

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 Group Limited

中國新城市集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

截至2023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
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
收入	1,297,235	591,783	119.2%
毛利	368,097	117,373	213.6%
本年度虧損	(425,133)	(461,640)	(7.9%)
母公司擁有人應佔虧損	(404,136)	(432,523)	(6.6%)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損			
—基本	人民幣(20.1)分	人民幣(21.5)分	
—攤薄	人民幣(20.1)分	人民幣(21.5)分	
	於12月31日		變動
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
總資產	13,533,007	15,179,776	-10.8%
淨資產	4,840,839	5,307,909	-8.8%
每股資產淨值	人民幣2.41元	人民幣2.64元	-8.8%

中國新城市集團有限公司(「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2023年12月31日止年度(「2023財年」)之綜合年度業績，連同截至2022年12月31日止相應年度(「2022財年」)的比較數字，而有關年度業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱及經本公司核數師同意。

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	1,297,235	591,783
銷售成本		<u>(929,138)</u>	<u>(474,410)</u>
毛利		368,097	117,373
其他收入及收益淨額	4	12,669	117,470
銷售及分銷開支		(171,979)	(150,151)
行政開支		(170,607)	(222,601)
其他開支		(59,897)	(83,522)
財務費用	5	(101,976)	(139,909)
應佔以下公司虧損：			
合營企業		(663)	(1,014)
投資物業的公允價值變動		<u>(352,311)</u>	<u>(115,160)</u>
除稅前虧損	6	(476,667)	(477,514)
所得稅開支	7	<u>51,534</u>	<u>15,874</u>
本年度虧損		<u><u>(425,133)</u></u>	<u><u>(461,640)</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(404,136)	(432,523)
非控股權益		<u>(20,997)</u>	<u>(29,117)</u>
		<u><u>(425,133)</u></u>	<u><u>(461,640)</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(20.1分)</u>	<u>人民幣(21.5分)</u>
攤薄		<u>人民幣(20.1分)</u>	<u>人民幣(21.5分)</u>

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本年度虧損	<u>(425,133)</u>	<u>(461,640)</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>(30,295)</u>	<u>20,688</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>(30,295)</u>	<u>20,688</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面(虧損)／收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	(17,524)	—
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	3,861	18,484
所得稅影響	<u>(965)</u>	<u>(4,621)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面(虧損)／收益淨額	<u>(14,628)</u>	<u>13,863</u>
本年度全面虧損總額	<u>(470,056)</u>	<u>(427,089)</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(449,059)	(397,972)
非控股權益	<u>(20,997)</u>	<u>(29,117)</u>
	<u>(470,056)</u>	<u>(427,089)</u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		2,313,326	2,375,959
投資物業		4,840,200	5,202,000
開發中物業		955,096	966,859
使用權資產		75,440	120,277
其他無形資產		–	14,194
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資		357,395	353,534
長期預付款		297,615	278,104
於合營企業的投資		36,389	31,427
遞延稅項資產		66,899	36,630
受限制現金		105,000	12,000
總非流動資產		<u>9,047,360</u>	<u>9,390,984</u>
流動資產			
持作銷售已竣工物業		1,276,276	919,543
開發中物業		2,362,183	2,911,714
存貨		36,410	36,389
應收貿易賬款	10	70,013	47,795
預付款項、其他應收款項及其他資產		442,965	610,048
按公允價值計入損益之金融資產		36	20,164
受限制現金		98,009	220,152
現金及現金等價物		181,155	948,087
分類為持作銷售之投資物業		18,600	74,900
總流動資產		<u>4,485,647</u>	<u>5,788,792</u>
流動負債			
應付貿易賬款	11	575,018	598,758
其他應付款項及應計費用		321,663	248,137
合約負債		3,060,168	2,802,955
應付關聯公司款項		329,924	754,901
計息銀行及其他借款		584,860	1,319,438
租賃負債		49,110	45,397
應付稅項		411,449	458,780
總流動負債		<u>5,332,192</u>	<u>6,228,366</u>
流動負債淨額		<u>(846,545)</u>	<u>(439,574)</u>
總資產減流動負債		<u>8,200,815</u>	<u>8,951,410</u>

綜合財務狀況表 (續)

於2023年12月31日

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	2,534,180	2,689,041
遞延稅項負債	733,923	816,859
租賃負債	91,873	137,601
	<u>3,359,976</u>	<u>3,643,501</u>
總非流動負債	<u>3,359,976</u>	<u>3,643,501</u>
淨資產	<u>4,840,839</u>	<u>5,307,909</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	160,220	160,220
儲備	4,586,666	4,943,353
	<u>4,746,886</u>	<u>5,103,573</u>
非控股權益	<u>93,953</u>	<u>204,336</u>
總權益	<u>4,840,839</u>	<u>5,307,909</u>

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

中國新城市集團有限公司(「**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(「**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

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

於2023年12月31日,本集團的流動負債淨值約為人民幣846,545,000元。於2023年12月31日,本集團的可用且尚未動用的信貸及銀行融資為人民幣2,570,960,000元,其將於2024年12月31日後屆滿。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。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2023年12月31日止年度的財務報表。一間附屬公司乃為由本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。若本集團具有承擔或享有參與投資對象獲得或有權獲得可變回報，並能透過其對投資對象行使的權力影響該等回報，即取得控制權(即賦予本集團當前能力以指示投資對象相關活動的現有權利)。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與其他投資對象之投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表之編製報告期間與本公司相同，使用一致之會計政策。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起全面合併入賬，直至失去控制權之日為止。

損益及其他全面收益項目的各成份歸屬本集團母公司擁有者及非控股權益，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。有關本集團成員公司之間交易的所有集團間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併時全數對銷。

倘事實和情況顯示以上所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司所有權權益的變動在無喪失控制權下按權益交易處理。

如本集團喪失對附屬公司的控制權，則解除確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認任何保留投資的公允價值及任何所產生的損益盈餘或虧絀。本集團應佔以往於其他全面收益內確認的部分按假設本集團直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

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新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合約
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
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
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
國際會計準則第12號之修訂本	國際稅項改革—第二支柱示範規則

經修訂準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

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。本集團擬於該等經修訂國際財務報告準則生效當日應用該等準則(如適用)。

國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
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 ¹
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 」) ^{1,4}
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 」) ^{1,4}
國際會計準則第7號及 國際財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排 ¹
國際會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

⁴ 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

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。

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2023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
分部收入					
對外部客戶銷售	825,373	110,712	257,923	103,227	1,297,235
分部間銷售	—	31,989	—	—	31,989
	<u>825,373</u>	<u>142,701</u>	<u>257,923</u>	<u>103,227</u>	<u>1,329,224</u>
調節：					
分部間銷售對銷					<u>(31,989)</u>
經營業務收入					<u><u>1,297,235</u></u>
分部業績	65,040	(366,308)	(51,238)	(26,060)	(378,566)
調節：					
利息收入					3,875
財務費用					<u>(101,976)</u>
除稅前虧損					<u><u>(476,667)</u></u>
分部資產	6,958,645	4,877,191	1,904,211	416,944	14,156,991
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,270,427)
企業及其他未分配資產					<u>646,443</u>
總資產					<u><u>13,533,007</u></u>
分部負債	4,202,164	355,875	690,886	463,448	5,712,373
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,270,427)
企業及其他未分配負債					<u>4,250,222</u>
總負債					<u><u>8,692,168</u></u>
其他分部資料：					
應佔一間合營企業虧損	—	—	—	663	663
損益表確認的減值虧損	—	—	—	21,280	21,280
折舊及攤銷	8,808	215	96,287	44,216	149,526
於合營企業投資	—	—	—	36,389	36,389
資本開支	<u>2,206</u>	<u>758</u>	<u>13,926</u>	<u>54,009</u>	<u>70,899</u>

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
分部收入					
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
	137,416	132,440	221,657	131,182	622,695
調節：					
分部間銷售對銷					(30,912)
經營業務收入					<u>591,783</u>
分部業績	(87,482)	(108,955)	(69,651)	(106,053)	(372,141)
調節：					
利息收入					34,536
財務費用					(139,909)
除稅前虧損					<u>(477,514)</u>
分部資產	7,886,306	5,314,376	2,005,169	785,334	15,991,185
調節：					
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>15,179,776</u>
分部負債	4,022,847	338,359	846,809	1,421,953	6,629,968
調節：					
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>9,871,867</u>
其他分部資料：					
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>

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國內地	1,281,033	543,767
其他	16,202	48,016
	<u>1,297,235</u>	<u>591,783</u>

上述收入資料乃基於客戶之位置。

(b) 非流動資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國內地	8,542,737	8,898,682
其他	80,329	102,138
	<u>8,623,066</u>	<u>9,000,820</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2023年及2022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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合約收入	1,186,523	490,255
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	110,712	101,528
	<u>1,297,235</u>	<u>591,783</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

截至2023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
貨品或服務類型				
物業銷售	825,373	-	-	825,373
酒店經營服務	-	257,923	-	257,923
其他服務	-	-	103,227	103,227
客戶合約收入總額	<u>825,373</u>	<u>257,923</u>	<u>103,227</u>	<u>1,186,523</u>
收益確認時間				
某一時間點	825,373	257,923	-	1,083,296
一段時間	-	-	103,227	103,227
客戶合約收入總額	<u>825,373</u>	<u>257,923</u>	<u>103,227</u>	<u>1,186,523</u>

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
貨品或服務類型				
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>137,416</u>	<u>221,657</u>	<u>131,182</u>	<u>490,255</u>
收益確認時間				
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>137,416</u>	<u>221,657</u>	<u>131,182</u>	<u>490,255</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403,290,000元（2022年：人民幣64,150,000元）。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
補貼收入*	871	2,951
利息收入	3,875	34,536
其他	7,404	23,450
	<u>12,150</u>	<u>60,937</u>
收益		
匯兌收益	–	244
出售使用權資產的收益	–	335
出售物業及設備項目的收益	519	55,954
	<u>519</u>	<u>56,533</u>
	<u>12,669</u>	<u>117,470</u>

* 概無有關該等補貼的未達成條件或或然事件。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他開支		
物業及設備的減值撥備	(1,653)	(12,867)
無形資產的減值撥備	-	(14,858)
使用權資產的減值撥備	(729)	(19,936)
金融資產減值	(18,898)	-
出售附屬公司的虧損	(8,189)	-
出售投資物業的虧損	(4,382)	(23,683)
出售使用權資產的虧損	(4,834)	-
外匯虧損	(6,844)	-
捐款	(21)	(250)
補償	(7,305)	(10,937)
其他	(7,042)	(991)
	<u>(59,897)</u>	<u>(83,522)</u>

5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	221,372	289,985
租賃負債利息	5,074	7,923
	<u>226,446</u>	<u>297,908</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	124,470	157,999
減：資本化開發中物業的利息	<u>101,976</u>	<u>139,909</u>

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損經扣除／(計入)下列各項：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已出售物業成本	655,548	181,349
物業及設備折舊	122,768	115,087
使用權資產折舊	25,913	32,692
其他無形資產攤銷	845	1,735
並無計入租賃負債計量之租賃付款	10,000	14,074
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	106,584	127,153
—退休金計劃供款*	17,687	24,201
匯兌差額，淨值	6,844	(244)
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	4,910	5,736
以權益結算之購股權開支	—	1,403
出售投資物業之虧損	4,382	23,683
出售附屬公司之虧損	8,189	—
出售使用權資產之虧損／(收益)	4,834	(335)
出售物業及設備項目之收益	(519)	(55,954)
公允價值虧損，淨值：		
投資物業公允價值的變動	352,311	115,160
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	16	22
金融資產減值**	18,898	—
物業及設備的減值撥備**	1,653	12,867
無形資產的減值撥備**	—	14,858
使用權資產的減值撥備**	729	19,936

* 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

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（2022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%（2022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開發支出））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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項—中國年內企業所得稅	44,797	19,161
即期稅項—中國年內土地增值稅	17,839	30,742
遞延稅項	(114,170)	(65,777)
年內稅項開支總額	<u>(51,534)</u>	<u>(15,874)</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(476,667)</u>	<u>(477,514)</u>
按25%（2022年：25%）法定稅率計算的稅項	(119,167)	(119,378)
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	(1,188)	(6,529)
不可扣稅開支	301	4,150
來自先前期間之已動用稅項虧損	-	(23,169)
未確認稅項虧損及暫時性差額	55,141	105,996
土地增值稅撥備	17,839	30,742
土地增值稅的稅務影響	<u>(4,460)</u>	<u>(7,686)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>(51,534)</u>	<u>(15,874)</u>

於綜合財務狀況表內的應付稅項指：

中國企業所得稅	193,768	162,025
中國土地增值稅	<u>217,681</u>	<u>296,755</u>
	<u>411,449</u>	<u>458,780</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404,136,000元(2022年虧損：人民幣432,523,000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(2022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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
虧損		
母公司普通股權益持有人應佔虧損	<u>(404,136)</u>	<u>(432,523)</u>
	股份數目	
股份	2023年	2022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2023年及2022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2023年12月31日止年度末期股息(2022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，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
六個月內	67,535	46,747
超過六個月但一年內	<u>2,478</u>	<u>1,048</u>
	<u>70,013</u>	<u>47,795</u>

10. 應收貿易賬款(續)

本集團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，管理層已評估應收貿易賬款於2023年及2022年12月31日的預期信貸虧損率為微乎其微。本公司董事認為，本集團的應收貿易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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
六個月內	482,634	549,069
超過六個月但一年內	75,001	33,819
超過一年	17,383	15,870
	<u>575,018</u>	<u>598,758</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>1,497,185</u>	<u>1,049,590</u>

13. 或然負債

(a) 銀行授出之按揭貸款

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。

	2023年 人民幣千元	2022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>363,960</u>	<u>406,830</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

概覽

本集團是一家集商業開發與運營、酒店管理、影視、教育、文旅等多產業融合發展的大型企業，擁有眾多商業地產存量物業資源，板塊佈局輻射全國。憑藉前瞻性的戰略眼光和與時俱進的運營理念，本集團現已發展成為長三角地區優秀的商業地產綜合運營商，先後被評為「2023中國商業地產運營十強企業」、「中國商業地產百強企業」、「中國房地產城市更新優秀企業」及「中國商業地產公司品牌價值TOP10」等。

業務回顧

本集團以產業地產開發、商業運營、酒店管理、產業投資四大業務板塊為核心，同時多元化佈局產業服務、鄉村文旅、智慧農批、影視教育、數字健康等其他新興產業，各產業板塊間已形成強勁協同效應和循環效應的「黃金圓環」；

長期以來，本集團堅持審慎經營，依託多元產業佈局和極強的城市開發運營服務、產業資源整合能力，持續提升經營效益。本集團2023財年實現合併收入約人民幣12.97億元，同比增長119.2%；毛利約人民幣3.68億元，同比增長213.6%，遠高於收入增速。毛利率約為28.4%，較2022財年增加約8.6%。截至2023年12月31日，本集團總權益約為人民幣48.41億元，現金賬面值約為人民幣3.84億元。

前景及展望

2024年的中國政府工作報告明確了中國房地產政策的三大方針：化解風險、守住底線、穩定市場。這標誌著政策底部已經確立，為行業的健康發展奠定了基礎。中央政府的政策將繼續發揮效力，地方政府的調控措施也將進一步精細化。特別是，中國中央政府重申了對房企合理融資需求的承諾，預示著民營和混合所有制房企將迎來更為寬鬆的融資環境。

但隨著市場的供需關係的轉變，購房者信心和市場情緒的恢復成為關鍵因素。需待經濟景氣的穩步提升和居民收入的逐漸穩固，房地產市場預計將逐步擺脫低迷狀態。

在此背景下，本集團將繼續秉持審慎的經營哲學，維持財務穩健，有效整合集團資源，並加大業務創新的力度。我們將堅定不移地推進城市更新項目，為城市注入持久活力。同時，在存量市場領域，我們將積極探索新的發展模式，以靈活應對市場變化，確保集團在激烈的市場競爭中保持領先地位。

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。於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

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。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、商鋪及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。A3地塊除少量房源及車位以外，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，於2023年竣工。於回顧年度，A2地塊預售符合預期。

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，於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

2023年確認銷售

於2023財年，出售及交付物業之已確認銷售金額約為人民幣825,373,000元（2022財年：約為人民幣137,416,000元）。已確認的已交付物業總建築面積約為58,015平方米。

	2023年 (人民幣 百萬元)	2022年 (人民幣 百萬元)
明彩城	546.96	—
隱龍灣	226.43	56.5
慈溪新城市	38.94	8.2
嘉潤公館	6.46	—
西溪曼哈頓	5.58	58.0
餘姚眾安時代廣場二期	0.60	7.4
西溪新城市	0.43	—
國際辦公中心(IOC) A2 & A3	—	7.3
	<u>825.37</u>	<u>137.4</u>

2023年合同銷售

2023財年本集團的合同銷售面積約為102,716平方米（2022財年：約92,353平方米），及2023財年合同銷售收入約為人民幣1,589,300,000元（2022財年：約人民幣1,517,400,000元）。主要項目的合同銷售詳情如下：

項目	地區	合同金額 人民幣百萬元	合同 銷售面積 平方米
慈溪新城市	寧波	15.7	2,533
明彩城	杭州	373.4	23,163
隱龍灣	杭州	398.2	30,877
國際辦公中心(IOC) A2 & A3	杭州	260.3	5,390
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	268.9	10,740
新農都	杭州	267.1	29,537
眾安時代廣場二期	餘姚	0.6	—
其他(商業)	杭州	5.1	467
		<u>1,589.3</u>	<u>102,717</u>

土地儲備

截至2023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3,769,075平方米。

酒店管理

截至本公告日期，本集團在管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2023財年，本集團酒店營運錄得收入約人民幣257,923,000元（2022財年：約人民幣221,657,000元），增加約16.4%，酒店入住率約達69%（2022財年：約56%），得益於2023年疫情放開後各地人員流動增加帶動入住率提升。

商業運營

本集團的商業運營收入，主要來自恒隆廣場、國際辦公中心(IOC)、義烏眾安廣場及金姚眾安廣場的租金收入，業態包括寫字樓、購物商場及社區商業綜合體。於2023財年，來自該租賃業務之總收入約人民幣110,712,000元（2022財年：約人民幣101,528,000元），增加約9.0%。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%（2022財年：約86%）。

財務分析

收入

本集團於2023財年錄得綜合收入約為人民幣1,297,235,000元，較2022財年增加約人民幣705,452,000元或119.2%。主要由於商用物業銷售收入較2022財年大幅增加約人民幣687,957,000元，主要由於前期因疫情而延遲開發項目在2023財年交付確認收入所致。

毛利

於2023財年，本集團的毛利約為人民幣368,097,000元，較2022財年增加約人民幣250,724,000元或213.6%。毛利率約為28.4%，較2022財年上漲約8.6%。毛利增加乃主要由物業銷售增加帶來的毛利提升。

其他收入及收益淨額

於2023財年，其他收入及收益約為人民幣12,669,000元，較2022財年下跌約人民幣104,801,000元或89.2%。下跌乃主要由於本集團於2022財年就有關一個項目的品質缺陷及延誤收取一次性賠償款約人民幣11,559,633元，以及於2023財年出售物業及設備項目收益和利息收入分別減少約人民幣55,435,000元和約人民幣30,661,000元所致。

銷售及分銷開支

於2023財年，本集團的銷售及分銷開支約為人民幣171,979,000元，較2022財年增加約人民幣21,828,000元或14.5%。有關費用提升乃由於收入的提高。

行政開支

於2023財年，本集團的行政開支約為人民幣170,607,000元，較2022財年減少約人民幣51,994,000元或23.4%。有關下跌得益於集團有效地執行降本增效的措施。

其他開支

於2023財年，本集團的其他開支約為人民幣59,897,000元，較2022財年減少約人民幣23,625,000元。

財務費用

於2023財年，本集團之財務費用約為人民幣101,976,000元，較2022財年下跌約人民幣37,933,000元或27.1%。有關下跌主要由於本集團銀行貸款結餘及其他商業借貸減少。

本年度虧損

於2023財年，本集團錄得淨虧損約人民幣425,133,000元，而2022財年則為淨虧損約人民幣461,640,000元，2023財年的有關虧損主要由於本集團於2023財年錄得投資物業之公允價值減少約人民幣352,311,000元，以及出售物業及設備項目收益和利息收入較2022財年分別減少約人民幣55,435,000元和約人民幣30,661,000元所致。

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2023財年，本集團於物業及設備耗用約人民幣70,899,000元。

重大投資

於2023財年，本集團並無持有任何重大投資。

資本結構

於2023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384,164,000元（於2022年12月31日：約人民幣1,180,239,000元）。於2023年12月31日的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）為0.84（於2022年12月31日：0.93）。

於2023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584,860,000元及約人民幣2,534,180,000元（於2022年12月31日：分別為約人民幣1,319,438,000元及約人民幣2,689,041,000元）。除若干按固定利率計息之銀行及其他借款約人民幣557,500,000元（於2022年12月31日：約人民幣774,000,000元）外，所有銀行貸款按浮動利率計息。

於2023年12月31日，本集團之資本負債比率為46%（於2022年12月31日：44%），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2023年12月31日，本集團銀行借款及其他借款約為人民幣3,119,040,000元（於2022年12月31日：約人民幣4,008,479,000元）由本集團以下資產質押作抵押：

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	1,081,614	1,177,639
投資物業	2,993,909	213,321
開發中物業	1,551,833	2,435,636
持作銷售已竣工物業	–	628,696
受限制現金	–	1,856
	<u>5,627,356</u>	<u>4,457,148</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。

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2023財年並無使用任何金融工具作對沖用途。

擔保及或有負債

於2023年12月31日，本集團或有負債約為人民幣363,960,000元（於2022年12月31日：約人民幣406,830,000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2023年12月31日，本集團物業開發開支資本承擔約為人民幣1,497,185,000元（於2022年12月31日：約人民幣1,049,590,000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2023年12月31日，本集團僱用員工1,256人（於2022年12月31日：1,332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。

報告年度後事項

於2023年12月31日後及直至本公告日期，概無發生任何須作出披露的重大事項。

環境、社會及管治方面

本集團一直致力維持最高環保及社會標準，確保業務可持續發展。有關環境、社會及管治方面的報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C2（環境、社會及管治報告指引）編製，並將分別適時於本公司及聯交所網站刊載。

末期股息

董事會不建議派發任何2023財年末期股息（2022財年：無）。

安永會計師事務所之工作範圍

本年度業績公告所載2023財年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2023財年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

審核委員會（由全體獨立非執行董事組成）已審閱本集團2023財年之綜合年度業績，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2023財年，本公司及其任何附屬公司並無於聯交所購買、出售或贖回任何股份（2022財年：無）。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的操守守則，其條款不遜於上市規則附錄C3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2023財年及直至本公告日期，彼等已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

董事會已在適用的情況下按本公司企業管治慣例採納上市規則附錄C1企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載之原則及守則條文。董事會已審閱本公司企業管治常規，確信本公司於2023財年及直至本公告日期已遵守適用企業管治守則所載守則條文。

股東週年大會

本公司將於2024年6月6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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，及向本公司股東寄發。

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2024年6月3日（星期一）至2024年6月6日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2024年5月31日（星期五）下午四時三十分前送交本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。於2023財年，本公司年報載有上市規則所規定之相關資料，將於適當時候於上述網站刊登及寄發予本公司股東。

承董事會命

China New City Group Limited

中國新城市集團有限公司

主席

施中安

中國，2024年3月26日

於本公告日期，董事會包括執行董事施南路先生及金建榮先生；非執行董事施中安先生；以及獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及袁淵先生。