

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，概不就因本公告全部或任何部分內容產生或因依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2022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
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
收入	591,783	871,066	-32.1%
毛利	117,373	216,497	-45.8%
本年度虧損	(461,640)	(302,815)	52.4%
母公司擁有人應佔虧損	(432,523)	(295,136)	46.6%
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損			
—基本	人民幣(21.5)分	人民幣(14.7)分	
—攤薄	人民幣(21.5)分	人民幣(14.7)分	
	於12月31日		變動
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
總資產	15,179,776	15,504,840	-2.1%
淨資產	5,307,909	5,733,595	-7.4%
每股資產淨值	人民幣2.64元	人民幣2.85元	-7.4%

中國新城市商業發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2022年12月31日止年度之綜合年度業績，連同截至2021年12月31日止相應年度的比較數字，而有關年度業績已由本公司審核委員會審閱及經本公司核數師同意。

## 綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	591,783	871,066
銷售成本		<u>(474,410)</u>	<u>(654,569)</u>
毛利		117,373	216,497
其他收入及收益淨額	4	117,470	374,689
銷售及分銷開支		(150,151)	(182,698)
行政開支		(222,601)	(249,476)
其他開支		(83,522)	(151,826)
財務費用	5	(139,909)	(223,094)
應佔以下公司虧損：			
合營企業		(1,014)	(805)
投資物業的公允價值變動		<u>(115,160)</u>	<u>(60,311)</u>
除稅前虧損	6	(477,514)	(277,024)
所得稅開支	7	<u>15,874</u>	<u>(25,791)</u>
本年度虧損		<u><u>(461,640)</u></u>	<u><u>(302,815)</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(432,523)	(295,136)
非控股權益		<u>(29,117)</u>	<u>(7,679)</u>
		<u><u>(461,640)</u></u>	<u><u>(302,815)</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損	8		
基本		<u>人民幣(21.5分)</u>	<u>人民幣(14.7分)</u>
攤薄		<u>人民幣(21.5分)</u>	<u>人民幣(14.7分)</u>

## 綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本年度虧損	<u>(461,640)</u>	<u>(302,815)</u>
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>20,688</u>	<u>(1,778)</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)淨額	<u>20,688</u>	<u>(1,778)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
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	18,484	(65,480)
所得稅影響	<u>(4,621)</u>	<u>16,370</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)淨額	<u>13,863</u>	<u>(49,110)</u>
本年度全面虧損總額	<u>(427,089)</u>	<u>(353,703)</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(397,972)	(346,024)
非控股權益	<u>(29,117)</u>	<u>(7,679)</u>
	<u>(427,089)</u>	<u>(353,703)</u>

# 綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		2,375,959	2,402,079
投資物業		5,202,000	5,245,954
開發中物業		966,859	1,065,488
使用權資產		120,277	140,850
其他無形資產		14,194	30,787
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資		353,534	335,050
長期預付款		278,104	283,138
於合營企業的投資		31,427	32,441
遞延稅項資產		36,630	23,826
受限制現金		12,000	12,000
總非流動資產		<b>9,390,984</b>	<b>9,571,613</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已竣工物業		919,543	1,087,065
開發中物業		2,911,714	1,821,537
存貨		36,389	35,333
應收貿易賬款	10	47,795	41,246
預付款項、其他應收款項及其他資產		610,048	382,358
應收關聯公司款項		–	585,040
按公允價值計入損益之金融資產		20,164	68
受限制現金		220,152	332,965
現金及現金等價物		948,087	1,603,069
分類為持作銷售之投資物業		74,900	44,546
總流動資產		<b>5,788,792</b>	<b>5,933,227</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	598,758	480,901
其他應付款項及應計費用		248,137	309,808
合約負債		2,802,955	2,063,292
應付關聯公司款項		754,901	818,234
計息銀行及其他借款		1,319,438	1,527,310
租賃負債		45,397	29,100
應付稅項		458,780	430,804
總流動負債		<b>6,228,366</b>	<b>5,659,449</b>
流動(負債)／資產淨額		<b>(439,574)</b>	<b>273,778</b>
總資產減流動負債		<b>8,951,410</b>	<b>9,845,391</b>

## 綜合財務狀況表 (續)

2022年12月31日

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	2,689,041	3,107,940
遞延稅項負債	816,859	865,211
租賃負債	137,601	138,645
	<u>3,643,501</u>	<u>4,111,796</u>
<b>總非流動負債</b>	<b>3,643,501</b>	<b>4,111,796</b>
<b>淨資產</b>	<b>5,307,909</b>	<b>5,733,595</b>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	160,220	160,220
儲備	4,943,353	5,339,922
	<u>5,103,573</u>	<u>5,500,142</u>
<b>非控股權益</b>	<b>204,336</b>	<b>233,453</b>
	<u>5,307,909</u>	<u>5,733,595</u>

# 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。

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**」)為眾安集團有限公司(「**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)。

## 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委員會(「**國際會計準則委員會**」)批准的準則及詮釋、國際會計準則委員會批准的國際會計準則及常設詮釋委員會詮釋以及香港公司條例之披露規定。除投資物業、分類為持作銷售之投資物業、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資及按公允價值計入損益之金融資產如下文所載的會計政策所述按公允價值計量外,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。

於2022年12月31日,本集團的流動負債淨值約為人民幣439,574,000元。於2022年12月31日,本集團有可用且尚未動用的信貸及銀行融資為人民幣5,652,000,000元,其屆滿日晚於2023年12月31日。此外,眾安集團已向本集團提供持續的財務支持,以償還本集團自本報告期末起至少12個月到期的負債。董事認為,本集團在可預見的未來擁有充足的營運現金流量。因此,財務報表已按照持續經營基準予以編製。

## 2. 編製基準及會計政策 (續)

### 2.2 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	概念框架之提述
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
國際會計準則第37號修訂本	有償合約—履行合約的成本
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號之修訂本

經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用以下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10號及國際會計準則第28號 (2011年)之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第16號之修訂本	售後租回交易中的租賃負債 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 <sup>1,5</sup>
國際財務報告準則第17號之修訂本	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號—比較資料 <sup>6</sup>
國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為即期或非即期 (「2020年修訂本」) <sup>2,4</sup>
國際會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債 (「2022年修訂本」) <sup>2</sup>
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務說明第2號之修訂本	會計政策的披露 <sup>1</sup>
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 <sup>1</sup>
國際會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

<sup>4</sup> 因應2022年修訂本，2020年修訂本的生效日期已延後至於2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，因應2020年修訂本及2022年修訂本，國際詮釋第5號財務報表的呈列—借款人對包含應要求償還條款的定期貸款的分類已經修訂，以統一相關用詞，總結部分並無變動

<sup>5</sup> 因應於2020年10月頒佈的國際財務報告準則第17號之修訂本，國際財務報告準則第4號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

<sup>6</sup> 選擇應用與本修訂本中載列的分類疊加有關的過渡選項的實體須在首次應用國際財務報告準則第17號時應用過渡選項

本集團正評估此等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次採納之影響。迄今為止，本集團認為此等新訂及經修訂國際財務報告準則不會對本集團經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 3. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據業務所產生收入設立業務單位，並有如下四個可報告經營分部：

- (a) 商用物業開發分部，在中國內地和日本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」分部包括本集團的項目管理業務及本集團涉及的其他業務。於2021年2月3日，本集團已與眾安集團訂立股權轉讓協議，以出售浙江潤洲物業服務有限公司、餘姚眾力物業管理有限公司及杭州眾宏物業服務有限公司（該等公司均從事商用物業管理業務）的全部股權，總代價為人民幣104,650,000元（相等於約125,580,000港元）（「轉讓事項」）。轉讓事項已於2021年4月13日全部完成。自轉讓事項完成起，本集團已不再從事商用物業管理業務。

管理層會單獨監察本集團各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／虧損一貫計量，惟利息收入及融資成本均不計入該計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、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2022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	其他服務 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	137,416	101,528	221,657	131,182	591,783
分部間銷售	—	30,912	—	—	30,912
	<u>137,416</u>	<u>132,440</u>	<u>221,657</u>	<u>131,182</u>	<u>622,695</u>
<b>調節：</b>					
分部間銷售對銷					<u>(30,912)</u>
經營業務收入					<u><u>591,783</u></u>
<b>分部業績</b>	(87,482)	(108,955)	(69,651)	(106,053)	(372,141)
<b>調節：</b>					
利息收入					34,536
財務費用					<u>(139,909)</u>
除稅前虧損					<u><u>(477,514)</u></u>
<b>分部資產</b>	7,886,306	5,314,376	2,005,169	785,334	15,991,185
<b>調節：</b>					
分部間應收款項對銷					(2,028,277)
企業及其他未分配資產					<u>1,216,868</u>
總資產					<u><u>15,179,776</u></u>
<b>分部負債</b>	4,022,847	338,359	846,809	1,421,953	6,629,968
<b>調節：</b>					
分部間應付款項對銷					(2,028,277)
企業及其他未分配負債					<u>5,270,176</u>
總負債					<u><u>9,871,867</u></u>
<b>其他分部資料：</b>					
應佔一間合營企業虧損	—	—	—	1,014	1,014
損益表確認的減值虧損	—	—	—	47,661	47,661
折舊及攤銷	5,102	1,481	92,403	50,528	149,514
於一間合營企業投資	—	—	—	31,427	31,427
資本開支	<u>31,827</u>	<u>522</u>	<u>41,450</u>	<u>44,752</u>	<u>118,551</u>

截至2021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	其他服務 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	410,180	122,282	173,177	165,427	871,066
分部間銷售	—	23,855	—	5,180	29,035
	410,180	146,137	173,177	170,607	900,101
<b>調節：</b>					
分部間銷售對銷					(29,035)
經營業務收入					<u>871,066</u>
<b>分部業績</b>	141,222	3,398	(71,084)	(240,971)	(167,435)
<b>調節：</b>					
利息收入					113,505
財務費用					(223,094)
除稅前虧損					<u>(277,024)</u>
<b>分部資產</b>	6,498,012	5,305,729	2,006,166	818,383	14,628,290
<b>調節：</b>					
分部間應收款項對銷					(1,168,314)
企業及其他未分配資產					<u>2,044,864</u>
總資產					<u>15,504,840</u>
<b>分部負債</b>	2,765,220	106,448	1,134,504	1,374,375	5,380,547
<b>調節：</b>					
分部間應付款項對銷					(1,168,313)
企業及其他未分配負債					<u>5,559,011</u>
總負債					<u>9,771,245</u>
<b>其他分部資料：</b>					
分佔一間合營企業之虧損	—	—	—	(805)	(805)
於損益表內確認的減值虧損	—	—	—	110,431	110,431
折舊及攤銷	3,820	1,344	69,667	87,444	162,275
於一間合營企業的投資	—	—	—	32,441	32,441
資本開支	<u>45,872</u>	<u>112</u>	<u>20,985</u>	<u>51,972</u>	<u>118,941</u>

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶之收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國內地	543,767	836,569
其他	48,016	34,497
	<u>591,783</u>	<u>871,066</u>

上述收益資料乃基於客戶之位置。

### (b) 非流動資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國內地	8,898,682	9,048,833
其他	102,138	163,904
	<u>9,000,820</u>	<u>9,212,737</u>

上述非流動資產資料乃基於資產之位置，且不包括指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資及遞延稅項資產。

## 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2022年及2021年12月31日止年度收入的10%或以上。

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額以及其他開支

收入的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合約收入	490,255	748,784
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	<u>101,528</u>	<u>122,282</u>
	<u><b>591,783</b></u>	<u><b>871,066</b></u>

#### 客戶合約收入

##### (i) 分拆收入資料

截至2022年12月31日止年度

分部	商業 物業發展 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	137,416	-	-	137,416
酒店經營服務	-	221,657	-	221,657
其他服務	-	-	131,182	131,182
客戶合約收入總額	<u><b>137,416</b></u>	<u><b>221,657</b></u>	<u><b>131,182</b></u>	<u><b>490,255</b></u>
<b>收益確認時間</b>				
某一時間點	137,416	221,657	-	359,073
一段時間	-	-	131,182	131,182
客戶合約收入總額	<u><b>137,416</b></u>	<u><b>221,657</b></u>	<u><b>131,182</b></u>	<u><b>490,255</b></u>

截至2021年12月31日止年度

分部	商業 物業發展 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	410,180	-	-	410,180
酒店經營服務	-	173,177	-	173,177
其他服務	-	-	165,427	165,427
客戶合約收入總額	<u>410,180</u>	<u>173,177</u>	<u>165,427</u>	<u>748,784</u>
<b>收益確認時間</b>				
某一時間點	410,180	173,177	-	583,357
一段時間	-	-	165,427	165,427
客戶合約收入總額	<u>410,180</u>	<u>173,177</u>	<u>165,427</u>	<u>748,784</u>

於報告期初確認並計入合約負債之物業銷售收入為人民幣64,150,000元（2021年：人民幣205,232,000元）。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
補貼收入*	2,951	16,217
利息收入	34,536	113,505
其他	23,450	93,887
	<u>60,937</u>	<u>223,609</u>
<b>收益</b>		
匯兌收益	244	-
出售附屬公司收益	-	56,515
出售使用權資產的收益	335	25,823
出售物業及設備項目的收益	55,954	14,427
按公允價值計入其他全面收益的股本投資的股息收入	-	54,315
	<u>117,470</u>	<u>374,689</u>

\* 概無有關該等補貼的未達成條件或或然事件。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他開支</b>		
商譽減值	-	(98,995)
物業及設備的減值撥備	(12,867)	(11,436)
無形資產的減值撥備	(14,858)	-
使用權資產的減值撥備	(19,936)	-
出售投資物業的虧損	(23,683)	(3,977)
外匯虧損	-	(557)
捐款	(250)	(314)
補償	(10,937)	(30,955)
其他	(991)	(5,592)
	<u>(83,522)</u>	<u>(151,826)</u>

## 5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	289,985	340,718
租賃負債利息	7,923	9,266
	<u>297,908</u>	<u>349,984</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額 減：資本化開發中物業的利息	<u>(157,999)</u>	<u>(126,890)</u>
	<u>139,909</u>	<u>223,094</u>

## 6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損經扣除／(計入)下列各項：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已出售物業成本	181,349	335,844
物業及設備折舊	115,087	110,719
使用權資產折舊	32,692	49,821
其他無形資產攤銷	1,735	1,735
並無計入租賃負債計量之租賃付款	14,074	20,585
核數師酬金	2,100	2,100
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	127,153	150,822
—退休金計劃供款*	24,201	21,839
匯兌差額，淨值	(244)	557
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	5,736	4,681
以權益結算之購股權開支	1,403	11,388
出售投資物業之虧損	23,683	3,977
出售附屬公司之收益	—	(56,515)
出售使用權資產的收益	(335)	(25,823)
出售物業及設備項目的收益	(55,954)	(14,427)
按公允價值計入其他全面收益的股本投資的股息收入	—	(54,315)
公允價值虧損，淨值：		
投資物業公允價值的變動	115,160	60,311
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	22	42
物業及設備的減值撥備**	12,867	11,436
無形資產的減值撥備**	14,858	—
使用權資產的減值撥備**	19,936	—
商譽減值**	—	98,995

\* 概無被沒收的供款可供本集團作為僱主用作減少現有供款水平。

\*\* 計入綜合損益表的「其他開支」。

## 7. 所得稅開支

本集團於香港及英國註冊成立的附屬公司於年內均無於香港及英國產生任何即期應課稅利潤，故此毋須繳納所得稅（2021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%（2021年：25%）的適用所得稅稅率作出撥備。

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。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項—中國年內企業所得稅	19,161	52,771
即期稅項—中國年內土地增值稅	30,742	11,195
遞延稅項	<u>(65,777)</u>	<u>(38,175)</u>
年內稅項開支總額	<u><b>(15,874)</b></u>	<u><b>25,791</b></u>

根據本公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算除稅前利潤適用稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前虧損	<u><b>(477,514)</b></u>	<u><b>(277,024)</b></u>
按25%（2021年：25%）法定稅率計算的稅項	(119,378)	(69,256)
就本集團中國附屬公司可供分派利潤繳納10%預扣稅的影響	(6,529)	128
毋須課稅收入	-	(22,042)
不可扣稅開支	4,150	707
來自先前期間之已動用稅項虧損	(23,169)	(5,701)
未確認稅項虧損及暫時性差額	105,996	113,559
土地增值稅撥備	30,742	11,195
土地增值稅的稅務影響	<u>(7,686)</u>	<u>(2,799)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u><b>(15,874)</b></u>	<u><b>25,791</b></u>

於綜合財務狀況表內的應付稅項指：

中國企業所得稅	162,025	151,932
中國土地增值稅	<u>296,755</u>	<u>278,872</u>
	<u><b>458,780</b></u>	<u><b>430,804</b></u>



## 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

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432,523,000元(2021年虧損：人民幣295,136,000元)，以及年內已發行股份的普通股的加權平均數2,010,768,000股(2021年：2,010,768,000股)計算，已予調整以反映年內已發行的權利。

每股基本虧損根據下列各項計算：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損	<u>(432,523)</u>	<u>(295,136)</u>
	<b>股份數目</b>	
<b>股份</b>	2022年	2021年
年內已發行普通股之加權平均數	<u>2,010,768,000</u>	<u>2,010,768,000</u>

於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

## 9. 股息

董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度末期股息(2021年：無)。

## 10. 應收貿易賬款

本集團與其客戶的貿易條款主要為信貸，惟新客戶一般需要預付款項。信貸期一般為一個月，而主要客戶則最多可延長至三個月。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團致力於持續嚴格監控其未償還應收款項以盡量減低信貸風險。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上述理由及本集團應收貿易賬款與多名不同客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。應收貿易賬款之結餘為免息及無抵押。

於報告期末，貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
六個月內	46,747	40,902
超過六個月但一年內	<u>1,048</u>	<u>344</u>
	<u>47,795</u>	<u>41,246</u>

## 10. 應收貿易賬款(續)

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組(即客戶類別及評級以及其他信貸保險形式)的逾期天數計算。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得的有關過往事件、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。就銷售商業物業、經營租賃項下之租金及提供酒店經營業務及本集團其他業務而言，管理層已評估貿易應收賬款於2022年及2021年12月31日的預期信貸虧損率為最低。本公司董事認為，本集團的貿易應收賬款與大量近期並無違約歷史的不同客戶有關及經考慮歷史記錄及前瞻性資料，認為結餘可悉數收回。

## 11. 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
六個月內	549,069	435,333
超過六個月但一年內	33,819	31,977
超過一年	15,870	13,591
	<u>598,758</u>	<u>480,901</u>

應付貿易賬款乃無抵押且免息及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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>1,049,590</u>	<u>1,330,123</u>

### 13. 或然負債

#### (a) 銀行提供之按揭貸款

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。

	2022年 人民幣千元	2021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按揭貸款	<u>406,830</u>	<u>316,410</u>

#### (b) 訴訟產生之索償

於2019年1月7日，本公司向杭州東方文化園旅業集團有限公司（「賣方」）配發及發行178,280,000股股份，用以根據2018年7月20日公告的股權轉讓協議收購浙江新農都實業有限公司（「新農都」）的22.65%股權（「交易」）。然而，賣方已向本公司提起訴訟，要求取消交易。本公司一審判決敗訴並已向高等法院提起上訴。目前，訴訟仍在進行。根據本集團法律顧問的意見，董事認為，彼等能夠在向高等法院提起上訴時對該指控進行有效抗辯且尚未就訴訟產生的索賠作出撥備，惟相關法律及其他成本除外。

## 管理層討論與分析

### 回顧2022年

在三年疫情及房地產週期轉折點的影響下，2022年房地產市場經歷前所未有的挑戰。行業整體呈現市場銷售大幅下滑的局面，眾多企業債務違約，房地產企業不願意透過購地及城市投資支持土地市場。

自2022年初以來，中央政府不斷釋出積極信號，由支持需求面轉為支持供應面，政策力度持續加大。於2022年7月，隨著多個城市掀起停貸潮，中央政治局會議明確提出保交樓、穩民生。多個項目陸續實施保交房專項貸款，穩定了購房者的信心。進入第四季度，中國政府加大了對民營房地產企業的融資支持力度，同時推出房地產信貸、債券、股權等「三條紅線」政策。於2022年9月29日，中央銀行、中國銀行保險監督管理委員會決定分階段調整差別化住房信貸政策，進一步加強對居民合理購房需求的信貸支持。於2022年11月8日，中國銀行間市場交易商協會繼續推動及擴展民營企業債券融資支持工具，支持包括房地產企業在內的民營企業發行債券融資。於2022年11月28日，中國證券監督管理委員會公佈調整及優化支持房地產企業股權融資的五項措施。

在密集的政策下，房地產基本面已具備復甦的先決條件。然而，從政策方面過渡至銷售方面需要時間，而購房者信心亦需要時間恢復。因此，房地產市場將緩慢恢復。在持續低迷的市場環境下，本集團堅持穩健的經營態度，在確保財務穩定及安全的基礎上，充分協調自身資源及業務優勢，力爭在疫情中早日恢復。

2022年，本集團錄得收入下降，且資本結構輕微減少。年內，本集團收入約為人民幣591,783,000元，同比減少約32.1%；毛利約為人民幣117,373,000元，同比減少約45.8%；本公司擁有人應佔淨虧損約為人民幣432,523,000元。截至2022年底，本集團總權益約為人民幣5,307,909,000元，較2021年底減少約7.4%；現金賬面值約為人民幣1,180,239,000元。

## 展望2023

展望2023年，中國房地產行業支持政策有望延續，並傾向於釋放需求。於2022年12月召開有關部署經濟工作的2023年中央經濟工作會議上，明確指出要確保房地產市場平穩發展，做好保交樓、保民生、保穩定各項工作，滿足行業合理融資需求，推動行業重組併購，有效防範化解優質頭部房企風險，改善資產負債狀況。於組合政策的引導下，本集團預計房地產市場信心將逐漸恢復，銷售方面亦將緩慢地恢復。本集團將密切關注國家政策導向，準確研判行業發展趨勢，並適時調整本集團的發展戰略，把握房地產市場發展機遇，持續提升本集團的綜合競爭力。

## 主要項目發展進度

### 浙江省杭州市

#### *明彩城*

位於杭州市蕭山區新街村，由精裝loft公寓、大平層公寓及商鋪組成，總佔地面積約為26,087平方米，總建築面積約為78,261平方米，作商業用途。該項目於2020年第三季度開工，並於2020年第四季度啟動預售。預計於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售量符合預期。

#### *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。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、商鋪及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。A3地塊除部分車位及少量單位以外，已基本售罄。A2地塊已於2019年開工，總建築面積約為263,555平方米，並於2020年第三季度啟動預售，預計於2023年竣工。於回顧年度，A2地塊預售量符合預期。

## 主要項目發展進度 (續)

### 隆楹匯金座 (濱和印)

位於杭州市蕭山區北幹科創園地塊，由大平層及商鋪組成，總佔地面積約12,819平方米，總建築面積約44,867平方米，作商業用途。該項目於2021年第四季度開工，於2022年第三季度啟動預售，預期於2024年竣工。於回顧年度，該項目預售量符合預期。

### 浙江省寧波市

#### 慈溪新城市

位於浙江省慈溪市的商業地產項目。商業一期，總建築面積約28,158平方米，於2019年7月開工，並於2020年第三季度啟動預售，2021年已竣工。商業二期，總建築面積約72,000平方米，於2021年第二季度開工，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售量符合預期。

### 銷售回顧

於截至2022年12月31日止年度(「**本年度**」)內，出售及交付物業之已確認銷售金額約為人民幣137,416,000元(2021年：約為人民幣410,180,000元)。已確認的已交付物業總建築面積約為13,440平方米。

	2022年 (人民幣 百萬元)	2021年 (人民幣 百萬元)
朝陽銀座	—	0.8
慈溪新城市	8.2	112.1
隱龍灣	56.5	—
國際辦公中心A3	7.3	190.4
西溪曼哈頓	58.0	13.7
西溪新城市	—	23.7
餘姚眾安時代廣場一期	—	4.4
餘姚眾安時代廣場二期	7.4	61.4
其他項目	—	3.7
	<u>137.4</u>	<u>410.2</u>

## 2022年的合同銷售

本年度本集團的合同銷售面積約為92,353平方米（2021年：約105,453平方米），及本年度合同銷售收入約為人民幣1,517,400,000元（2021年：約人民幣2,650,800,000元）。主要項目的合同銷售詳情如下：

項目	地區	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售收入 (人民幣 百萬元)
慈溪新城市	慈溪	2,971	23.0
明彩城	杭州	13,072	210.7
隱龍灣	杭州	11,204	133.5
國際辦公中心A2	杭州	9,083	428.4
國際辦公中心A3	杭州	2,355	56.0
隆楹滙金座(濱和印)	杭州	4,246	112.0
西溪新城市	杭州	444	13.3
新農都	杭州	33,259	389.5
眾安時代廣場二期	餘姚	1,200	11.1
其他(商業)	杭州	14,519	139.9
		<u>92,353</u>	<u>1,517.4</u>

## 酒店營運

本集團現有四間酒店，即杭州蕭山假日酒店、杭州千島湖伯瑞特度假酒店、寧波伯瑞特酒店及淮北伯瑞特酒店。於本年度內，本集團酒店營運錄得收入約人民幣221,657,000元（2021年：約人民幣173,177,000元），增加約28.0%，酒店入住率約達56%（2021年：約40%）。

## 租賃業務

本集團的租金收入，主要來自恒隆廣場、國際辦公中心及眾安時代廣場，包括寫字樓和購物商場。於本年度內，來自租賃業務之總收入約人民幣101,528,000元，相當於減少約人民幣20,754,000元（2021年：約人民幣122,282,000元）。減少乃由於裝修恒隆廣場所致，而出租物業之平均出租率（按總出租面積除以總可租面積計算）則約達86%（2021年：約87%）。

## 土地儲備

截至2022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3,947,292平方米。

## 收入

本集團於本年度錄得綜合收入約為人民幣591,783,000元，較2021年同期減少約人民幣279,283,000元或32.1%。工業房地產的新開發項目仍在開發建設過程中，同時，新業務仍處於建立及初步探索階段，導致綜合收入下降。

於本年度內，物業銷售收入下跌至約人民幣137,416,000元，較2021年同期減少約人民幣272,764,000元或66.5%。大幅減少乃主要由於商業分部的新項目因疫情而延遲開發。

於本年度內，物業租賃以及其他服務收入約為人民幣232,710,000元，較2021年同期減少約人民幣54,999,000元或19.1%。減少乃主要由於於本年度內，由於疫情不穩定，以及恒隆廣場的升級改造，當中涉及減租、清場、搬遷、關店等，導致本年度內租賃物業的平均出租率輕微上升。

於本年度內，酒店營運收入約為人民幣221,657,000元，較2021年同期增加約人民幣48,480,000元或28.0%。增加乃主要由於酒店入住率有所改善。

## 毛利

於本年度內，本集團的毛利約為人民幣117,373,000元，較2021年同期減少約人民幣99,124,000元或45.8%。毛利率為19.8%，較2021年同期下跌5.1百分點。毛利減少乃主要由於建築成本上升及浙江省爆發疫情為本集團帶來全面的影響。儘管本集團已及時採取應對措施，惟經營效率及毛利仍低於2021年同期。

## 其他收入及收益淨額

於本年度內，其他收入及收益約為人民幣117,470,000元，較2021年同期下跌約人民幣257,219,000元或68.6%。下跌乃主要由於本集團於2021年錄得出售附屬公司之收益約為人民幣56,515,000元及來自股本投資的股息收入約人民幣54,315,000元，而於2022年期間內並無該等收益，以及於本年度內利息收入大幅減少約人民幣78,969,000元所致。



## 銷售及分銷開支

於本年度內，銷售及分銷開支約為人民幣150,151,000元，較2021年同期下跌約人民幣32,547,000元或17.8%。有關下跌乃由於本集團已採取成本控制措施作加強管理，以盡量減輕疫情的影響。

## 行政開支

於本年度內，行政開支約為人民幣222,601,000元，較2021年同期減少約人民幣26,875,000元或10.8%。有關下跌乃由於已開展新項目減聘人手所致。

## 其他開支

於本年度內，其他開支約為人民幣83,522,000元，主要為親子家庭俱樂部Maggie & Rose的業務重新估值產生的物業及設備的減值撥備人民幣12,867,000元、無形資產的減值撥備人民幣14,858,000元及使用權資產的減值撥備人民幣19,936,000元。

## 財務費用

於本年度內，本集團之財務費用約為人民幣139,909,000元，較2021年同期下跌約人民幣83,185,000元或37.3%。有關下跌主要由於城市綜合體商業項目的銀行貸款結餘及其他商業借貸減少。

## 本年度虧損

於本年度內，本集團應佔虧損約為人民幣461,640,000元，而2021年則為淨虧損約人民幣302,815,000元，本年度的有關虧損主要由於本集團於2022年期間內錄得投資物業之公允價值減少約人民幣115,160,000元以及利息收入大幅減少約人民幣78,969,000元。

## 資本開支

本集團的資本開支需要主要與添置物業及設備有關。於本年度內，本集團於物業及設備耗用約人民幣118,551,000元。

## 重大投資

於本年度內，本集團並無持有任何重大投資。

## 資本結構

於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總額約為人民幣1,180,239,000元（於2021年12月31日：約人民幣1,948,034,000元）。於2022年12月31日的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）為0.93（於2021年12月31日：1.05）。

於2022年12月31日，本集團須於一年期內償還及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別為約人民幣1,319,438,000元及約人民幣2,689,041,000元（於2021年12月31日：分別為約人民幣1,527,310,000元及約人民幣3,107,940,000元）。除若干按固定利率計息之銀行及其他借款約人民幣774,000,000元（於2021年12月31日：約人民幣2,384,950,000元）外，所有銀行貸款按浮動利率計息。

於2022年12月31日，本集團之資本負債比率為44%（於2021年12月31日：42%），有關比率按債務淨額除以資本加債務淨額計算。債務淨額包括計息銀行及其他借款、應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用以及租賃負債，減現金及現金等價物。資本為母公司擁有人應佔權益。

## 資產抵押

於2022年12月31日，本集團銀行借款及其他借款約為人民幣4,008,479,000元（於2021年12月31日：約人民幣4,635,250,000元）由本集團以下資產質押作抵押：

	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	1,177,639	1,185,489
投資物業	213,321	2,681,570
開發中物業	2,435,636	485,411
持作銷售已竣工物業	628,696	678,740
受限制現金	1,856	64,109
	<u>4,457,148</u>	<u>5,095,319</u>

## 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。

## 庫務政策 (續)

本集團在現金及財務管理方面採取審慎庫務政策。現金通常會存作短期存款，大部份以人民幣為單位。本集團於本年度並無使用任何金融工具作對沖用途。

## 擔保及或有負債

於2022年12月31日，本集團或有負債約為人民幣406,830,000元（2021年：約人民幣316,410,000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。

## 資本承擔

於2022年12月31日，本集團物業開發開支資本承擔約為人民幣1,049,590,000元（2021年：約人民幣1,330,123,000元）。預計本集團將由其自有資金及銀行貸款撥付相關資本承擔。

## 人力資源及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團僱用員工1,332人（2021年：1,630人）。員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，結合行業的整體薪資狀況、通脹水平、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，包括制定有效的市場推廣策略及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及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的成功及市場競爭優勢的關鍵因素。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滿足市場需求非常重要。

## 報告年度後事件

眾安集團有限公司的一間附屬公司擬申請登記本金總額不超過人民幣1,900,000,000元的中期票據（「**中期票據**」），中期票據將為公司債券，為期不超過三年。中期票據擬由眾安集團有限公司的獨立第三方擔保人提供無條件及不可撤銷的連帶責任擔保。2023年2月27日，本公司與眾安集團有限公司訂立協議，據此，本公司兩間附屬公司將向中期票據的獨立第三方擔保人提供並質押若干物業作為反擔保（「**該協議**」）。根據上市規則第14A章，該協議及其項下擬進行的交易構成本公司的非豁免關連交易，並有待獨立股東於即將召開的股東特別大會上批准。

## 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，並確保一貫符合政府設置的環保標準。

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，確保彼等知悉環保的重要性，防止污染及減少浪費。我們亦鼓勵所有員工提高環保意識。

## 末期股息

董事會不建議派發任何截至2022年12月31日止年度末期股息（2021年：無）。

## 股東週年大會

本公司將於2023年6月8日(星期四)舉行股東週年大會(「**股東週年大會**」)。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。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本年度業績公告所載截至2022年12月31日止年度之上述數字已得到本公司核數師安永會計師事務所(註冊會計師)(「**安永**」)的同意，該等數字與本集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表所載數額一致。安永就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永概不就本公告發表任何保證。

## 審核委員會

本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成)已審閱本集團本年度之綜合年度業績，並與本集團管理層審閱本集團採納的會計準則及慣例，且與彼等討論內部控制及財務報告等事宜。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度內，本公司並無於聯交所購買、出售或贖回任何股份(2021年相應年度：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

董事會已採納上市規則附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）所載之守則條文。董事會已審閱本公司企業管治常規，確信本公司於本年度內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年度業績公告及年報

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))。本年度內，本公司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2023年6月5日（星期一）至2023年6月8日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2023年6月2日（星期五）下午四時三十分前送交本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

承董事會命

**China New City Commercial Development Limited**

**中國新城市商業發展有限公司**

主席

**施中安**

中國，2023年3月24日

於本公告日期，董事會包括本公司執行董事施南路先生及劉波先生；本公司非執行董事施中安先生、唐岷先生及張春生先生；以及本公司獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及沈霄先生。