

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2017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
	2017年	2016年	
收入 (人民幣千元)	295,986	858,371	-66%
毛利 (人民幣千元)	135,369	324,991	-58%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元)	488,505	147,042	+232%
本公司權益持有人應佔每股盈利 — 基本及攤薄 (人民幣分)	27	8	+238%
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 (人民幣千元)	35,966	(656,401)	不適用
	於12月31日		
	2017年	2016年	變動
總資產 (人民幣千元)	13,254,174	11,288,945	+17%
淨資產 (人民幣千元)	6,008,356	5,342,059	+12%
每股資產淨值 (人民幣元) (附註)	3.16	2.98	+6%

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2017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，本集團的合同銷售收入為人民幣3,296,300,000元，較2016年增加了約178%。本集團的營業額約為人民幣295,986,000元，毛利約為人民幣135,369,000元及出售投資物業所得款項約為人民幣920,671,000元。本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣488,505,000元，較2016年增加了232%；及每股基本盈利為人民幣27分，較2016年增加238%，並錄得淨現金流入。董事會不建議派發回顧年度末期利息（2016年：無）。

市場及業務回顧

2017年，中國經濟蓬勃發展，居民消費能力不斷提升，本公司商用物業經營向好。受杭州G20峰會的帶動，杭州迅速成為世界的焦點，其城市影響力和品牌競爭力日益增強。杭州灣城市群正在崛起，實力雄厚的長三角經濟發展迅速，產業結構不斷優化。

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他主要經濟區域的開發商業綜合體。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。

回顧年內，面對複雜的市場環境，本集團群策群力，攻堅克難，合約銷售規模、利潤規模均創上市以來新高。2017年是本集團發展歷程中具有里程碑意義的一年。商業地產穩健發展；文化、旅遊、健康等多元產業開始突破增長。

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，西溪地塊的服務式公寓西溪新城市也在年底開盤並快速部分去化，成為推動本集團物業銷售收入大幅增長的主要力量。

嘉潤公館項目比鄰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。

西溪新城市項目位於杭州風景名勝西溪濕地公園正北面，與公園連接，渾然一體。項目距杭州未來科技城咫尺。項目優越的地理位置和成熟周邊配套使市場產生強烈認同，公司將於今年持續開發該項目，達到物業銷售收入的穩步攀升。

於回顧年內，本集團策略性出售了一批投資物業，主要為國際辦公中心及恆隆廣場項目，除錄得收益外，亦為本集團帶來了可觀的淨現金流入。

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及國際辦公中心。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的以兒童餐飲、生活、服務業態的「快樂時光」主題商業元素。本集團位於餘姚的眾安銀泰城項目已於年內成功招商，並在2017年底前順利開業，未來將為本集團的物業租賃部分收入快速提升。

3. 酒店營運

酒店運營方面，位於杭州蕭山的眾安假日酒店營運狀況良好。本集團的品牌酒店千島湖伯瑞特度假酒店已於2017年上半年正式開業，首半年的運營情況理想。淮北伯瑞特酒店已部分竣工並已於2017年下半年開始營業。兩間品牌酒店的陸續開業，將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有望錄得持續增長。

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。

本集團的土地儲備總建築面積約為250萬平方米，分佈在長三角六個不同的城市和地區。

前景展望與發展策略

展望2018年，隨著中國政局穩定經濟發展不斷提升，城市化進程的加快，人均收入不斷增加，消費能力不斷增強，商業房地產市場潛力巨大。樓市調控政策將堅持「房住不炒」的主線，從一城一策向定向調控的多城多策、一城多策轉變，從過去「限」為代表的短效機制向長效機制轉變，實現房地產市場的平穩健康發展。

經歷過了2017年眾多物業密集落成的增長期，2018年本集團將進入穩定發展期。隨著杭州餘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，堅定強化房產開發、小城鎮建設等傳統板塊，堅持規模化發展，不斷培育和孵化新產業，促進不動產板塊及投資板塊的協同發展。

國際辦公中心（「IOC」）項目仍是本集團的重點發展項目。2016年G20首腦峰會的成功舉辦，讓杭州成為新的國際焦點。而IOC所在的錢江世紀城與隔江而立的錢江新城是杭州市新增的城市主中心。受到一系列利好政策的推動，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。本集團將於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2018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，本集團在傳統商業模式基礎上，進一步調整業態，優化經營結構，達致以滿足人民需求為目標的經營模式。本集團積極拓展休閒旅遊、健康醫療、教育文化、影視娛樂及現代農業等新型產業。同時，推出以兒童為主題的新型商業業態「快樂時光」，專注於服務城市兒童，以兒童健康、兒童教育、兒童娛樂、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。

致謝

最後，本人謹代表董事會對股東和業務合作夥伴的持續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：2018年3月21日

董事會欣然宣佈本集團截至2017年12月31日止年度的綜合業績，連同截至2016年12月31日止年度的比較金額如下：

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	4	295,986	858,371
銷售成本		<u>(160,617)</u>	<u>(533,380)</u>
毛利		135,369	324,991
其他收入及收益	4	77,844	16,832
銷售及分銷開支		(152,252)	(80,142)
行政開支		(114,451)	(107,503)
其他開支		(6,939)	(11,232)
轉撥至投資物業之公允價值收益		523	–
財務費用	5	(13,161)	(2,218)
投資物業的公允價值變動		825,157	124,994
分佔溢利及虧損：			
一間合營公司		<u>–</u>	<u>(15)</u>
除稅前利潤	6	752,090	265,707
所得稅開支	7	<u>(285,732)</u>	<u>(128,642)</u>
年內利潤		<u>466,358</u>	<u>137,065</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		488,505	147,042
非控股權益		<u>(22,147)</u>	<u>(9,977)</u>
		<u>466,358</u>	<u>137,065</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣27分</u>	<u>人民幣8分</u>
攤薄		<u>人民幣27分</u>	<u>人民幣8分</u>

綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內利潤	<u>466,358</u>	<u>137,065</u>
其他全面收益		
於其後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>9,678</u>	<u>(8,185)</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>9,678</u>	<u>(8,185)</u>
年內全面收益總額	<u>476,036</u>	<u>128,880</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	498,183	138,857
非控股權益	<u>(22,147)</u>	<u>(9,977)</u>
	<u>476,036</u>	<u>128,880</u>

綜合財務狀況表
2017年12月31日

	附註	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		1,996,168	1,340,238
投資物業		5,472,345	5,129,937
開發中物業		640,170	1,332,915
可供出售投資		359,300	28,300
長期預付款		188,707	311,265
於一間合營公司的投資		–	759
遞延稅項資產		11,057	11,089
受限制現金		139,927	118,231
		<u>8,807,674</u>	<u>8,272,734</u>
流動資產			
持作銷售已竣工物業		1,282,967	1,232,200
開發中物業		2,211,244	990,130
存貨		11,425	9,439
應收貿易賬款及票據	10	19,275	19,642
預付款項、按金及其他應收款項		143,306	102,354
應收一間關聯公司款項		39,288	80,067
按公允價值計入損益之股本投資		71,504	–
受限制現金		149,224	46,258
現金及現金等價物		323,312	298,308
分類為持作銷售之投資物業		194,955	237,813
		<u>4,446,500</u>	<u>3,016,211</u>
流動負債			
應付貿易賬款	11	750,374	726,999
其他應付款項及應計費用		179,123	115,816
客戶預付款		1,088,863	308,120
應付關聯公司款項		696,221	268,200
計息銀行貸款及其他借款		1,180,739	1,104,000
應付稅項		336,177	242,548
		<u>4,231,497</u>	<u>2,765,683</u>
流動資產淨額		<u>215,003</u>	<u>250,528</u>
總資產減流動負債		<u>9,022,677</u>	<u>8,523,262</u>

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016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	1,927,000	2,196,609
遞延稅項負債	<u>1,087,321</u>	<u>984,594</u>
 總非流動負債	 <u>3,014,321</u>	 <u>3,181,203</u>
 淨資產	 <u>6,008,356</u>	 <u>5,342,059</u>
 權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	147,503	138,034
儲備	<u>5,689,619</u>	<u>5,033,619</u>
	5,837,122	5,171,653
 非控股權益	 <u>171,234</u>	 <u>170,406</u>
 總權益	 <u>6,008,356</u>	 <u>5,342,059</u>

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)。

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,本綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列報,且所有數值均調整至最近的千元單位。

2.2 重大會計政策

本集團已於本年度財務報表首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

國際會計準則第7號修訂本	<i>披露計劃</i>
國際會計準則第12號修訂本	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
國際財務報告準則第12號	<i>披露於其他實體</i>
修訂本(包括在2014年	<i>之權益</i>
至2016年週期的年度改進內)	

上述國際財務報告準則的修訂本對該等財務報表並無重大財務影響。

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2號修訂本	以股份支付交易之分類及計量 ¹
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 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
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許 ²
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 ³
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入 ¹
國際財務報告準則第15號修訂本	國際財務報告準則第15號客戶合約收入之澄清 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及預付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理之不確定性 ²
國際財務報告準則第1號	首次採納國際財務報告準則 ¹
(包括在2014年至2016年週期的年度改進內)	
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司的投資 ¹
(包括在2014年至2016年週期的年度改進內)	

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 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溢利／虧損（以來自持續經營業務之經調整除稅前溢利／虧損計量）予以評估。來自持續經營業務之經調整除稅前溢利／虧損與本集團來自持續經營業務之除稅前溢利一貫計量，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貸款及其他借款、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
分部收入：					
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
調節：					
分部間銷售對銷					(12,333)
經營業務收入					<u>295,986</u>
分部業績	76,996	743,659	(29,520)	(28,253)	762,882
調節：					
利息收入					2,369
財務費用					(13,161)
除稅前利潤					<u>752,090</u>
分部資產	4,740,198	5,722,824	2,135,646	351,521	12,950,189
調節：					
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>
分部負債	1,865,859	70,620	394,408	729,983	3,060,870
調節：					
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>
其他分部資料：					
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>

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
	742,988	86,011	47,679	9,655	886,333
調節：					
分部間銷售對銷					(27,962)
經營業務收入					858,371
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					265,707
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					490,652
總資產					11,288,945
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					4,527,750
總負債					5,946,886
其他分部資料：					
分佔溢利及虧損：					
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

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銷售額佔本集團截至2017年及2016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、其他收入及收益的分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入		
銷售物業	152,246	769,893
物業租賃收入	76,997	58,087
物業管理費收入	26,232	14,402
酒店營運的收入	67,391	46,749
減：營業稅及附加費*	(26,880)	(30,760)
	<u>295,986</u>	<u>858,371</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，而該收入指已售物業的發票淨值（不含營業稅）。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他收入		
補貼收入	798	-
銀行利息收入	2,368	969
其他項目	11,090	14,519
	<u>14,256</u>	<u>15,488</u>
收益		
出售投資物業之收益	63,221	-
匯兌收益	367	1,344
	<u>63,588</u>	<u>1,344</u>
	<u><u>77,844</u></u>	<u><u>16,832</u></u>

5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	218,090	253,749
減：資本化開發中物業的利息	(204,929)	(251,531)
	<u>13,161</u>	<u>2,218</u>

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤經扣除／（計入）下列各項：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已出售物業成本	79,425	492,880
折舊	17,191	13,090
根據經營租賃的最低租金款項：		
－辦公室物業	7,413	2,206
核數師酬金	1,200	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	77,153	57,948
－退休金計劃供款	10,671	6,494
匯兌差額，淨值	(367)	(1,344)
直接經營開支（包括投資物業發生的維修及修理）	7,312	2,815
出售投資物業之（收益）／虧損	(63,221)	7,221
公允價值收益，淨額：		
轉撥至投資物業的公允價值收益	(523)	—
投資物業公允價值的變動	(825,157)	(124,994)

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溢利，故此毋須繳納所得稅（2016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溢利25%（2016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。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項—一年內中國企業所得稅	101,062	44,512
即期稅項—一年內中國土地增值稅	81,912	44,785
遞延稅項	102,758	39,345
年內稅項總額	285,732	128,642

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488,505,000元（2016年：人民幣147,042,000元），以及年內已發行普通股的加權平均數1,783,872,000股（2016年：1,736,790,000股）計算，已予調整以反映年內供股。

由於截至2017年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股（2016年：無），故並無就攤薄對截至2017年及2016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2017年12月31日止年度末期股息（2016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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
6個月內	590,329	526,838
超過6個月但1年內	117,687	188,219
超過1年	42,358	11,942
	<u>750,374</u>	<u>726,999</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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>520,421</u>	<u>478,185</u>

13. 或有負債

	2017年 人民幣千元	2016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>232,541</u>	<u>314,227</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

2017年，中國房地產行業歷經了嚴厲的和頻繁的政策調控，各地出台的樓市相關政策和規定的次數之多，力度之大都超過了以往。在不利的市場環境下，本集團仍然努力攻堅克難，實現了合約銷售收入增長178%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2018年，在樓市和金融的雙重監管之下，中國的房地產銷售或將出現一定程度的下行，但在中國經濟總體韌性較好的背景下，相信上半年樓市調控政策難以出現實質性鬆動。長遠來看，住房制度改革將會進一步深化，長效機制有望形成，中國樓市的健康程度將逐步提高。

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 (「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地塊預期將於2018年開工。

西溪新城市

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。該項目於2017年開始動工，建設為包括辦公室、服務式公寓及商舖的商業綜合體。

西溪曼哈頓

位於杭州余杭區的商業地產項目，項目建築面積109,998.35平方米，於2017年8月下旬開盤銷售，預期將於2019年上半年交付使用。

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，並於2018年底前全部竣工。

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628,408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，一期目前仍然在開發中。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（「時代廣場住宅物業」）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。該項目已部分竣工並已於2017年下半年開始營業。

銷售回顧

在回顧年度內，物業銷售之已確認（出售及支付）銷售金額約為人民幣152,246,000元（2016年：約為人民幣769,893,000元）。已確認的物業銷售面積約為3,036平方米及已確認每平方米銷售均價約為人民幣30,434元。此外，根據國際會計準則，銷售投資物業約人民幣920,671,000元並未計入物業銷售。於回顧年度內，只有出售投資性物業淨收益約人民幣63,221,000元於其他收入及收益入賬。

	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)
國際辦公中心	79.0	570.4
余姚眾安時代廣場	41.8	—
其他	31.4	5.2
恒隆廣場	—	345.1
	<u>152.2</u>	<u>920.7</u>

2017年的合同銷售

於回顧年度內，本集團的合同銷售面積約為243,268平方米（2016年：約為87,225平方米），合同銷售收入約為人民幣3,296,300,000元（2016年：約人民幣1,187,000,000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)
隱龍灣	6,288	68.5
嘉潤公館	30,925	745.3
余姚眾安時代廣場	22,366	223.2
朝陽銀座	24,549	340.6
恒隆廣場	24,258	335.8
盛隆山水苑	1,372	14.5
西溪新城市	9,007	302.4
西溪曼哈頓	18,520	321.0
新農都	105,983	945.0
	<u>243,268</u>	<u>3,296.3</u>

預計於2018年可供出售或租賃之主要項目建築面積約為648,000平方米，詳情如下：

		可供出售／租賃 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	112,449	出售／租賃
	隱龍灣	121,169	出售／租賃
	恒隆廣場	72,929	出售／租賃
	朝陽銀座	36,452	出售
浙江省余姚市	余姚眾安時代廣場	<u>305,473</u>	出售
	總計	<u><u>648,472</u></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67,391,000元（2016年：約為人民幣46,749,000元），增加約44%，酒店出租率約達52%（2016年：58%）。

租賃業務

本集團目前的租金收入主要來自恒隆廣場及國際辦公中心，包括寫字樓和購物商場。於回顧年度，來自租賃業務之總收入約人民幣76,997,000元，較2016年的約人民幣58,087,000元增加約33%。出租物業之平均出租率約達91%（2016年：79%）。

土地儲備

截至2017年12月31日，本集團的土地儲備之總建築面積約為2,500,000平方米。

配售新股份

茲提述本公司日期為2017年7月5日、7月7日及7月26日之公告。於2017年7月26日，本公司按配售價每股1.82港元向不少於六名承配人配售合共110,012,000股股份。配售股份乃根據於2017年6月8日舉行之本公司股東週年大會上當時之本公司股東通過之決議案授予董事之一般授權配發及發行。配售股份之所得款項總額約為200,200,000港元，而來自配售股份之所得款項淨額（經扣除有關開支後）約為197,000,000港元，本公司於回顧年度內按擬定用途將有關款項用作投資於商用物業開發或一般營運資金。

收購浙江新農都

茲提述本公司與眾安房產有限公司（「眾安」）日期為2017年1月11日、及2017年8月21日及2017年8月29日之聯合公告。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，內容有關眾安盛隆建議向杭州東方收購浙江新農都實業有限公司（「浙江新農都」）全部股權之42.5%。於2017年8月21日，眾安盛隆與杭州東方訂立股權轉讓協議，據此，眾安盛隆有條件同意向杭州東方收購浙江新農都全部股權之19.85%，現金代價為人民幣327,000,000元。股權轉讓協議已於2017年8月29日完成。

收購懷集岳山溫泉

茲提述本公司日期為2017年12月14日之公告。於2017年12月14日，本公司之間接非全資附屬公司眾安健康產業發展有限公司與李秋連女士、李秋嬌女士、肇慶市威信實業有限公司（「威信實業」）及鋒華（香港）有限公司訂立合作協議，內容有關（其中包括）：i)自李秋連女士及李秋嬌女士收購懷集岳山溫泉旅游度假區有限公司的全部股權；ii)與威信實業成立中國公司（「新中國公司」）；及iii)自威信實業收購新中國公司全部股權的5%，代價為人民幣50,050,000元，當中包括現金代價人民幣10,050,000元及代價人民幣40,000,000元將透過按發行價每股本公司股份1.75港元配發及發行26,890,773股本公司新股份支付。於本公告日期，收購事項尚未完成。

與Maggie & Rose (麥琪夢絲)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，本公司之直接全資附屬公司全勝企業有限公司與Maggie & Rose (CN) Limited、高悅有限公司及Maggie & Rose (Greater China) Group Limited (「MRGC」) 訂立合營協議，以成立控股公司投資優質家庭生活業務，包括(其中包括)在中國、澳門及台灣以「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，Maggie & Rose (CN) Limited、Maggie & Rose Limited及MRGC亦訂立獨家許可協議，據此，Maggie & Rose (CN) Limited (作為許可人) 同意將其不時具有的所有知識產權許可提供予MRGC (作為獲許可人)，以在中國、澳門及台灣經營MRGC的業務。根據合營協議，全勝企業有限公司已同意注入總款項人民幣150,000,000元或等值港元，將以現金形式注入，Maggie & Rose (CN) Limited已同意注入總款項143,712,550港元，將以與MRGC訂立獨家許可協議的形式注入。高悅有限公司已同意注入總款項35,568,826港元，將以與MRGC訂立服務協議的形式注入。

財務分析

收入

本集團於回顧年度的綜合收入約為人民幣295,986,000元，較2016年的收入約人民幣858,371,000元減少66%。主要由於物業銷售收入減少。

於回顧年度內，物業銷售收入約為人民幣152,246,000元，較2016年的約人民幣769,893,000元減少80%。有關減少的主要原因是根據國際會計準則，出售投資物業約人民幣920,671,000元及出售投資物業項目之收益約人民幣63,221,000元不計入本集團的收入及毛利內，因此收入及毛利於回顧年度內減少。

於回顧年度內，物業租賃收入增加33%至約人民幣76,997,000元(2016年：約人民幣58,087,000元)。於回顧年度內酒店營運收入約為人民幣67,391,000元，較去年的約為人民幣46,749,000元增加約44%。

毛利及毛利率

本集團於回顧年度內的毛利約為人民幣135,369,000元，較2016年的約人民幣324,991,000元減少約58%，主要由於可記錄於收入之物業銷售減少。

回顧年度內的毛利率約為46%（2016年：38%）。增加主要是由於具有較高毛利率的酒店經營收入佔比增加。

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77,844,000元（2016年：人民幣16,832,000元），較去年增加。主要由於錄得出售投資物業收益約人民幣63,221,000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152,252,000元（2016年：人民幣80,142,000元），較去年增加90%，主要由於回顧年內所售投資物業的銷售佣金、廣告及推廣開支增加所致。

行政開支

於回顧年度內，行政開支約為人民幣114,451,000元（2016年：人民幣107,503,000元），較去年增加約6%。

融資成本

於回顧年度內，融資成本約為人民幣13,161,000元（2016年：人民幣2,218,000元），較去年增加約493%，乃由於來自持作銷售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利潤約為人民幣488,505,000元（2016年：人民幣147,042,000元），較去年增加約232%。回顧年度內本公司權益持有人應佔利潤增加主要由於回顧年度內錄得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

詳情披露於「收購浙江新農都」、「收購懷集岳山溫泉」及「與Maggie & Rose (麥琪夢絲) 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2017年12月31日，本集團現金及銀行結餘總額約為人民幣612,463,000元（2016年：人民幣462,797,000元），包括現金及現金等價物約人民幣323,312,000元（2016年：人民幣298,308,000元）及受限制現金約為人民幣289,151,000元（2016年：人民幣164,489,000元）。

於2017年12月31日，本集團可動用財務資源總額約人民幣116億元，即未提取的借款融資為約人民幣85億元及借款為約人民幣31億元。

借款

於2017年12月31日，本集團銀行貸款及其他借款約為人民幣3,107,739,000元（2016年：人民幣3,300,609,000元），包括銀行貸款約為人民幣2,297,739,000元（2016年：人民幣3,000,609,000元）及其他貸款約為人民幣810,000,000元（2016年：人民幣300,000,000元）。

有關借款到期情況載列如下：

	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	1,180,739	1,104,000
多於一年但少於兩年	1,270,000	989,609
多於兩年但少於五年	487,000	757,000
五年以上	170,000	450,000
	<u>3,107,739</u>	<u>3,300,609</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1,201,000,000元（2016年：人民幣770,000,000元）外，所有銀行貸款按浮動利率計息。本集團於2017年12月31日的銀行貸款及其他借款按介乎0.9%至8.2%（2016年：2.1%至12.0%）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2017年12月31日，本集團銀行借款約為人民幣3,057,739元（2016年：人民幣3,250,609,000元）由本集團以下資產押作抵押：

	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
投資物業	1,732,798	2,355,739
開發中物業	786,511	1,673,772
持作銷售已竣工物業	1,086,533	893,109
物業及設備	90,704	128,816
受限制現金	181,463	117,231
	3,878,009	5,168,667

淨流動資產及流動比率

於2017年12月31日，本集團之淨流動資產約為人民幣215,003,000元（2016年：約為人民幣250,528,000元）。於2017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1.05（2016年：1.09）。

資本負債比率

於2017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42%（2016年：53%）。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218,090,000元（2016年：人民幣253,749,000元），較2016年減少約14%。此外，於回顧年度內利息資本化金額約為人民幣204,929,000元（2016年：人民幣251,531,000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2017年12月31日，本集團或有負債約為人民幣232,541,000元（2016年：人民幣314,227,000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2017年12月31日，本集團物業開發開支承擔約為人民幣520,421,000元（2016年：人民幣478,185,000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2017年12月31日，本集團僱用員工1,272人（2016年：793人）。本集團於回顧年度內的員工成本約為人民幣87,824,000元（2016年：人民幣64,442,000元），增加36%，主要原因為回顧年度內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。

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

於2017年12月31日後及直至本公告日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2017年12月31日止年度末期股息（2016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2018年6月5日（星期二）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

除「管理層討論與分析」一節內的「業務回顧－配售新股份」一段所披露者外，於截至2017年12月31日止年度，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（2016年：購回1,880,000股股份）。

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2017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2018年5月31日（星期四）至2018年6月5日（星期二）（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2018年5月30日（星期三）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，2018年3月21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。