

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)

#### 截至二零一九年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

##### 財務摘要

- 二零一九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91,422.7百萬元及人民幣45,109.1百萬元，同比分別增長約28.6%及30.1%。二零一九年總收益同比大幅增長約220.7%至人民幣26,984.9百萬元。
- 毛利為人民幣7,998.5百萬元，同比增加約154.5%。
- 毛利率為29.6%。
- 年內溢利於二零一九年創歷史新高，同比增長約263.0%至人民幣2,014.3百萬元。母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,957.8百萬元，同比增長約373.4%。
- 二零一九年淨利潤率增長0.9個百分點至7.5%。
- 母公司擁有人應佔核心利潤<sup>(附註1)</sup>為人民幣1,852.7百萬元，同比增長約485.2%。
- 董事會建議末期股息為每股人民幣13分，相當於二零一九年母公司擁有人應佔核心利潤的派發率約25.1%。

- 於二零一九年十一月十五日，本公司股份在聯交所主板上市，集資總額約為23億港元(包括行使超額配股權)。
- 於二零一九年十二月三十一日，現金及銀行結餘<sup>(附註2)</sup>為人民幣16,598.6百萬元，同比增長約64.9%。
- 淨資產負債比率大幅減少至二零一九年十二月三十一日的67.0%。
- 二零一九年十二月三十一日的加權平均債務成本為9.2%，較二零一八年減少0.1個百分點。
- 股本平均回報率為20.2%，較二零一八年增長8.7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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	2、3	26,984,943	8,415,653
銷售成本		<u>(18,986,406)</u>	<u>(5,272,657)</u>
毛利		7,998,537	3,142,996
財務收入		47,178	105,680
其他收入及收益	3	105,627	5,945
銷售及分銷開支		(1,076,736)	(657,597)
行政開支		(568,787)	(430,192)
其他開支		(27,239)	(46,219)
投資物業的公平值收益		164,786	110,159
按公平值計入損益的金融資產的 公平值(虧損)/收益		(24,816)	18,861
按公平值計入損益的金融負債的 公平值收益		121	242
財務成本	4	(456,397)	(425,774)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營公司		62,257	(9,466)
聯營公司		39,493	48,854
除稅前溢利	5	6,264,024	1,863,489
所得稅開支	6	<u>(4,249,750)</u>	<u>(1,308,536)</u>
年內溢利		<u>2,014,274</u>	<u>554,953</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,957,763	413,538
非控股權益		56,511	141,415
		<u>2,014,274</u>	<u>554,953</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0.64元</u>	<u>人民幣0.14元</u>

## 綜合損益及其他全面收入表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	<u>2,014,274</u>	<u>554,953</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(49,519)</u>	<u>(93,916)</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面 收入淨額	<u>(49,519)</u>	<u>(93,916)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(49,519)</u>	<u>(93,916)</u>
年內全面收入總額，扣除稅項	<u>1,964,755</u>	<u>461,037</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	1,908,244	319,622
非控股權益	<u>56,511</u>	<u>141,415</u>
	<u>1,964,755</u>	<u>461,037</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 附註 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	91,349	114,340
使用權資產	70,866	-
投資物業	1,751,200	1,153,030
無形資產	25,196	5,911
於合營企業的投資	5,992,646	3,866,086
於聯營公司的投資	7,231,927	708,072
長期債務投資	-	564,062
遞延稅項資產	2,162,741	1,652,258
其他非流動資產	1,034,122	1,656,548
	<u>18,360,047</u>	<u>9,720,307</u>
<b>非流動資產總值</b>	<b>18,360,047</b>	<b>9,720,307</b>
<b>流動資產</b>		
按公平值計入損益的金融資產	281,795	64,867
開發中物業	48,908,306	43,560,301
持作出售已竣工物業	2,881,983	4,094,399
貿易應收款項	9 20,872	-
應收關聯公司款項	4,796,093	5,112,386
預付款項、其他應收款項及其他資產	4,055,067	4,558,824
一年內之長期債務投資	-	314,942
可收回稅項	320,818	116,116
受限制現金	5,749,309	2,623,147
已抵押存款	290,522	358,899
現金及現金等價物	10,558,738	7,083,520
	<u>77,863,503</u>	<u>67,887,401</u>
<b>流動資產總值</b>	<b>77,863,503</b>	<b>67,887,401</b>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項及應付票據	10 5,457,196	3,142,262
其他應付款項及應計費用	3,470,586	3,898,578
合約負債	34,231,211	40,196,400
應付關聯公司款項	5,957,364	1,400,187
計息銀行及其他借款	10,208,923	9,224,964
優先票據	812,145	-
一年內之公司債券	624,072	-
一年內之租賃負債	30,629	-
按公平值計入損益的金融負債	498	619
應付稅項	5,467,328	1,686,313
	<u>66,259,952</u>	<u>59,549,323</u>
<b>流動負債總額</b>	<b>66,259,952</b>	<b>59,549,323</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>11,603,551</b>	<b>8,338,078</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>29,963,598</b>	<b>18,058,385</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	14,521,275	12,285,740
企業債券	406,552	592,070
租賃負債	29,483	–
遞延稅項負債	110,554	120,307
	<u>15,067,864</u>	<u>12,998,117</u>
<b>非流動負債總額</b>	<b>15,067,864</b>	<b>12,998,117</b>
<b>資產淨值</b>	<b>14,895,734</b>	<b>5,060,268</b>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	31,958	–
儲備	8,135,050	4,243,624
	<u>8,167,008</u>	<u>4,243,624</u>
<b>非控股權益</b>	<b>6,728,726</b>	<b>816,644</b>
<b>權益總額</b>	<b>14,895,734</b>	<b>5,060,268</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 1 會計政策變動及披露

本集團已就本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

國際財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款項特徵
國際財務報告準則第16號	租賃
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業中的長期權益
國際財務報告詮釋委員會詮釋 第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期的年度改進	對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號的修訂

除與本集團的財務報表編製並不相關的國際財務報告準則第9號及國際會計準則第19號之修訂本以及國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃(「國際會計準則第17號」)、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定一項安排是否包含租賃、準則詮釋委員會詮釋第15號經營租賃—優惠以及準則詮釋委員會詮釋第27號評估涉及租賃法律形式的交易實質。該準則已規定租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。國際財務報告準則第16號項下規定的承租人會計處理與國際會計準則第17號項下規定的並無實質性改變。出租人將繼續按照與國際會計準則第17號相類似的分類原則將租賃分為經營或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無影響。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日初始應用。根據以上方法，已追溯應用該準則，而初始應用該準則的累計影響確認為對二零一九年一月一日保留溢利期初結餘的調整，而二零一八年的比較資料並未重列且繼續跟進國際會計準則第17號及相關詮釋呈報。

### 租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘一份合約給予權利可於一段時間內控制可識別資產的使用以換取代價，則該合約屬於或包含租賃。倘客戶同時有權獲取從使用該已識別資產所帶來的幾乎所有經濟利益以及指示該已識別資產的使用，即給予控制權。本集團選擇應用過渡性的實際簡化處理辦法以允許該準則僅適用於初始應用前已根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定為租賃之合同。未根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定為租賃的合約並未進行重估。因此，國際財務報告準則第16號項下租賃的定義僅應用於二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

## 作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

### 採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有各種物業、機械、汽車及其他設備項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉讓予本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團就所有租賃採用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)和租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(根據相關資產類別選擇)兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值(如有))以及未償還租賃負債的應計利息(計入融資成本)，而並非於二零一九年一月一日開始的租期內按直線基準確認經營租賃項下的租賃開支。

### 對過渡的影響

二零一九年一月一日的租賃負債乃基於使用二零一九年一月一日的增量借款利率貼現的剩餘租賃付款現值確認，並計入計息銀行及其他借款。使用權資產乃按租賃負債金額計量，並經緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表內確認的租賃相關任何預付或應計租賃款項金額調整。

所有該等資產根據國際會計準則第36號於當日進行減值評估。本集團選擇在財務狀況表內單獨呈列使用權資產。

本集團於二零一九年一月一日採用國際財務報告準則第16號已使用下列選擇性實用簡化處理辦法：

- 對具有合理類似特徵的租賃組合採用單一貼現率
- 依賴其對租賃緊接初始應用日期前是否虧損的評估
- 對於初始採納日期租期將於12個月內屆滿的租賃採用短期租賃豁免
- 於初始應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本



於二零一九年一月一日的財務影響

於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號的影響(增加/(減少))如下：

	人民幣千元
<b>資產</b>	
使用權資產增加	41,585
<b>資產總值增加</b>	<u>41,585</u>
<b>負債</b>	
租賃負債增加	(41,585)
<b>負債總額增加</b>	<u>(41,585)</u>
<b>權益總額調整：</b>	
保留盈利	-
非控股權益	-
	<u>-</u>

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	67,964
減：與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿的租賃有關的承擔	<u>(2,651)</u>
	65,313
於二零一九年一月一日的加權平均遞增借款利率	6.00%
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	<u>41,585</u>
<b>於二零一九年一月一日的租賃負債</b>	<u><b>41,585</b></u>

- (b) 國際會計準則第28號的修訂本明確說明國際財務報告準則第9號的豁免範圍僅包括就此應用權益法的於聯營公司或合營企業的權益，而不包括實質上構成於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的長期權益(並無就此應用權益法)。因此，實體應用國際財務報告準則第9號而非國際會計準則第28號(包括國際財務報告準則第9號項下的減值規定)將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營企業的虧損及於聯營公司或合營企業的投資淨額的減值而言，國際會計準則第28號繼而應用於投資淨額(包括長期權益)。於二零一九年一月一日採納該等修訂本時，本集團評估其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模式，並得出結論認為，聯營公司及合營企業的長期權益繼續按照國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號處理倘稅項處理涉及影響國際會計準則第12號應用的不確定性(通常指「不確定的稅務狀況」)時的所得稅(即期及遞延)會計處理方法。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，且其亦無特別包括與不確定稅項處理相關的利息及處罰相關規定。詮釋具體處理(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋後，本集團已考慮是否存在集團內公司間銷售之轉讓定價產生之任何不確定的稅務狀況。基於本集團之稅務合規及轉讓定價研究，本集團釐定，其轉讓定價政策可能將獲稅務機關接納。因此，詮釋對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

## 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶合約收益	26,975,871	8,412,897
其他來源收益		
物業租賃收入	9,072	2,756
	<u>26,984,943</u>	<u>8,415,653</u>

## 客戶合約收益

### (i) 分類收益資料

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貨品或服務類型：		
物業銷售	26,806,590	8,389,269
諮詢服務	169,281	23,628
客戶合約總收益	<u>26,975,871</u>	<u>8,412,897</u>
收益確認時間：		
於某一時點轉移的物業	25,606,195	6,657,526
於一段時間內轉讓的物業銷售	1,200,395	1,731,743
於一段時間內轉讓的諮詢服務	169,281	23,628
客戶合約總收益	<u>26,975,871</u>	<u>8,412,897</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)：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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>25,379,162</u>	<u>8,197,060</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
出售附屬公司的淨收益	72,160	1,187
沒收按金	21,218	1,564
議價購買收益	4,987	–
補貼收入	273	2,190
出售物業、廠房及設備的收益	78	482
其他	6,911	522
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>105,627</b>	<b>5,945</b>

#### 4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計息銀行及其他借款、公司債券及優先票據 （「貸款及借款」）利息	2,191,382	1,218,042
租賃負債利息	4,949	–
合約收益產生的利息開支	213,337	803,381
	<hr/>	<hr/>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,409,668	2,021,423
減：資本化利息	(1,953,271)	(1,595,649)
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>456,397</b>	<b>425,774</b>

## 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售存貨成本	18,943,054	5,266,765
已提供服務成本	43,352	5,892
物業、廠房及設備項目的折舊	25,375	19,435
使用權資產的折舊	30,255	–
其他無形資產攤銷	2,493	820
租賃開支	16,548	37,522
核數師酬金	8,670	6,164
金融資產減值虧損淨額	(611)	693
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)		
工資及薪金	334,526	213,379
退休金計劃供款及社會福利	60,759	39,056

## 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二零一九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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	2,649,944	1,169,488
土地增值稅	2,325,035	757,219
遞延稅項	(725,229)	(618,171)
年內稅項支出總額	<u>4,249,750</u>	<u>1,308,536</u>

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付企業所得稅	2,793,457	1,058,917
應付土地增值稅	2,673,871	627,396
應付稅項總額	<u>5,467,328</u>	<u>1,686,313</u>

## 7. 股息

於報告期末後，董事已建議派付二零一九年末期股息每股人民幣13分，總計約人民幣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3,070,516,484股(二零一八年：2,999,999,100股)計算。

用以計算截至二零一九年及二零一八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、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。

截至二零一九年及二零一八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二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>1,957,763</u>	<u>413,538</u>
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數	<u>3,070,516</u>	<u>2,999,999</u>
<b>每股盈利</b>		
基本及攤薄	<u>人民幣0.64元</u>	<u>人民幣0.14元</u>

## 9. 貿易應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項	20,893	-
減值	(21)	-
	<u>20,872</u>	<u>-</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年以內	<u>20,872</u>	<u>-</u>
	<u>20,872</u>	<u>-</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計提撥備，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，並評估於二零一九年十二月三十一日的預期信貸虧損為人民幣21,000元(二零一八年：無)。

## 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年以內	5,434,386	3,095,914
一年以上	<u>22,810</u>	<u>46,348</u>
總計	<u>5,457,196</u>	<u>3,142,262</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之董事會，向各位股東提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的首份年度業績、業務回顧及前景。

### 二零一九年業績

於本年度，本集團錄得收益人民幣26,984.9百萬元，較去年(二零一八年：人民幣8,415.7百萬元)同比增長約220.7%；毛利人民幣7,998.5百萬元，較去年(二零一八年：人民幣3,143.0百萬元)同比增長約154.5%。年內溢利為人民幣2,014.3百萬元，同比增加人民幣1,459.3百萬元或約263.0%(二零一八年：人民幣555.0百萬元)；母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣1,852.7百萬元，較去年同比增長485.2%(二零一八年：人民幣316.6百萬元)。而本集團每股基本盈利為每股人民幣0.64元。

### 業務回顧

#### 整體物業市場發展前景

二零一九年度是本集團具有里程碑意義的一年。二零一九年十一月十五日，本集團於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)，象徵本公司作為一間最年輕地產上市公司開啟新征程。上市提高了本公司的品牌認可度，並有助本集團繼續在資本市場探索進一步推進業務發展及提高財務靈活度的機會。就本集團而言，在維持服務高品質的同時實現經營效率的訣竅歸因於標準化經營流程。標準化經營流程覆蓋物業開發流程的整個週期，從選址、購地、產品規劃到銷售及行銷執行。於本年度，本集團欣然見證，我們的品牌及開發高標準物業的持續努力在中國市場贏得了認可。根據中國房地產指數系統，按二零一九年物業合約銷售額計，我們在克而瑞、中指、億瀚智庫中國房地產開發企業排名中分別位列第36位、32位和31位。



## 江西省

本集團紮根經濟高速增長的江西省，我們會進一步強化在當地的市場地位。二零一九年江西省的本地生產總值(「GDP」)上升了約8%，達到人民幣2.5萬億元，同時常住人口增加，人口的淨流入趨勢有利房地產行業的發展。具體而言，南昌市二零一九年商品住宅成交量約人民幣908億元，同比增長約17.5%，每平方米均價為人民幣12,016元，成交總建築面積(「建築面積」)為750萬平方米。另外，不斷優化的交通建設將有利江西省深化對外交流。江西省政府推出「大南昌都市發展規劃」，以南昌市中心及贛江區為核心，城市建設高速發展。

## 大灣區

同時我們也積極拓展業務到其他高經濟增長的地區，尤其在大灣區擁有大量優質土地資源。二零一九年大灣區商品住宅成交額達人民幣1.5萬億元，同比增長約13%，成交量約7,600萬平方米，與去年持平。大灣區規劃被納入國家戰略，而廣東省GDP持續快速增長，常住人口穩步上升，皆提供了高速發展機遇。儘管大灣區政策定位為國際一流灣區，但人均GDP仍顯著低於世界三大灣區。鑒於未來產業創新、日漸完善的交通路網有望提升協同發展，引領大灣區經濟快速增長，本集團預見該區域增長潛力巨大。另外我們留意到惠州優越的地理位置與可發展土地資源，為臨深片區唯一不限購城市，住宅商品房售價也處於高速增長，因此本集團積極在惠州累積土地資源。

## 長三角地區

此外，我們也積極在潛力優厚的長三角地區拓展，擁有大量優質土地資源。長三角地區為「一帶一路」與長江經濟帶的重要交匯地帶，含有一個連接重要海港的優越港口，在國家現代化建設與全方位開放中佔有重要戰略地位。在二零一九年，「長江三角洲區域一體化發展規劃綱要」的審議確認長三角地區的國家戰略地位。於本年度，長三角地區商品住宅供應量達110.42百萬平方米，成交額達人民幣2.3萬億元，成交量達106.5百萬平方米，每平方米均價達人民幣21,464元。其中一線城市成交量同比增長約19%，每平方米均價達人民幣54,595元。長三角城市群二零一八年GDP達人民幣17.9萬億，在全國城市群佔首，人口達1.5億人，同時正躋身世界六大城市群。長三角地區正推行交通一體化，多個城市有超過200條高鐵動車路線經過，足見城市間的高連接度，同時政務服務「一網通辦」開通運行，整個區域將受惠於同城化效應。

## 華中及華西核心城市及其他高增長潛力地區

我們也積極於華中及華西核心城市及其他高增長潛力地區佈局資源。華西地區物業資產有著良好的投資價值，也有著充足的供應和強力的政策支持。華中地區方面，根據國家發改委促進中部地區崛起「十三五」規劃，武漢、鄭州被劃分為國家中心城市，強化長沙等省會城市地位。在人口引入方面，鄭州、武漢等城市紛紛降低落戶門檻，常住人口和戶籍人口均有所增加。

## 本集團的業務發展

截至二零一九年十二月三十一日，我們擁有117個處於不同發展階段的物業項目，包括80個附屬公司開發的項目、37個合資企業和聯營公司開發的項目；持有應佔權益的總土地儲備達到約1,509萬平方米，發展規模和土地儲備展現快速增長。從土地儲備分佈來看，江西省、長三角、大灣區及其他中西部核心城市應佔權益建築面積分別佔到約33.1%、17.3%、32.5%及17.1%。按可售貨值計，約85%的土儲分佈在一二線城市。

在拿地方面，本集團擁有戰略清晰的投資策略並制定標準化程式。為評估拿地機會確保高效完成拿地，我們根據不同的拿地方法，設定了詳細時間表、目標及要求。在拿地準則方面，我們遵循以下嚴格的準則：第一，我們深耕上述四大區域，同時建立區域、城市、板塊的投資體系，確保佈局精準；第二，我們投地方法平衡，招拍掛、資源勾地並重，以提升土地品質和項目利潤水準；第三，我們堅持合作，著重操盤以我為主且可以降低競爭、互補優勢的項目，從而與合夥人分攤風險，藉此最終強化服務品質和競爭優勢。

## 本集團的業務策略

在二零一九年，我們通過招拍掛與收併購獲取了36項目，應佔權益地價為人民幣194.5億元，應佔權益建築面積達2.8百萬平方米，項目分佈在各個區域，其中43.6%在長江三角區，24.4%在華中華西及其他區域，19.4%在江西省，12.6%在大灣區，分佈在21個城市，其中一二線城市本年度新增土儲面積佔比達92%。我們業務發展戰略主要有四點：

**首先，堅持城市深耕、區域深耕戰略，鍛造競爭優勢。**我們將進一步鞏固江西省現有市場地位，並繼續推進長三角、大灣區和華中及華西高增長核心城市的拓展，利用市場擴張以在全國獲得更高的市場份額。未來，我們將持續堅持城市深耕，尊重每座城市和土地的價值，不斷探索並創造因地制宜的人居產品，圍繞居住構建通達城市的交通網絡及豐富的社區娛樂設施配套。同時在打造產品組合之外，我們也仍將緊跟行業脈搏，抓取城市發展機會，積極參與城市更新，佈局產城融合的綜合性戰略，進行企業與城市的進一步融合發展，在城市深耕的過程中，來尋找或強化自身的優勢。

**第二，品質堅守戰略。**歷經九年耕耘，我們已劃分「灣系」、「園系」及「悅系」三大系列優質住宅物業品類，分別針對首次置業者、家庭升級者和大家庭或高收入家庭。同時積極拓展「社區型商業體」、「區域級商業綜合體」、「城市級商業綜合體」三類綜合體，以及「多功能精品公寓」和「超甲級寫字樓」兩類商業創新專案，共同構成地產三大體系，八大產品線。我們在開發過程中始終注重品質，為每個物業項目設計及實施品質控制標準及程式，並委託第三方人員進行檢查，以確保品質。此外，我們堅持對品質問題的四個「零容忍」：材料造假零容忍、工藝造假零容忍、品牌造假零容忍、管理瀆職零容忍；以及對產品建造的四化管理：材料使用品牌化、工藝標準精細化、品質管理全員化、交付品質全優化。

我們深耕品質管理，並獲得了廣泛的認可，在二零一九年，我們共榮獲33項產品大獎，包括第14屆金盤獎6項大獎。我們推出的新力4.0產品注重細節精築、品質深耕，並有三大價值主張：在新安全守護方面，我們致力於為業主營造全方位的智慧生活體驗，在智慧安全領域從室外到室內進行了全方位的升級；在全年齡維度方面，我們從全齡、健康、關懷的視角，關愛每個孩子的成長，所有人的活力健康，關照全社區的深度社交，當中包括打造中國第一批友好兒童試點社區；在新精緻主張方面，我們務求精緻情懷紮根在產品的全生命週期內，致力營造城市悅度假歸家動線。

**第三，服務產品化戰略。**全過程、全方位的客戶服務體系。我們在購房前直至售後服務的全過程提供全方位及客戶至上的體驗。新力「360悦」客戶服務，旨在針對客戶「購房、交房、居住」全過程的所憂、所想、所需，提供全方位的服務解決方案。我們致力於開創性地打造行業領先的客戶服務保障體系，真正為客戶提供更全面、更便捷、更專業的「悦」服務，用堅持不懈的態度和關愛有加的方式照料每一個家庭。

「360悦」客戶服務包括「悦買房」、「悦交房」及「悦居家」服務：「悦買房」服務：潛在客戶提供專業顧問服務；「悦交房」服務：在交房時向客戶提供的一對一服務，包括由收樓經理陪同收房，收樓經理會記錄及跟進客戶可能發現的問題；「悦居家」服務：為物業住戶提供的服務，其中包括各類社區活動、保養工作及其他增值服務，為客戶提供全天候熱線監督有關服務及解決相關問題。我們依賴於客戶價值中心及有關物業管理公司提供經第三方評估的售後服務。

根據賽惟諮詢的調查，二零一九年本集團客戶整體滿意度高達89.9%，在賽惟資料庫93家企業中排名第6。其中物業服務滿意度高達92.7%，在96家房企排名第4；維修服務滿意度高達84.4%，在90家房企中排名第8。

**最後，我們也將繼續審慎的財務政策。**我們的目標是不斷進行資本結構優化，通過密切監控及控制現金流，對成本進行有效控制，更有效地利用營運資金並維持企業穩健的利潤率，最終實現企業資本的持續有效利用以及保持長期增長。

## 二零二零年度前景展望

二零二零年是新力成立十週年。展望二零二零年，年初的突發疫情對中國經濟造成短期影響。基於中國政府高效的組織防控能力和全方面的社會動員能力，社會民眾亦已展現出眾志成城降低疫情風險及影響的集體意志。因此我們相信，本次疫情對社會經濟的影響將會很快消散。我們對中國政府的疫情防治能力和措施，以及未來的經濟前景持有信心。同時考慮到疫情過後，政府出台對經濟的相關刺激政策的可能性。就此而言，我們仍將執行既定的投資發展策略和具體計劃，同時積極配合政府相關防疫措施，並將密切關注疫情的變化。同時對於未來住宅產業健康和環保方面的需求會大幅提高，由此可衍生因產品改善升級和變化而形成的新投資機會。

疫情爆發或會對本集團帶來一定的影響，具體影響取決於疫情的時間和發展趨勢。本集團一直沿用穩健的財務政策及審慎的現金流管理，而我們的現金流量在該情況下仍然穩健。在銷售方面，我們採取更加積極和靈活的產品推售和價格策略，例如「無憂購房計劃」等以應對市場變化。在運營方面，我們會根據市場需求適時調整推貨週期。另外，除武漢外，其他工地已復工，復工率已超過95%，這個比例在進一步提升。在財務方面，我們將採取更加審慎的財務政策，加強現金流管理，以維持財務健康的前提下穩健發展。於此同時，我們看到各省市陸續發佈了疫情過後對房地產企業扶持政策建議的紅頭文件，本集團會配合國家政策，以保障房地產市場的長期健康穩定運行。

展望未來，本集團有信心將得益於江西省、長三角地區，大灣區，中西部核心城市和其他具有高增長潛力的地區對住宅和商業物業的需求增長。二零二零年，本年團可售貨值分佈於四大區域，貨值充足。本集團計劃在鞏固江西市場的同時，適時擴大在全國市場的業務，以加深行業影響力，增強品牌知名度。伴隨著房地產市場步入新常態，本集團會密切關注市場變化，適時調整短期經營策略，繼續朝著「力爭全國型綜合物業開發企業，在中國提供優質產品與服務」的發展目標大步邁進。

在資本市場方面，本公司已獲恒生指數有限公司選定，為恒生綜合指數之成分股，並於二零二零年三月九日起生效。同時，本公司於二零二零年三月九日已獲選為深港通下港股通向交易的合格股票之一。

本集團緊隨上市後就獲納入恒生綜合指數，並調入深港通，表明了新力控股投資價值及資本市場對本集團的成長、財務狀況及未來發展的高度認可。展望未來，新力控股將鞏固目前的市場地位，並進一步將業務拓寬到全國，致力於實現「根植江西，佈局全國」的戰略性發展。隨著房地產行業的行情恢復以及南下資金的流入，新力控股將在長遠上吸引更多投資者關注。

來年，本集團將力圖實現可持續盈利能力增長，並以謹慎的財務政策，追求規模與效益均衡發展，通過多種融資管道積極減低槓桿，截至二零一九年十二月三十一日，金融機構授信總額充足，建立多家銀行總對總戰略合作，債務年期進一步優化，充裕的現金流為本公司的發展提供有力支援，最終為股東創造更大價值。

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3,650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  
聯席董事長兼執行董事  
張園林

香港，二零二零年三月三十日

## 管理層討論及分析

### 市場及業務回顧

二零一九年，中國房地產市場政策調控方向不變，政府重申「房住不炒」、「穩地價、穩房價、穩預期」的基調，以抑制投資投機等不合理需求，以防範短期地價和房價過快上漲情況，新建住宅價格漲幅收窄。另一方面，各地方政府陸續推進「一城一策」，根據城市和房地產市場特點精細化政策執行和落實，促進房地產市場平穩健康發展。部分地方政府通過調整公積金政策支持首套購房需求，支持自住需求回升。品牌房企積極把握時機，採取靈活的推盤和價格策略搶抓回款，整體銷售業績延續增長態勢。儘管二零一九年中國經濟增速減慢，商品房銷售仍創新高。

國家統計局的資料顯示，於二零一九年，商品房銷售面積為17.2億平方米，較去年上升1.3%；商品房銷售金額為人民幣16.0萬億元，較去年上升6.5%。



## 表現摘要

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	百分比變動
<b>合約銷售額</b>			
總合約銷售額(人民幣千元)	<b>91,422,720</b>	71,080,867	+28.6%
應佔權益合約銷售額(人民幣千元)	<b>45,109,064</b>	34,681,120	+30.1%
應佔權益已售合約建築面積(平方米)	<b>3,448,001</b>	2,741,415	+25.8%
應佔權益合約平均售價(「平均售價」) (人民幣/平方米)	<b>13,083</b>	12,651	+3.4%
<b>選定財務資料</b>			
收益(人民幣千元)	<b>26,984,943</b>	8,415,653	+220.7%
毛利(人民幣千元)	<b>7,998,537</b>	3,142,996	+154.5%
年內溢利(人民幣千元)	<b>2,014,274</b>	554,953	+263.0%
母公司擁有人應佔利潤 (人民幣千元)	<b>1,957,763</b>	413,538	+373.4%
母公司擁有人應佔核心利潤 (人民幣千元)	<b>1,852,695</b>	316,592	+485.2%
毛利率(%)	<b>29.6</b>	37.3	
淨利潤率(%)	<b>7.5</b>	6.6	
每股盈利(基本及攤薄)(人民幣分)	<b>64</b>	14	
	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日	百分比變動
資產總值(人民幣千元)	<b>96,223,550</b>	77,607,708	+24.0%
現金及銀行結餘(人民幣千元)	<b>16,598,569</b>	10,065,566	+64.9%
債務總額(人民幣千元) <sup>(附註1)</sup>	<b>26,572,967</b>	22,102,774	+20.2%
權益總額(人民幣千元)	<b>14,895,734</b>	5,060,268	+194.4%
母公司擁有人應佔權益 (人民幣千元)	<b>8,167,008</b>	4,243,624	+92.5%
流動比率(倍) <sup>(附註2)</sup>	<b>1.2</b>	1.1	
淨資產負債比率(%) <sup>(附註3)</sup>	<b>67.0</b>	237.9	
加權平均債務成本(%) <sup>(附註4)</sup>	<b>9.2</b>	9.3	
股本平均回報率(%) <sup>(附註5)</sup>	<b>20.2</b>	11.5	

附註：

(1) 債務總額指計息銀行及其他借款、公司債券及優先票據總額。

(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。
- (5) 股本平均回報率根據年內母公司擁有人應佔利潤除以截至年末母公司擁有人應佔權益平均結餘再乘以100%計算。

## 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93.0%。

截至二零一九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91,422.7百萬元及人民幣45,109.1百萬元，較去年的人民幣71,080.9百萬元及人民幣34,681.1百萬元同比增長約28.6%及30.1%，主要是由於本集團可銷售建築面積增加。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54.3%，大灣區佔約23.9%，華中華西核心城市及其他高增長潛力地區佔約11.1%及長江三角區佔約10.7%，遍佈29個城市。

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。截至二零一九年十二月三十一日，本集團在江西省應佔權益土地儲備面積為499萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的約33.1%，其中南昌佔江西省應佔權益土地儲備約83.0%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，南昌貢獻應佔權益合約銷售額人民幣20,254.2百萬元。南昌新力城(我們在南昌的其中一個重點項目)是位於九龍湖西的優質住宅物業項目，地理位置優越，深受用家歡迎。目前區域可容納50萬人口，成為區域性的商貿會展中心。截至二零一九年十二月三十一日止年度，南昌新力城實現應佔權益合約銷售額達約人民幣3,371.0百萬元，二零一九年更榮獲南昌房地產協會「最佳規劃設計獎」、中國(江西)地產榮譽榜「區域最具影響力樓盤」、江西地產協會「宜居江西·人居典範樓盤」及騰訊房產「二零一九年南昌人氣樓盤」。

粵港澳大灣區於二零一八年錄得GDP人民幣11.5萬億元，佔全國GDP 10%以上，政策定位為國際一流灣區，但人均GDP仍顯著低於世界三大灣區，未來產業創新、日漸完善的交通路網有望提升協同發展，引領粵港澳大灣區經濟快速增長，足見區域潛力。大灣區二零一八年人口數字為7,116萬人，協同發展加速有望加快人口流向大灣區城市，增加常住人口，同時大灣區對教育與科研的規劃也有望提升人口品質，為房地產市場增長提供支援。截至二零一九年十二月三十一日，本集團在整個大灣區應佔權益土地儲備面積為490萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的32.5%；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，其中本集團在惠州排名第四，市場佔比3.7%。新力帝泊灣是我們在大灣區最受歡迎的項目之一。截至二零一九年十二月三十一日止年度，新力帝泊灣實現應佔權益合約銷售額達人民幣2,156.7百萬元，榮獲惠州新房指數排行榜「熱評榜TOP 10」。

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2017年拓展至長三角區域，截至二零一九年十二月三十一日，本集團於長三角區域的應佔權益土地儲備面積為261萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的約17.3%；項目多位於上海、蘇州、杭州、無錫、南京、溫州等核心城市。位於蘇州的蘇州鉑園擁有得天獨厚的自然環境優勢，南眺太湖，北靠蘇州第一高山穹窿山，地理位置優越，截至二零一九年十二月三十一日止年度，蘇州鉑園實現應佔權益合約銷售額達人民幣817.1百萬元。

本集團近年積極拓展中西部地區業務。截至二零一九年十二月三十一日，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259萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的17.1%。其中，長沙鈺瓏灣於本年度實現應佔權益合約銷售額達人民幣1,065.6百萬元。二零一九年，本集團更進駐濰坊、煙台及福州三個城市，以進一步開發不同具發展潛力的城市。

截至二零一九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3,448,001平方米，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的2,741,415平方米增加約25.8%。本集團於二零一九年的應佔權益合約平均售價為每平方米人民幣13,083元，較二零一八年的每平方米人民幣12,651元增加約3.4%。

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	估應佔權益 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	24,504,054	54.3%	1,854,671	13,212
粵港澳大灣區	10,773,005	23.9%	851,049	12,659
長江三角洲地區	4,828,175	10.7%	291,973	16,536
華中華西核心城市及 其他高增長潛力地區	5,003,830	11.1%	450,308	11,112
總計	45,109,064	100.0%	3,448,001	13,083

## 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·時代廣場預計將於二零二一年開業。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。

## 品質安全及產品設計

本集團深耕品質管理，並獲得了廣泛的認可，在二零一九年，本集團共榮獲33項產品大獎，包括第14屆金盤獎6項大獎。本年度剛推出的新力4.0產品注重細節精築、品質深耕，並有三大價值主張。

## 土地儲備

本集團聚焦二線城市的多元化地域分佈及擁有大量優質土地儲備。截至二零一九年十二月三十一日，總應佔權益土地儲備達到了15.1百萬平方米，合共超過36個城市。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，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。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佈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。

二零一九年，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、合資合營的多種拿地方式，本集團取得優質地塊共有36幅，本年度收購土地的總規劃建築面積為4.8百萬平方米，其中本集團應佔權益的規劃建築面積為2.8百萬平方米。年內收購土地的合計應佔權益代價約為人民幣19,444.7百萬元。於二零一九年獲取的土地平均土地成本為約每平方米人民幣7,051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
<b>江西省</b>				
1. 南昌江悅	南昌	100%	43,712	43,712
2. 南昌弘陽府	南昌	51%	95,496	48,703
3. 南昌錦瑤府	南昌	60%	256,102	153,661
4. 南昌公園天下	南昌	40%	220,296	88,118
5. 南昌檯悅	南昌	50%	83,973	41,987
6. 南昌九龍湖144畝	南昌	50%	209,237	104,618
7. 南昌洪大	南昌	25%	221,787	55,447
<b>粵港澳大灣區</b>				
8. 中山翡翠灣	中山	100%	88,999	88,999
9. 廣州增城	廣州	50%	257,556	128,778
10. 深圳河包圍	深圳	51%	254,332	129,709
<b>長江三角洲地區</b>				
11. 無錫濱湖區219畝	無錫	55%	142,750	78,512
12. 南京江甯區110畝	南京	34%	146,598	49,843
13. 蘇州鉑園	蘇州	70%	202,467	141,727
14. 寧波慈溪帝泊灣	寧波	100%	39,134	39,134
15. 溫州里安帝泊灣	溫州	100%	65,064	65,064
16. 蘇州相城區71畝	蘇州	50%	103,456	51,728
17. 上海嘉定安亭	上海	49%	120,298	58,946
18. 無錫濱湖區胡埭 錢胡路南120畝	無錫	100%	252,901	252,901
19. 溫州樂清市中心區24畝	溫州	51%	40,674	20,744
20. 江蘇南通海門城南112畝	南通	33%	110,689	36,527
21. 杭州余杭區中慈健康小鎮	杭州	51%	61,965	31,602
22. 徐州市新城區新元大道東135畝	徐州	30%	206,953	62,086
23. 合肥瑤海區49.6畝	合肥	100%	61,972	61,972
24. 合肥新站區102畝	合肥	70%	133,230	93,261
25. 合肥市廬江縣高新區242畝	合肥	50%	312,705	156,353

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
<b>華中華西核心城市及 其他高增長潛力地區</b>				
26.	濰坊帝泊灣	60%	80,761	48,456
27.	武漢雅園(K5地塊)	51%	152,406	77,727
28.	福州平潭潭城32畝	48%	54,586	26,201
29.	福州平潭綜合試驗區73畝	48%	140,449	67,416
30.	成都雙流區29.69畝	33%	29,905	9,869
31.	成都雙流區92畝	100%	123,656	123,656
32.	濰坊帝泊灣二期	60%	48,907	29,344
33.	煙台市芝罘區化工路40畝	90%	83,380	75,042
34.	成都雙流東升40畝	100%	53,621	53,621
35.	成都市青羊區快活36畝	100%	48,496	48,496
36.	襄陽市襄州區140.77畝	50%	227,792	113,896
<b>總計</b>			<b>4,776,303</b>	<b>2,757,856</b>

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

下表載列於二零一九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 %
<b>江西省</b>			
南昌	住宅／商業	4,142,842	27.5%
贛州	住宅／商業	405,536	2.7%
吉安	住宅／商業	117,516	0.8%
景德鎮	住宅／商業	101,792	0.7%
德安	住宅／商業	72,207	0.5%
其他	住宅／商業	152,728	0.9%
<b>小計</b>		<b>4,992,621</b>	<b>33.1%</b>
<b>粵港澳大灣區</b>			
惠州	住宅／商業	4,158,579	27.6%
廣州	住宅	233,051	1.5%
珠海	住宅／商業	180,245	1.2%
深圳	住宅／商業	129,709	0.9%
中山	住宅／商業	104,056	0.7%
清遠	住宅／商業	96,077	0.6%
<b>小計</b>		<b>4,901,717</b>	<b>32.5%</b>
<b>長江三角洲地區</b>			
蘇州	住宅／商業	1,023,836	6.8%
諸暨	住宅／商業	462,707	3.1%
無錫	住宅／商業	443,008	2.9%
合肥	住宅／商業	311,585	2.1%
溫州	住宅／商業	85,807	0.6%
徐州	住宅／商業	62,086	0.4%
上海	住宅／商業	58,946	0.4%
南京	住宅／商業	49,843	0.3%
其他	住宅／商業	107,264	0.7%
<b>小計</b>		<b>2,605,082</b>	<b>17.3%</b>



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	768,500	5.1%
長沙	住宅／商業	745,404	4.9%
成都	住宅／商業	392,756	2.6%
鄂州	住宅／商業	144,651	1.0%
自貢	住宅／商業	122,714	0.8%
襄陽	住宅	113,896	0.8%
福州	住宅／商業	93,617	0.6%
煙台	住宅／商業	75,042	0.5%
其他	住宅／商業	131,437	0.8%
小計		<b>2,588,017</b>	<b>17.1%</b>
總計		<b>15,087,437</b>	<b>100.0%</b>

本集團於報告期末後獲取的土地詳情如下：

長江三角洲地區	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
1 蘇州市張浦鎮銀河路西 84畝住宅地塊	蘇州	50%	139,488	69,744
2 江蘇南通市北京路 南70畝商住地塊	南通	24.5%	65,909	16,148
3 徐州市鼓樓區 海洋館東路東81畝地塊	徐州	50%	81,257	40,628

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益產生自物業銷售、向獨立第三方提供諮詢服務及投資物業租賃。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團約99.3%(二零一八年：99.7%)收益來自物業銷售，約0.7%(二零一八年：0.3%)來自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			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	<b>26,806,590</b>	<b>99.3</b>	8,389,269	99.7
諮詢服務	<b>169,281</b>	<b>0.6</b>	23,628	0.3
租金收入	<b>9,072</b>	<b>0.1</b>	2,756	0.0
<b>總計</b>	<b><u>26,984,943</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>8,415,653</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已確認總收益為人民幣26,984.9百萬元，較去年人民幣8,415.7百萬元增加約220.7%，主要是由於本年度來自物業銷售的收益增加所致。

#### 來自物業銷售的收益

截至二零一九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99.3%。物業銷售所得收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣8,389.3百萬元增加約219.5%至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，主要因為本集團於本年度交付的物業建築面積及平均售價均有所增加。截至二零一九年十二月三十一日止年度，交付物業總建築面積2,699,724平方米，同比增加約141.1%，交付物業平均售價每平方米人民幣9,929元(除稅後)，較去年增加約32.5%。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63.7%、27.0%、7.7%及1.6%。

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	佔銷售總額 的百分比	建築面積	平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣／ 平方米
江西省	17,077,446	63.7%	1,702,945	10,028
大灣區	7,229,443	27.0%	761,633	9,492
長三角地區	2,055,323	7.7%	176,079	11,673
華中及華西核心城市及 其他高增長潛力地區	444,378	1.6%	59,067	7,523
<b>總計</b>	<b>26,806,590</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,699,724</b>	<b>9,929</b>

#### 來自諮詢服務的收益

提供諮詢服務所得收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣23.6百萬元增加約616.4%至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，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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2.8百萬元增加約229.2%至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，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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣5,272.7百萬元增加約260.1%至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，主要是由於本集團運營規模擴大，這可從已交付建築面積增加得以佐證。

#### 毛利及毛利率

本集團毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣3,143.0百萬元增加約154.5%至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，乃主要由於本年度集團業務擴張所致。於本年度，毛利率約為29.6%，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的37.3%下降7.7個百分點。該減少主要是由於因於本年度交付物業的毛利率變化所致。

## 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣105.7百萬元減少約55.4%至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，主要是由於本年度出售長期債務投資以致利息收入減少。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣5.9百萬元增加至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。本年度的其他收入及收益主要是由於本年度錄得出售附屬公司的收益人民幣76.3百萬元。

## 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣657.6百萬元增加約63.7%至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，主要是由於業務擴張導致廣告開支和銷售佣金有所增加。

銷售及分銷開支總額佔本集團收益由二零一八年的約7.8%減少至二零一九年的約4.0%，乃因本集團大幅擴大營運規模而達致經濟規模。

## 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣430.2百萬元增加約32.2%至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，主要是由於增加行政人員數量令員工成本增加所致。

行政開支總額佔本集團收益由二零一八年的約5.1%減少至二零一九年的約2.1%，乃因本集團大幅擴大營運規模而達致經濟規模。

## 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。於截至二零一九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164.8百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣110.2百萬元增加49.5%。有關增長主要因南昌新力中心及南昌時代廣場的公平值增加，分別增至約人民幣60.1百萬元及人民幣93.3百萬元。

## 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣425.8百萬元增加約7.2%至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，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。

本集團截至二零一九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2,409.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,021.4百萬元增加約19.2%。該增加主要是由於本年度借款有所增加。

本集團於二零一九年十二月三十一日的加權平均債務成本約為9.2%（二零一八年十二月三十一日：9.3%）。

## 分佔合營企業溢利／虧損

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得分佔合營企業溢利人民幣62.3百萬元，而於截至二零一八年十二月三十一日止年度則錄得分佔合營企業虧損人民幣9.5百萬元。有關變動主要是由於交付本集團合營企業持有的物業項目，有關物業項目於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生溢利。

## 分佔聯營公司溢利

本集團分佔聯營公司溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣48.9百萬元減少約19.2%至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，主要是由於截至二零一九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減少。

## 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,863.5百萬元增加約236.1%至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。

## 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,308.5百萬元增加約224.8%至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，主要由於應納稅溢利和物業銷售大幅增加導致企業所得稅和土地增值稅增加。

本集團截至二零一九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67.8%，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為70.2%。

## 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣555.0百萬元增加約263.0%至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。母公司擁有人應佔溢利為人民幣1,957.8百萬元，較二零一八年的人民幣413.5百萬元同比增加約373.4%。淨利潤率由二零一八年的6.6%增加至二零一九年的7.5%。

於二零一九年母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣1,852.7百萬元，較二零一八年的人民幣316.6百萬元增加約485.2%。擁有人應佔核心利潤為擁有人應佔利潤金額人民幣1,957.8百萬元減投資物業公平值收益(扣除稅項)金額人民幣123.7百萬元及加回金融資產／負債公平值虧損淨額(扣除稅項)金額人民幣18.6百萬元。

## 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上市所得款項及經營所得現金(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

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為人民幣11,603.6百萬元(二零一八年：人民幣8,338.1百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣67,887.4百萬元增加約14.7%至二零一九年十二月三十一日的人民幣77,863.5百萬元。本集團的流動負債總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣59,549.3百萬元增加約11.3%至二零一九年十二月三十一日的人民幣66,260.0百萬元。本集團流動資產總額的增加主要是由於本年度現金及現金等價物和開發中物業增加所致。

## 現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣16,598.6百萬元(二零一八年：人民幣10,065.6百萬元)。不包括受限制現金及已抵押存款，現金及現金等價物為人民幣10,558.7百萬元，其中人民幣9,772.2百萬元、人民幣756.0百萬元及人民幣30.5百萬元(二零一八年：人民幣7,042.2百萬元、人民幣41.3百萬元及零)分別以人民幣、港元及美元計值。

## 債務

於二零一九年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣26,573.0百萬元(二零一八年：人民幣22,102.8百萬元)，其中人民幣17,543.5百萬元(二零一八年：人民幣10,115.3百萬元)按固定利率計息。

下表載列本集團於所示日期的借款總額：

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
銀行貸款—有抵押	7,823,160	5,914,494
其他貸款—有抵押	6,698,115	6,371,246
公司債券	406,552	592,070
<b>非即期借款總額</b>	<b>14,927,827</b>	12,877,810
<b>即期</b>		
銀行貸款—有抵押	—	50,000
其他貸款—有抵押	2,357,686	2,713,907
其他貸款—無抵押	741,242	—
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	3,550,410	3,107,694
其他貸款的即期部分—有抵押	3,559,585	3,353,363
公司債券及優先票據	1,436,217	—
<b>即期借款總額</b>	<b>11,645,140</b>	9,224,964
<b>借款總額</b>	<b>26,572,967</b>	22,102,774
有抵押	24,801,101	21,510,704
無抵押	1,771,866	592,070
	<b>26,572,967</b>	22,102,774

下表載列本集團借款總額於所示日期的到期情況：

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 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	3,550,410	3,157,694
—第二年	4,513,400	4,516,794
—第三至第五年(包括首尾兩年)	3,309,760	1,397,700
小計	11,373,570	9,072,188
須於下列期間償還的其他借款、優先票據及 公司債券：		
—一年內或按要求	8,094,730	6,067,270
—第二年	6,889,667	6,963,316
—第三至第五年(包括首尾兩年)	215,000	—
小計	15,199,397	13,030,586
總計	26,572,967	22,102,774

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

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 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	25,693,566	22,102,774
—以美元計值	812,145	—
—以港元計值	67,256	—
	26,572,967	22,102,774

淨資產負債比率

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為67.0%。



## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款以本集團人民幣27,200.0百萬元(二零一八年：人民幣19,370.2百萬元)的資產作抵押，該等資產包括(i)投資物業；(ii)開發中物業；(iii)持作出售已竣工物業；(iv)按公平值計入損益的金融資產；及(v)已抵押存款。

## 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，而上市所得款項淨額則以港元支付。於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金中，人民幣756.0百萬元和人民幣30.5百萬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。

於二零一九年十二月三十一日，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27,964.7百萬元(二零一八年：人民幣27,465.9百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，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8,633.4百萬元(二零一八年：人民幣4,854.8百萬元)。

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團與開發中物業、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18,985.7百萬元(二零一八年：人民幣16,826.0百萬元)。

## 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零一九年十二月三十一日，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

自上市起及直至二零一九年十二月三十一日，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，於二零一九年十二月三十一日，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。截至本公告日期，自上市所收取的所得款項淨額已按並將繼續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。

本集團已動用首次公開發售所得款項，其中約671.7百萬港元用於償還項目發展的部分現有計息借款及約200.0百萬港元分配用於一般業務營運及營運資金。餘下所得款項約1,317.2百萬港元用於現有物業項目的融資，其中396.1百萬港元已支付，而餘下未償還餘額將根據施工進度在隨後幾年內逐年支付。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有3,650名僱員，較二零一八年十二月三十一日的3,176名僱員增加14.9%。員工成本總額為人民幣395.3百萬元，較二零一八年的人民幣252.4百萬元增加約56.6%。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

於二零二零年二月十二日，本公司自中銀國際槓桿及結構融資有限公司獲得一筆140百萬美元的貸款融資，用於現有債務的再融資及一般營運資金用途。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。

於二零二零年三月四日，本公司發行了二零二一年到期的本金額為280百萬美元的優先票據(「二零二一年優先票據」)，該等票據已於新加坡證券交易所有限公司上市，用於現有債務的再融資及一般營運資金用途。二零二一年優先票據的年利率為11.75%，將於二零二一年三月到期。

於二零二零年初，為應對新型冠狀病毒肺炎疫情，中國各地已經並將繼續實施一系列預防及控制措施。本集團將密切關注新型冠狀病毒肺炎疫情的發展及評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本套財務報表獲授權刊發日期，本集團並不知悉因新型冠狀病毒肺炎疫情而對財務報表造成的任何重大不利影響。

除上文所披露者外，本集團於二零一九年十二月三十一日後並無進行重大事項。

## 末期股息

董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息(「二零一九年度建議股息」)每股人民幣13分，合共人民幣464,124,310元，佔截至二零一九年十二月三十一日止年度母公司擁有人應佔核心利潤約25.1%。二零一九年度建議股息須待股東於應屆股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)(將於二零二零年六月五日舉行)上批准，方可作實。二零一九年度建議股息將於二零二零年七月三十一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二零二零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

自上市起及直至二零一九年十二月三十一日，本公司已採納、應用及遵守載於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

本公司已自上市起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，彼等自上市起及直至二零一九年十二月三十一日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

除招股章程所述的本公司首次公開發售及於二零一九年十二月九日透過部分行使超額配股權而配發及發行的額外40,775,000股股份外，截至二零一九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。

## 二零二零年股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

二零二零年股東週年大會將於二零二零年六月五日(星期五)召開，而召開二零二零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。為釐定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上發言及投票的權利，以及股東獲派發二零一九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：

### 為釐定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上發言及投票的權利

股東登記將於二零二零年六月二日(星期二)至二零二零年六月五日(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。為釐定有權出席二零二零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二零二零年六月一日(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。

### 為釐定股東獲派發二零一九年度建議股息的權利

股東登記將於二零二零年六月十七日(星期三)至二零二零年六月十九日(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。為符合資格獲派發二零一九年度建議股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二零年六月十六日(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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinicdc.com](http://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二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度業績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。安永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，安永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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.sinicdc.com](http://www.sinicdc.com)。本公司的二零一九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  
聯席董事長  
張園林

香港，二零二零年三月三十日

於本公告日期，董事會包括執行董事張園林先生、陳凱先生、佘潤廷先生及涂菁女士，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。