

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Future Land Development Holdings Limited**

**新城發展控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

**截至2013年6月30日止六個月  
中期業績公告**

### 財務概覽

- 營業額較2012年同期增加34.1%至人民幣5,025.7百萬元；
- 毛利較2012年同期減少2.4%至人民幣1,130.9百萬元；
- 截至2013年6月30日止六個月的利潤為人民幣272.2百萬元，歸屬於本公司權益持有人利潤為人民幣85.5百萬元，較去年同期減少43.8%；
- 核心盈利\*為人民幣271.8百萬元，歸屬於本公司權益持有人的核心盈利為人民幣85.1百萬元，較去年同期減少43.8%；
- 實現合約銷售人民幣7,608.6百萬元，相應的銷售建築面積為864,000平方米，較去年同期分別增加7.7%及11.7%；
- 現金和現金等價物較去年期末增加15.1%至人民幣5,587.0百萬元；
- 每股盈利為人民幣0.02元。董事會已決議不宣派任何中期股息。

新城發展控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「集團／本集團」）截至2013年6月30日止六個月（或「報告期間」）的未經審核合併業績，連同2012年同期的比較數字如下：

\* 核心盈利即溢利減除稅後投資物業公允價值收益

## 簡明合併利潤表

截至2013年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元 未經審核	2012年 人民幣千元 經審核
收入		5,025,657	3,747,072
銷售成本	9	<u>(3,894,723)</u>	<u>(2,588,556)</u>
毛利		1,130,934	1,158,516
投資物業公允價值收益		600	1,084
銷售和營銷成本	9	(130,309)	(187,710)
行政開支	9	(302,153)	(272,408)
其他收入		10,167	7,998
其他開支		(2,939)	(1,641)
其他收益 — 淨額		<u>4,490</u>	<u>6,690</u>
經營利潤		710,790	712,529
融資成本 — 淨額	10	(186,438)	(38,568)
應佔聯營公司業績		<u>(2,390)</u>	<u>(1,896)</u>
除所得稅前利潤		521,962	672,065
所得稅開支	11	<u>(249,761)</u>	<u>(319,434)</u>
期內利潤		<u>272,201</u>	<u>352,631</u>
應佔年內利潤：			
本公司權益持有人		85,519	152,237
非控股權益		<u>186,682</u>	<u>200,394</u>
		<u>272,201</u>	<u>352,631</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股收益 — 基本及攤薄	13	<u>人民幣0.02元</u>	<u>人民幣0.04元</u>
股息	12	<u>—</u>	<u>—</u>

簡明合併全面收益表  
截至2013年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 未經審核	2012年 人民幣千元 經審核
期內利潤	272,201	352,631
其他全面收益		
將不會重新分類至損益的項目	-	-
隨後可能重新分類至損益的項目	-	-
期內已扣稅的其他全面收益	-	-
期內全面收益總額	<u>272,201</u>	<u>352,631</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	85,519	152,237
非控股權益	<u>186,682</u>	<u>200,394</u>
	<u>272,201</u>	<u>352,631</u>

簡明合併財務狀況表  
於2013年6月30日

	附註	於2013年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2012年 12月31日 人民幣千元 經審核
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備		116,081	117,074
投資物業		3,106,200	3,105,600
無形資產		7,022	7,267
於聯營公司的投資		227,500	229,890
遞延所得稅資產		407,148	361,193
可供出售金融資產		196,187	181,187
土地使用權		367,248	367,248
		<u>4,427,386</u>	<u>4,369,459</u>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		4,894,860	4,313,847
完工待售或在建銷售物業		27,473,863	24,493,752
貿易及其他應收款項和預付款項	5	2,376,087	1,666,266
受限制現金		2,380,707	1,148,089
現金和現金等價物		5,586,964	4,852,130
		<u>42,712,481</u>	<u>36,474,084</u>
<b>總資產</b>		<u><u>47,139,867</u></u>	<u><u>40,843,543</u></u>

# 簡明合併財務狀況表 (續)

於2013年6月30日

	附註	於2013年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2012年 12月31日 人民幣千元 經審核
<b>所有者權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備 已發行及繳足股本 儲備	6	4,617 5,562,218	4,617 5,746,486
<b>非控股權益</b>			
		5,566,835 2,764,935	5,751,103 2,643,924
<b>權益總額</b>			
		8,331,770	8,395,027
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款 遞延所得稅負債	7	10,569,903 426,381	4,509,670 402,872
<b>流動負債</b>			
貿易和其他應付款項 預售物業預收款項 即期所得稅負債 借款 應付股息	8  7	7,223,388 14,119,634 759,506 5,699,318 9,967	9,597,029 11,663,869 1,143,835 5,130,436 805
<b>總負債</b>			
		38,808,097	32,448,516
<b>總權益及負債</b>			
		47,139,867	40,843,543
<b>流動資產淨值</b>			
		14,900,668	8,938,110
<b>總資產減流動負債</b>			
		19,328,054	13,307,569

## 附註：

### 1 一般資料

新城發展控股有限公司（「本公司」）於2010年4月23日根據開曼群島公司法（2010年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業及物業投資。本公司的母公司為富域香港投資有限公司（「富域香港」）。本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited。富域香港和First Priority Group Limited均註冊於英屬處女群島。本集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

本公司股份自2012年11月29日開始在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

除另有說明外，未經審核簡明綜合中期財務報表以人民幣（「人民幣」）千元呈列，並已經本公司董事會批准及授權於2013年8月15日刊發。

該等簡明綜合中期財務報表尚未經審核。

### 2 編製基準

截至2013年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表已按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值列賬的投資物業及可供出售金融資產的重估而作出修訂，且符合由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」。

簡明綜合中期財務報表應連同本公司根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的截至2012年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 3 會計政策

除下文所述外，所採納會計政策與本公司截至2012年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採納及所述者一致。

中期所得稅乃採用適用於預期年度盈利總額的稅率累積。

#### 本集團於2013年採納的新準則及修訂

- 香港會計準則第1號（修訂本）「財務報表之呈列」；該等修訂所導致的主要變動為要求實體將在「其他全面收益」（OCI）中呈列的項目按其隨後是否可能重分類至損益（重新分類調整）的基準歸類。修訂並未說明哪些項目在OCI中呈列。
- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」旨在透過提供公允價值之精確定義及公允價值計量之單一來源以及適用於各香港財務報告準則之披露規定，使之較為一致及簡單。該等規定並無擴大公允價值會計之使用，但就當該準則獲香港財務報告準則內其他準則規定或准許使用時應如何應用提供指引。香港財務報告準則第13號自2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。

於2013年1月1日開始採納上述新準則及修訂並不會對本集團截至2013年6月30日止六個月的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

本集團並無提早採納任何於截至2013年12月31日止財政年度已頒佈但尚未生效的新訂會計及財務報告準則以及對現有準則的修訂及詮釋。

#### 4 分部資料

管理層根據主要經營決策者（「**主要經營決策者**」）審核的報告（用於作出戰略決策）釐定營運分部。王董事長被視為主要經營決策者。

本集團通過兩個營運分部管理業務，這與就資源分配和業績評估向本集團主要經營決策者內部呈報信息的方式一致，概無合併營運分部以形成以下可呈報分部。

- 江蘇新城地產股份有限公司，一家其境內上市外資股於上海證券交易所上市的公司（「**B股公司**」）。
- 不屬於**B股公司**的物業項目（「**非B股公司**」）。

**B股公司**主要從事住宅物業開發，而非**B股公司**主要從事多用途綜合樓開發。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部份收入來自中國，及大部份資產位於中國。

主要經營決策者根據投資物業除所得稅和公允價值收益前的收入和利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括投資物業的所得稅開支和投資物業公允價值收益的影響。

截至2013年6月30日止六個月（未經審核）

	B股公司 人民幣千元	非B股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	<u>3,503,886</u>	<u>1,522,814</u>	<u>5,026,700</u>	<u>(1,043)</u>	<u>5,025,657</u>
除投資物業公允價值 收益和所得稅開支前 分部利潤／（虧損）	680,912	(65,777)	615,135	(93,773)	521,362
財務收入	18,678	41,426	60,104	-	60,104
融資成本	(20,537)	(226,005)	(246,542)	-	(246,542)
折舊和攤銷	(9,036)	(4,824)	(13,860)	-	(13,860)
應佔聯營公司業績	<u>(2,390)</u>	<u>-</u>	<u>(2,390)</u>	<u>-</u>	<u>(2,390)</u>

期內利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允 價值收益和所得稅開 支前的分部利潤總額					521,362
投資物業公允價值收益					600
所得稅開支					<u>(249,761)</u>
期內利潤					<u>(272,201)</u>

於2013年6月30日（未經審核）

分部資產	<u>32,833,583</u>	<u>14,326,479</u>	<u>47,160,062</u>	<u>(20,195)</u>	<u>47,139,867</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	227,500	-	227,500	-	227,500
添置非流動資產（除金融 工具和遞延稅項資產）	<u>6,716</u>	<u>6,796</u>	<u>13,512</u>	<u>-</u>	<u>13,512</u>
分部負債	<u>27,199,980</u>	<u>11,628,312</u>	<u>38,828,292</u>	<u>(20,195)</u>	<u>38,808,097</u>

截至2012年6月30日止六個月（經審核）

	B股公司 人民幣千元	非B股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	<u>3,619,127</u>	<u>130,066</u>	<u>3,749,193</u>	<u>(2,121)</u>	<u>3,747,072</u>
除投資物業公允價值 收益和所得稅開支前 分部利潤／(虧損)	769,025	(51,158)	717,867	(46,886)	670,981
財務收入	16,236	2,710	18,946	–	18,946
融資成本	(25,646)	(31,868)	(57,514)	–	(57,514)
折舊和攤銷	(8,053)	(2,997)	(11,050)	–	(11,050)
應佔聯營公司業績	<u>(1,896)</u>	<u>–</u>	<u>(1,896)</u>	<u>–</u>	<u>(1,896)</u>

期內利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允 價值收益和所得稅開 支前的分部利潤總額					670,981
投資物業公允價值收益					1,084
所得稅開支					<u>(319,434)</u>
期內利潤					<u>352,631</u>

於2012年12月31日（經審核）

分部資產	<u>29,280,647</u>	<u>11,581,191</u>	<u>40,861,838</u>	<u>(18,295)</u>	<u>40,843,543</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	229,890	–	229,890	–	229,890
添置非流動資產（除金融 工具和遞延稅項資產）	<u>15,590</u>	<u>640,106</u>	<u>655,696</u>	<u>–</u>	<u>655,696</u>
分部負債	<u>23,904,212</u>	<u>8,562,599</u>	<u>32,466,811</u>	<u>(18,295)</u>	<u>32,448,516</u>

## 5 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	2,293	3,265
應收票據	5,000	300
貿易應收款項合計	7,293	3,565
減：應收款項減值撥備	-	-
貿易應收款項－淨額	7,293	3,565
應收關連方款項	-	180,000
預付營業稅和附加費(i)	785,180	645,416
預付所得稅和土地增值稅(i)	454,544	377,514
投標保證金(ii)	706,187	196,190
住房公積金中心的按金(iii)	125,763	116,989
項目建設的按金	40,000	-
物業維修款的按金	46,882	-
應收利息	16,919	-
預付建設成本	98,373	89,491
其他	94,946	57,101
	<b>2,376,087</b>	<b>1,666,266</b>

- (i) 營業稅、附加費和土地增值稅於本集團收到客戶預付款時預徵收，此等預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。此外，在計算應稅課稅收入時，按本集團收到的預付款的5%至15%計算的預計利潤需計入會計收入，據此預付的所得稅同樣列作預付款項。
- (ii) 此結餘為土地使用權競標的投標保證金，已於其後收回或轉發志租賃土地預付款項。
- (iii) 此結餘為向住房公積金中心支付的按金以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。這些按金將於政府部門發出物業所有權證至這些購房者並向住房公積金中心提交時予以解除。

貿易應收款項於2013年6月30日及2012年12月31日的賬齡分析如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	7,293	2,555
一至二年	-	-
二至三年	-	-
三年以上	-	1,010
	<b>7,293</b>	<b>3,565</b>

## 6 股本

### (a) 法定股本

	法定股本數目 股份
於2012年及2013年6月30日	<u>10,000,000,000</u>

### (b) 已發行股份

	已發行股份數目 每股0.001港元	普通股 人民幣元
於2012年1月1日及2012年6月30日	<u>4,250,000,000</u>	<u>3,466,077</u>
於2013年1月1日及2013年6月30日(i)	<u>5,668,000,000</u>	<u>4,617,069</u>

- (i) 於2012年11月29日，本公司就聯交所上市按每股1.45港元發行1,418,000,000股每股0.001港元的港元普通股，並籌得總額約2,056,100,000港元（相等於人民幣1,668,936,000元）的款項。所得款項超過發行1,418,000,000股普通股面值共為人民幣1,150,992元的金額為人民幣1,667,785,008元，扣除發行新股直接相關的費用共人民幣65,165,000元後為人民幣1,602,620,008元，此金額撥入股份溢價賬。

## 7 借款

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期、有抵押及向以下機構借入：		
— 銀行融資(a)	9,642,262	6,242,070
— 信託融資安排 — 傳統貸款(b)	45,260	1,875,460
— 於2018年1月到期的優先票據(「2018年票據」)(c(i))	1,202,189	—
— 於2016年4月到期的優先票據(「2016年票據」)(c(ii))	1,473,800	—
	<u>12,363,511</u>	<u>8,117,530</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(1,793,608)</u>	<u>(3,607,860)</u>
	<u><u>10,569,903</u></u>	<u><u>4,509,670</u></u>
即期、有抵押及向以下機構借入：		
— 銀行融資(a)	3,562,850	1,210,716
— 信託融資安排 — 傳統貸款(b)	311,860	311,860
— 其他金融機構借款	31,000	—
加：長期借款的即期部分	<u>1,793,608</u>	<u>3,607,860</u>
	<u><u>5,699,318</u></u>	<u><u>5,130,436</u></u>

(a) 本集團的銀行借款由將予開發的租賃土地、在建物業、完工待售物業、投資物業、子公司股份和銀行存款抵押或由本公司的子公司相互擔保。

(b) 該等借款主要與信託公司以信託融資安排形式訂立。傳統貸款信託融資安排是本集團與信託公司訂立的貸款協議。附有購回義務信託融資安排的權益涉及附有購回義務的項目公司股本擴大或轉讓股權。這種信託融資安排的實質是借款，並以合法轉讓的項目公司的股權作為抵押品。信託融資安排項下的借款由若干完工待售或在建銷售物業和本集團子公司的股份抵押。

(c) 優先票據

(i) 2018年票據

於2013年1月，本公司發行本金額為2億美元的五年期優先票據(「2018年票據」)，該等票據於新加坡證券交易所上市。2018年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自2013年7月31日開始於每個年度的1月31日及7月31日或與之最接近的營業日每半年下期支付。

(ii) 2016年票據

2013年4月，本公司發行本金額為人民幣1,500,000,000元的三年期優先票據（「**2016年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所上市。2016年票據以人民幣計值，按年利率9.75%計息，自2013年10月23日開始於每個年度的4月23日及10月23日或與之最接近的營業日每半年下期支付。

上述優先票據為一般責任，由若干非根據中國法律註冊成立的附屬公司擔保（「**附屬公司擔保人**」），及由若干原附屬公司擔保人的股份作抵押。

本公司有權選擇於上述優先票據到期前按該等優先票據的契約所界定的贖回價將其全部或部份贖回。

提早贖回權被視為嵌入式衍生工具而與主合約並無密切關連。董事會認為，本公司現時無計劃提早贖回及上述提早贖回權之公允價值於初步確認時及於2013年6月30日並不重大。

## 8 貿易和其他應付款項

	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	6,064,486	8,223,769
應付票據	602,472	637,748
應付關連方款項	15,073	—
營業稅和其他應付稅項	102,802	208,460
代收保養及裝修費	108,719	122,198
代收契稅	80,508	127,673
應計工資	22,814	71,912
應付利息	152,779	125,396
應還臨時借用資金(a)	18,000	18,000
其他	55,735	61,873
	<b>7,223,388</b>	<b>9,597,029</b>

(a) 應還臨時借用資金指應付非關聯方款項，不計息且無抵押。

於2013年6月30日及2012年12月31日，大部分貿易應付款項的賬齡少於一年。

## 9 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (經審核)
土地使用權成本	1,145,520	504,304
建設成本	2,176,840	1,665,394
資本化利息	192,223	160,463
營業稅及附加費(a)	276,659	211,516
完工待售物業減值撥備轉回	(5,299)	—
物業、廠房和設備折舊	12,808	10,051
無形資產攤銷	1,052	999
銀行手續費	9,160	5,778
員工成本	236,992	215,787
招待費	34,276	31,027
印花稅及其他稅項	23,792	10,995
專業費用	69	11,071
核數師酬金	2,400	2,235
銷售佣金	38,541	70,980
廣告及宣傳費用	77,447	92,655
租賃開支	18,405	11,891
差旅費用	10,798	3,221
其他開支	75,502	40,307
	<u>4,327,185</u>	<u>3,048,674</u>
銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計	<u>4,327,185</u>	<u>3,048,674</u>

(a) 本集團的中國子公司須就其銷售物業收入和租金收入繳納5%的營業稅，而附加費則按應付營業稅的10%至12%繳納。

## 10 融資成本 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (經審核)
融資成本		
— 銀行貸款、優先票據、信託融資安排及 從其他金融機構取得的借款的利息	(571,237)	(544,362)
— 減：資本化利息	324,695	486,848
	<u>(246,542)</u>	<u>(57,514)</u>
融資成本總額	<u>(246,542)</u>	<u>(57,514)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	60,104	18,946
	<u>60,104</u>	<u>18,946</u>
融資成本淨額	<u>(186,438)</u>	<u>(38,568)</u>

## 11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (經審核)
當期所得稅		
中國土地增值稅	130,769	181,715
中國企業所得稅	141,438	116,953
	<u>272,207</u>	<u>298,668</u>
遞延所得稅	(22,446)	20,766
	<u>(22,446)</u>	<u>20,766</u>
期內列支的所得稅總額	<u>249,761</u>	<u>319,434</u>

### 香港利得稅

本集團未對香港利得稅作出撥備，因為本集團於截至2013年6月30日止六個月期間並無來自香港的估計應課稅溢利（2012年：無）。

### 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），本集團旗下位於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利，向其中國以外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。截至2013年6月30日止六個月，本集團就其中國實體產生的部分盈利按5%的稅率計提中國預扣稅撥備人民幣952,000元（截至2012年6月30日止六個月：無）。本集團能控制該等中國子公司的股息政策並已確定可能不會於可見未來分派大部分該等盈利。

### 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

## 12 股息

董事會不建議派發截至2013年6月30日止六個月的中期股息（2012年：無）。

於2013年5月22日舉行的本公司股東週年大會已批准2012年末期股息每股普通股人民幣0.05元，約人民幣283,400,000元。於2013年6月30日本公司未派付股息為約人民幣9,037,000元。

## 13 每股收益

截至2013年及2012年6月30日止六個月每股基本收益乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2013年 (未經審核)	2012年 (經審核)
本公司權益持有人應佔合併利潤 (人民幣千元)	<u>85,519</u>	<u>152,237</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>5,668,000</u>	<u>4,250,000</u>
每股基本收益 (人民幣元)	<u>0.02</u>	<u>0.04</u>

由於截至2013年及2012年6月30日止六個月並無任何攤薄購股權和其他具潛在攤薄效應的已發行股份，故每股攤薄收益與每股基本收益相同。

## 董事長報告

本人謹代表本公司，向各位股東欣然提呈本集團截至2013年6月30日止六個月的未經審核業績。

## 業務平穩增長

本集團是中國最富庶的長三角洲地區之領先地產開發商，聚焦於中等收入群體，並致力以具競爭力的成本增加優質的土地儲備。2013年上半年，本集團實現合約銷售總額人民幣7,608.6百萬元，較2012年同期增長7.7%。合約銷售建築面積合計864,000平方米，較2012年同期增長11.7%。報告期內，集團實現營業額人民幣5,025.7百萬元，其中物業銷售額為人民幣4,826.4百萬元，較去年同期增長32.1%。於2013年6月30日，集團的現金總額（包括現金及現金等價物以及受限制性現金）為人民幣7,967.7百萬元，土地儲備建築面積約13,723,341平方米，土地儲備平均成本人民幣1,821元／平方米；在建工程面積約4,760,000平方米。

## 2013年上半年回顧

中國房地產市場自2012年下半年起逐步回暖，2013年上半年繼續穩步發展。受惠於各種信貸放寬措施及城鎮化推動的剛性需求，各大城市的樓價止跌回升，銷售情況亦見明顯改善。在房地產市場轉趨活躍的背景下，中央政府於2013年2月底頒佈「國務院常務會議確定的五項加強房地產市場調控的政策措施」（「**新國五條**」），這些措施穩定了房價，有助促進市場的健康發展。

報告期間，本集團以一貫的穩健策略應對市場變化，加上精細化的管理架構，堅持設計與營銷創新，獲得了市場的廣泛認同。同時，我們進一步研究分析宏觀經濟，致力於投資拓展及提高獲取優質而價格合理的土地的能力。此外，在內部管理上，我們除不斷加強成本控制、研究客戶價值關注點外，還全面改善、革新了項目經理制度，將項目管理團隊的薪酬考核與項目的利潤進一步掛鉤。

土地儲備方面，2013年上半年，我們在南京、鎮江和蘇州新增加了4個項目，土地儲備建築面積合計增加（不包括地下建築面積）約1,351,387平方米。本集團秉承鞏固加強長三角市場領導地位的戰略佈局，於上半年成功進入鎮江市場，實現全面覆蓋滬寧沿線城市。同時，於報告期後，集團成功進入杭州市場。截至2013年6月30日，我們在全國10個主要城市共擁有82個房地產項目，其中，正在開發及／或持作未來開發的物業項目共47個。集團擁有土地儲備建築面積約13,723,341平方米，權益面積約為9,213,179平方米，可滿足未來四至五年大規模的開發需要。

商業綜合體項目方面，本集團繼續鞏固「吾悅」品牌。常州吾悅廣場及常州吾悅國際廣場於2012年先後開業，於報告期內為我們帶來了穩定的租金回報。憑著集團目前在商業綜合體的建造與運營方面積累的豐富經驗，新取得的蘇州吳江新區地塊將會打造成「吾悅廣場」城市綜合體。

面對當前的大環境，本集團堅持謹慎的財務管理原則，維持穩健的現金流及保證資金安全。除2012年11月通過首次公開發售募集資金共2,056.1百萬港元外，集團於2013年1月及4月分別成功發行5年期2億美元10.25%的優先票據和3年期人民幣

15億元9.75%的優先票據。成功發行該等優先票據，改善了我們的債務結構，並加強了我們的資金流動性。截至2013年6月30日，我們的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）達人民幣7,967.7百萬元，未動用銀行授信額度約為人民幣5,613.0百萬元。穩建的財務狀況是我們業務增長的重要基石。

本集團於2012年底在聯交所主板上市。此外，本集團於2013年5月31日，即上市後僅半年，即獲納入MSCI明晟中國小型企業指數成份股，足見市場認同集團的品牌與增長潛力。相信是次晉身指數成份股能進一步提升集團在國際資本市場的聲譽及地位。

## 前景

2013年上半年，儘管中國國民生產總值增長步伐有所放緩，但相對世界各國，中國經濟仍處於較快的擴張階段。2013年7月30日的政治局會議對下半年經濟工作提出了「穩增長，調結構，促改革」的要求，國內房地產上市公司的融資也開始有限放開，我們認為針對房地產的宏觀調控措施有望逐漸放鬆。此外，中國居民可支配收入不斷增長，配合城鎮化等長遠政策，預期中國房地產市場，尤其是長三角地區等「經濟龍頭地區」，仍處於較平穩的上升週期。

我們將繼續推進集團「佈局泛長三角區域、產品多元化」的戰略方針，在保持長三角區域優勢的基礎上，擇優選取富有潛力的區域進入，進一步拓展我們的業務。未來我們將以二線城市為主，適當加大一線城市的投資，並有選擇的進入部分三線或以下城市。我們會兼顧自身的財務能力，審慎地增加土地儲備。

經過多年的研究實踐，我們在精裝修房、產品標準化方面取得了顯著的成效，展望未來，我們將繼續加強產品研究、完善設計；透過標準化的設計進一步降低成本，同時專注滿足客戶的各種需求。集團將按現有計劃於2013年下半年推售11個全新項目，主要針對剛性需求和致力改善居住環境的客戶。我們全年合約銷售目標為人民幣200億元。我們會繼續通過「快速資產周轉」策略加速資金回籠，也會努力控制資金成本、主動開拓新的融資管道，從而在充滿挑戰與機遇的經營環境中保持盈利。

儘管宏觀經濟增長的放緩以及趨緊的信貸環境仍將為我們的運營帶來挑戰。但我們相信，通過審慎佈局、完善產品標準化、嚴格控制成本等多方面的努力，我們將能在變幻莫測的市場環境中穩步成長，為我們的股東創造更高、更大的價值。

## 致謝

本集團的穩健發展全賴各界的鼎力支持，以及各級員工的寶貴貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體員工、股東、投資者、合作伙伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。

## 管理層討論及分析

本集團2013年上半年合約銷售額較2012年同期增長7.7%至人民幣7,608.6百萬元。營業額較2012年同期增長34.1%至人民幣5,025.7百萬元。歸屬於本公司權益持有人之核心溢利較去年同期減少43.8%至人民幣85.1百萬元。

## 物業發展

2013年上半年，本集團的合約銷售額達人民幣7,608.6百萬元。銷售總建築面積864,000平方米（含車位銷售面積），較2012年同期增長11.7%。合約銷售額區域分佈均衡。常州、上海、蘇州、南京合約銷售額分別為人民幣2,559.6百萬元、人民幣1,983.2百萬元、人民幣973.3百萬元和人民幣738.9百萬元，分別佔集團合約銷售額的34.6%、26.8%、13.1%和10.0%。

表一：2013年上半年本集團合約銷售額明細

項目 / 物業名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售額 (人民幣百萬元)
常州		
常州香溢瀾橋	68,028.8	483.5
常州香溢紫郡	50,749.4	313.4
香悅半島	47,850.0	413.1
吾悅廣場	35,817.9	276.4
公園壹號	23,013.0	131.8
御景灣	20,492.6	192.3
常州新城域	17,584.5	101.5
常州新城金郡	15,844.6	205.0
新城首府	10,057.7	136.1
吾悅國際廣場	6,576.7	71.8
新城帝景	6,475.0	196.3
常州新城公館	2,145.8	15.8
其他項目	2,585.2	22.5
常州小計	<u>307,221.1</u>	<u>2,559.6</u>

項目／物業名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售額 (人民幣百萬元)
<b>上海</b>		
上海新城金郡*	33,634.2	563.3
新城碧翠	32,104.4	1,089.1
上海新城公館	9,051.4	197.8
悠活城	6,144.5	87.4
尚上城	2,695.2	34.1
憶華里	562.3	11.5
<b>上海小計</b>	<b>84,192.1</b>	<b>1,983.2</b>
<b>南京</b>		
南京香溢紫郡	82,834.0	706.5
南京新城金郡	2,157.3	32.3
<b>南京小計</b>	<b>84,991.2</b>	<b>738.9</b>
<b>蘇州</b>		
蘇州香溢瀾橋	53,293.0	529.5
蘇州香溢紫郡	35,979.3	277.0
蘇州新城金郡	15,385.1	144.4
蘇州新城域	2,675.6	22.3
<b>蘇州小計</b>	<b>107,333.0</b>	<b>973.3</b>
<b>無錫</b>		
尚東雅園	54,221.3	429.5
華東家藝中心	7,783.2	66.9
盛世新城	557.8	3.3
<b>無錫小計</b>	<b>62,562.3</b>	<b>499.7</b>
<b>武漢</b>		
春天里	42,912.2	343.2
<b>武漢小計</b>	<b>42,912.2</b>	<b>343.2</b>

項目／物業名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售額 (人民幣百萬元)
長沙 新城國際花都	74,959.8	311.3
長沙小計	<u>74,959.8</u>	<u>311.3</u>
車位	99,835.7	199.5
總計	<u><b>864,007.6</b></u>	<u><b>7,608.6</b></u>

註：\*包括上海新城金郡A、上海新城金郡B及上海金郡常春藤（原A11-4地塊）的合約銷售

2013年上半年，本集團未確認的合約銷售額為人民幣14,879百萬元，總建築面積為1,850,945平方米，為本集團未來的營業額持續穩定增長奠定堅實的基礎。

### 土地儲備

於2013年上半年，本集團的土地儲備合計13,723,341平方米，其中本集團權益面積為9,213,179平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣1,821元。本集團的土地儲備地域分佈如下：

表二：本集團的土地儲備明細

城市	總建築面積 (平方米)	佔本集團 總建築面積	本集團權益 建築面積 (平方米)	佔本集團權益 建築面積
常州	6,210,021	45.3%	4,204,908	45.6%
上海	1,511,166	11.0%	741,313	8.0%
南京	1,133,190	8.3%	588,012	6.4%
無錫	646,698	4.7%	370,142	4.0%
蘇州	1,824,769	13.3%	1,311,724	14.2%
昆山	663,766	4.8%	395,759	4.3%
長沙	1,248,664	9.1%	1,144,026	12.4%
金壇	43,463	0.3%	31,137	0.3%
武漢	184,303	1.3%	168,859	1.8%
鎮江	257,300	1.9%	257,300	2.8%
合計	<u><b>13,723,341</b></u>	<u><b>100.0%</b></u>	<u><b>9,213,179</b></u>	<u><b>100.0%</b></u>

2013年上半年本集團新收購土地儲備項目合共4個，全部是通過政府公開招標、拍賣或掛牌出售收購。新收購的土地儲備總建築面積為1,351,387平方米（不含地下建築面積）。

表三：2013年上半年的土地收購

項目／地塊	土地用途	應佔權益	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (不含地下 建築面積) (平方米)	地價 (人民幣 百萬元)
南京 玖瓏湖	住宅	51.89%	95,819	287,457	1,980.00
蘇州 吳江吾悅廣場	綜合	100.00%	154,313	527,183	527.90
清樹灣項目	住宅	53.93%	122,464	325,946	1,003.00
鎮江 丹徒項目	綜合	100.00%	90,143	210,800	270.00
<b>合計</b>			<b>462,739</b>	<b>1,351,387</b>	

於本報告期後，本集團成功進入杭州市場，獲取杭州余杭區順達路項目，目前規劃建築面積約124,276平方米。

### 物業結算

2013年上半年，本集團物業發展業務營業額為人民幣4,826.4百萬元，較去年同期增長32.1%。2013年上半年，交付物業總建築面積543,023平方米，較去年同期增長8.1%。2013年上半年營業額單方價格從每平方米人民幣7,277元增加22.1%至每平方米人民幣8,888元。

表四：2013年上半年各項目物業發展營業額明細

項目／物業名稱	城市	收入 (人民幣百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
上海新城金郡	上海	939.3	71,497	13,138
新城碧翠	上海	663.4	29,006	22,871
新城國際花都	長沙	620.6	166,313	3,731
尚上城	上海	562.0	51,692	10,872

項目／物業名稱	城市	收入 (人民幣百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
吾悅國際廣場	常州	329.1	24,842	13,248
蘇州新城金郡	蘇州	285.4	35,492	8,040
吾悅廣場	常州	268.2	37,542	7,144
香悅半島	常州	237.2	17,977	13,192
華東家藝中心	無錫	186.7	23,328	8,004
尚東雅園	無錫	149.4	18,966	7,877
憶華里	上海	132.9	18,724	7,100
上海新城公館	上海	92.7	4,485	20,657
南京新城金郡	南京	70.0	5,765	12,143
其他項目		289.7	37,394	7,746
<b>合計</b>		<b>4,826.4</b>	<b>543,023</b>	<b>8,888</b>

## 物業投資

隨着投資物業的完工，本集團於2013年上半年投資物業租金收入錄得大幅增長至人民幣39.2百萬元。

表五：2013年上半年本集團投資物業租金收入明細

項目／物業名稱	租金 (人民幣千元)		增長
	2013年上半年	2012年上半年	
吾悅廣場	21,380.2	不適用	不適用
吾悅國際廣場	17,656.0	不適用	不適用
四季新城商鋪	185.0	185.0	—
<b>合計</b>	<b>39,221.2</b>	<b>185.0</b>	<b>不適用</b>

## 財務回顧

### 營業額

2013年上半年，本集團營業額為人民幣5,025.7百萬元，較去年同期上升34.1%。其中，報告期內物業銷售收入為人民幣4,826.4百萬元，較去年同期增長32.1%；物業管理及其他收入人民幣150.8百萬元，較上年同期增長86.6%；租金收入為人民幣48.5百萬元，較上年同期增長290.1%。

### 毛利

2013年上半年，本集團的毛利為人民幣1,130.9百萬元，較上年同期減少2.4%，而毛利率為22.5%，較上年同期下降8.4個百分點。毛利及毛利率下降主要是由於截至2013年6月30日止六個月我們交付的物業產品組合及地區明細較去年同期所交付物業發生變動所致。

### 銷售及營銷成本

2013年上半年，本集團銷售及營銷成本由2012年同期的人民幣187.7百萬元下降至人民幣130.3百萬元，主要是由於報告期內，相應減少了國內營銷及品牌宣傳活動所致。

### 行政開支

2013年上半年，本集團的行政費用由2012年同期的人民幣272.4百萬元上升至人民幣302.2百萬元，主要是由於報告期內員工人數增加所致。

### 融資成本

2013年上半年，融資成本由去年同期人民幣38.6百萬元增加約3.8倍至人民幣186.4百萬元。融資成本增加主要是由於未能資本化的優先票據及經營性物業貸款等所致。

### 所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅及土地增值稅。本集團於2013年上半年的企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣119.0百萬元及人民幣130.8百萬元。

## 財務資源及流動資金比率

於2013年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣5,587.0百萬元（於2012年12月31日：人民幣4,852.1百萬元），及即期及非即期借款淨額人民幣16,269.2百萬元（於2012年12月31日：人民幣9,640.1百萬元）。約人民幣5,699.3百萬元須於一年內償還，約人民幣9,737.9百萬元須於一年後五年內償還及約人民幣832.0百萬元須於五年後償還。2013年上半年，我們的淨負債與權益比率由2012年底的57.1%上升至128.2%。淨負債與權益比率按期末淨負債除以總權益再乘以100%計算。淨負債按總價款減現金及現金等價物計算。若淨負債按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算，則淨負債與權益比率為99.6%。我們的淨負債與權益比率上升，主要是由於融資增加及經營性現金流出增加導致淨負債增加所致。

2013年1月，本集團以合理的利率(10.25%)成功在境外發行2億美元5年期的優先票據；4月，本集團以合理的利率(9.75%)成功在境外發行15億人民幣3年期的優先票據。上述兩筆債券的發行，確保了公司未來現金流的健康穩定，也使我們的長期借款佔借款總額的比重從2012年底的47%上升至65%，借款結構得以進一步優化。董事們相信，集團負債水平和財務結構的持續優化為抵禦市場波動、減低財務風險奠定了良好基礎。

## 或然負債

根據按揭合約，銀行要求我們向買家的按揭計劃提供擔保。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早者解除：(i)政府機關向買家發放房地產所有權證時；或(ii)買家結清物業的按揭貸款時。倘買家拖欠按揭貸款，則本集團須負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期開始。

截至2013年6月30日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的重大或然負債約為人民幣5,152.1百萬元（截至2012年12月31日：約人民幣3,993.7百萬元）。監於該等按揭貸款融資的最小歷史違約率，董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微，故按公允價值計量的金融擔保並不重大。

截至2013年6月30日，我們的子公司就借款相互提供若干企業擔保。我們的董事認為子公司有足夠財務資源償付其債務。

除本中期業績公告所披露者外，我們於2013年6月30日並無其他重大或然負債。

## 可供出售金融資產

2013年上半年，我們的可供出售金融資產公允價值由2012年12月31日的人民幣181.2百萬元增加8.3%至人民幣196.2百萬元。

增加的原因主要是收購可供出售金融資產為數人民幣15百萬元。我們的可供出售金融資產於2013年6月30日的公允價值相比收購成本並無重大變動。

## 外匯風險

截至2013年6月30日，我們以人民幣計價人民幣7,374.3百萬元、以港元計價人民幣578.5百萬元及以美元計價人民幣14.8百萬元的現金結餘。本集團幾乎全部經營活動均在中國進行，而大部分交易均以人民幣計價。由於本集團以港元或美元結算若干一般及行政費用以及其他貸款而令本集團面對美元及港元兌人民幣的外匯風險。

於2013年1月，我們以10.25%發行5年期2億美元的優先票據，確保本集團未來現金流的健康穩定。因此，我們面對人民幣兌美元匯率變動帶來的外幣風險。

此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。我們並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納重大的外幣對沖政策。

## 重大收購及出售事項

截至2013年上半年，除本業績公告所披露者外，我們並無任何重大收購或出售子公司、聯營公司或資產。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認，於本業績公告日期，除本集團在物業發展的日常業務外，目前並無意收購任何重大投資或資本資產。

## 中期股息

董事會不建議向股東派發截至2013年6月30日止六個月的中期股息。

## 僱員及薪酬政策

於2013年上半年，本集團在中國及香港僱用4,214名全職僱員，其中1,272名僱員從事房地產開發業務，2,942名從事房地產投資、品牌客服、物業管理及其他業務。本集團依據員工個人表現、工作經驗和現行市場薪金水平釐定全體員工（包括董事）的薪酬組合，並參照個人的優勢和潛力進行提撥。員工的薪酬組合包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。本集團於截至2013年6月30日止六個月確認以股份為基礎的報酬開支人民幣13.6百萬元（截至2012年6月30日止六個月：人民幣23.1百萬元）。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2013年6月30日止六個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 上市所得款項淨額用途

本公司股份於2012年11月29日在聯交所上市的所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支）約為1,603.8百萬人民幣。截至2013年6月30日止六個月，該等所得款項淨額已按本公司日期為2012年11月19日的招股章程所載方式運用。

## 企業管治常規

截至2013年6月30日止六個月期間，本公司一直採用、應用及遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四的企業管治守則（「守則」）所載的守則規定。根據守則的守則條文A.2.1，董事長及行政總裁的職責應有所區分，並由不同人士擔任。根據本公司的現行組織架構，王先生為董事會的董事長兼行政總裁。王先生於房地產行業擁有豐富經驗。董事會認為由同一人出任董事長及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，故此組合具備充分獨立性。除本公告所披露者外，本公司於截至2013年6月30日止六個月一直遵守守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守守則。

## 上市發行人董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的行為準則。

本公司已向所有董事作出特定查詢，且各董事均已確認於截至2013年6月30日止六個月整個期間，彼等一直遵守標準守則。

### 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）已與管理層審閱本集團所採納的會計原則及常規以及本集團截至2013年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
董事長  
王振華

中國，2013年8月15日

於本公告日期，本公司董事包括執行董事王振華先生、閔遠松先生、劉源滿先生、譚為民先生及黃茂莉女士，非執行董事呂小平先生，獨立非執行董事陳華康先生、聶梅生女士及朱增進先生。