報告準則第9號－金融工具
國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入
國際財務報告準則第15號修訂本	國際財務報告準則第15號－客戶合約收入的澄清
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及預先考慮
國際會計準則第40號修訂本	轉撥投資物業
國際財務報告準則第1號修訂本 (包括在2014年至2016年週期的 年度改進內)	首次採納國際財務報告準則
國際會計準則第28號修訂本 (包括在2014年至2016年週期的 年度改進內)	於聯營公司及合營公司的投資

除與本集團財務報表編製無關的國際財務報告準則第4號修訂本及國際財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進外，新訂及經修訂國際財務報告準則之性質及影響披露如下：

- (a) 國際財務報告準則第2號修訂本主要解決三個方面的問題：歸屬條件對計量現金結算以股份支付交易的影響；預扣若干金額以履行僱員與以股份支付有關的納稅義務，具有股份淨額結算特徵的以股份支付交易的分類；以及對於以股份支付交易的條款及條件所作修改導致其分類由以現金結算變更為以權益結算時的會計處理。該等修訂本闡明，在計量權益結算以股份支付時就歸屬條件所用的入賬方法亦適用於現金結算以股份支付。該等修訂本引入一項例外情況，對於預扣若干金額以履行僱員的納稅義務的具有股份淨額結算特徵的以股份支付交易，在符合若干條件時，可整體獲分類為以權益結算的股份支付交易。另外，該等修訂本闡明，倘因修改現金結算以股份支付交易的條件及條款導致其成為權益結算以股份支付交易，則交易自修改日期起作為一項權益結算交易入賬。該等修訂對本集團財務狀況或表現並無任何影響，因為本集團並無任何現金結算以股份支付交易，亦無就繳納預扣稅具有淨額結算特徵的以股份支付交易。
- (b) 國際財務報告準則第9號金融工具於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。

本集團已於2018年1月1日針對適用權益期初結餘確認過渡調整。因此，並無重列比較資料且繼續根據國際會計準則第39號呈報。

## 分類及計量

以下資料載列採納國際財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括國際財務報告準則第9號預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）取代國際會計準則第39號已產生信貸虧損計算的影響。

於2018年1月1日，國際會計準則第39號項下的賬面值與國際財務報告準則第9號項下所呈報的結餘之對賬如下：

	附註	國際會計準則 第39號計量		重新分類	預期信貸虧損	其他	國際財務報告準則 第9號計量	
		類別	金額 人民幣千元				金額 人民幣千元	類別
<b>金融資產</b>								
指定為按公允價值計入 其他全面收益的 股本投資		不適用	-	359,300	-	-	359,300	按公允價值 計入其他 全面收益 <sup>1</sup> (權益)
自：								
可供出售投資	(i)	可供出售 <sup>2</sup>	359,300	(359,300)	-	-	-	
應收貿易賬款	(ii)	貸款及 應收款項 <sup>3</sup>	19,275	-	-	-	19,275	攤銷成本 <sup>4</sup>
計入預付款項、其他 應收款項及其他資產 的金融資產		貸款及 應收款項	86,539	-	-	-	86,539	攤銷成本
長期預付款		貸款及 應收款項	116,417	-	-	-	116,417	攤銷成本
按公允價值計入損益的 金融資產		按公允價值 計入損益 <sup>5</sup>	71,504	-	-	-	71,504	按公允價值 計入損益 (強制)
應收關聯公司款項		貸款及 應收款項	39,288	-	-	-	39,288	攤銷成本
受限制現金		貸款及 應收款項	289,151	-	-	-	289,151	攤銷成本
現金及現金等價物		貸款及 應收款項	323,312	-	-	-	323,312	攤銷成本
<b>總資產</b>			<b>1,304,786</b>				<b>1,304,786</b>	

<sup>1</sup> 按公允價值計入其他全面收益：按公允價值計入其他全面收益的金融資產

<sup>2</sup> 可供出售：可供出售投資

<sup>3</sup> 貸款及應收款項：貸款及應收款項

<sup>4</sup> 攤銷成本：按攤銷成本計量的金融資產或金融負債

<sup>5</sup> 按公允價值計入損益：按公允價值計入損益的金融資產

附註：

- (i) 本集團已選擇不可撤回地指定其若干先前可供出售股本投資為按公允價值計入其他全面收益的股本投資。
- (ii) 「國際會計準則第39號計量—金額」下列下應收貿易賬款及合約資產的總賬面值指就採納國際財務報告準則第15號調整後但於計量預期信貸虧損前的金額。就採納國際財務報告準則第15號調整的進一步詳情載於財務報表。

#### 減值

採納國際財務報告準則第9號對本集團金融資產的減值並無重大影響。

- (c) 國際財務報告準則第15號及其修訂取代國際會計準則第11號*建築合同*、國際會計準則第18號*收入*及相關詮釋，除有限例外情況外，適用於所有因客戶合約而產生的收入。國際財務報告準則第15號確立一個新五步模型，以入賬處理客戶合約收入。根據國際財務報告準則第15號，收入乃按反映實體預期以向客戶轉讓貨品或服務所換取的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則提供結構更完善的收入計量及確認方法。該準則亦引入廣泛定質及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履行責任的資料、各期間合約資產及負債賬戶結餘的變動以及主要判斷及估計。有關披露載於財務報表。由於應用國際財務報告準則第15號，本集團已更改財務報表有關收入確認的會計政策。

本集團已按經修改追溯採納法採納國際財務報告準則第15號。根據該方法，準則可用於首次應用日期所有合約或僅可用於該日尚未完成的合約。本集團已選擇將該準則用於2018年1月1日尚未完成的合約。

首次應用國際財務報告準則第15號的累計影響並不重大及並無對2018年1月1日的留存利潤期初結餘作出調整。並無重列比較資料且繼續根據國際會計準則第11號、國際會計準則第18號及相關詮釋呈報。

採納國際財務報告準則第15號後的詳盡變動載述如下：

#### 物業銷售收入的會計處理

採納國際財務報告準則第15號前，本集團於所有權的重大風險及回報於交付時一次性全部交付而轉移予客戶時將物業銷售收入入賬。

根據國際財務報告準則第15號，就本集團因合約原因不可作其他用途的物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成的履約部分向客戶收取付款，則本集團將按計量進度的輸入法隨達成履約責任的時間而確認收入。於損益中確認的累計收入超出向物業買方累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買方累計收取的款項超過於損益中確認的累計收入的差額確認為合約負債。

於評估後，本集團認為其有強制執行權就少數物業至今已完成的履約義務向買方收取款項。銷售物業的大部分收入將繼續於買方獲得物業控制權（即買方獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團現時有權向買方收取付款）的某一時點確認。採納國際財務報告準則第15號不會對收入確認的時間造成重大影響。

#### **物業銷售的重大融資部分之會計處理**

採納國際財務報告準則第15號前，本集團將就本集團預售物業向客戶收取的銷售所得款項於綜合財務狀況表呈列為客戶預付款。根據先前會計政策，已收的長期預付款並無累計利息。

於採納國際財務報告準則第15號後，本集團將向客戶收取的具有重大融資組成部分的銷售所得款項的權益確認合約負債。本集團選擇應用簡便實務處理法且並不確認時間期限為一年或以下的重大客戶融資組成部分的影響。此外，就尚未償還的客戶銷售所得款項結餘而言，已自客戶預付款重新分類至合約負債。採納國際財務報告準則第15號不會對2018年1月1日的期初留存利潤造成重大影響。先前分類為客戶預付款下之預收款項人民幣1,088,863,000元已於2018年1月1日重新分類至合約負債。

#### **銷售佣金的會計處理**

於採納國際財務報告準則第15號前，本集團將有關與物業買家達成買賣協議的銷售佣金列為開支。於採納國際財務報告準則第15號後，為獲得合約直接產生的銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬為其他資產。資本化銷售佣金於確認有關物業銷售的收入時於損益內扣除並計入有關時間的銷售及營銷開支。本集團選擇應用實際權宜作法而並未確認若期限不超過一年的銷售佣金的影響。採納國際財務報告準則第15號不會對2018年1月1日的期初留存利潤造成重大影響。截至2018年12月31日止十二個月，作為一類額外開支之銷售佣金人民幣39,047,000元已資本化。

- (d) 國際會計準則第40號修訂本澄清實體應將物業（包括在建或發展中物業）轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂指明，物業用途只於該物業符合或不再符合投資物業之定義且有證據證明用途發生變動時才會發生變動。僅憑管理層對物業用途之意向改變不足以證明其用途有所變動。該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (e) 國際財務報告詮釋委員會第22號為實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下，在應用國際會計準則第21號時，應如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清，就釐定於首次確認有關資產、開支或收入（或其中部分）所用的匯率時，交易日期為實體首次確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產（如預付款項）或非貨幣性負債（如遞延收入）之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體須就每筆預付代價款或收取預付代價款釐定交易日期。該詮釋並無對本集團的財務報表造成任何影響，因為本集團為釐定非貨幣資產或非貨幣負債首次確認而應用的匯率的會計政策與該詮釋所提供的指引一致。



### 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>2</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合同 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
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 <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	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
國際會計準則第19號修訂本	修訂、縮減或結算計劃 <sup>1</sup>
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
2015-2017年週期之年度改進	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號之修訂 <sup>1</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>2</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021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，並有四個可報告經營分部如下：

- (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、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、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					(110,330)
除稅前利潤					<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					656,627
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					4,347,104
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	10,603	414	17,725	98,034	126,776

截至2017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
<b>分部收入：</b>					
對外部客戶銷售	148,234	63,610	66,815	17,327	295,986
分部間銷售	—	9,424	—	2,909	12,333
	148,234	73,034	66,815	20,236	308,319
<b>調節：</b>					
分部間銷售對銷					(12,333)
經營業務收入					<u>295,986</u>
<b>分部業績</b>					
調節：	76,996	743,659	(29,520)	(28,253)	762,882
利息收入					2,369
財務費用					(13,161)
除稅前利潤					<u>752,090</u>
<b>分部資產</b>					
調節：	4,740,198	5,722,824	2,135,646	351,521	12,950,189
分部間應收款項對銷					(346,290)
企業及其他未分配資產					<u>650,275</u>
總資產					<u>13,254,174</u>
<b>分部負債</b>					
調節：	1,865,859	70,620	394,408	729,983	3,060,870
分部間應付款項對銷					(346,289)
企業及其他未分配負債					<u>4,531,237</u>
總負債					<u>7,245,818</u>
<b>其他分部資料：</b>					
折舊	966	704	11,066	4,455	17,191
資本開支	<u>63,482</u>	<u>8,146</u>	<u>147,485</u>	<u>33,721</u>	<u>252,834</u>

## 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（除一處物業位於日本外）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銷售額佔本集團截至2018年及2017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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
客戶合約收入		
—物業銷售	1,578,447	148,234
—酒店營運的收入	111,328	66,815
—物業管理費收入	74,475	17,327
其他來源收入		
—物業租賃收入	160,369	63,610
	<u>1,924,619</u>	<u>295,986</u>

### 客戶合約收入

#### (i) 分類收入資料

截至2018年12月31日止年度

收入確認時間	物業開發 人民幣千元	物業管理及 其他相關服務 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
某一時間點	1,578,447	—	111,328	1,689,775
一段時間	—	74,475	—	74,475
客戶合約總收入	<u>1,578,447</u>	<u>74,475</u>	<u>111,328</u>	<u>1,764,250</u>

於報告期初計入合約負債的已確認物業銷售收入為人民幣942,899,000元。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收入		
補貼收入	1,879	798
銀行利息收入	13,709	2,368
投資收入	29,072	823
其他項目	9,046	9,568
	<u>53,706</u>	<u>13,557</u>
<b>收益</b>		
出售投資物業之收益	-	63,221
按公允價值計入損益的金融資產之公允價值變動	-	699
匯兌收益	-	367
	<u>-</u>	<u>64,287</u>
	<u><b>53,706</b></u>	<u><b>77,844</b></u>

年內，根據國際財務報告準則第15號進行的收入確認並未受到重大影響。

## 5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	198,985	218,090
減：資本化開發中物業的利息	<u>(88,655)</u>	<u>(204,929)</u>
	<u><b>110,330</b></u>	<u><b>13,161</b></u>

## 6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤經扣除／(計入)下列各項：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已出售物業成本	1,330,618	79,425
折舊	49,671	17,191
根據經營租賃的最低租金款項：		
－辦公室物業	38,979	7,413
核數師酬金	1,600	1,200
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	106,133	77,153
－退休金計劃供款	16,983	10,671
匯兌差額，淨值	3,495	(367)
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	3,856	7,312
按公允價值計入損益的金融資產之投資收入	(29,072)	(823)
出售投資物業之虧損／(收益)	29,554	(63,221)
公允價值虧損／(收益)，淨值：		
轉撥至投資物業的變動	25,030	(523)
投資物業公允價值的變動	(22,223)	(825,157)
按公允價值計入損益的金融資產之公允價值變動	30,586	(699)

## 7. 所得稅

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(2017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%(2017年：25%)的適用所得稅稅率作出撥備。

中國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。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項－年內中國企業所得稅	60,482	101,062
即期稅項－年內中國土地增值稅	161,392	81,912
遞延稅項	(130,691)	102,758
年內稅項開支總額	91,183	285,732

## 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股（虧損）／盈利

每股基本虧損是根據母公司普通股權益持有人應佔年內虧損人民幣243,524,000元（2017年利潤：人民幣488,505,000元），以及年內已回購普通股的加權平均數1,839,783,242股（2017年：1,783,872,462股）計算，已予調整以反映年內回購權利。

由於截至2018年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股（2017年：無），故並無就攤薄對截至2018年及2017年12月31日止年度呈列的每股基本（虧損）／盈利作出調整。

## 9. 股息

董事會不建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息（2017年：無）。

## 10. 應收貿易賬款及票據

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及預期於一年內可予收回。於2018年12月31日，根據國際財務報告準則第9號項下預期信貸虧損模式，本集團評估概無已確認之重大虧損撥備。

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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
6個月內	602,405	590,329
超過6個月但1年內	64,857	117,687
超過1年	23,531	42,358
	<u>690,793</u>	<u>750,374</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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>480,529</u>	<u>520,421</u>

## 13. 或有負債

	2018年 人民幣千元	2017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>332,636</u>	<u>232,541</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

2018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。在供給端發力住房供給調整，大力發展租賃市場，共有產權等保障性安居住房，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2019

2019年，中國經濟仍將面臨下行壓力，房地產作為經濟增長的重要支撐，保持房地產市場穩定是緩解經濟下行壓力的重要手段之一。房地產「因城施策、分類調控」將成為未來調控的主旋律。雖然整體經濟下行，但隨著我國個人經濟不斷發展，消費水平不斷提高，人們更注重生活品質，更願意為體驗和服務付費。商業地產的優勢也將伴隨人們對生活品質的提高而日益凸顯，綜合體的商業購物中心將成為未來升級服務體驗的主流形態。不斷地改造升級，城市更新，用戶消費，須將成為商業地產的必備要素。

### 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2018年底開工，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，是西溪一線僅有的融「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。該項目已於2017年動工，已建設為包括辦公室、服務式公寓及商舖在內的商業綜合體。

## **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（通過其間接非全資擁有子公司）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（「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，物業銷售之已確認（出售及交付）銷售金額約為人民幣1,578,447,000元（2017年：約為人民幣148,234,000元）。已確認的物業銷售面積約為118,010平方米。此外，根據國際會計準則，銷售投資物業約人民幣323,301,000（2017年：人民幣 920,671,000元）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)
IOC國際辦公中心	466.8	109.8
余姚眾安時代廣場二期	73.2	—
眾安隱龍灣	9.0	49.6
恒隆廣場	—	163.9
余姚眾安時代廣場一期	332.3	—
朝陽銀座	407.2	—
西溪曼哈頓	289.5	—
	<u>1,578</u>	<u>323.3</u>

## 2018年的合同銷售

於回顧年度內，本集團的合同銷售面積約為71,906平方米（2017年：約為243,268平方米），合同銷售收入約為人民幣1,670,300,000元（2017年：約人民幣3,296,300,000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	11,052	404.9
余姚眾安時代廣場一期	26,631	225.3
余姚眾安時代廣場二期	2,983	46.0
朝陽銀座	2,890	65.3
恒隆廣場	8,368	115.4
西溪曼哈頓	4,241	138.9
西溪新城市	15,742	674.5
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>71,907</u>	<u>1,670.3</u>

## 酒店營運

本集團現有三間酒店正在營運，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111,328,000元（2017年：約為人民幣66,815,000元），增加約67%，酒店出租率約達58%（2017年：52%）。

## 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、國際辦公中心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160,369,000元，較2017年的約人民幣63,610,000元增加約152%。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96%（2017年：91%）。

## 土地儲備

截至2018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3,250,000平方米。

## 回購股份

在本公司於2018年6月5日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，股東授予本公司董事（「董事」）回購本公司股份的一般授權（「回購授權」）。根據回購授權，本公司獲准於聯交所回購最多為184,613,200股股份（即於股東週年大會當日本公司已發行股份總數的10%）。截至2018年12月31日止年度內，本公司通過聯交所回購合共11,164,000股股份，佔本公司於2018年12月31日的已發行股本約0.6%。回購的總代價為14.1百萬港元。除上述所披露者外，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。股份回購反映本公司財務狀況穩健及董事會對本公司未來業務前景充滿信心。本公司相信，回購授權通過增加本公司每股股份的資產淨值及每股盈利，符合股東的整體利益。

## 收購浙江新農都進一步股權

茲提述眾安房產有限公司（「眾安」）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，內容有關眾安盛隆（本公司之間接非全資附屬公司）向杭州東方收購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，內容有關眾安盛隆向杭州東方收購浙江新農都全部股權的額外22.65%。

本公司於2018年11月29日公告披露，涉及中國新城市間接非全資附屬眾安盛隆，擬向杭州東方進一步收購浙江新農都全部股權的22.65%，代價透過中國新城市發行1.7828億股代價股份支付。待完成後，眾安盛隆擁有浙江新農都全部股權的合共42.5%。

浙江新農都，2008年5月8日成立，主要從事投資控股及農產品交易。浙江新農都集團的主要業務為開發、建設及管理農產品物流中心。

## 收購徐州萬象股權

茲提述本公司日期為2018年5月16日之公告。眾安盛隆與中商聯盟(北京)商業投資有限公司及萬象(福建)置業發展有限公司訂立股權轉讓協議,據此,(其中包括)眾安盛隆有條件同意向萬象福建收購其持有徐州萬象全部股權的51%,代價為人民幣144,000,000元,以及可退還履約保證金人民幣60,000,000元。於本公告日期,收購事項已經完成。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年5月16日之公告。

徐州萬象的主要業務為在中國江蘇省徐州市進行商業地產發展、建設及管理。隨著中國江蘇省徐州市地區的城鎮化、經濟增長及居民生活水平不斷提高,收購徐州萬象將令本集團可把握有關地區商業地產發展帶來的商業及發展機遇。這有利於本集團整體的長期增長及可持續發展,長期而言可增強股東價值。

## 與Maggie & Rose (麥琪蘿絲)合作

茲提述本公司日期為2017年11月24日之公告。於2017年11月24日,本集團與Maggie & Rose (CN) Limited及高悅有限公司訂立合營協議,以成立合營公司投資優質家庭生活業務,包括(其中包括)在中國大陸、澳門及台灣地區以「Maggie & Rose」品牌使用系統、網站、互聯網或其他媒介從事優質旗艦俱樂部、家庭俱樂部、兒童發展及教育機構、托兒所、書籍、餐飲及活動。在簽署合營協議後,MRGC將可以在中國大陸、澳門及台灣地區經營以上的業務。

於2018年11月18日,中國大陸首家、全球規模最大的Maggie & Rose麥琪·蘿絲親子家庭俱樂部,佔地面積達到了6000平方米,在杭州蕭山恒隆廣場盛大開幕。該門店為杭州蕭山區提供獨一無二的親子體驗樂趣,同時帶動了集團旗下恒隆廣場及附近商場的人流,實現集團以兒童為主題的商業業態。



## 財務分析

### 收入

本集團於回顧年度的綜合收入約為人民幣1,924,619,000元，較2017年的收入約人民幣295,986,000元增加了550%。因為前期確認銷售的銷售合同，集中於本回顧年度交付，主要交付的項目為IOC國際辦公中心、余姚眾安時代廣場、朝陽8號商業及西溪曼哈頓。

於回顧年度內，物業租賃收入增加152%至約人民幣160,369,000元（2017年：約人民幣63,610,000元）。於回顧年度內酒店營運收入約為人民幣111,328,000元，較去年的約為人民幣66,815,000元增加約67%。

### 毛利及毛利率

本集團於回顧年度內的毛利約為人民幣340,491,000元，較2017年的約人民幣135,369,000元增加約152%，主要由於當年交付確認的收入之物業銷售增加。

回顧年度內的毛利率約為18%（2017年：46%）。毛利率減少主要是由於本回顧年度內的銷售確認，大部份為本集團非杭州核心城區以及浙江余姚市竣工物業，其原因是為了快速回籠資金以備發展新項目；另外，由於本集團回顧年度將部分投資物業轉為自持待售物業出售，根據國際會計準則，變為自持待售物業的成本需要參照最近一期的公允價值，以致後期出售存貨時候毛利下降。

### 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53,706,000元（2017年：人民幣77,844,000元），較去年減少。主要由於去年錄得出售投資物業的一次性收益約人民幣63,221,000元。

## 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74,900,000元（2017年：人民幣6,939,000元），較去年增加。主要由於回顧年度內錄得出售投資物業的一次性虧損約人民幣29,554,000元。

## 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138,519,000元（2017年：人民幣152,252,000元），較去年減少9%，主要由於回顧年內所售投資物業的銷售佣金、廣告及推廣開支減少所致。

## 行政開支

於回顧年度內，行政開支約為人民幣198,455,000元（2017年：人民幣114,451,000元），較去年增加約73%。主要由於回顧年度年內，余姚銀泰城以及兩家新酒店的職工薪酬增加2,898萬元，眼科醫院新試營業房租約1,800萬元及兩間酒店業折舊開支約人民幣2,000萬元。

## 融資成本

於回顧年度內，融資成本約為人民幣110,330,000元（2017年：人民幣13,161,000元），增加的原因是乃由於已竣工物業的銀行貸款及其他借款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虧損約為人民幣243,524,000元（2017年：利潤人民幣488,505,000元），較去年減少約150%。回顧年度內本公司權益持有人應佔利潤減少主要由於回顧年度內，自持投資物業價格已經進入穩定期，估值未有錄得如2017年度的重大投資物業公允價值收益。

## 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於回顧年度內，有關重大收購之詳情披露於「收購浙江新農都進一步股權」、「收購徐州萬象股權」及「與Maggie & Rose (麥琪蘿絲) 合作」內。

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2018年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額約為人民幣625,322,000元(2017年：人民幣612,463,000元)，包括現金及現金等價物約為人民幣548,907,000元(2017年：人民幣323,312,000元)及受限制現金約為人民幣76,415,000元(2017年：人民幣289,151,000元)。

於2018年12月31日，本集團可動用財務資源總額約為人民幣109.9億元，即未提取的借款融資為約人民幣80.2億元及借款為約人民幣29.7億元。

### 借款

於2018年12月31日，本集團銀行貸款及其他借款約為人民幣2,968,085,000元(2017年：人民幣3,107,739,000元)，包括銀行貸款約為人民幣2,158,085,000元(2017年：人民幣2,297,739,000元)及其他貸款約為人民幣810,000,000元(2017年：人民幣810,000,000元)。

有關借款到期情況載列如下：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	922,460	1,180,739
多於一年但少於兩年	320,500	1,270,000
多於兩年但少於五年	1,565,000	487,000
五年以上	160,125	170,000
	<u>2,968,085</u>	<u>3,107,739</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人民幣1,010,000,000元（2017年：人民幣1,201,000,000元）外，所有銀行貸款按浮動利率計息。本集團於2018年12月31日的銀行貸款及其他借款按介乎0.9%至8.2%（2017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2018年12月31日，本集團銀行及其他借款約為人民幣2,968,085元（2017年：人民幣3,057,739元）由本集團以下資產押作抵押：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
投資物業	1,238,247	1,732,798
開發中物業	753,053	786,511
持作銷售已竣工物業	1,524,606	1,086,533
物業及設備	498,179	90,704
受限制現金	5,033	182,246
	<u>4,019,118</u>	<u>3,878,792</u>

### 淨流動負債及流動比率

於2018年12月31日，本集團之淨流動負債約為人民幣257,828,000元（2017年：淨流動資產約為人民幣215,003,000元）。於2018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0.94（2017年：1.05）。

### 資本負債比率

於2018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40%（2017年：42%）。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198,985,000元（2017年：人民幣218,090,000元），較2017年減少約9%。此外，於回顧年度內利息資本化金額約為人民幣88,655,000元（2017年：人民幣204,929,000元）。有關減少主要由於項目回籠資金增加，佔用本集團借貸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2018年12月31日，本集團或有負債約為人民幣332,636,000元（2017年：人民幣232,541,000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2018年12月31日，本集團物業開發開支承擔約為人民幣480,259,000元（2017年：人民幣520,421,000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2018年12月31日，本集團僱用員工1,399人（2017年：1,272人）。本集團於回顧年度內的員工成本約為人民幣123,116,000元（2017年：人民幣87,824,000元），增加40%，主要原因為回顧年度內因公司開拓余姚銀泰城以及兩家酒店，員工平均人數及平均薪金增加。

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市場競爭優勢的關鍵成功因素。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

於2019年1月7日，本集團已向杭州東方文化園旅業集團有限公司發行1.7828億股中國新城市發展有限公司之代價股份，以支付有關收購浙江新農都進一步股權。

除上文所述者外，於2018年12月31日後及直至本公告日期並無發生影響本集團的重大事件。



## 股息

董事會不建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息（2017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2019年6月6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](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。

## 審核委員會的審閱

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。設立審核委員會的目的是為審議和監督本集團的財務報告和內部控制程序，並規範了本集團的財務報告程序、內部控制和風險系統管理。審核委員會負責向董事會提出任命、再委任或者撤銷外部審計師的建議、審查和監督外部審計師的獨立性和客觀性，以及審查和監督審計流程的有效性，以確保其完全符合適用標準。

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。

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。

此公告有關集團2018年回顧年度的財務數據（綜合財務狀況表、綜合損益表以及綜合全面收益總和其相關的披露等），乃摘錄自本集團2018年回顧年度已審核綜合財務報表及取得無保留意見。

## 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2018年6月5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11,164,000股股份（2017年：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

董事會已採納企業管治守則之守則條文。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公告

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))。本公司截至2018年12月31日止年度之公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。

## 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2019年6月3日（星期一）至2019年6月6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2019年5月31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，2019年3月19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。