



新力

创见幸福无限

2103.HK

股票代码



新力十年·

幸福升級

2020 中期報告

公司簡介

關於新力控股

新力控股(集團)有限公司(「新力控股」)或(「本公司」)自二零一九年十一月十五日於聯交所上市(股份代號：2103)，為本公司發展進程上的重要里程碑。新力控股是中國的一家大型綜合性物業開發企業，專注於住宅及商業物業的開發。新力控股總部位於上海，在江西省住宅物業開發企業中確立了領先地位，並拓展至長江三角洲地區、粵港澳大灣區及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區。

新力控股專注於通過全面的標準化操作程序開發優質物業。本集團實施了一系列標準化操作手冊，其中載列了物業開發過程各個階段的詳細程序和要求，這有助於本集團在保持物業質量標準的同時實現運營效率。新力控股的住宅物業可分為三大系列，即「灣系」、「園系」和「悅系」，分別針對首次置業者、家庭升級者和大家庭或高收入家庭。

憑藉強勁的品牌知名度，新力控股將繼續推行全國擴張策略，並致力於成為中國領先的綜合房地產開發商。



新力控股(集團)有限公司

十年。





堅守

目錄

公司簡介	i
公司資料	6
管理層討論及分析	12
其他資料	33





獨立審閱報告	42
中期簡明綜合損益表	43
中期簡明綜合全面收入表	44
中期簡明綜合財務狀況表	45
中期簡明綜合權益變動表	47
中期簡明綜合現金流量表	48
中期簡明綜合財務資料附註	50



A photograph of a modern, multi-story glass building with a prominent corner. The building's facade is composed of large glass panels and white structural elements. A central entrance with a glass door is visible. The building is situated behind a body of water, which perfectly reflects the structure. In the foreground, there are some green bushes and a bare tree. The sky is a clear, bright blue. A white rectangular box is overlaid on the upper right portion of the image, containing the Chinese characters '匠心' in white.

匠心



獨具。

公司資料

董事會

執行董事

張園林先生(聯席董事長)
陳凱先生(聯席董事長)
涂菁女士
余潤廷先生(於二零二零年五月二十六日辭任)

獨立非執行董事

譚志才先生
歐陽寶豐先生
劉昕先生

審核委員會

譚志才先生(主席)
歐陽寶豐先生
劉昕先生

薪酬委員會

歐陽寶豐先生(主席)
張園林先生
譚志才先生
劉昕先生

提名委員會

張園林先生(主席)
譚志才先生
歐陽寶豐先生
劉昕先生

公司秘書

嚴洛鈞先生(ACIS, ACS)

授權代表

張園林先生
嚴洛鈞先生(ACIS, ACS)

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

合規顧問

中泰國際融資有限公司

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總辦事處

中國上海
閔行區
申長路988弄
虹橋萬科中心T6號樓7層

公司資料

香港主要營業地點

香港金鐘
金鐘道88號太古廣場二座
10樓1016-1019室

開曼群島主要證券過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

法律顧問

盛德國際律師事務所

主要往來銀行

中國民生銀行
中信銀行
平安銀行
招商永隆銀行
中國銀行(香港)

網站

www.sinicdc.com

股份代號

2103

人居



PA
F7

BEDRO
F6 + 4

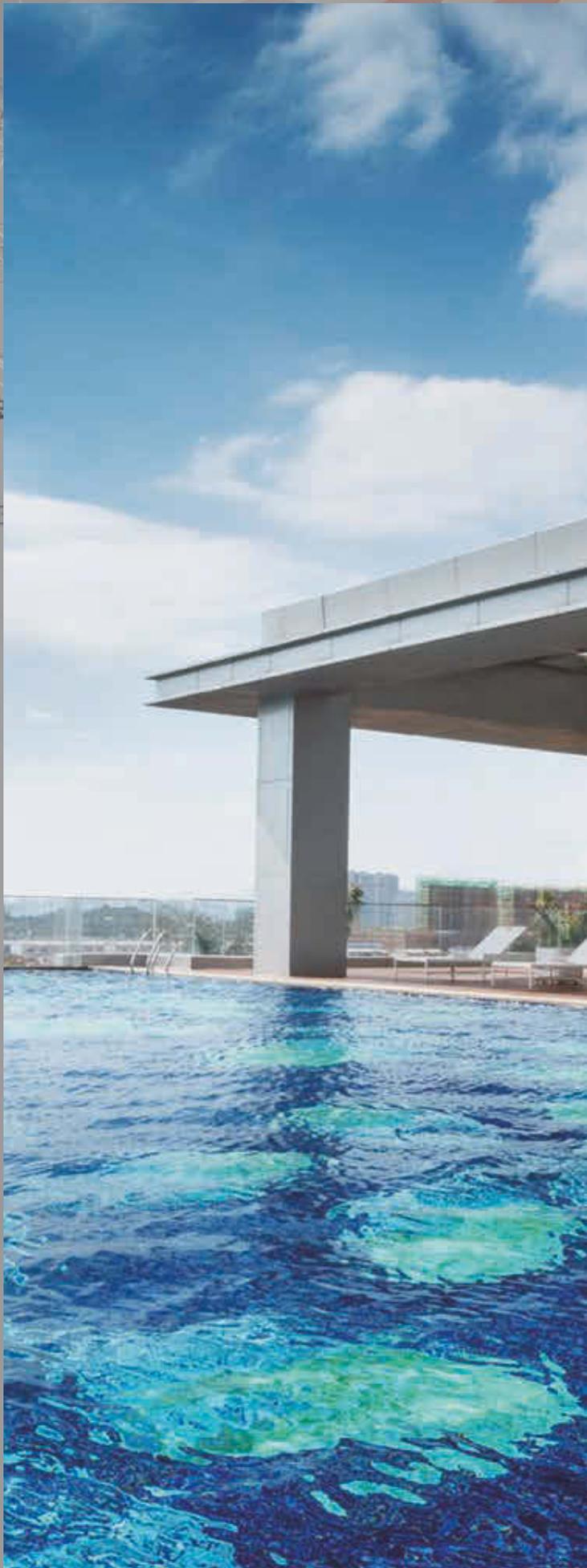
D6 2

R FI

SALE DEPT



美好。



築家





精緻。



管理層討論及分析



中期業績

截至二零二零年六月三十日止六個月(「本期間」)，本集團錄得收益人民幣8,703.4百萬元，較去年同期人民幣6,983.2百萬元增長約24.6%；毛利人民幣2,629.9百萬元，較去年同期人民幣2,310.2百萬元增長約13.8%。期內溢利為人民幣871.0百萬元，較去年同期人民幣494.3百萬元增加約76.2%；母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣679.6百萬元，較去年同期人民幣396.4百萬元增長71.5%。而本集團於本期間每股基本盈利為每股人民幣0.23元。

二零二零年上半年回顧

市場回顧

今年年初以來，受新冠病毒影響，全球經歷了大蕭條以來其中一個最為嚴重的經濟衰退，疫情衝擊更是導致中美緊張局勢升溫。經歷疫情傳播的階段性影響後，部分國家已經開始重啟經濟，重新復工復產。但由於疫情前景的不確定性，經濟復甦之路充滿不確定性。

管理層討論及分析



受到疫情爆發影響，中國一季度GDP同比下降6.8%，改革開放以來首次出現負增長。然而隨著中國疫情率先得到有效控制，以及國家政策的積極經濟調控，二季度開始需求快速釋放，房地產市場出現反彈，銷售快速恢復。二季度GDP增速3.2%，相較於一季度的下降6.8%，不僅實現正面增長，而且高於此前市場的平均預期，顯示了中國經濟復甦良好的態勢。

上半年雖受疫情影響，但樓市調控依然堅持「房住不炒」的主基調，在「因城施策」的精準調控下，樓市調控

供需端皆有寬鬆政策出台，涵蓋延期或分期繳納土地款、延長竣工期限、放寬預售條件、人才新政變相鬆綁限購等。國內經濟此前受新冠疫情影響，承受著一定的下行壓力，國家政府果斷出手調控，推進復工復產，房地產迎來階段內寬鬆的政策環境。土地市場方面，二零二零年上半年整體熱度未減，優質城市土拍熱度依然較高，近期尤其長三角環杭區域。住宅市場方面，部分社區封閉導致第一季度房地產市場成交量同比大幅下跌。但隨著中國疫情率先得到有效控制，以及國家政策的積極調控，疫情後國內不同城市部分

管理層討論及分析

延遲的購房需求集中性爆發，帶動二季度初房地產市場成交上揚；二季度後期，多城供應放量，成交穩步回升，目前多城已恢復至疫前水準。

多種措施積極應對疫情

本集團憑藉標準化的運營管控模式、合理的成本管控體系、謹慎的財務政策以及扁平化的管理理念，持續保持平穩良好的規模擴張勢頭。在成本控制方面，本集團推動科學管理與決策機制，逐步提升核心運營管理標準，實現高效益的高周轉，並盡量減少部門和職能壁壘，強化協同合作溝通，提高決策效率；在營運方面，本集團堅持城市深耕的發展策略，堅持高周轉，通過產品標準化進行提速去化，加快現金回流速度。本集團擁有穩健的現金流管理和成功開拓新的融資渠道情況下，二零二零年六月三十日現金及銀行餘額比二零一九年十二月三十一日增加6.9%。在行銷方面，本集團採取雲售樓模式，各大平台及線上售樓處同時開啟。同時，精心打造「5S住區」，對「設計—工程—行銷—客價—物業」五大全流程制定嚴格的標準，重新詮

釋居住尺度，定義健康居住生活品質。疫情之下，本集團高品質和溫暖服務獲得業主和業界一致好評。

拓展融資管道及優化財務結構

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

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

管理層討論及分析

本集團積極優化和拓寬融資渠道，在現有銀行合作的基礎上進一步擴大和深化與銀行的合作，本期間內已取得多家金融機構授信總額約人民幣75,300百萬，其中約68%於二零二零年六月三十日尚未動用，並於二零二零年七月完成發行人民幣516百萬元第一期資產支持證券(「資產支持證券」)，利率最高7.0%。本集團將持續拓展全新融資渠道，使融資多元化，降低融資成本。本期間本集團成功發行兩筆美元債，包括：

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

產品及獎項

我們深耕品質管理，並獲得了廣泛的認可，截至目前共榮獲33項產品大獎，其中在二零二零年已榮獲16項產品大獎，包括「2019-2020年度美尚獎—優秀獎」、「中國十大美力住宅」等。

本集團清楚認識到「環境、社會和管治」(ESG)對一家良好企業管治的重要性，因此十分重視環境、社會和

管治方面的管理、實踐與績效。詳情請見本集團ESG報告。

二零二零年下半年展望

2020年疫情的小範圍反彈顯示「疫情防控常態化」在短期內不可避免，本集團定必全力配合國家疫情防控工作，不會有絲毫馬虎。

新冠肺炎疫情的爆發對我國的宏觀經濟、各行各業的生產經營以及每一個人的日常生活都產生了廣泛影響。疫情以及部分防控措施難免影響各項經濟活動，房地產行業成為受影響程度最深的行業之一，但危中必有機，疫情同時改變了人們的生活方式，持續時間的不確定性推動了國內數位經濟、網路經濟、線上服務等，不少買家慢慢開始接受線上看房和銷售，這促使很多企業開拓新型業務模式，加速轉型升級。政策端方面，預計仍以定向放鬆為主，「因城施策」思想的指導下，財政壓力大的城市或陸續有優質地塊供應，庫存壓力大的城市或有類似人才、落戶等支持需求的政策釋放，提速樓市去化。

目前國內消費陸續恢復，居民長期投資以及短期消費都有明顯的上揚趨勢，隨著各行業的基本復工，加上近期各類政策利好下預計下半年，國內經濟發展會

管理層討論及分析

逐漸復甦，但國際疫情持續加重，各國失業率急速攀升，全球經濟可能步入衰退，疫情對全年行業規模帶來的影響不容小覷。本集團會密切留意疫情與市場發展制定合適的市場策略應對當前變化。

新力作為全國性大型房地產開發商，在全國擁有充裕的土地儲備，堅持城市深耕及高周轉的經營策略。未來，公司將繼續堅持以一二線城市為主，強三線為輔，加大長三角地區和大灣區的佈局力度，同時發揮江西大本營的優勢，以及佈局中西部核心城市高增長潛力地區，形成明確的四大區域戰略佈局。在拿地政策方面，確保單項目盈利能力，控制地價、提升利潤、控制拿地規模，實現快速周轉；鼓勵合作，適當多元化合作模式。在銷售方面，本集團將積極去化提速，同時加強現金流管理，擴展融資管道及優化債務結構。本集團有信心繼續保持規模增長。

二零二零年是新力成立十周年，也是新力上市後的第一年，在二零二零年之際，新力將開啟新的征程。通過新安全、新全齡、新精緻三大主張賦能越級品質，升級居住體驗。針對購房到居住的全服務週期，升級打造領先行業的客戶服務保障體系。讓資本市場和客戶對企業未來發展充滿信心。持續升級為社會公眾傳遞愛心的企業社會責任。新力將始終以獨特的匠人姿態，找準自己的道路，在劇烈變化的地產行業中越走越穩。



管理層討論及分析

表現摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零二零年	二零一九年	百分比變動
合約銷售額			
總合約銷售額(人民幣千元)	43,544,436	42,873,200	+1.6%
應佔權益合約銷售額(人民幣千元)	21,061,066	19,721,672	+6.8%
應佔權益合約建築面積(「建築面積」)(平方米)	1,476,556	1,517,120	-2.7%
應佔權益合約平均售價(「平均售價」) (人民幣/平方米)	14,264	12,999	+9.7%
選定財務資料			
收益(人民幣千元)	8,703,375	6,983,191	+24.6%
毛利(人民幣千元)	2,629,852	2,310,196	+13.8%
期內溢利(人民幣千元)	871,011	494,264	+76.2%
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	822,045	449,061	+83.1%
母公司擁有人應佔核心利潤(人民幣千元)	679,584	396,371	+71.5%
毛利率(%)	30.2	33.1	-2.9個百分點
淨利潤率(%)	10.0	7.1	+2.9個百分點
每股盈利(基本及攤薄)(人民幣分)	23	15	+53.3%
資產負債表			
	於二零二零年 六月三十日	於二零一九年 十二月三十一日	百分比變動
資產總值(人民幣千元)	102,759,441	96,223,550	+6.8%
現金及銀行結餘(人民幣千元)	17,742,958	16,598,569	+6.9%
債務總額(人民幣千元) ^(附註1)	28,431,315	26,572,967	+7.0%
權益總額(人民幣千元)	16,151,916	14,895,734	+8.4%
母公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	8,470,752	8,167,008	+3.7%
流動比率(倍) ^(附註2)	1.2	1.2	-
淨資產負債比率(%) ^(附註3)	66.2	67.0	-0.8個百分點
加權平均債務成本(%) ^(附註4)	9.4	9.2	+0.2個百分點

管理層討論及分析

非公認會計原則財務計量

為補充根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，本公司亦呈列非公認會計原則計量的核心利潤。本集團管理層使用核心利潤來提供有關其經營表現的額外資料。核心利潤消除了投資物業及金融資產／負債的公平值影響(扣除遞延稅項)，而有關項目並非評估本集團業務實際表現的指標。核心利潤並非國際財務報告準則項下的標準計量。我們認為，該等非公認會計原則計量為投資者及其他人士提供了額外資料，以供彼等按與本集團管理層相同的方式了解及評估綜合經營業績。

下表載列期內母公司擁有人應佔利潤與母公司擁有人應佔核心利潤的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
母公司擁有人應佔利潤	822,045	449,061
就以下各項作出調整：		
投資物業的公平值收益(扣除稅項)	(111,380)	(100,335)
金融資產的公平值(收益)／虧損(扣除稅項)	(31,051)	47,724
金融負債的公平值收益(扣除稅項)	(30)	(79)
母公司擁有人應佔核心利潤	679,584	396,371

母公司擁有人應佔核心利潤的定義不應獨立衡量或視為母公司擁有人應佔利潤或國際財務報告準則項下的任何其他標準計量的替代或經營表現的指標。本集團的核心利潤未必可與其他公司所使用之類似計量相比較。

管理層討論及分析

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期末權益總額再乘以100%計算。
- (4) 加權平均債務成本指截至期末所有未償還債務的加權平均利息成本。

合約銷售及物業發展

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。本集團合約銷售額按年增長，四大區域深耕發展，物業銷售收入來源進一步多樣化。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團總合約銷售額及應佔權益合約銷售額分別為人民幣43,544.4百萬元及人民幣21,061.1百萬元，較去年的人民幣42,873.2百萬元及人民幣19,721.7百萬元同比增加約1.6%及6.8%，主要是由於二零二零年國內疫情影響導致增長減慢。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40.5%，大灣區佔約15.5%，長江三角區佔約27.5%及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區佔約16.5%。

江西省是本公司發源地，本集團在南昌的市佔率更是處於絕對領先地位。今年4月，南昌全面放寬落戶，成為國內首個「零門檻」落戶的省會城市，此舉對於樓市產生積極影響。截至二零二零年六月三十日，本集團在江西省應佔權益土地儲備面積為4.9百萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的約32.2%，其中南昌佔江西省應佔權益土地儲備約74.2%。南昌新力城(本集團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。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」。

粵港澳大灣區是我國重點發展區域之一，粵港澳大灣區連續四次被寫入兩會的政府工作報告、中指院發佈《2020上半年粵港澳房地產市場形勢總結及趨勢展望》可看出我國政府重視。為舒緩疫情對地方經濟影響，部份城市提倡寬鬆政策，如惠州在6月中旬提出「零門檻」落戶後，粵港澳大灣區又一地計畫放寬落戶限制，

管理層討論及分析

以吸引更多人口(主要青年人)流入在大灣區落腳。隨著粵港澳大灣區不斷推進城市群和都市圈的建設,青年人置業需求不斷攀升,市場機遇處處,值得繼續關注。截至二零二零年六月三十日,本集團在整個大灣區應佔權益土地儲備面積為4.7百萬平方米,佔總應佔權益土地儲備的31.0%;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。惠州新力睿園是本集團在大灣區最受歡迎的項目之一,其地理位置優越,臨深1.8公里,項目門口龍海一路直通深圳。

長三角地區是我國經濟發展最活躍、增長最快、開放程度最高的區域之一。國務院公開發佈《長江三角洲區域一體化發展規劃綱要》,一體化發展進入全面實施階段。隨著長三角區域一體化的加快建設,長三角的城市得益於規劃帶來的直接利好,交通基礎設備大大提高,產業轉型升級,加上各城市落戶政策的持續優化,吸引大量人才進駐,長三角城市群常住人口持續保持增長趨勢。這導致長江三角洲區域房地產市場也是疫情後恢復最快的地區之一,土地拍賣火熱地價屢屢創新高。本集團在二零一七年拓展至長三角區,截至二零二零年六月三十日,本集團於長三角區域的應佔權益土地儲備面積為3.1百萬平方米,佔總應佔權益

土地儲備的約19.9%;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。

本集團近年積極拓展中西部地區業務及其他高增長潛力地區,包括長沙、武漢、成都、福州等。其中山東區域量價始終穩定,具有封閉型市場特徵。截至二零二零年六月三十日,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2.6百萬平方米,佔總應佔權益土地儲備的16.9%。位於成都新雙楠高端生態居住區的成都東園榮獲年度生態宜居樓盤、生態墅區標桿樓盤、2019-2020年度備受期待樓盤、城市空間·區域共建案列獎。

截至二零二零年六月三十日止六個月,本集團所實現應佔權益合約銷售額的建築面積為1,476,556平方米,較截至二零一九年六月三十日止六個月的1,517,120平方米減少約2.7%。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的應佔權益合約平均售價為每平方米人民幣14,264元,較截至二零一九年六月三十日止六個月的每平方米人民幣12,999元增加約9.7%。

管理層討論及分析

下表載列本期間按地區劃分的應佔合約銷售額概要：

地區	應佔權益 合約銷售額 人民幣百萬元	佔應佔權益 合約銷售總額 的百分比 %	應佔 權益合約 建築面積 平方米	應佔權益 合約平均售價 人民幣/平方米
江西省	8,531	40.5	596,697	14,297
粵港澳大灣區	3,256	15.5	245,858	13,243
長江三角洲地區	5,799	27.5	330,820	17,529
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區	3,475	16.5	303,182	11,462
總計	21,061	100.0	1,476,556	14,264

土地儲備

本集團聚焦一二線城市的多元化地域分佈及擁有大量優質土地儲備。截至二零二零年六月三十日，總應佔權益土地儲備達到了15.3百萬平方米。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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團新獲取的土地儲備均聚焦於四大區域城市。於本期間，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22幅，其中江西省佔7塊、粵港

澳大灣區佔1塊、長江三角洲地區佔12塊、華中華西核心城市及其他高增長潛力地區佔2塊，拿地主要聚焦長江三角洲地區，本期末本集團土地儲備四大區域更見均衡。本期間收購土地的總規劃建築面積約為2.3百萬平方米，其中本集團應佔權益的規劃建築面積約為1.7百萬平方米。期內收購土地的合計應佔權益代價約為人民幣9,294.5百萬元。於期內獲取的土平均土地成本為約每平方米人民幣5,601元。

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，並逐步實現四大區域的均衡發展。

管理層討論及分析

下表載列本集團於本期間獲得的地塊詳情：

項目	城市	本集團所佔股權 %	規劃建築面積 平方米	應佔權益規劃 建築面積 平方米
江西省				
1.	撫州市南城縣河東大道	撫州	138,738	138,738
2.	贛州市贛縣區城北	贛州	158,671	158,671
3.	吉安市泰和縣祥和大道	吉安	37,949	37,949
4.	宜春樟樹市光明路南	宜春	52,129	26,065
5.	南昌市新建區長埠鎮工業三路	南昌	114,910	114,910
6.	南昌市新建區長埠鎮文化中心	南昌	182,655	182,655
7.	樂平市231畝項目	景德鎮	274,553	123,549
粵港澳大灣區				
8.	惠州市仲愷區	惠州	214,670	171,736
長江三角洲地區				
9.	蘇州昆山市張浦鎮銀河路西	蘇州	137,419	68,709
10.	南通海門市北京路南	南通	63,849	15,643
11.	徐州市鼓樓區海洋館東路	徐州	80,323	40,161
12.	無錫宜興市新莊太湖大道南側32畝B5地塊	無錫	37,574	18,787
13.	無錫宜興市新莊太湖大道南側37畝B7地塊	無錫	49,283	24,642
14.	溫州瑞安市塘下鎮	溫州	39,398	20,093
15.	揚州市廣陵區三星河南	揚州	40,256	40,256
16.	寧波慈溪市城南	寧波	147,006	58,802
17.	杭州市餘杭區瓶窯84畝項目	杭州	76,888	76,888
18.	杭州市餘杭區瓶窯40畝項目	杭州	37,462	37,462
19.	無錫宜興市新莊街道太湖大道南	無錫	58,366	29,183
20.	余姚市小儂家	杭州	58,737	58,737
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區				
21.	福州市長樂區鶴上板塊	福州	139,735	139,735
22.	長沙市芙蓉區大王嶺	長沙	149,049	76,015
總計			2,289,620	1,659,386

管理層討論及分析

由本集團附屬公司、合營企業或聯營公司開發及管理的物業項目

下表載列於二零二零年六月三十日本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發及管理總應佔權益土地儲備按地理位置劃分的明細：

地區／城市	土地用途	應佔權益 建築面積 平方米	所佔土地 總儲備比例 %
江西省			
南昌	住宅／商業	3,661,035	23.9
贛州	住宅／商業	542,907	3.5
景德鎮	住宅／商業	225,341	1.5
撫州	住宅／商業	199,511	1.3
吉安	住宅／商業	155,465	1.0
其他	住宅／商業	150,573	1.0
小計		4,934,832	32.2
粵港澳大灣區			
惠州	住宅／商業	4,037,392	26.4
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	0.8
中山	住宅／商業	104,056	0.7
清遠	住宅／商業	64,364	0.4
小計		4,748,817	31.0
長江三角洲地區			
蘇州	住宅／商業	1,092,545	7.2
無錫	住宅／商業	510,652	3.3
諸暨	住宅／商業	462,707	3.0
合肥	住宅／商業	311,585	2.0
杭州	住宅／商業	114,350	0.7
溫州	住宅／商業	105,900	0.7
徐州	住宅／商業	102,247	0.7
寧波	住宅／商業	97,871	0.6
上海	住宅／商業	58,946	0.4
其他	住宅／商業	201,071	1.3
小計		3,057,874	19.9

管理層討論及分析

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			
長沙	住宅／商業	770,578	5.0
武漢	住宅／商業	621,307	4.1
成都	住宅／商業	392,756	2.6
福州	住宅／商業	233,352	1.5
鄂州	住宅／商業	144,651	0.9
自貢	住宅／商業	122,714	0.8
襄陽	住宅	113,896	0.7
其他	住宅／商業	195,947	1.3
小計		2,595,201	16.9
總計		15,336,724	100.0

本集團於報告期末後截至二零二零年八月十五日獲取的土地詳情如下：

	城市	本集團 所佔股權 %	規劃建築 面積 平方米	應佔權益 規劃建築面積 平方米
江西省				
撫州市崇仁縣寶水大道100.84畝	撫州	85	161,343	137,142
南昌市進賢縣青嵐新區鳳嶺路以東70畝	南昌	100	84,044	84,044
南昌市進賢縣青嵐新區鳳嶺路以東104畝	南昌	100	142,651	142,651
南昌市南昌縣迎賓大道98.75畝	南昌	50	178,563	89,282
長江三角洲地區				
泰州市海陵區青年路東55畝	泰州	100	55,370	55,370
南京江北新區204畝	南京	33	260,144	86,783
麗水松陽縣北山路古安亭70.95畝	麗水	50	80,410	40,205

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團的收益產生自物業銷售、向獨立第三方提供項目管理及其他諮詢服務及投資物業租賃。於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團約96.6%（二零一九年同期：99.1%）收益來自物業銷售，約3.4%（二零

一九年同期：0.9%）來自項目管理及其他諮詢服務及投資物業租賃。

下表載列於所示期間按業務劃分的已確認收益概要：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	8,410,397	96.6	6,920,657	99.1
項目管理及其他諮詢服務	288,476	3.3	56,558	0.8
租金收入	4,502	0.1	5,976	0.1
總計	8,703,375	100.0	6,983,191	100.0

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已確認總收益為人民幣8,703.4百萬元，較去年同期人民幣6,983.2百萬元增加約24.6%，主要是由於本期間來自物業銷售的收益增加所致。

來自物業銷售的收益

截至二零二零年六月三十日止六個月，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92.2%。物業銷售所得收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣6,920.7百萬元增加約21.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣8,410.4百萬元，主要因為本集團於本期間交付的物業建築面積及平均售價均有所增加。截至二零二零年六月三十日止六個月，交付物業總建築面積725,761平方米，同比增加約11.0%，交付物業平均售價每平方米人民幣11,588.4元，較去年增加約9.5%。本期間，

已確認收入分佈在江西省、大灣區及華中及華西核心城市及其他高增長潛力地區和長江三角洲地區，分別佔約80.5%、15.0%、3.8%及0.7%。

項目管理及其他諮詢服務的收益

提供項目管理及其他諮詢服務所得收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣56.6百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣288.5百萬元，主要是由於本集團本期間獲得多個新管理及其他諮詢服務項目。

管理層討論及分析

租金收入

來自投資物業租賃的租金收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣6.0百萬元減少約24.7%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣4.5百萬元，主要是由於租出的投資物業減少所致。

銷售成本

銷售成本主要指本集團的直接產生與物業開發活動有關的成本，主要包括建築成本、土地購置成本及資本化利息。本集團的銷售成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣4,673.0百萬元增加約30.0%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣6,073.5百萬元，主要是由於本集團運營規模擴大和交付建築面積增加所致。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣2,310.2百萬元增加約13.8%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,629.9百萬元，乃主要由於本期間本集團業務擴張所致。於本期間，毛利率為30.2%，較截至二零一九年六月三十日止六個月的33.1%下降2.9個百分點。該減少主要是由於因於本期間交付物業產品組合的毛利率變化所致。

財務收入

財務收入主要指銀行存款的利息收入。本集團的財務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣12.9百萬元增加約353.6%至截至二零二零年六月三十

日止六個月的人民幣58.5百萬元，主要是由於本期間定期存款增加導致財務收入增加。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣11.9百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣36.7百萬元。本期間的其他收入及收益主要是由於本期間錄得滙兌收益人民幣16.7百萬元及出售附屬公司的淨收益人民幣9.9百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)廣告成本；(ii)銷售及營銷人員成本；(iii)向代理機構支付物業管理費；及(iv)向房地產代理支付的銷售佣金。本集團的銷售及分銷開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣351.1百萬元增加約4.3%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣366.0百萬元，主要是由於廣告費用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去年同期的約5.0%減少至本期間的約4.2%，乃因本集團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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣256.8百萬元減少約5.3%至截至二零二零年六月三十日止六個月的

管理層討論及分析

人民幣243.1百萬元，主要是由於人力資源管理優化及效能提升導致行政開支減少。

行政開支總額佔本集團收益由去年同期的約3.7%減少至本期間的約2.8%，乃因本集團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。於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值收益人民幣148.5百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣133.8百萬元增加11.0%。

財務成本

財務成本主要指銀行及其他借款的利息開支以及與預售所得款項有關的合約負債的重大融資部分的利息減與開發中物業有關的資本化利息。本集團財務成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣293.6百萬元減少約2.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣286.5百萬元，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的綜合變動所致。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的資本化前財務成本總額為人民幣1,477.0百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,401.4百萬元增加約5.4%。該增加主要是由於本期間合約收益產生的利息開支有所增加。

本集團於二零二零年六月三十日的加權平均債務成本約為9.4%（二零一九年十二月三十一日：9.2%）。

應佔合營企業溢利及虧損

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得應佔合營公司虧損人民幣17.2百萬元，而於截至二零一九年六月三十日止六個月則錄得分佔合營企業溢利人民幣86.3百萬元。有關變動主要是由於本集團合營企業持有的物業項目於本期間較少交付。

應佔聯營公司溢利

本集團應佔聯營公司溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣57.1百萬元增加約103.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣116.4百萬元，主要是由於截至二零二零年六月三十日止六個月本集團聯營公司持有的物業項目交付帶來的溢利增加。

除稅前溢利

由於本集團財務數據的上述變動，本集團的除稅前溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,635.5百萬元增加約28.3%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,098.8百萬元。

管理層討論及分析

所得稅開支

本集團期內的所得稅開支包括就企業所得稅及土地增值稅所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的期內所得稅開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,141.3百萬元增加約7.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,227.8百萬元。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的實際所得稅率(即所得稅除以除稅前溢利)為58.5%，而截至二零一九年六月三十日止六個月則為69.8%。

期內溢利

由於本集團財務數據的上述變動，本集團的期內溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣494.3百萬元增加約76.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣871.0百萬元。母公司擁有人應佔溢利為人民幣822.0百萬元，較二零一九年的人民幣449.1百萬元同比增加約83.1%。淨利潤率由二零一九年的7.1%增加至二零二零年的10.0%。

於截至二零二零年六月三十日止六個月母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣679.6百萬元，較二零一九年的人民幣396.4百萬元增加約71.5%。擁有人應佔核心利潤為擁有人應佔利潤金額人民幣822.0百萬元減投資物業公平值收益(扣除稅項)金額人民幣111.4百萬元及金融資產/負債公平值收益淨額(扣除稅項)金額人民幣31.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

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

流動資產淨額

於二零二零年六月三十日，本集團的流動資產淨額為人民幣10,999.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣11,603.6百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣77,863.5百萬元增加約4.8%至二零二零年六月三十日的人民幣81,626.8百萬元。本集團的流動負債總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣66,260.0百萬元增加約6.6%至二零二零年六月三十日的人民幣70,626.9百萬元。本集團流動資產總額的增加主要是由於本期間現金及現金等價物和預付款項、其他應收款項及其他資產增加所致。

現金狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣17,743.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16,598.6百萬元)。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13,242.8百萬元，其中人民幣12,441.2百萬元、人民幣59.5百萬元及人民幣742.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣9,772.2百萬元、人民幣756.0百萬元及人民幣30.5百萬元)分別以人民幣、港元及美元計值。

管理層討論及分析

債務

於二零二零年六月三十日，本集團的未償還借款總額為人民幣28,431.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣26,573.0百萬元)，其中人民幣22,466.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣17,543.5百萬元)按固定利率計息。

下表載列本集團於所示日期的借款總額：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
銀行貸款—有抵押	8,582,823	7,823,160
其他貸款—有抵押	5,314,705	6,698,115
公司債券及優先票據	1,864,514	406,552
非即期借款總額	15,762,042	14,927,827
即期		
其他貸款—有抵押	1,031,397	2,357,686
其他貸款—無抵押	1,667,142	741,242
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	3,989,233	3,550,410
其他貸款的即期部分—有抵押	3,331,677	3,559,585
公司債券及優先票據	2,649,824	1,436,217
即期借款總額	12,669,273	11,645,140
借款總額	28,431,315	26,572,967
有抵押	22,249,835	24,801,101
無抵押	6,181,480	1,771,866
	28,431,315	26,572,967

下表載列本集團借款總額於所示日期的到期情況：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
須於下列期間償還的銀行貸款：		
—一年內或按要求	3,989,233	3,550,410
—第二年	5,614,373	4,513,400
—第三至第五年(包括首尾兩年)	2,968,450	3,309,760
小計	12,572,056	11,373,570
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	8,680,040	8,094,730
—第二年	6,799,219	6,889,667
—第三至第五年(包括首尾兩年)	380,000	215,000
小計	15,859,259	15,199,397
總計	28,431,315	26,572,967

管理層討論及分析

下表載列本集團借款總額於所示日期的貨幣計值情況：

按貨幣計值劃分

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
按貨幣劃分的借款分析		
• 以人民幣計值	23,503,713	25,693,566
• 以美元計	4,892,159	812,145
• 以港元計值	35,443	67,256
	28,431,315	26,572,967

淨資產負債比率

截至二零二零年六月三十日，本集團的淨資產負債比率為66.2%(二零一九年十二月三十一日：67.0%)。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團的借款以本集團人民幣35,913.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣27,200.0百萬元)的資產作抵押，該等資產包括(i)投資物業；(ii)開發中物業；及(iii)持作出售已竣工物業。

財務風險

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

利率風險

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

外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收益及開支以人民幣計值。於二零二零年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣59.5百萬元和人民幣742.1百萬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式以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，本集團

管理層討論及分析

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

流動資金風險

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

或然負債

按揭擔保

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

於二零二零年六月三十日，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29,906.4百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣27,964.7百萬元)。於二零二零年六月三十日，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8,267.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,633.4百萬元)。

於本期間，本集團並未就為授予本集團持作出售已竣工物業買家的按揭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本集團的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於二零二零年六月三十日，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25,563.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣18,985.7百萬元)。

管理層討論及分析

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二零年六月三十日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至二零二零年六月三十日止六個月，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

除本報告所披露者外，於二零二零年六月三十日，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。截至本報告日期，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，上市(包括超額配股權獲部分行使)所得款項淨額約為2,188.9百萬港元。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。

於二零二零年六月三十日，本集團已動用上市所得款項約1,498.1百萬港元，其中(i)約671.7百萬港元用於償還項目發展的部分現有計息借款；(ii)約200.0百萬港元分配用於一般業務營運及營運資金；及(iii)約626.4百萬港元用作撥付本集團現有物業項目。餘下所得款項約690.8百萬港元預期用於撥付本集團現有物業項目並將根據施工進度在隨後幾年內逐年支付。

其他資料

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記於本公司備存的登記冊或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事名稱	權益性質 ^(附註2)	股份／相關股份數目 ^(附註1)	概約持股百分比 ^(附註1)
張園林先生	信託創辦人 ^(附註3)	2,970,000,000 (L)	83.19%

附註：

- 於二零二零年六月三十日，本公司已發行3,570,187,000股股份。字母(L)表示該實體於有關股份中的好倉。
- 新力控股集團有限公司的全部已發行股本由新力集團有限公司持有，而新力集團有限公司則由新鴻有限公司全資擁有。新鴻有限公司由榮恒東方控股有限公司(TMF (Cayman) Ltd.的控股公司)全資擁有。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託的受託人，該家族信託為由張先生(作為信託人)成立的全權信託，而其受益人為張先生及張先生的家族成員。因此，根據證券及期貨條例，張先生、TMF (Cayman) Ltd.、榮恒東方控股有限公司、新鴻有限公司及新力集團有限公司各自被視為於新力控股集團有限公司持有的股份中擁有權益。
- 新恒持有150,000,000股股份，佔本公司已發行股本的約4.2%。新恒的全部已發行股本由Glory Victory Holdings Limited (TMF Trust (HK) Limited的控股公司)持有。TMF Trust (HK) Limited為僱員激勵信託的受託人，僱員激勵信託為由張先生(作為信託人)就本集團僱員的利益而採納的股份激勵計劃成立的全權信託。因此，根據證券及期貨條例，張先生被視為於新恒持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有已登記於根據證券及期貨條例第352條須備存的登記冊內或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

其他資料

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

就本公司所知，於二零二零年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊所記錄，以下人士(除董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有5%或以上的權益：

股東名稱	權益性質(附註2)	股份／相關股份數目 (附註1)	概約持股百分比 (附註1)
TMF (Cayman) Ltd.	信託受託人	2,820,000,000 (L)	78.99%
榮恒東方控股有限公司	受控法團權益	2,820,000,000 (L)	78.99%
新鴻有限公司	受控法團權益(附註4)	2,820,000,000 (L)	78.99%
新力集團有限公司	受控法團權益(附註4)	2,820,000,000 (L)	78.99%
新力控股集團有限公司	實益擁有人(附註4)	2,820,000,000 (L)	78.99%
吳承萍女士	配偶權益(附註3)	2,970,000,000 (L)	83.19%

附註：

- 於二零二零年六月三十日，本公司已發行3,570,187,000股股份。字母(L)表示該實體於有關股份中的好倉。
- 新力控股集團有限公司的全部已發行股本由新力集團有限公司持有，而新力集團有限公司則由新鴻有限公司全資擁有。新鴻有限公司由榮恒東方控股有限公司(TM F (Cayman) Ltd.的控股公司)全資擁有。TM F (Cayman) Ltd.為家族信託的受託人，該家族信託為由張先生(作為信託人)成立的全權信託，而其受益人為張先生及張先生的家族成員。因此，根據證券及期貨條例，TM F (Cayman) Ltd.、榮恒東方控股有限公司、新鴻有限公司及新力集團有限公司各自被視為於新力控股集團有限公司持有的股份中擁有權益。
- 吳承萍女士為張園林先生的配偶。根據證券及期貨條例，吳承萍女士被視為於張先生擁有權益的相同股份中擁有權益。
- 張先生為新鴻有限公司、新力集團有限公司及新力控股集團有限公司的董事。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司並無獲任何人士(除董事或本公司最高行政人員外)知會其於股份或相關股份中擁有已登記於根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉。

其他資料

購股權計劃

本公司於二零一九年十月十五日批准並採納購股權計劃。購股權計劃受限於上市規則第十七章項下的規定。

購股權計劃詳情

(1) 目的

購股權計劃為根據上市規則第十七章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在認可及嘉許合資格參與者(定義見下文(2)段)對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現；以及吸引和挽留合資格參與者或以其他方式與該等合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將會對本集團的長遠發展有利。

(2) 參與者

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出購股權，以認購相關新股份數目：

- 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- 任何董事(包括獨立非執行董事)或本公司附屬公司的任何董事；及
- 董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

(3) 可發行股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過352,941,200股，佔本報告日期已發行股份約9.89%。倘本公司的股本架構出現任何變動，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或經批准獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整。

(4) 各參與者獲授配額上限

已發行及於直至授出日期止任何12個月期間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

(5) 接納及行使購股權以及購股權計劃的有效期

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的匯款作為其授出購股權代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納及已生效。有關匯款於任何情況均不獲退還。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期後至該日起計10年屆滿前隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後10年。概無購股權將於購股權計劃獲批准日期後超過10年獲授出。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自其獲採納日期起計10年期間生效及有效。

其他資料

(6) 股份認購價

購股權計劃項下每股股份的認購價須由董事釐定，惟須不少於下列各項當中的最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為營業日)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報收市價；及
- (iii) 於授出日期的股份面值。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料－D.購股權計劃」一節。

自購股權計劃採納以來及直至本報告日期為止，本公司並無根據購股權計劃已授出或同意授出、行使或註銷的購股權。於本報告日期，購股權計劃項下並無尚未行使的購股權。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團擁有3,383名僱員。薪酬水準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。於本期間，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。

遵守企業管治守則

董事深明在本集團管理架構及內部監控程序中加入良好企業管治元素對實現有效問責的重要性。本公司已採納載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治守則(「企業管治守則」)所述的守則條文。本公司堅信，董事會中執行董事與獨立非執行董事的組合應保持平衡，以使董事會有強大的獨立性，能夠有效作出獨立判斷。

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，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。陳凱先生為董事會聯席董事長兼行政總裁。鑒於陳先生於業務管理方面擁有豐富經驗，並一直負責本集團日常運營及管理，董事會認為由陳先生兼任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。

其他資料

本集團致力於實現高水平的企業管治，以保障股東的整體利益。除上文所披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則條文。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事均已確認彼等已於截至二零二零年六月三十日止六個月完全遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司已於二零二零年三月發行本金額為280百萬美元的二零二一年到期美元債券；及於二零二零年六月發行本金額為210百萬美元的二零二二年到期美元債券。兩項優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。

除上文所披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月，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。

根據上市規則第13.18條作出披露

於二零二零年二月十二日，本公司(作為借款人)與中銀國際槓桿及結構融資有限公司(作為貸款人，「貸款人」)訂立一份融資協議(「融資協議」)，據此，貸款人將向本公司授出一筆金額為140百萬美元之定期貸款融資(「融資」)並受融資協議的條款及條件所規限。融資項下貸款須於二零二零年十二月三十一日悉數償還。

根據融資協議，倘本公司控股股東張園林先生、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共同並無或不再：

- (i) 擁有(直接或間接)本公司已發行股本最少51%權益；
- (ii) 擁有委任及罷免董事會大多數成員之權力；或
- (iii) 擁有就本公司之經營及財務政策發出指示之權力(而董事會須遵從)，則貸款人可撤銷其所承諾之融資並宣佈所有尚未償還款項連同應計利息及本公司於融資項下應付之所有其他款項即時到期及須予償還。

於二零二零年二月十七日，140百萬美元已由本公司提取，而其中40百萬美元已償還。於二零二零年六月三十日，100百萬美元的餘額仍尚未償還。

根據上市規則第13.51B(1)條而披露之董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，自二零一九年年報刊發後，董事資料之變動載列如下：

誠如本公司日期為二零二零年五月二十二日的公告所披露，余潤廷先生已辭任本公司執行董事及副總裁，自二零二零年五月二十六日生效。

歐陽寶豐先生(本公司的獨立非執行董事)，已辭任國銳地產有限公司(聯交所上市公司，股份代號：108)的獨立非執行董事一職，自二零二零年二月九日生效。彼於二零二零年七月十日獲委任為正榮服務集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：6958)的獨立非執行董事。

除上述所披露者外，概無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事履歷詳情變動。

審核委員會

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

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

審核委員會及管理層已討論、審核及同意本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績及中期報告。截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績未經審核，惟已由本公司核數師安永會計師事務所根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

其他資料

中期股息

董事會不建議派付本期間的任何中期股息。

中期報告

本中期報告以中英文印刷，備有電子及印刷形式。電子版本可於本公司網站<https://www.sinicdc.com>免費下載。本公司現有股東將可收取由本公司的香港股份過戶登記分處以郵遞方式發出的免費報告印刷本。有意深入了解我們的潛在投資者可於本公司網站下載中期報告，或向本公司或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(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)發出書面通知，索取中期報告印刷本。

股東若擬於本公司在「披露易」網站<https://www.hkexnews.hk>刊發公司通訊時收到提示訊息，可於聯交所網站的「投資服務中心」登記。

承董事會命
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，二零二零年八月二十八日

獨立審閱報告

致新力控股(集團)有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

我們已審閱第43至76頁所載的中期財務資料，當中包括新力控股(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於二零二零年六月三十日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收入表、簡明綜合權益變動表以及簡明綜合現金流量表。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須按照其相關條文及國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製有關中期財務資料的報告。貴公司董事負責根據國際會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。我們的責任乃根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論。我們的報告僅按照我們的委聘協定條款而向閣下出具，且並無其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能識別出的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項致使我們相信中期財務資料在所有重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

執業會計師
香港

二零二零年八月二十八日

中期簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
收益	4	8,703,375	6,983,191
銷售成本		(6,073,523)	(4,672,995)
毛利		2,629,852	2,310,196
財務收入		58,482	12,892
其他收入及收益	4	36,696	11,900
銷售及分銷開支		(365,978)	(351,054)
行政開支		(243,110)	(256,804)
其他開支		(9,498)	(11,642)
投資物業的公平值收益	10	148,507	133,780
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益/(虧損)		31,051	(63,632)
按公平值計入損益的金融負債的公平值收益		40	105
財務成本	6	(286,455)	(293,615)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營公司		(17,241)	86,305
聯營公司		116,427	57,088
除稅前溢利	5	2,098,773	1,635,519
所得稅開支	7	(1,227,762)	(1,141,255)
期內溢利		871,011	494,264
以下各方應佔：			
母公司擁有人		822,045	449,061
非控股權益		48,966	45,203
		871,011	494,264
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一期內溢利	9	人民幣0.23元	人民幣0.15元

中期簡明綜合全面收入表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	871,011	494,264
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	(55,705)	(8,657)
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入淨額	(55,705)	(8,657)
期內其他全面虧損，扣除稅項	(55,705)	(8,657)
期內全面收入總額，扣除稅項	815,306	485,607
以下各方應佔：		
母公司擁有人	766,340	440,404
非控股權益	48,966	45,203
	815,306	485,607

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	78,989	91,349
使用權資產		65,148	70,866
投資物業	11	2,293,200	1,751,200
無形資產		26,756	25,196
於合營企業的投資		7,719,733	5,992,646
於聯營公司的投資		7,702,844	7,231,927
遞延稅項資產		2,284,787	2,162,741
其他非流動資產		961,169	1,034,122
非流動資產總值		21,132,626	18,360,047
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		514,963	281,795
開發中物業		49,105,820	48,908,306
持作出售已竣工物業		2,218,729	2,881,983
貿易應收款項	12	28,870	20,872
應收關聯公司款項	22	5,700,128	4,796,093
預付款項、其他應收款項及其他資產		5,958,220	4,055,067
可收回稅項		357,127	320,818
受限制現金	13	4,122,575	5,749,309
已抵押存款	13	377,629	290,522
現金及現金等價物	13	13,242,754	10,558,738
流動資產總值		81,626,815	77,863,503
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	14	6,428,535	5,457,196
其他應付款項及應計費用		3,137,839	3,470,586
應付股息	8	464,124	-
合約負債		34,882,506	34,231,211
應付關聯公司款項	22	7,138,786	5,957,364
計息銀行及其他借款	15	10,019,449	10,208,923
優先票據	16	2,028,008	812,145
公司債券	17	621,816	624,072
租賃負債		29,017	30,629
按公平值計入損益的金融負債		458	498
應付稅項		5,876,373	5,467,328
流動負債總額		70,626,911	66,259,952
流動資產淨值		10,999,904	11,603,551
資產總值減流動負債		32,132,530	29,963,598

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	15	13,897,528	14,521,275
優先票據	16	1,448,251	-
企業債券	17	416,263	406,552
租賃負債		22,577	29,483
遞延稅項負債		195,995	110,554
非流動負債總額		15,980,614	15,067,864
資產淨值			
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	18	31,958	31,958
儲備		8,438,794	8,135,050
		8,470,752	8,167,008
非控股權益		7,681,164	6,728,726
權益總額		16,151,916	14,895,734

張園林先生
董事

涂菁女士
董事

中期簡明綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔									非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定 盈餘儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
	<i>附註18</i>										
於二零二零年一月一日(經審核)	31,958	1,940,877	3,750,716	8,189	283,236	(95,177)	2,247,209	8,167,008	6,728,726	14,895,734	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	822,045	822,045	48,966	871,011	
期內其他全面虧損：											
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(55,705)	-	(55,705)	-	(55,705)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(55,705)	822,045	766,340	48,966	815,306	
收購非控股權益	-	-	-	1,528	-	-	-	1,528	(1,528)	-	
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	905,000	905,000	
股息及分銷	-	(464,124)	-	-	-	-	-	(464,124)	-	(464,124)	
於二零二零年六月三十日(未經審核)	31,958	1,476,753	3,750,716	9,717	283,236	(150,882)	3,069,254	8,470,752	7,681,164	16,151,916	

	母公司擁有人應佔									非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定 盈餘儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一九年一月一日(經審核)	-	-	3,716,600	-	195,668	(45,658)	377,014	4,243,624	816,644	5,060,268	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	449,061	449,061	45,203	494,264	
期內其他全面虧損：											
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(8,657)	-	(8,657)	-	(8,657)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(8,657)	449,061	440,404	45,203	485,607	
收購非控股權益	-	-	-	8,188	-	-	-	8,188	(98,176)	(89,988)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	409,687	409,687	
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,046,000	1,046,000	
於二零一九年六月三十日(未經審核)	-	-	3,716,600	8,188	195,668	(54,315)	826,075	4,692,216	2,219,358	6,911,574	

中期簡明綜合現金流量表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		2,098,773	1,635,519
調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	5	12,403	11,069
土地使用權攤銷	5	384	384
使用權資產折舊	5	11,833	12,277
無形資產攤銷	5	1,859	410
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	4, 10	(323)	-
議價購買收益	4	-	(2,730)
出售附屬公司的收益淨額	4, 19	(9,857)	-
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營企業		17,241	(86,305)
聯營公司		(116,427)	(57,088)
按公平值計入損益的金融資產的公平值(收益)/虧損		(31,051)	63,632
按公平值計入損益的金融負債的公平值收益		(40)	(105)
投資物業的公平值收益	11	(148,507)	(133,780)
財務成本	6	286,455	293,615
利息收入		(58,482)	(12,892)
開發中物業及持作出售已竣物業減少/(增加)		1,317,338	(4,936,776)
受限制現金減少/(增加)		1,626,734	(2,502,462)
已抵押存款增加		(87,107)	(81,716)
貿易應收款項增加		(7,998)	(5,842)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(1,953,154)	(4,360,653)
其他非流動資產減少		93,130	221,509
貿易應付款項及應付票據增加		971,339	2,625,380
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(146,528)	2,282,664
合約負債增加		331,020	6,254,888
應收關聯公司款項減少		-	6,586
應收關聯公司款項減少		(174,274)	(32,654)
經營所得現金		4,034,761	1,194,930
已收利息		55,198	112,786
已付利息		(1,218,457)	(1,328,166)
已付稅項		(891,631)	(941,241)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		1,979,871	(961,691)

中期簡明綜合現金流量表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(736)	(5,758)
購買無形資產		(3,419)	(34)
添置投資物業		(76,592)	(123,106)
收購附屬公司		-	(518,268)
收購按公平值計入損益的金融資產		(202,117)	-
出售附屬公司	19	29,449	-
於合營企業的投資		(1,744,328)	(2,302,836)
於聯營公司的投資		(354,491)	(1,604,761)
向第三方墊款		-	879,004
出售物業、廠房及設備項目		863	78
投資活動所用現金流量淨額		(2,351,371)	(3,675,681)
融資活動所得現金流量			
附屬公司非控股股東出資		905,000	1,046,000
關聯公司墊款	22	4,782,900	9,565,549
償還關聯公司墊款	22	(3,427,204)	(8,063,945)
向關聯公司墊款	22	(1,935,226)	(14,290,818)
償還向關聯公司墊款	22	1,031,191	9,285,990
租賃負債付款		(16,304)	(14,472)
計息銀行及其他借款所得款項		7,182,686	11,165,999
償還計息銀行及其他借款		(7,995,907)	(7,608,811)
發行公司債券所得款項		-	415,674
發行優先票據所得款項		3,391,143	-
償還優先票據		(823,772)	-
融資活動所得現金流量淨額		3,094,507	1,501,166
現金及現金等價物增加/(減少)淨額			
期初現金及現金等價物		10,558,738	7,083,520
匯率變動的影響，淨額		(38,991)	(8,657)
期末現金及現金等價物		13,242,754	3,938,657
現金及現金等價物結餘的分析			
現金及銀行結餘	13	17,742,958	9,504,881
減：受限制現金	13	4,122,575	5,125,609
已抵押存款	13	377,629	440,615
現金流量表所列現金及現金等價物		13,242,754	3,938,657

中期簡明綜合財務報表附註

1. 公司資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司股份於二零一九年十一月十五日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的主板上市。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團參與物業開發、物業租賃及項目管理服務。

董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的新鴻有限公司。

2.1 編製基準

截至二零二零年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務資料並不包括所有規定須在年度財務報表載列的資料及披露，並應與載於本集團於二零一九年十二月三十一日的年度綜合財務報表的本集團綜合財務報表一併閱讀。

2.2 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務報表所採納的會計政策與本集團編製截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟就本期間的財務資料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」)除外。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
國際財務報告準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病(COVID-19)相關租金減免(已提早採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

中期簡明綜合財務報表附註

2.2 會計政策變動及披露(續)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響說明如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號(修訂本)澄清及提供有關業務定義的額外指引。該等修訂闡明，一組綜合活動及資產須至少包括一項輸入參數與一個重要過程共同對創造收益的能力作出重大貢獻，方能被視為一項業務。在並未包含所有創造收益的輸入參數及過程的情況下，業務亦可存在。該等修訂取消對市場參與者是否具備能力收購業務並持續產生收益進行的評估，相反，重點放在已取得輸入參數及已取得重要過程能否共同對創造收益的能力作出重大貢獻。該等修訂亦縮窄收益的定義，以聚焦於向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。此外，該等修訂提供有關評估已取得過程是否屬重大的指引，並引入選擇性公平值集中度測試，允許對一組已收購活動及資產是否屬一項業務進行簡單評估。本集團已按前瞻基準將該等修訂應用於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (b) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。

中期簡明綜合財務報表附註

2.2 會計政策變動及披露(續)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響說明如下:(續)

- (c) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法，以選擇不就COVID-19疫情直接引致的租金優惠應用租賃修訂會計處理。可行權宜方法僅適用於COVID-19疫情直接引致的租金優惠，並且必須滿足以下所有條件：(i)租賃付款的變更導致租賃的修訂代價與緊接變更前的租賃代價實質上相同或小於該代價；(ii)租賃付款的任何減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質性變化。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間追溯有效，可提前應用。

截至二零二零年六月三十日止期間，本集團辦公樓租賃的若干每月租金付款已因COVID-19疫情而獲出租人減低或豁免，且租賃的條款並無其他變更。本集團已於二零二零年一月一日提早採納該修訂，並選擇在截至二零二零年六月三十日止期間，不就出租人因COVID-19疫情而給予的所有租金優惠應用租賃修訂會計處理。截至二零二零年六月三十日止期間，因租金優惠而減少的租賃付款已通過取消確認部分租賃負債並計入損益而作為可變租賃付款入賬，而有關金額並不重大。

- (d) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)就重大提供新定義。新定義指出，倘資料的遺漏、誤述或掩蓋足以合理地預計影響通用財務報表的主要用戶，於該等財務報表的基礎上所作的決策，則資料屬重大。該等修訂釐清重大性將取決於資料的性質或重要性。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並未產生任何影響。

中期簡明綜合財務報表附註

3. 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)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、租賃及商業物業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，來自對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售的收益概無佔本集團收益的10%或以上。

中期簡明綜合財務報表附註

4. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益	8,698,873	6,977,215
其他來源收益租金收入	4,502	5,976
	8,703,375	6,983,191
客戶合約收益的分類收益資料		
貨品或服務類型：		
物業銷售	8,410,397	6,920,657
項目管理服務	270,196	55,051
其他諮詢服務	18,280	1,507
客戶合約總收益	8,698,873	6,977,215
收益確認時間：		
於某一時點轉移的物業	7,276,166	5,883,738
於一段時間內轉讓的物業	1,134,231	1,036,919
於一段時間內轉讓的服務	288,476	56,558
客戶合約總收益	8,698,873	6,977,215
其他收入及收益分析如下：		
其他收入及收益		
出售附屬公司的淨收益	9,857	—
議價購買收益	—	2,730
匯兌收益	16,714	—
沒收按金	7,054	7,368
政府補助	333	136
出售物業、廠房及設備項目的淨收益	323	—
其他	2,415	1,666
	36,696	11,900

中期簡明綜合財務報表附註

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	5,974,650	4,652,796
已提供服務成本	98,873	20,199
物業、廠房及設備項目的折舊	12,403	11,069
其他使用權資產的折舊	11,833	12,277
土地使用權攤銷	384	384
其他無形資產攤銷	1,859	410
租賃開支	9,442	9,664
核數師酬金	2,600	1,650
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)	138	(873)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	126,833	131,401
退休金計劃供款及社會福利	14,736	18,063

6. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
貸款及借款利息	1,155,578	1,241,744
租賃負債利息	1,127	1,922
合約收益產生的利息開支	320,275	157,730
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	1,476,980	1,401,396
減：資本化利息	(1,190,525)	(1,107,781)
	286,455	293,615

中期簡明綜合財務報表附註

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月並無於香港產生任何即期應課稅利潤。

本集團於中華人民共和國(「中國」)內地經營的附屬公司於報告期間須按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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	785,494	731,534
中國土地增值稅	490,767	697,401
遞延稅項	(48,499)	(287,680)
期內稅項支出總額	1,227,762	1,141,255

8. 股息

本集團股東已於二零二零年六月五日的股東週年大會上批准二零一九年度建議末期股息每股人民幣13.00分(相當於約14.16港仙)，總計人民幣464,124,000元(相當於約505,538,479港元)。於二零二零年六月三十日，上述已宣派股息已記錄於應付股息內，並於二零二零年七月三十一日派付104,660,000港元。

董事決議不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

中期簡明綜合財務報表附註

9. 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期內溢利人民幣822,045,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣449,061,000元)及報告期間已發行普通股加權平均數3,570,187,000股(截至二零一九年六月三十日止六個月：2,999,999,325股)計算。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於報告期間並無發行任何潛在攤薄普通股。

10. 物業、廠房及設備

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團添置成本約人民幣736,000元(截至二零一九年六月三十日止期間：人民幣5,758,000元)的資產。

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月出售賬面淨值為人民幣540,000元的資產(二零一九年六月三十日：人民幣78,000元)，產生出售收益淨額人民幣323,000元(二零一九年六月三十日：無)，不包括中期簡明綜合財務資料附註19所披露透過出售附屬公司所出售的物業、廠房及設備。

11. 投資物業

	在建	已竣工	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日的賬面值	687,000	466,030	1,153,030
添置	314,454	–	314,454
轉撥自持作出售已竣工物業	–	118,930	118,930
轉撥	(343,997)	343,997	–
投資物業的公平值收益	93,343	71,443	164,786
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日的賬面值	750,800	1,000,400	1,751,200
添置	76,592	–	76,592
轉撥自開發中物業	178,739	–	178,739
轉撥自持作出售已竣工物業	–	138,162	138,162
投資物業的公平值收益	105,669	42,838	148,507
於二零二零年六月三十日賬面值	1,111,800	1,181,400	2,293,200

中期簡明綜合財務報表附註

11. 投資物業(續)

本集團於二零二零年六月三十日的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)基於公開市場和現有用途評估為人民幣2,293,200,000元(二零一九年十二月三十一日：1,751,200,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團總賬面值為約人民幣889,400,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣750,800,000元)的投資物業已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註15)。

本集團投資物業的公平值計量層級為第三級且估值技術的重大不可觀察輸入數據為估計租金價值、資本化率、預期毛利率及住宿單價等。

已竣工商業物業的公平值乃通過收益法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，亦曾考慮參考相關市場可資比較的销售交易。

在建商業物業的公平值使用成本法釐定，並經參考土地使用權市值及迄今產生之建築成本。

土地使用權市值越高，將導致在建投資物業的公平值越高。估計土地使用權之毛利率／市值越高，將導致在建投資物業的公平值越高。

於報告期內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

中期簡明綜合財務報表附註

12. 貿易應收款項

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及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	28,870	20,872
一年以上	-	-
	28,870	20,872

13. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	17,742,958	16,598,569
減：受限制現金	4,122,575	5,749,309
已抵押存款	377,629	290,522
現金及現金等價物	13,242,754	10,558,738
以人民幣計值	12,441,148	9,772,241
以美元計值	742,099	30,470
以港元計值	59,507	756,027
	13,242,754	10,558,738

根據有關中國法規，本集團的若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於二零二零年六月三十日，有關受限制現金為人民幣3,198,206,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,806,383,000元)。於二零二零年六月三十日，受限制現金包括金額為人民幣924,359,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,718,390,000元)的定期存款，乃於本集團獲得時於三個月後到期及按定期存款利率賺取利息。於二零二零年六月三十日，受限制現金包括金額為人民幣10,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣224,353,000元)的建築貸款按揭。於二零二零年六月三十日，金額為人民幣零(二零一九年十二月三十一日：人民幣183,000元)的受限制現金因訴訟而被人民法院凍結。

中期簡明綜合財務報表附註

13. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款(續)

於二零二零年六月三十日，人民幣377,629,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣261,574,000元)的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設的抵押品，或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。人民幣零元(二零一九年十二月三十一日：人民幣28,948,000元)的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品。

14. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	6,362,000	5,434,386
一年以上	66,535	22,810
	6,428,535	5,457,196

15. 計息銀行及其他借款

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期		
其他貸款－有抵押	1,031,397	2,357,686
其他貸款－無抵押	1,667,142	741,242
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	3,989,233	3,550,410
長期其他貸款的即期部分－有抵押	3,331,677	3,559,585
	10,019,449	10,208,923
非即期		
銀行貸款－有抵押	8,582,823	7,823,160
其他貸款－有抵押	5,314,705	6,698,115
	13,897,528	14,521,275
	23,916,977	24,730,198

中期簡明綜合財務報表附註

15. 計息銀行及其他借款(續)

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
分析為：		
須於下列期間償還的銀行貸款		
一年內	3,989,233	3,550,410
第二年	5,614,373	4,513,400
第三至第五年(包括首尾兩年)	2,968,450	3,309,760
	12,572,056	11,373,570
須於下列期間償還的其他借款		
一年內	6,030,216	6,658,513
第二年	4,934,705	6,483,115
第三至第五年(包括首尾兩年)	380,000	215,000
	11,344,921	13,356,628
	23,916,977	24,730,198

本集團若干銀行及其他借款以下列資產作抵押，該等資產於報告期末的賬面值如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按公平值計入損益的金融資產	-	105,678
投資物業(附註11)	889,400	750,800
開發中物業	34,634,824	25,636,686
持作出售的已竣工物業	389,468	678,006
已抵押存款(附註13)	-	28,948

中期簡明綜合財務報表附註

15. 計息銀行及其他借款(續)

本公司管理層經評估認為，計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，很大程度上是由於該等借款乃由本集團與獨立第三方金融機構按現行市場利率進行。

於二零二零年六月三十日，本集團附屬公司的非控股股東為本集團金額為人民幣623,310,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣253,000,000元)的若干銀行貸款提供擔保。

於二零二零年六月三十日，常州弘陽廣場置地有限公司為本集團金額為人民幣480,000,000元的若干銀行借款質押其於襄陽新城悅隆房地產開發有限公司(「襄陽新城悅隆」)的50%股份。上述銀行及其他借款亦以襄陽新城悅隆的開發中物業作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，第三方江西山葉實業有限公司為本集團最高達人民幣480,000,000元的若干銀行及其他借款質押其於襄陽新城悅隆的100%股份。上述銀行及其他借款亦以襄陽新城悅隆的開發中物業作抵押。

於二零二零年六月三十日，武漢福瑞德成房地產開發有限公司為本集團最高達人民幣1,041,600,000元的若干銀行貸款提供擔保。

於二零二零年六月三十日，四川宏祥興盛貿易有限公司為本集團最高達人民幣200,000,000元的若干銀行及其他借款質押其於成都力進房地產開發有限公司的100%股份(二零一九年十二月三十一日：零)。

中期簡明綜合財務報表附註

16. 優先票據

優先票據名稱	於二零二零年 一月一日的 期初結餘	於二零二零年 發行	利息開支	付款	於二零二零年 六月三十日 的期末結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
二零二零年到期優先票據(「二零二零年票據」)	812,145	-	28,544	(840,689)	-
二零二一年到期優先票據(「二零二一年票據」) (附註1)	-	1,942,892	79,912	-	2,022,804
二零二二年到期優先票據(「二零二二年票據」) (附註2)	-	1,448,251	5,204	-	1,453,455
					3,476,259
分析為：					
非流動部分					1,448,251
流動部分					2,028,008

債券名稱	於二零一九年 一月一日的 期初結餘	於二零一九年 發行	利息開支	付款	於二零一九年 十二月三十一日 的期末結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (經審核)
二零二零年票據	-	1,161,300	39,600	(388,755)	812,145
分析為：					
非流動部分					-
流動部分					812,145

附註1：於二零二零年三月十日，本公司發行了二零二一年到期的本金額為280,000,000美元的優先票據。該等優先票據按年利率11.75%計息，按每半年期支付。優先票據的還款日期為二零二一年三月十日。本公司可在到期日之前任何時間以預定的贖回價格贖回優先票據。

附註2：於二零二零年六月十八日，本公司發行了二零二二年到期的本金額為210,000,000美元的優先票據。該等優先票據按年利率10.5%計息，按每半年期支付。優先票據的還款日期為二零二二年六月十八日。本公司可在到期日之前任何時間以預定的贖回價格贖回優先票據。本公司董事認為，彼等並無計劃於二零二一年六月三十日前贖回二零二二年票據。

中期簡明綜合財務報表附註

17. 公司債券

債券名稱	於二零二零年 一月一日的 期初結餘	於二零二零年 發行	利息開支	付款	於二零二零年 六月三十日 的期末結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
新力債券I	317,366	-	12,483	-	329,849
新力債券II	275,431	-	10,556	-	285,987
新力債券III	437,827	-	15,691	(31,275)	422,243
	1,030,624	-	38,730	(31,275)	1,038,079

(未經審核)

債券名稱	於二零一九年 一月一日 期初結餘	於二零一九年 發行	利息開支	付款	二零一九年十 二月三十一日 的期末結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
新力債券I	317,075	-	25,018	(24,727)	317,366
新力債券II	274,995	-	21,136	(20,700)	275,431
新力債券III	-	415,674	22,153	-	437,827
	592,070	415,674	68,307	(45,427)	1,030,624

(經審核)

於各報告期末，本集團公司債券的償還期限如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
須於一年內償還	621,816	624,072
須於二至五年內償還	416,263	406,552
	1,038,079	1,030,624

中期簡明綜合財務報表附註

18. 股本

股份

	二零二零年 六月三十日 港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港元 (經審核)
已發行及繳足： 3,570,187,000股(二零一九年：3,570,187,000)每股0.01港元(二零一九年：每股0.01港元)的普通股	35,701,870	35,701,870

本公司股本變動的概要如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日	3,570,187,000	31,958

19. 出售附屬公司

(a) 安徽新創房地產開發有限公司(「安徽新創」)

根據日期為二零一九年九月十一日的股份轉讓協議，本集團於二零二零年四月九日將其於安徽新創房地產開發有限公司(「安徽新創」)的50%股權及其附屬公司合肥新城悅弘房地產開發有限公司出售予安徽弘瀚房地產開發有限公司(「安徽弘瀚」，本集團的一名獨立第三方)，代價為人民幣65,000,000元。股權轉讓完成後，本集團失去對安徽新創的控制權且安徽新創此後成為本集團的合營企業。有關代價乃經參考於出售日期出售股權的公平值後釐定。

中期簡明綜合財務報表附註

19. 出售附屬公司(續)

(a) 安徽新創房地產開發有限公司(「安徽新創」)(續)

安徽新創於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	117
開發中物業	1,259,499
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,514
遞延稅項資產	4,964
現金及現金等價物	35,467
其他應付款項及應計費用	(23,851)
合約負債	(119,310)
計息銀行及其他借款	(1,039,990)
遞延稅項負債	(1,136)
	118,274
出售安徽新創的收益	11,726
	130,000
於安徽新創的50.00%股權	65,000
以現金支付	65,000

有關出售安徽新創的現金及現金等價物的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	65,000
出售安徽新創的現金及現金等價物	(35,467)
就出售安徽新創的現金及現金等價物的流入淨額	29,533

中期簡明綜合財務報表附註

19. 出售附屬公司(續)

(b) 湖南新林房地產開發有限公司(「湖南新林」)

根據日期為二零二零年五月三十一日的股份轉讓協議，本集團將其於湖南新林房地產開發有限公司(「湖南新林」)的100%股權及其附屬公司湖南悅禧置業有限公司出售予長沙聚昂房地產開發有限公司(本集團的一名獨立第三方)，代價為人民幣250,000,000元。有關代價乃經參考於出售日期出售股權的公平值後釐定。

湖南新林於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	36
開發中物業	320,524
預付款項、其他應收款項及其他資產	8,009
遞延稅項資產	4,568
現金及現金等價物	84
其他應付款項及應計費用	(81,352)
	251,869
出售湖南新林的虧損	(1,869)
	250,000
出售代價未償還並計入其他應收款項	250,000

有關出售湖南新林的現金及現金等價物的現金流量分析如下：

	人民幣千元
出售湖南新林的現金及現金等價物	(84)
就出售湖南新林的現金及現金等價物的流出淨額	(84)

中期簡明綜合財務報表附註

20. 或然負債

於各報告期末，於財務報表未計提撥備的或然負債如下：

		二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
向銀行作出的有關授予本集團物業買方融資的擔保	(1)	29,906,357	27,964,704
向銀行及其他機構作出的有關授予關聯公司及第三方融資的擔保	(2)	8,267,651	8,633,382

- (1) 本集團就若干銀行向本集團持作出售的竣工物業買方授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買方拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買方所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等買方拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買方獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買方接管相關物業後的一至兩年內取得。

期內，本集團就向本集團持作出售的竣工物業買方授出的按揭融資提供的擔保並未產生任何重大損失。本公司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。

- (2) 本集團就關聯公司及第三方獲授財務融資向銀行及其他機構提供擔保。本公司董事認為，無須就擔保作出撥備，因為公平值並不重大。進一步詳情載於附註22。

中期簡明綜合財務報表附註

21. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
— 開發中物業	16,225,023	16,202,939
— 收購股權	1,309,704	2,069,468
— 收購土地使用權	3,273,872	—
— 應付合營企業及聯營公司的出資	4,755,240	713,300
	25,563,839	18,985,707

22. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
關聯公司墊款：		
合營企業	2,344,477	2,326,732
聯營公司	408,504	461,464
受控股股東控制的公司	2,029,919	6,394,868
控股股東家族成員擁有的公司	—	369,602
控股股東對其有重大影響的公司	—	12,883
償還關聯公司墊款：		
合營企業	1,637,364	926,566
聯營公司	895,109	135,482
受控股股東控制的公司	870,162	6,394,868
控股股東家族成員擁有的公司	—	594,146
控股股東對其有重大影響的公司	24,569	12,883
向關聯公司墊款：		
合營企業	1,364,683	5,953,013
聯營公司	570,543	108,305
受控股股東控制的公司	—	7,047,327
控股股東家族成員擁有的公司	—	1,118,895
控股股東對其有重大影響的公司	—	63,278

中期簡明綜合財務報表附註

22. 關聯方交易(續)

(a) 重大關聯方交易(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯公司墊款的還款		
合營企業	895,072	2,660,974
聯營公司	136,119	294,482
受控股股東控制的公司	-	5,177,836
控股股東家族成員擁有的公司	-	1,119,012
控股股東對其有重大影響的公司	-	33,686
控股股東家族成員控制的公司提供的建設服務	650,313	741,185
向受控股股東控制的公司進行雜項採購	7,487	3,501
受控股股東控制的公司提供的物業管理服務	136,706	91,055
受控股股東控制的公司提供的管理顧問服務	-	53,123
向合營企業及聯營公司提供項目管理服務	23,797	-
出售予控股股東家族成員	-	19,372

附註：該等交易乃根據參與各方相互協定的條款及條件進行。

中期簡明綜合財務報表附註

22. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的其他交易

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
向關聯方提供之擔保：		
合營企業	7,808,421	3,662,942
聯營公司	409,230	741,740
關聯方提供之擔保：		
合營企業	1,521,600	-

(c) 與關聯方的未清償結餘

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯公司款項：		
非貿易關聯：		
合營企業	4,198,351	3,728,740
聯營公司	1,501,777	1,067,353
應付關聯公司款項：		
貿易關聯：		
受控股股東控制的公司	47,359	-
控股股東家族成員擁有的公司	55,805	277,438
應付關聯公司款項：		
非貿易關聯：		
合營企業	4,915,678	4,208,565
聯營公司	802,408	1,289,013
受控股股東控制的公司	1,317,536	157,779
控股股東對其有重大影響的公司	-	24,569

中期簡明綜合財務報表附註

22. 關聯方交易(續)

(d) 本集團主要管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	8,519	5,086
退休金計劃供款及社會福利	204	311
向主要管理人員支付的薪酬總額	8,723	5,397

23. 金融工具的公平值及公平值層級

本集團金融工具(賬面值與公平值合理相若的金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
金融資產				
按公平值計入損益的金融資產	514,963	281,795	514,963	281,795
金融負債				
按公平值計入損益的金融負債	458	498	458	498
計息銀行及其他借款	23,916,977	24,730,198	23,933,947	24,748,986
公司債券	1,038,079	1,030,624	1,010,557	1,013,231
優先票據	3,476,259	812,145	3,469,946	876,738
	28,431,773	26,573,465	28,414,908	26,639,453

中期簡明綜合財務報表附註

23. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

管理層已進行評估，現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項及應付票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、以及應收／應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，很大程度乃由於該等工具期限較短。

本集團的財務部門由財務經理領導，負責制定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監匯報。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。估值結果由審核委員會每年進行兩次討論，以作中期及年度財務申報。

金融資產及負債的公平值乃包含於可由自願方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產及負債除外。

計息銀行及其他借款以及優先票據的公平值使用現時可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率貼現預期未來現金流量計算。於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，經評估，本集團自身的計息銀行及其他借款以及優先票據的不履約風險並不重大。

公司債券的公平值乃根據市場報價釐定。

中期簡明綜合財務報表附註

23. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

以下為於二零二零年六月三十日對金融工具估值的重大不可觀察輸入數據及定量敏感度分析概要：

估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度	公平值對輸入數據的敏感度
按公平值計入損益的金融 負債	情景法 貼現率	15%	貼現率增加／減少5%會導致 公平值減少／增加人民幣 7,000元

公平值層級

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

	使用以下各項所作的公平值計量			總計
	活躍市場上的 報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年六月三十日				
按公平值計入損益的金融資產	514,963	-	-	514,963
於二零一九年十二月三十一日				
按公平值計入損益的金融資產	281,795	-	-	281,795

中期簡明綜合財務報表附註

23. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

按公平值計量的資產：

	使用以下各項所作的公平值計量			
	活躍市場上的 報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年六月三十日				
按公平值計入損益的金融負債	-	-	458	458
於二零一九年十二月三十一日				
按公平值計入損益的金融負債	-	-	498	498

於報告期內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，金融資產及金融負債均亦無轉撥至或轉撥自第三級(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

予以披露公平值的負債：

	使用以下各項所作的公平值計量			
	活躍市場上的 報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年六月三十日				
計息銀行及其他借款	-	23,933,947	-	23,933,947
公司債券	1,010,557	-	-	1,010,557
優先票據	3,469,946	-	-	3,469,946
	4,480,503	23,933,947	-	28,414,450
於二零一九年十二月三十一日				
計息銀行及其他借款	-	24,748,986	-	24,748,986
公司債券	1,013,231	-	-	1,013,231
優先票據	-	876,738	-	876,738
	1,013,231	25,625,724	-	26,638,955

中期簡明綜合財務報表附註

24. 報告期後事項

於二零二零年七月二十四日，新力地產集團有限公司(「新力地產」)發行於二零二一年到期本金額為人民幣516,000,000元的資產支持證券。A級別及B級別的資產支持證券分別按年利率6.00%及7.00%計息。該等資產支持證券的到期日為二零二一年八月三日。新力地產已認購人民幣26,000,000元的次級資產支持證券。

早前世界各地爆發了COVID-19。本公司管理層認為，根據截至批准本中期財務資料當日可得的資料，COVID-19不會對本集團的業務營運造成重大妨礙，亦不會對本集團的財務狀況或財務表現產生重大影響。

目前無法確定全球的COVID-19疫情何時會受控以及是否會受控。以上分析乃本公司管理層根據目前可得有關疫情的資料而作出。本公司管理層無法保證疫情不會進一步加劇，亦無法保證疫情不會對本集團的經營業績產生重大負面影響。

25. 批准中期簡明綜合財務資料

中期簡明綜合財務資料於二零二零年八月二十八日獲得董事會批准並授權刊發。