

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分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。



Sinic Holdings (Group) Company Limited

新力控股（集團）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：2103）

截至二零二零年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 二零二零年總合約銷售額及應佔權益合約銷售額均錄得新高，分別達人民幣113,735.9百萬元及人民幣50,420.6百萬元，同比分別增長約24.4%及11.8%。
- 二零二零年總收益同比增長約4.0%至人民幣28,069.0百萬元。
- 毛利為人民幣6,859.6百萬元，同比減少約14.2%。毛利率為24.4%。
- 年內溢利於二零二零年創歷史新高，同比增長約1.2%至人民幣2,038.5百萬元。母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,960.4百萬元，同比增長約0.1%。淨利潤率為7.3%。
- 母公司擁有人應佔核心利潤^(附註1)為人民幣1,868.2百萬元，同比增長約0.8%。
- 董事會建議末期股息為每股人民幣14分，相當於二零二零年母公司擁有人應佔核心利潤的派發率約26.8%。
- 於二零二零年十二月三十一日，現金及銀行結餘^(附註2)為人民幣17,535.1百萬元，同比增長約5.6%。
- 淨資產負債比率降低3.4個百分點至二零二零年十二月三十一日的63.6%。
- 二零二零年十二月三十一日的加權平均債務成本為9.1%，較二零一九年降低0.1個百分點。

附註：

- (1) 擁有人應佔核心利潤為擁有人應佔利潤減投資物業公平值變動(扣除稅項)及金融資產／負債公平值變動(扣除稅項)。
- (2) 現金及銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物。

年度業績

新力控股(集團)有限公司(「新力控股」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同上一財政年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	2、3	28,069,007	26,984,943
銷售成本		<u>(21,209,389)</u>	<u>(18,986,406)</u>
毛利		6,859,618	7,998,537
財務收入		125,101	47,178
其他收入及收益	3	200,069	105,627
銷售及分銷開支		(955,509)	(1,076,736)
行政開支		(579,800)	(568,787)
其他開支		(32,508)	(27,239)
投資物業的公平值收益		167,164	164,786
按公平值計入損益的金融資產的 公平值虧損		(33,246)	(24,816)
按公平值計入損益的金融負債的 公平值收益		40	121
物業的確認減值虧損	5	(164,401)	–
財務成本	4	(564,943)	(456,397)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營公司		(97,731)	62,257
聯營公司		<u>162,335</u>	<u>39,493</u>
除稅前溢利	5	5,086,189	6,264,024
所得稅開支	6	<u>(3,047,700)</u>	<u>(4,249,750)</u>
年內溢利		<u>2,038,489</u>	<u>2,014,274</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,960,352	1,957,763
非控股權益		<u>78,137</u>	<u>56,511</u>
		<u>2,038,489</u>	<u>2,014,274</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄每股盈利	8	<u>人民幣0.55元</u>	<u>人民幣0.64元</u>

綜合損益及其他全面收入表(續)
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利	<u>2,038,489</u>	<u>2,014,274</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>200,733</u>	<u>(49,519)</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	<u>200,733</u>	<u>(49,519)</u>
年內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	<u>200,733</u>	<u>(49,519)</u>
年內全面收入總額，扣除稅項	<u>2,239,222</u>	<u>1,964,755</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	2,161,085	1,908,244
非控股權益	<u>78,137</u>	<u>56,511</u>
	<u>2,239,222</u>	<u>1,964,755</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		72,565	91,349
使用權資產		50,229	70,866
投資物業		2,395,300	1,751,200
無形資產		28,999	25,196
於合營企業的投資		4,867,128	5,992,646
於聯營公司的投資		9,514,957	7,231,927
遞延稅項資產		2,113,865	2,162,741
其他非流動資產		948,780	1,034,122
非流動資產總值		19,991,823	18,360,047
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		640,520	281,795
開發中物業		43,594,738	48,908,306
持作出售已竣工物業		4,218,401	2,881,983
貿易應收款項	9	42,068	20,872
應收關聯公司款項		6,010,466	4,796,093
預付款項、其他應收款項及其他資產		4,392,606	4,055,067
可收回稅項		202,102	320,818
現金及銀行結餘		17,535,147	16,598,569
流動資產總值		76,636,048	77,863,503
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	6,907,719	5,457,196
其他應付款項及應計費用		3,090,290	3,470,586
合約負債		25,586,430	34,231,211
應付關聯公司款項		5,132,922	5,957,364
計息銀行及其他借款		9,535,660	10,208,923
優先票據		3,531,945	812,145
企業債券		512,623	624,072
資產支持證券		514,722	—
租賃負債		21,052	30,629
按公平值計入損益的金融負債		458	498
應付稅項		7,127,279	5,467,328
流動負債總額		61,961,100	66,259,952
流動資產淨值		14,674,948	11,603,551
資產總值減流動負債		34,666,771	29,963,598

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款		13,255,282	14,521,275
優先票據		1,344,595	-
企業債券		277,449	406,552
資產支持證券		690,000	-
租賃負債		17,136	29,483
遞延稅項負債		<u>18,620</u>	<u>110,554</u>
非流動負債總額		<u>15,603,082</u>	<u>15,067,864</u>
資產淨值		<u>19,063,689</u>	<u>14,895,734</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		31,958	31,958
儲備		<u>9,833,539</u>	<u>8,135,050</u>
		9,865,497	8,167,008
非控股權益		<u>9,198,192</u>	<u>6,728,726</u>
權益總額		<u>19,063,689</u>	<u>14,895,734</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納二零一八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號的修訂	業務之定義
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則39號及 國際財務報告準則第7號的修訂	利率指標改革
國際財務報告準則第16號的修訂	與2019冠狀病毒病有關之租金優惠(提前採納)
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號的修訂	重大之定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響於下文詳述：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「**概念框架**」)載列有關財務報告及準則制定的整套概念，並為財務報表編製者提供指引以制定一致的會計政策及協助各方理解及詮釋該等準則。概念框架包括計量及報告財務表現的新章節、終止確認資產及負債的新指引以及資產及負債的最新定義及確認標準。該框架亦就管理、審慎及計量不確定性於財務報告中的角色作出澄清。概念框架並非準則，且當中包含的任何概念皆不能取代任何準則中的概念或要求。概念框架並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。
- (b) 國際財務報告準則第3號的修訂澄清業務之定義，並就此提供額外指引。該等修訂澄清可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成產出的能力有否重大貢獻。該等修訂亦已收窄產出的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂亦提供有關評估所收購的過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所收購的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已提前將該等修訂應用於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事宜。該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 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號的修訂旨在解決在以其他無風險利率(「**無風險利率**」)替代現有利率基準前對期內財務申報造成影響的事宜。該等修訂提供可在引進其他無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現造成任何影響，乃由於本集團並無擁有任何利率對沖關係。

- (d) 國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就2019冠狀病毒病疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於2019冠狀病毒病疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該等修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間追溯生效，並允許提早應用及應追溯應用。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，出租人因疫情已減收或豁免本集團辦公樓租賃之若干月租款項，而租賃條款並無其他變動。本集團已於二零二零年一月一日提早採納修訂，並選擇就截至二零二零年十二月三十一日止年度出租人因2019冠狀病毒病疫情給予的所有租金寬免不應用租賃修改會計處理。租金寬免所導致的租賃付款減少(已通過終止確認部分租賃負債將其作為浮動租賃付款入賬並計入截至二零二零年十二月三十一日止期間的損益)微不足道。

- (e) 對國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂提供重大的新定義。新定義列明，倘資料遭忽略、錯誤陳述或隱瞞時可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則資料屬重大。該等修訂澄清，重大性將取決於資料的性質或重要性或兩者。該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

2. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業開發及租賃以及商業物業管理)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，但單一位置的收益、純利或資產總值均未超過本集團綜合收益、純利或資產總值的10%。因所有位置具備類似經濟特徵，其物業開發、租賃及管理的性質類似以及上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分銷物業或提供服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於報告期末，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔本集團收益的10%或以上。

3. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶合約收益	28,056,967	26,975,871
其他來源收益		
物業租賃收入	<u>12,040</u>	<u>9,072</u>
	<u>28,069,007</u>	<u>26,984,943</u>

客戶合約收益

(i) 分類收益資料

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貨品或服務類型：		
物業銷售	27,414,075	26,806,590
項目諮詢服務	<u>642,892</u>	<u>169,281</u>
客戶合約總收益	<u>28,056,967</u>	<u>26,975,871</u>
收益確認時間：		
於某一時點轉移的物業	25,458,355	25,606,195
於一段時間內轉讓的物業	1,955,720	1,200,395
於一段時間內轉讓的諮詢服務	<u>642,892</u>	<u>169,281</u>
客戶合約總收益	<u>28,056,967</u>	<u>26,975,871</u>

下表載列本報告期確認的收益金額(其於報告期初計入合約負債及自先前期間履行的履約責任而確認)：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
報告期初計入合約負債的已確認收益：		
物業銷售	<u>25,636,478</u>	<u>25,379,162</u>

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

對於物業控制權於某一時點轉移的物業銷售合約，履約責任於物業交付及本集團已收到付款或可能有權收取付款時達成。

完成履行履約責任的進度按本集團為履行履約責任而作出的努力或投入計量，經參考截至各報告期末產生的合約成本所佔各項合約估計總成本的百分比。

諮詢服務

就諮詢服務而言，本集團確認相等於與本集團至今的履約對於客戶的價值直接關連的有權發票金額的收益。本集團已選擇實際簡化處理辦法以不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分管理諮詢服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務合約的期限一般設定為當對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

其他收入及收益分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他收入及收益		
議價購買收益	–	4,987
出售附屬公司的淨收益	9,857	72,160
業務合併前所持於合營企業的投資的重新計量收益	3,105	–
匯兌收益	119,026	–
沒收按金	22,524	21,218
政府補貼	25,096	273
出售物業、廠房及設備項目的收益	1,073	78
股息收入	15,707	–
其他	3,681	6,911
總計	200,069	105,627

4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貸款、借款、企業債券、優先票據 及資產支持債券利息	2,420,062	2,191,382
租賃負債利息	3,836	4,949
合約收益產生的利息開支	<u>366,191</u>	<u>213,337</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,790,089	2,409,668
減：資本化利息	<u>(2,225,146)</u>	<u>(1,953,271)</u>
總計	<u><u>564,943</u></u>	<u><u>456,397</u></u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃在扣除／(計入)下列各項後列賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售存貨成本	21,022,853	18,943,054
已提供服務成本	186,536	43,352
就在建物業確認之減值虧損	155,073	-
就持作出售的物業確認的減值虧損	9,328	-
物業、廠房及設備項目的折舊	23,900	25,375
使用權資產的折舊	26,933	31,025
其他無形資產攤銷	4,088	2,493
租賃開支	19,515	12,241
核數師酬金	8,600	8,670
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)	433	(611)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)		
工資及薪金	338,410	334,526
退休金計劃供款及社會福利	38,906	60,759

6. 所得稅開支

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何即期應課稅利潤。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支)。此外，該等位於江西省的附屬公司須繳納土地增值稅，根據「江西省地方稅務局公告二零一七年第1號」按其收益的10%計算。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	1,795,773	2,649,944
土地增值稅	1,306,968	2,325,035
遞延稅項	<u>(55,041)</u>	<u>(725,229)</u>
 年內稅項支出總額	 <u><u>3,047,700</u></u>	 <u><u>4,249,750</u></u>

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付企業所得稅	3,621,155	2,793,457
應付土地增值稅	<u>3,506,124</u>	<u>2,673,871</u>
 應付稅項總額	 <u><u>7,127,279</u></u>	 <u><u>5,467,328</u></u>

7. 股息

於報告期末後，董事已建議自本公司之股份溢價賬中派付二零二零年末期股息每股人民幣14分(二零一九年：人民幣13分)，總計約人民幣499,826,180元(二零一九年：人民幣464,124,310元)，須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。建議於報告期末後派付末期股息，因而於報告期末時並未確認為負債。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數3,570,187,000股(二零一九年：3,070,516,484股)計算。

用以計算截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數乃根據於二零一八年九月十八日本公司100股股份、截至二零一九年五月十七日止年度本公司發行900股股份及根據於二零一九年十一月十五日發生的資本化發行而發行的本公司2,999,999,000股普通股(猶如根據資本化發行而發行的該等額外股份已於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度全年已發行)計算得出。於二零一九年十一月十五日，本公司發行529,412,000股新普通股。於二零一九年十二月十一日，超額配股權獲部分行使且本公司配發及發行40,775,000股額外股份。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無發行任何潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益擁有人應佔利潤	<u>1,960,352</u>	<u>1,957,763</u>
	股數	
	二零二零年	二零一九年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>3,570,187,000</u>	<u>3,070,516,484</u>
每股盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣0.55元</u>	<u>人民幣0.64元</u>

9. 貿易應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	42,110	20,893
減值	<u>(42)</u>	<u>(21)</u>
	<u>42,068</u>	<u>20,872</u>

貿易應收款項主要指應收第三方諮詢服務及應收租戶租金。本集團尋求對其未收回應收款項維持嚴格控制。管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項涉及大量分散客戶的事實，並無重大信貸風險集中狀況。

貿易應收款項無抵押且不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於報告期末基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	<u>42,068</u>	<u>20,872</u>
	<u>42,068</u>	<u>20,872</u>

既無逾期亦未減值的應收款項涉及大量無近期違約記錄的多元化客戶。

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡化方法為預期信貸虧損進行計量，該準則允許所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵及逾期日數分類。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。本集團已評估預期虧損率及總賬面值，按12個月預期信貸虧損計量減值，並評估於二零二零年十二月三十一日的預期信貸虧損為人民幣42,000元(二零一九年：人民幣21,000元)。

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	6,790,772	5,434,386
一年以上	<u>116,947</u>	<u>22,810</u>
總計	<u>6,907,719</u>	<u>5,457,196</u>

貿易應付款項為無抵押，通常按照施工進度結算。

董事長報告

本人欣然代表新力控股(集團)有限公司(「新力控股」或「本公司」)之董事會，向各位股東提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止(「本年度」)的年度業績、業務回顧及前景。

二零二零年業績

於本年度，本集團錄得收益約人民幣28,069.0百萬元，較去年(二零一九年：人民幣26,984.9百萬元)同比增長約4.0%；毛利約人民幣6,859.6百萬元，較去年(二零一九年：人民幣7,998.5百萬元)同比減少約14.2%。年內溢利約為人民幣2,038.5百萬元，同比增加人民幣24.2百萬元或1.2%(二零一九年：人民幣2,014.3百萬元)；本集團股東應佔核心利潤約為人民幣1,868.2百萬，較去年同比增長0.8%。而本集團每股基本盈利為人民幣0.55元。

業務回顧

整體物業市場發展前景

二零二零年對每個人來說都是不同尋常的一年。伴隨著新型冠狀病毒病(「COVID-19」)突發、貿易摩擦、多邊政經格局推演，二零二零年注定成為歷史上意義非凡的一年。COVID-19的爆發對中國的宏觀經濟、各行各業的生產經營以及日常生活都產生了廣泛的影響。房地產行業成為受影響最深的行業之一。然而疫情也催生了新的機遇，綫上賣房變的異常火爆，公司積極採取應對策略，開啟雲售樓模式，全力加強去化能力。同時，本公司致力通過「房地產+互聯網」進一步提升管理水平和發展模式。

二零二零年是新力成立十周年，也是新力控股上市後的第一年，十年深耕路，幸福再升級。二零一零年至二零二零年的十年是新力穩步前行的十年，是新力從匠心發力到滿載收穫的十年。從一片平地到高樓疊起，從第一個項目到全國多地布局，成為幸福人居的不二選擇。我們除了「延續」，更重要的是對產品品質「升級」：通過新安全、新全齡、新精緻三大主張賦能越級品質。對客戶服務升級：針對購房到居住的全服務周期。對企業發展升級：升級可持續發展的核動力，讓資本市場和客戶對企業未來發展充滿信心。對美好社會升級：持續升級為社會公眾傳遞愛心的企業社會責任。二零二零年本集團繼續實施城市深

耕的發展策略，通過11個區域公司深化城市覆蓋，進一步擴大規模。本公司全面的標準化操作程序開發優質物業為擴張注入了新動能。截至二零二零年底，新力控股開發中高周轉率項目裏，超過90%採用了新的標準化模式，因而在一定程度上加快了部分項目的工期，有助於緩解部分壓力。

在貫徹標準化運營策略的同時，本集團十年如一日堅守品質升級戰略，綜合實力穩健增長，因此受到外界的充分認可。本集團用高品質基因打磨產品競爭力，打造出了多元化產品矩陣，涵蓋灣、園、悅三大住宅產品綫，同時構建了購物中心、共享辦公、酒店管理 etc 物業商業體系。優異的業務模式使本集團業務範圍從江西大本營快速將業務拓展至長三角、大灣區及華中華西核心城市及其他地區。根據中國房地產指數系統，按二零二零年物業合約銷售額計，我們在克爾瑞、中指、億翰智庫中國房地產開發企業排名中分別位列第35位、32位和34位。

二零二零年，我們繼續看好並布局四大區域。

江西省

二零二零年，面對突如其來的新冠肺炎疫情和鄱陽湖流域超歷史大洪水，全省經濟運行持續穩定恢復。二零二零年江西省的GDP達到2.60萬億，是二零一五年的1.5倍。省會南昌GDP總量穩坐頭把交椅，達到人民幣5,745.51億元，增速3.6%；排名第二的贛州GDP達到人民幣3,645.20億元，增速以4.2%位列全省榜首。二零二零年江西供給需求逐步改善，市場活力不斷增強，就業民生保障有力，新興動能加快發展，主要經濟指標增速全面回升，統籌疫情防控、抗洪救災和經濟社會發展成效顯著，「十三五」規劃圓滿收官。展望二零二一年，全省經濟有望延續二零二零年穩定恢復的態勢，經濟運行將趨向常態，增長速度逐漸回歸。江西省作為集團的大本營，在南昌和贛州連續多年市佔率排名第一。二零二零年，集團榮獲江西省房企成交雙榜首：江西省以及南昌市房企商品房成交金額第一名。二零二一年南昌春節期間表現良好，二月在售樓盤普遍推出新年行銷和返鄉置業優惠活動，整體成交仍維持平穩運行。

大灣區

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》中提出，粵港澳大灣區要建成充滿活力的世界級城市群、國際科技創新中心、「一帶一路」建設的重要支撐、內地與港澳深度合作示範區。粵港澳大灣區地處我國沿海開放前沿、區位優勢明顯、經濟實力雄厚，核心城市深圳、廣州對外來人口保持持續的吸引力。二零二零年，大灣區商品住宅成交額約人民幣1.36萬億元，同比增長18%，成交量約6,065萬平方米，同比增長7%，均價約人民幣22,368元／平方米。

二零二零年，粵港澳大灣區房地產政策鬆緊並舉。疫情初期對於土地相關限制有所放寬，隨著疫情得到有效控制以及房地產市場恢復，灣區房地產政策逐漸向常態性的地產調控邏輯回歸。政策上採取定向收緊，例如對深圳加強對二手房市場整頓和「新八條」細則出台。而在惠州、廣州、中山等城市出台放寬落戶限制和人才引進政策。隨著大灣區各市城鎮化建設、基礎設施建設的不斷推進，人才政策的不斷優化，經濟社會的持續發展，這些利好將給灣區樓市帶來源源不斷的需求。

長三角地區

二零一九年，中共中央政治局會議強調把長三角一體化發展上升為國家戰略，深入推進重點領域一體化建設，強化創新驅動，加強各領域互動合作，扎實推進長三角一體化發展。二零二零年，長三角地區土地市場有所升溫，區域的土地供應與成交規模均出現同比增長，疫情加速城市分化，長三角區域內一二綫城市升溫明顯，部分三四綫城市的同比暴增，也顯示出房企在區域內的深耕下沉。在成交方面，長三角區域率先從疫情中恢復，商品房銷售業績優先出現正增長，市場升溫領先全國。二零二零年長三角地區商品住宅成交額人民幣1.67萬億元，成交量8,119萬平方米，同比增長9%。均價人民幣20,609元／平方米，同比增長7%。

隨著長三角一體化的推進，長三角區域的產業資源和要素流動將會全面升級，政策、資本以及高端人才將會加速向一綫及強二綫城市轉移，從而帶動優勢產業、創新產業的發展。作為國家級戰略規劃，長三角一體化進程正在加快，而長三角區域的房地產市場也迎來了巨大的機遇和發展潛力。

華中及華西核心城市及其他高增長潛力地區

華中華西區域方面，近年來房地產市場穩步發展，銷售面積和金額均呈現上升態勢。規劃上，根據《中共中央國務院關於建立更加有效的區域協調發展新機制的意見》，以武漢為中心引領長江中游城市群發展，以鄭州為中心引領中原城市群。從人口情況看，隨著區域經濟不斷發展，核心城市人口流入保持穩定。二零二零年，武漢受疫情影響一季度出現下滑，疫情後期迅速回升，截至十二月三十一日，武漢商品住宅成交量1,745萬平方米，均價人民幣14,819元／平方米，均價同比增長15.4%；長沙商品住宅成交量1,321萬平方米，成交均價人民幣9,789元／平方米。均價同比增長14.4%；成都商品住宅成交量2,420萬平方米，成交均價人民幣13,797元／平方米。均價同比增長14.2%。

華中華西區域雖然增長速度略有放緩，但隨著區域對人才吸納的不同強度，因地制宜的發展模式也將帶動房企來此發展。整體而言，區域內部分企業在戰略轉型、區域布局、產品升級和改革創新等方面進行了積極的嘗試和探索，取了較好的成果。

本集團的業務發展策略

截至二零二零年十二月三十一日，我們應佔的總土地儲備達到約1,521萬平方米，發展規模和土地儲備保持快速增長。從土地儲備分布來看，江西省、長三角、大灣區及其他中西部核心城市權益面積分別佔到30.7%，20.1%，32.6%及16.6%。按可售面積計，85.6%的土儲分布在一二綫城市。

在二零二零年，我們通過招拍掛與收併購獲取了35項目，權益地價人民幣157.4億元，總規劃建築面積達5.8百萬平方米，項目分布在各個區域，其中6.5%在華中華西及其他區域，

21.1%在長江三角區，50.9%在江西省，21.5%在大灣區，分布在21個城市，其中一二綫城市新增土儲面積佔比達78.6%。

我們業務發展戰略主要有以下五個方面：

首先，堅持城市及區域深耕戰略。面對複雜的政治環境，我們堅持更加穩健的深耕策略，不再單純的追求業務規模，而是將經營質量和效益放在同樣重要的位置上，並通過不斷優化的投資方式和合作模式，進一步優化本公司的土儲結構。鞏固江西市場地位，積極擴大全國市場的業務，繼續布局，精耕四大區域以達到擴大市場佔比與品牌影響力的目標。

第二，品質及服務堅守戰略。面對激烈的行業競爭，我們堅持以新力產品「工匠」的情懷和精神，打磨出一個又一個精品項目，陸續獲得了金盤獎、尚美獎、世界人居獎等52項設計大獎，讓我們的產品價值深入人心。二零二零年我們推出「新力5S健康住區」，五大標準驅動全新健康人居體系，通過產品見新、精工見新、體驗見新、保障見新、服務見新，5大類800+項5S住區標準，給業主和客戶全新生活體驗。面對不斷提高的客戶要求，我們的物業團隊在疫情壓力之下，用他們的熱情和專業，贏得了業主和政府的一致好評。根據賽惟諮詢的調查，二零二零年本集團客戶整體滿意度高達89.9，在賽惟數據庫110家企業中排名第8。其中物業服務滿意度高達94.8，在112家房企排名第1；維修服務滿意度高達86.1，在104家房企中排名第5。

第三，精細化管理戰略。在管理端不斷改善，提升效益。我們致力通過「房地產+互聯網」進一步提升管理水平和發展模式。二零二零年，新力與阿里雲達成了數字化全面合作，以及與思愛普和德勤共同打造一個「智慧企業／項目級主數據平台」。透過實施數字化模塊和設定更高的行業管理標準，在精細化管理的努力下，逐步提升經營效率。在市場不確定性的大背景下，精細化管理將鞏固新力在其核心區域的長期發展。

第四，我們也將繼續審慎的財務政策。優化財務指標，融資渠道更加多元化。今年以來，四大評級機構陸續給予新力控股「穩定」或「正面」展望。在獲得國際評級機構的信用背書後，意味著新力控股的融資渠道將進一步拓寬，融資進程更加順利，融資成本也有望進一步降低。憑借良好的信用狀況，本公司積極優化和拓寬融資渠道：二零二零年成功發行三

筆離岸美元債，票息率逐步降低；在現有銀行合作的基礎上進一步擴大和深化與銀行的合作，二零二零年已取得多家金融機構授信並開拓新的融資渠道資產支持證券（「ABS」）。

最後，作為行業的新生力量，公司通過高水平的企業管治與ESG治理，保障集團的合規運營及可持續發展，致力於不斷提升市場影響力與品牌競爭力，打造以幸福小區為承載的全能生活平台。在二零二零年，我們發布了綠色、社會責任、可持續發展融資框架（「框架」），該框架加強了新力控股致力於可持續發展的承諾，並使我們的融資戰略向ESG債券發行的全球最佳實踐看齊。作為一個負責任的市場參與者，新力控股致力於為我們的利益相關者創造和維護經濟、環境和社會價值。我們的ESG治理結構代表了我們的正式承諾，即通過主動管理我們的環境和社會風險以及監控績效來實現這一願景。二零二零年，我們於著名財經雜誌之一《財資》（The Asset）舉辦的「二零二零年財資環境、社會和管治企業大獎」中榮獲「鈦金獎」及「社會責任—經濟適用房」，彰顯我們在建立可持續發展業務的努力和成就。

二零二一年度前景展望

展望二零二一年，國內外不穩定性因素仍然很多，雖然經濟穩步復蘇，但經濟結構發展不平衡的問題仍然存在，整體仍面臨較大壓力。我們相信，房地產的長效管理機制和監管將會持續強化，以防止房地產市場過度金融化，防範化解系統性金融風險。因此，房企銷售目標將趨於理性，合作拿地、合作開發將繼續保持，行業集中度將進一步提升。

在集中供地模式下，對房企資金能力、融資能力要求更高，有利於資金實力雄厚、融資資源豐富的中大型房企；該政策將提高市場訊息透明度，為市場主體提供更多選擇和機會，營造更公開透明的環境，引導市場回歸理性；「零散供出」變「集中放量」，在社會形成更大效應，體現土地充足保障。根據部分城市例如鄭州經驗，兩集中針對22個重點城市的市轄區域，郊縣不在實施範圍內，房企或採用差異化策略，增加對22城以外的投資關注，增加對尚未撤縣劃區的郊縣關注，南昌目前不在集中供地的城市之列。對於中小型房企能有更多選擇餘地，可以避開大房企直接競爭而獲取地塊開發機會。從投資機會來看，集中供地

模式下，將分散房企的拿地目標，單一宗地的競拍參與者減少，一定程度上降低土拍溢價率。另外，房企會更多採取聯合拿地的方式，共擔資金壓力。對此，本公司將採取以下應對策略：城市聚焦，提升拿地概率／城改勾地合作，多管齊下；銷售脈脈沖，提前搶佔客戶／調增節奏，回現籌備資金；加快周轉，搶先預銷售；聚焦「22城」尋找非重點城市機會／探索多元化合作模式，加強勾地能力；擴大合作，提升前端融資力度。

新力控股未來發展的戰略布局堅定從四大區域布局，以一、二綫城市為主、強三綫城市發展為輔，以深耕的方式把四個區域做大，使品牌落地獲得更多的機會和發展空間。本集團將繼續保持穩健、有質量的增長，提高運營能力，通過銷售回款來拓展企業的發展。進一步建立銀行總對總戰略合作，優化債務年期，集團會採取謹慎的財務政策，通過多種融資管道積極減低杠杆，控制三條紅綫等方面處在合理水平。

最後，本人謹藉此機會感謝股東、合作夥伴、客戶以及本集團內3,527名僱員的共同努力，讓業務得以持續穩健發展。本集團得以成功，彼等實居功至偉。

新力控股(集團)有限公司
董事長
張園林

香港，二零二一年三月三十日

管理層討論及分析

市場及業務回顧

國家統計局發布二零二零年一至十二月份全國房地產開發投資和銷售刷新歷史記錄，全國房地產開發投資人民幣14.2萬億元，比去年增長7.0%；商品房銷售面積17.6億平方米，比去年增長約2.6%；商品房銷售額達到人民幣17.4萬億元，比去年增長約8.7%。中國房地產行業二零二零年在新冠肺炎陰霾下仍然穩中向好，體現出很強的韌性。

二零二零年，2019冠狀病毒疾病(COVID-19，新冠肺炎)全球肆虐，各國實施不同程度的封國、封關、停航綫，各國經濟活動和全球產業鏈受到嚴重的沖擊。受疫情影響，國內年初經濟活動驟減，各行各業停工停產、各地封區封城，第一季更罕有出現經濟負增長。中央政府在疫情初期果斷執行有效的防疫措施，在短時間內成功控制疫情的蔓延。同時中央和地方政府推出多項有效的財政及扶持政策以減輕疫情帶來的影響，包括上半年下調了年期和5年期以上貸款市場報價利率(「LPR」)、央行通過多次公開市場操作釋放流動性、多次下調逆回購利率、降低人才落戶與購房門檻、提供購房補貼等。二零二零年上半年隨著國內疫情短時間內受到控制和政府出台多項扶持政策，國內經濟發展實現V型反轉，濟經發展重回正軌。上半年儘管新冠肺炎全球爆發，但國內包括長三角和大灣區等多個主要核心城市銷售和土地成交仍然表現火熱、成交地價屢創歷史新高。

中央多次強調「房住不炒」、「穩地價、穩房價、穩預期」不會將房地產作為短期刺激經濟手段的基調。進入下半年，多個熱點城市相應升級調控政策，防止市場過熱之風險。為促進中國房地產市場平穩和健康發展，中央政府推出「三條紅線」政策收市場融資，控制房地產開發商的負債與降槓桿，整體金融監管也在逐漸收緊。隨著多項緊縮政策出台，企業資金壓力加大，多個熱點城市熱度明顯降溫，土地市場逐漸回歸理性。綜合全年房地產市場在疫情影響下增長明顯放緩，但表現出穩中向好的態勢。

隨著新冠肺炎疫苗研發成功，多國開始進行大規模接種，二零二一年全球經濟復蘇進度有望加快，企業業績也有望隨之改善。

拓展融資管道及優化財務結構

本集團從二零一九年十一月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（「上市」）後獲得市場廣泛的支持和認可，獲得招銀國際、建銀國際、法國巴黎銀行、中銀國際、國泰君安、渣打銀行、巴克萊銀行、花旗銀行、美銀證券和克而瑞證券等多家國內外大行給予覆蓋及正面評價，更於二零二零年三月九日正式獲納入恒生綜合指數及港股通。

報告期內，本集團成功取得國際評級機構惠譽、標準普爾、穆迪和聯合國際首次授予的國際長期發行人主體信用評級分別「B+」（展望「穩定」）、「B」（展望「穩定」）、「B2」（展望「穩定」）和「BB-」（展望「正面」）。另一方面，境內信貸評級機構聯合信用評級維持本公司主體信用等級「AA+」，評級展望為「穩定」，同時維持債項信用等級為「AA+」。

本集團積極優化和拓寬融資管道，在現有銀行合作的基礎上進一步擴大和深化與銀行的合作。本集團已取得多家金融機構授信總額約人民幣90,700百萬元，其中約72%於二零二零年十二月三十一日尚未動用；二零二零年，本集團完成發行2筆分別人民幣490百萬元和人民幣690百萬元的資產支持證券，利率6.0%-7.5%；成功發行三筆美元債，均獲得超額認購，發行利率進一步降低；其亦成功再融資人民幣300百萬元公司債，利率7.0%。本集團將持續拓展全新融資管道，使融資多元化，降低融資成本。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的淨負債率為63.6%，現金短債比為1.24倍。

本年度本集團成功發行三筆美元債，均獲得超額認購，發行利率逐步降低，包括：

- 於二零二零年三月，本公司完成發行本金額280百萬美元、票息率11.75%、於二零二一年三月十日到期債券(「二零二一年到期美元債券I」)；及
- 於二零二零年六月，本公司完成發行本金額210百萬美元、票息率10.5%、於二零二二年六月十八日到期的二年期債券(「二零二二年到期美元債券」)。
- 於二零二零年十月，本公司完成發行本金額250百萬美元、票息率9.5%、於二零二一年十月十八日到期債券(「二零二一年到期美元債券II」)。

	發行時間	規模 (美元億元)	期限	發行利率	評級單位	評級結果
美元債	2020.03	2.8	364天	11.75%	-	-
	2020.06	2.1	2年	10.50%	惠譽	B+
	2020.10	2.5	364天	9.50%	惠譽	B+
	2021.01	2.5	364天	8.50%	惠譽/ 聯合國際	B+/BB-

	發行時間	存續規模 (人民幣億元)	期限(年)	票面利率	評級單位	評級結果
人民幣公司債	2018.10	0.34	2+1	7.00%	聯合	AA+
	2019.04	4.17	2+1	7.50%	聯合	AA+
	2020.12	3.00	3+2	7.00%	聯合	AA+

	發行時間	存續規模 (人民幣億元)	期限(年)	票面利率	評級單位	評級結果
ABS	2020.07	4.90	1	6%/7%	聯合	AAA/AA+
	2020.10	6.90	2	7%/7.5%	聯合	AAA/AA+

表現摘要

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	百分比 變動
合約銷售額			
總合約銷售額(人民幣千元)	113,735,872	91,422,720	+24.4%
應佔權益合約銷售額(人民幣千元)	50,420,605	45,109,064	+11.8%
應佔權益已售合約建築面積(平方米)	3,360,103	3,448,001	-2.5%
應佔權益合約平均售價(「平均售價」) (人民幣/平方米)	15,006	13,083	+14.7%
選定財務資料			
收益(人民幣千元)	28,069,007	26,984,943	+4.0%
毛利(人民幣千元)	6,859,618	7,998,537	-14.2%
年內溢利(人民幣千元)	2,038,489	2,014,274	+1.2%
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,960,352	1,957,763	+0.1%
母公司擁有人應佔核心利潤(人民幣千元)	1,868,195	1,852,695	+0.8%
毛利率(%)	24.4	29.6	-5.2個百分點
淨利潤率(%)	7.3	7.5	-0.2個百分點
每股盈利(基本及攤薄)(人民幣分)	55	64	-14.1%
	於二零二零年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日	百分比 變動
資產總值(人民幣千元)	96,627,871	96,223,550	+0.4%
現金及銀行結餘(人民幣千元)	17,535,147	16,598,569	+5.6%
債務總額(人民幣千元) ^(附註1)	29,662,276	26,572,967	+11.6%
權益總額(人民幣千元)	19,063,689	14,895,734	+28.0%
母公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	9,865,497	8,167,008	+20.8%
流動比率(倍) ^(附註2)	1.2	1.2	-
淨資產負債比率(%) ^(附註3)	63.6	67.0	-3.4個百分點
加權平均債務成本(%) ^(附註4)	9.1	9.2	-0.1個百分點

附註：

- (1) 債務總額指計息銀行及其他借款、企業債券、資產支持證券及優先票據總額。
- (2) 流動比率根據截至有關日期的流動資產除以流動負債總額計算。
- (3) 淨資產負債比率根據債務總額減現金及銀行結餘除以年末權益總額再乘以100%計算。
- (4) 加權平均債務成本指截至年末所有未償還債務的加權平均利息成本。

合約銷售

本集團紮根於江西，逐步拓展至粵港澳大灣區、長三角地區、中西部核心城市以及中國其他高增長潛力地區。本集團銷售額按年增長，四大區域深耕發展，物業銷售收入來源進一步多樣化。本集團物業銷售以住宅開發為主的高周轉，住宅收入佔比86.6%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團總合約銷售額及應佔權益合約銷售額錄得新高，分別為人民幣113,735.9百萬元及人民幣50,420.6百萬元，較去年的人民幣91,422.7百萬元及人民幣45,109.1百萬元同比增長約24.4%及11.8%，主要是由於本集團平均銷售價格上升所致。應佔權益合約銷售額分佈在全國四大區域，其中江西省佔約30.8%，大灣區佔約23.9%，長江三角區佔約28.7%及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區佔約16.6%。

江西省是本公司發源地，南昌房企商品住宅成交本集團擁有絕對領先地位。本集團會把握現有優勢繼續深耕當地市場進一步強化市場地位。截至二零二零年十二月三十一日，本集團在江西省應佔權益土地儲備面積為467萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的約30.7%，其中南昌佔江西省應佔權益土地儲備約76.6%。其中江鈴新力臻園地理位置優越，深受用家歡迎是本年度江西區重點銷售項目之一。

粵港澳大灣區是國家重點發展地區，政策定位為國際一流灣區。區內科技創新，經濟活動高速發展，同時高鐵、城鐵、深中通道等多項大型基建交通路網日漸完善，吸引大量人才流入，也將大大提升大灣區內城市價值和物業價值。截至二零二零年十二月三十一日，本集團在整個大灣區應佔權益土地儲備面積為496萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的

32.6%；項目多位於核心及高增長地段如廣州、深圳、珠海、中山、惠州，地理位置優越。其中惠州新力花園是我們在大灣區最受歡迎的項目之一。

長三角地區為「一帶一路」與長江經濟帶的重要交匯地帶，處於國際重要貿易航線的優越位置，在國家現代化建設與全方位開放中佔有重要戰略地位。本集團在二零一七年拓展至長三角區域，截至二零二零年十二月三十一日，本集團於長三角區域的應佔權益土地儲備面積為306萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的約20.1%；項目多位於上海、蘇州、杭州、無錫、南京、溫州等核心城市。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團推出多個重點項目包括上海夢之晴和無錫翡翠灣，大受市場歡迎。

本集團近年積極拓展中西部地區業務。截至二零二零年十二月三十一日，本集團於華中華西核心城市及其他高增長潛力地區的應佔權益土地儲備面積為252萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的16.6%。武漢新力城和成都東園為本集團在中西部地區重點項目，於本年度合計實現應佔權益合約銷售額超過人民幣2,800.0百萬元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團所實現應佔權益合約銷售額的建築面積為3,360,103平方米，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的3,448,001平方米減少約2.5%。本集團於二零二零年的應佔權益合約平均售價為每平方米人民幣15,006元，較二零一九年的每平方米人民幣13,083元增加約14.7%。

下表載列本年度按地區劃分的應佔權益合約銷售額概要：

地區	應佔權益合約銷售額 人民幣千元	佔應佔 權益合約 銷售總額 的百分比 %	應佔權益合 約建築面積 平方米	應佔權益合約 平均售價 人民幣／平方米
江西省	15,550,810	30.8%	1,128,690	13,778
粵港澳大灣區	12,041,345	23.9%	854,583	14,090
長江三角洲地區	14,443,277	28.7%	798,848	18,080
華中華西核心城市及 其他高增長潛力地區	<u>8,385,173</u>	<u>16.6%</u>	<u>577,982</u>	<u>14,508</u>
總計	<u><u>50,420,605</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>3,360,103</u></u>	<u><u>15,006</u></u>

物業投資

除了開發住宅物業，本集團也發展與住宅物業融合或相鄰的商業物業，助力升級區域商業，打造20分鐘全生態生活圈。本集團主力發展三大產品體系，分別為購物中心、共享辦公及酒店管理，並針對社區所需，按照地域特色打造都市型、區域型及社區型商業中心，同時打造超甲級寫字樓及多功能精品公寓。經過多年的策劃，自二零一六年起，本集團多個商業項目相繼落成。其中新力·時代廣場為本集團包括集合住宅、五星級酒店、辦公樓與購物中心的綜合體，總建築面積達800,000平方米。

土地儲備

本集團聚焦一、二線城市的多元化地域分佈及擁有大量優質土地儲備。截至二零二零年十二月三十一日，總應佔權益土地儲備達到了15.2百萬平方米，合共39個城市，滿足未來將近三年的發展需求。有關分佈及土地儲備反映了本集團不僅擁有海量的豐沃土地儲備，同時新拓展的大灣區，以及長江經濟帶上核心城市的土地儲備佔比在大幅提高，可見本集團堅持全國化發展的堅定決心。受「粵港澳大灣區發展綱要」及「社會主義現行示範區政策」利好的粵港澳大灣區，以及長江經濟帶上核心城市是中國經濟最為活躍的核心區域，這些積極因素有助本集團更快成長。

從本集團現有的土地儲備情況來看，四大區域佔比分別為江西省30.7%、粵港澳大灣區32.6%、長江三角洲地區20.1%、以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區16.6%。預期未來本集團來自江西省之外市場的收益佔比將會進一步提高，目標是在四大區域平均分佈。如今，本集團已經由一家單純依靠江西省收入的地區性房企蛻變成一家布局全國核心經濟城市，且迅速成長的跨地域性全國綜合房地產開發企業，廣袤的土地儲備和多樣化拿地方式，將成為其業績騰飛的雙翼。

二零二零年，本集團新獲取的大部分土地儲備均聚焦於四大區域一二線城市。於本年度，通過公開招拍掛、收併購、合資合營、產業合併勾地等多種拿地方式，本集團取得優質地塊共有35幅。產業合併勾地方面，二零二零年新力斬獲南昌新建城南面優質地塊，新力服務總部將落戶新建區。此次地塊位於新建區望城新城經濟開發區，將迎來不少於七萬平方米的商業建築，為集團產業合併勾地又一成功案例。本年度收購土地的總規劃建築面積為5.8百萬平方米，其中本集團應佔權益的規劃建築面積為3.5百萬平方米。年內收購土地的合計應佔權益代價約為人民幣15,736.6百萬元。於二零二零年獲取的土地平均土地成本為約每平方米人民幣4,527元。

下表載列本集團於本年度新增開發及管理的地塊詳情：

項目	城市	本集團 所佔股權 %	規劃建築 面積 平方米	應佔權益 規劃建築 面積 平方米
江西省				
1. 撫州市南城縣河東大道	撫州	100%	138,738	138,738
2. 贛州市贛縣區城北	贛州	100%	158,671	158,671
3. 吉安市泰和縣祥和大道	吉安	100%	37,949	37,949
4. 宜春樟樹市光明路南	宜春	50%	52,129	26,065
5. 南昌市新建區長堽鎮工業三路	南昌	100%	114,910	114,910
6. 南昌市新建區長堽鎮文化中心	南昌	100%	182,655	182,655
7. 樂平市231畝	景德鎮	45%	274,553	123,549
8. 撫州市崇仁縣100.84畝	撫州	43%	161,201	69,881
9. 南昌市進賢縣青嵐新區鳳嶺路 以東70畝	南昌	52%	83,661	43,127
10. 南昌市進賢縣青嵐新區鳳嶺路 以東104畝	南昌	52%	142,159	73,283
11. 南昌市南昌縣迎賓大道98.75畝	南昌	50%	174,919	87,460
12. 撫州市金溪縣旅遊公路115.36畝	撫州	50%	158,991	79,496
13. 南昌市新建區望城鎮238畝	南昌	52%	373,312	192,442
14. 南昌市九龍湖258畝	南昌	18%	874,385	157,389
粵港澳大灣區				
15. 惠州市仲愷區	惠州	80%	214,670	171,736
16. 惠州芳村林村丫242畝	惠州	100%	490,100	490,100
17. 惠州學塘排203畝	惠州	80%	529,753	423,802

項目	城市	本集團 所佔股權 %	規劃建築 面積 平方米	應佔權益 規劃建築 面積 平方米
長江三角洲地區				
18.	蘇州昆山市張浦鎮銀河路西	50%	137,419	68,709
19.	南通海門市北京路南	25%	63,849	15,643
20.	徐州市鼓樓區海洋館東路	50%	80,323	40,161
21.	無錫宜興市新莊太湖大道 南側32畝B5地塊	50%	37,574	18,787
22.	無錫宜興市新莊太湖大道 南側37畝B7地塊	50%	49,283	24,642
23.	溫州裏安市塘下鎮	51%	39,398	20,093
24.	揚州市廣陵區三星河南	100%	40,256	40,256
25.	寧波慈溪市城南	40%	147,006	58,802
26.	杭州市餘杭區瓶窯84畝	100%	76,888	76,888
27.	杭州市餘杭區瓶窯40畝	100%	37,462	37,462
28.	無錫宜興市新莊街道太湖大道南	50%	58,366	29,183
29.	寧波余姚市小儼家	100%	58,737	58,737
30.	泰州海陵區55畝	100%	49,753	49,753
31.	南京江北新區204畝	33%	263,209	86,859
32.	麗水松陽縣北山路古安亭70.95畝	25%	79,115	19,771

項目	城市	本集團 所佔股權 %	規劃建築 面積 平方米	應佔權益 規劃建築 面積 平方米
華中華西核心城市及 其他高增長潛力地區				
33.	福州市長樂區鶴上板塊	100%	139,735	139,735
34.	長沙市芙蓉區大王嶺	51%	149,049	76,015
35.	濰坊坊子區北海路51.5畝	48%	<u>86,185</u>	<u>41,669</u>
總計			<u>5,756,363</u>	<u>3,474,418</u>

由本集團附屬公司、合營企業或聯營公司開發及管理的物業項目

下表載列於二零二零年十二月三十一日本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發及管理總應佔權益土地儲備按地理位置劃分的明細：

地區／城市	土地用途	應佔權益 建築面積 平方米	所佔土地 總儲備比例 %
江西省			
南昌	住宅／商業	3,577,861	23.5%
撫州	住宅／商業	348,887	2.3%
贛州	住宅／商業	333,008	2.2%
景德鎮	住宅／商業	211,783	1.4%
吉安	住宅／商業	82,413	0.5%
其他	住宅／商業	<u>118,946</u>	<u>0.8%</u>
小計		<u>4,672,898</u>	<u>30.7%</u>

地區／城市	土地用途	應佔權益 建築面積 平方米	所佔土地 總儲備比例 %
粵港澳大灣區			
惠州	住宅／商業	4,227,062	27.8%
廣州	住宅	233,051	1.5%
深圳	住宅／商業	201,829	1.3%
珠海	住宅／商業	180,245	1.2%
其他	住宅／商業	117,166	0.8%
小計		<u>4,959,353</u>	<u>32.6%</u>
長江三角洲地區			
蘇州	住宅／商業	960,152	6.3%
無錫	住宅／商業	501,631	3.3%
諸暨	住宅／商業	462,707	3.0%
合肥	住宅／商業	304,432	2.0%
寧波	住宅／商業	156,674	1.0%
南京	住宅／商業	136,702	0.9%
杭州	住宅／商業	114,350	0.8%
徐州	住宅／商業	102,247	0.7%
溫州	住宅／商業	100,373	0.7%
上海	住宅／商業	58,946	0.4%
南通	住宅／商業	52,170	0.3%
其他	住宅／商業	109,779	0.7%
小計		<u>3,060,163</u>	<u>20.1%</u>

地區／城市	土地用途	應佔權益 建築面積 平方米	所佔土地 總儲備比例 %
華中華西核心城市及 其他高增長潛力地區			
武漢	住宅／商業	727,370	4.8%
長沙	住宅／商業	578,524	3.8%
成都	住宅／商業	352,332	2.3%
福州	住宅／商業	233,352	1.5%
鄂州	住宅／商業	144,651	1.0%
自貢	住宅／商業	122,714	0.8%
濰坊	住宅／商業	119,469	0.8%
襄陽	住宅	113,896	0.7%
煙台	住宅／商業	75,042	0.5%
其他	住宅／商業	53,637	0.4%
小計		<u>2,520,987</u>	<u>16.6%</u>
總計		<u><u>15,213,401</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

徐州本集團於報告期末後獲取的土地詳情如下：

項目	城市	規劃建築面積 平方米
1 南昌市南昌縣澄湖北大道62.8畝	南昌	107,762
2 無錫經開區萬順道東側33畝	無錫	48,004

財務回顧

收益

本集團的收益產生自物業銷售、向獨立第三方提供項目諮詢服務及投資物業租賃。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團約97.7%（二零一九年：99.3%）收益來自物業銷售，約2.3%（二零一九年：0.7%）來自項目諮詢服務及投資物業租賃。

下表載列於所示年度按業務劃分的已確認收益概要：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	27,414,075	97.7	26,806,590	99.3
項目諮詢服務	642,892	2.2	169,281	0.6
租金收入	<u>12,040</u>	<u>0.1</u>	<u>9,072</u>	<u>0.1</u>
總計	<u>28,069,007</u>	<u>100.0</u>	<u>26,984,943</u>	<u>100.0</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已確認總收益為人民幣28,069.0百萬元，較去年人民幣26,984.9百萬元增加約4.0%，主要是由於本年度來自物業銷售和項目諮詢服務的收益增加所致。

來自物業銷售的收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售收益主要來自銷售高周轉的住宅物業，所得收益佔比總收益約97.7%。物業銷售所得收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣26,806.6百萬元增加約2.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣27,414.1百萬元，主要因為本集團於本年度交付的物業平均售價有所增加。截至二零二零年十二月三十一日止年度，交付物業總建築面積2,491,283平方米，同比減少約7.7%，交付物業平均售價每平方米人民幣11,004元（除稅後），較去年增加約10.8%。本年度，已確認收入分佈在江西省、大灣區、長三角地區及華中及華西核心城市及其他高增長潛力地區，分別佔約67.6%、15.0%、7.9%及9.5%。

下表載列本年度按地區劃分的銷售物業產生收益概要：

地區	收益 人民幣千元	佔銷售總額 的百分比 %	建築面積 平方米	平均售價 人民幣／平方米
江西省	18,540,525	67.6%	1,625,104	11,409
大灣區	4,105,746	15.0%	390,535	10,513
長三角地區	2,153,499	7.9%	162,814	13,227
華中及華西核心城市及 其他高增長潛力地區	<u>2,614,305</u>	<u>9.5%</u>	<u>312,830</u>	<u>8,357</u>
總計	<u>27,414,075</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,491,283</u>	<u>11,004</u>

來自項目諮詢服務的收益

提供諮詢服務所得收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣169.3百萬元增加約279.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣642.9百萬元，主要是由於本年度多個新項目涉及提供諮詢服務。

租金收入

來自投資物業租賃的租金收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣9.1百萬元增加約32.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣12.0百萬元，主要是由於租出的投資物業增加。

銷售成本

銷售成本主要指本集團的直接產生與物業開發活動有關的成本，主要包括建築成本、土地購置成本及資本化利息。本集團的銷售成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣18,986.4百萬元增加約11.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣21,209.4百萬元，主要是由於本集團運營規模擴大和交付物業成本較去年高所致。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣7,998.5百萬元減少約14.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣6,859.6百萬元。於本年度，毛利率約為24.4%，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的29.6%下降5.2個百分點。毛利及毛利率減少主要是由於交付物業土地成本較去年高所致。

財務收入

財務收入主要指銀行存款及長期債務投資的利息收入。本集團的財務收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣47.2百萬元增加約165.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣125.1百萬元，主要是由於本年度定期存款增加以致利息收入上升。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣105.6百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣200.1百萬元。本年度的其他收入及收益增加主要是由於本年度錄得匯兌收益人民幣119.0百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)廣告成本；(ii)銷售及營銷人員成本；(iii)向代理機構支付物業管理費；及(iv)向房地產代理支付的銷售佣金。本集團的銷售及分銷開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,076.7百萬元減少約11.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣955.5百萬元，銷售及分銷開支總額佔本集團收益由二零一九年的約4.0%減少至二零二零年的約3.4%，主要是由於有效成本控制減少銷售及分銷開支。

行政開支

行政開支主要包括(i)行政人員成本；(ii)辦公開支；及(iii)除企業所得稅外的稅務開支。本集團行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣568.8百萬元增加約1.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣579.8百萬元，主要是由於增加行政人員數量令員工成本增加所致。本年度的行政開支總額佔本集團收益約2.1%，與去年度相若。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指本集團為獲得租金、經營收入或資本增值所持有位於若干商業面積的投資物業的公平值增幅。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值收益人民幣167.2百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣164.8百萬元增加1.4%。本年度投資物業公平值收益主要來自於南昌新力琥珀園及南昌時代廣場的評估增值。

財務成本

財務成本主要指銀行及其他借款的利息開支以及與預售所得款項有關的合約負債的重大融資部分的利息減與開發中物業有關的資本化利息。本集團財務成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣456.4百萬元增加約23.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣564.9百萬元，主要是由於貸款及借款利息、合約收益產生的利息開支和利息資本化增加的綜合影響所致。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的資本化前財務成本總額為人民幣2,790.1百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,409.7百萬元增加約15.8%。該增加主要是由於本年度借款有所增加。

本集團於二零二零年十二月三十一日的加權平均債務成本約為9.1%（二零一九年十二月三十一日：9.2%）。

分佔合營企業溢利／虧損

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得分佔合營企業虧損人民幣97.7百萬元，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得分佔合營企業溢利人民幣62.3百萬元。有關變動主要是由於合營企業項目的利潤（經扣除合營企業於本年度交付的其他物業項目的支出後）錄得虧損。

分佔聯營公司溢利

本集團分佔聯營公司溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣39.5百萬元增加約311.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣162.3百萬元，主要是由於截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團聯營公司持有的物業項目交付帶來的溢利增加。

除稅前溢利

由於本集團財務數據的上述變動，本集團的除稅前溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣6,264.0百萬元減少約18.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣5,086.2百萬元。

所得稅開支

本集團年內的所得稅開支包括就中國企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的所得稅開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣4,249.8百萬元減少約28.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣3,047.7百萬元，主要由於除稅前溢利減少。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的實際所得稅稅率(即所得稅除以除稅前溢利)為59.9%，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為67.8%。

年內溢利

由於本集團財務數據的上述變動，本集團的年內溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,014.3百萬元增加約1.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,038.5百萬元。母公司擁有人應佔溢利為人民幣1,960.4百萬元，較二零一九年的人民幣1,957.8百萬元同比增加約0.1%。

於二零二零年母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣1,868.2百萬元，較二零一九年的人民幣1,852.7百萬元增加約0.8%。擁有人應佔核心利潤為擁有人應佔利潤金額人民幣1,960.4百萬元減投資物業公平值收益(扣除稅項)金額人民幣125.4百萬元及加回金融資產／負債公平值虧損淨額(扣除稅項)金額人民幣33.2百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團經營的行業屬於資本密集型行業。本集團過往並預期將繼續以經營所得現金(包括銷售及預售物業所得款項以及銀行及其他借款)來滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。本集團對長期流動資金的需求乃與調撥資金進行物業開發項目及償還長期貸款有關。

流動資產淨額

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為人民幣14,674.9百萬元(二零一九年：人民幣11,603.6百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣77,863.5百萬元減少約1.6%至二零二零年十二月三十一日的人民幣76,636.0百萬元。本集團的流動負債總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣66,260.0百萬元減少約6.5%至二零二零年十二月三十一日的人民幣61,961.1百萬元。

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣17,535.1百萬元(二零一九年：人民幣16,598.6百萬元)，其中定期存款為人民幣2,986.0百萬元(二零一九年：人民幣1,718.4百萬元)。不包括定期存款、其他受限制現金及已抵押存款，現金及現金等價物為人民幣10,925.2百萬元，其中人民幣10,705.3百萬元、人民幣48.1百萬元及人民幣171.8百萬元(二零一九年：人民幣9,772.2百萬元、人民幣756.0百萬元及人民幣30.5百萬元)分別以人民幣、港元及美元計值。

債務

於二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣29,662.3百萬元(二零一九年：人民幣26,573.0百萬元)，其中人民幣23,883.8百萬元(二零一九年：人民幣17,543.5百萬元)按固定利率計息。

下表載列本集團於所示日期的借款總額：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
銀行貸款—有抵押	9,377,323	7,823,160
其他貸款—有抵押	3,705,809	6,698,115
其他貸款—無抵押	172,150	—
企業債券及優先票據	1,622,044	406,552
資產支持證券	690,000	—
非即期借款總額	15,567,326	14,927,827
即期		
其他貸款—有抵押	2,336,698	2,357,686
其他貸款—無抵押	—	741,242
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	4,094,243	3,550,410
其他貸款的即期部分—有抵押	3,104,719	3,559,585
企業債券及優先票據	4,044,568	1,436,217
資產支持證券	514,722	—
即期借款總額	14,094,950	11,645,140
借款總額	29,662,276	26,572,967
有抵押	23,823,514	24,801,101
無抵押	5,838,762	1,771,866
	29,662,276	26,572,967

下表載列本集團借款總額於所示日期的到期情況：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
須於下列期間償還的銀行貸款：		
— 一年內或按要求	4,094,243	3,550,410
— 第二年	4,348,549	4,513,400
— 第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>5,028,774</u>	<u>3,309,760</u>
小計	13,471,566	11,373,570
須於下列期間償還的其他借款、優先票據、 企業債券及資產支持證券：		
— 一年內或按要求	10,000,707	8,094,730
— 第二年	4,971,597	6,889,667
— 第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,218,406</u>	<u>215,000</u>
小計	16,190,710	15,199,397
總計	<u>29,662,276</u>	<u>26,572,967</u>

下表載列本集團借款總額於所示日期的貨幣計值情況：

按貨幣計值劃分

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
按貨幣劃分的借款分析		
— 以人民幣計值	23,862,323	25,693,566
— 以美元計值	5,637,062	812,145
— 以港元計值	<u>162,891</u>	<u>67,256</u>
	<u>29,662,276</u>	<u>26,572,967</u>

淨資產負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為63.6%（二零一九年十二月三十一日：67.0%）。

資產抵押

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的借款以本集團人民幣29,505.5百萬元（二零一九年：人民幣27,200.0百萬元）的資產作抵押，該等資產包括開發中物業。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收益及開支以人民幣計值。於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金中，人民幣48.1百萬元和人民幣171.8百萬元分別以港元和美元計值，該等款項受到匯率波動影響。此外，本集團面臨交易貨幣風險，該等風險主要產生自本集團以港元和美元計值的計息銀行及其他借款。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵（例如工具類型及信貸風險等級）對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險，本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對本集團的對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授六個月的信貸期，且該等客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已制定其他監控程序以確保落實跟進行動以收回

逾期應收款項。此外，本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

流動資金風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

或然負債

按揭擔保

本集團就銀行向本集團客戶提供的按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以確保有關客戶履行還款責任。按揭擔保自授出相關按揭貸款當日起出具並於以下較早者解除：(i)相關不動產所有權證過戶給客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款購回相關物業。倘本集團未能購回，按揭銀行會拍賣相關物業，倘未償還貸款金額超出沒收擔保品的銷售所得款項淨額，則向本集團收回結餘。根據行業慣例，本集團不會對客戶進行獨立信用核查，而是依賴按揭銀行進行的信用核查。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予本集團客戶的融資向銀行提供的擔保總額為人民幣38,450.0百萬元(二零一九年：人民幣27,964.7百萬元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予本集團合營企業及聯營公司的融資向銀行提供的擔保總額為人民幣7,088.2百萬元(二零一九年：人民幣8,633.4百萬元)。

於年內，本集團並未就為授予本集團持作出售已竣工物業買家的抵押融資所提供擔保產生任何重大損失。董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

或然法律事項

本集團於正常業務過程中或會不時捲入法律訴訟及其他訴訟。本集團認為，該等訴訟產生的負債概不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團與開發中物業、土地使用權和股權併購以及於合營企業及聯營公司投資的出資相關的資本承擔為人民幣21,026.8百萬元(二零一九年：人民幣18,985.7百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

本集團所持的重大投資

除本公告所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無持有任何重大投資。

重大投資的未來計劃

本集團將繼續專注於其現有物業開發業務及在中國收購優質地塊。截至本公告日期，本集團並無就未來投資制定任何具體計劃。

上市所得款項用途

經扣除有關上市的包銷佣金及其他估計開支後，本公司已收取上市(包括超額配股權獲行使)所得款項淨額約2,188.9百萬港元。自上市所收取的所得款項淨額已按與本公司日期為二零一九年十月三十日的招股章程(「招股章程」)的建議分配一致的方式動用。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已全數使用首次公開發售所得款項，其中671.7百萬港元用於償還項目發展的部分計息借款及200.0百萬港元分配用於一般業務營運及營運資金。餘下所得款項1,317.2百萬港元用於現有物業項目開發建設，包括物業開發項目的建設成本。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有3,527名僱員，員工成本總額為人民幣377.3百萬元。薪酬水平乃根據各僱員的資格、職位、資歷和定期績效考核確定。於績效考核中，對各僱員的評估乃經參考僱員在績效期間為本集團創造價值，及僱員向本集團作出的任何其他有意義的貢獻。彼等的福利待遇根據績效考核評估進行相應調整。於本年度，本集團改善向其僱員提供的福利待遇、調整薪金結構及花紅支付機制，以改善其績效薪酬政策付款。

報告期後事項

於二零二一年二月九日，本公司自中銀國際槓桿及結構融資有限公司獲得一筆75百萬美元的貸款融資，用於一般營運資金用途。融資協議載有(其中包括)張園林先生、新力控股集團有限公司、新力集團有限公司及新鴻有限公司(均為本公司控股股東)的具體履約責任。

於二零二一年一月二十六日，新力控股(集團)有限公司完成發行於二零二二年到期的本金250百萬美元8.50厘優先票據，其已於香港聯交所公開上市。

於二零二一年一月十八日，本公司宣佈提出收購要約(「收購要約」)，以現金購買本金總額為280百萬美元的未償還二零二一年到期美元債券I。根據收購要約，本公司回購及註銷本金總額為119,355,000美元的二零二一年到期美元債券I。註銷回購的二零二一年到期美元債券I後，二零二一年到期美元債券I的未償還本金總額為160,645,000美元(「剩餘二零二一年到期美元債券I」)。有關回購詳情，請參閱本公司於二零二一年一月十八日、二零二一年一月二十六日及二零二一年一月二十八日發佈的公告。剩餘二零二一年到期美元債券I於二零二一年三月十日到期，並由本公司悉數贖回，贖回總額為170,029,880.90美元。

除上文所披露者外，本集團於二零二零年十二月三十一日後並無進行重大事項。

末期股息

董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發末期股息(「二零二零年度建議股息」)每股人民幣14分(自本公司之股份溢價賬中派發)，合共人民幣499,826,180元，佔截至二零二零年十二月三十一日止年度母公司擁有人應佔核心利潤約26.8%。二零二零年度建議股息須待股東於應屆股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)(將於二零二一年六月四日舉行)上批准，方可作實。二零二零年度建議股息將於二零二一年九月三十日或前後以港元派付。港元的實際金額將根據中國人民銀行於二零二一年股東週年大會日期之前五個營業日內發佈的人民幣與港元之間的平均基準匯率計算。

企業管治

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已採納、應用及遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，除偏離企業管治守則條文第A.2.1條外，本集團的企業管治常規符合企業管治守則。企業管治守則條文第A.2.1條規定，董事長與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。張先生為董事會董事長兼行政總裁。鑒於張先生自本集團成立以來一直負責其日常運營及管理，董事會認為由張先生擔任董事長兼行政總裁兩個角色可進行有效的管理及業務發展，故符合本集團的最佳利益。因此，董事認為在此情況下偏離企業管治守則條文第A.2.1條屬恰當之舉。故儘管存在上述情況，董事會認為該管理架構對本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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」)作為董事進行本公司證券交易的指引。就回應本公司的具體查詢，全體董事已確認，彼等截至二零二零年十二月三十一日止年度期間一直遵守標準守則所規定的準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除上文所述外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司的上市證券。

二零二一年股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

二零二一年股東週年大會將於二零二一年六月四日(星期五)召開，而召開二零二一年股東週年大會之通告將於本公司網站及聯交所網站刊發，並於適當時候按上市規則的要求寄發予股東。為釐定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上發言及投票的權利，以及股東獲派發二零二零年度建議股息的權利，本公司將適時暫停辦理股東登記，詳情載列如下：

為釐定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上發言及投票的權利

股東登記將於二零二一年六月一日(星期二)至二零二一年六月四日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為釐定有權出席二零二一年股東週年大會並於會上發言及投票的股東的身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年五月三十一日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為釐定股東獲派發二零二零年度建議股息的權利

股東登記將於二零二一年九月八日(星期三)至二零二一年九月十日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲派發二零二零年度建議股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年九月七日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

審核年度業績

董事會已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，而其具有符合企業管治守則的書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinicdc.com)。

審核委員會的主要職責為檢討、監管及批准財務報告流程及內部控制系統，並向董事會提供建議及意見。審核委員會由三名成員組成，即譚志才先生(主席)、歐陽寶豐先生及劉昕先生，彼等均為獨立非執行董事。

審核委員會及管理層已討論、審核及同意本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績。

本公告所載有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註的數字已獲本集團獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師)(「安永」)同意載於本集團本年度綜合財務報表所載之金額。本集團核數師就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證工作準則進行之鑒證工作，因此，本集團核數師並無於本初步業績公告中發表鑒證意見。

年度業績刊發

本公告刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sinicdc.com。本公司的二零二零年年度報告將於適當時候寄發予股東並刊載於上述網站。

承董事會命
新力控股(集團)有限公司
董事長
張園林

香港，二零二一年三月三十日

於本公告日期，董事會包括執行董事張園林先生及涂菁女士，以及獨立非執行董事譚志才先生、歐陽寶豐先生及劉昕先生。