

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2014年6月30日止六個月 中期業績公告

#### 中期業績概覽

- 實現合約銷售人民幣9,711.4百萬元，相應的銷售建築面積約為1,029,369.0平方米，較去年同期分別增加27.6%及19.1%；
- 營業額至人民幣4,053.9百萬元；
- 毛利至人民幣939.5百萬元；
- 截至2014年6月30日止六個月的淨利潤為人民幣250.7百萬元，歸屬於本公司權益持有人利潤為人民幣116.0百萬元，較去年同期增加35.6%；
- 核心盈利\*為人民幣223.1百萬元，歸屬於本公司權益持有人的核心盈利為人民幣95.2百萬元，較去年同期增加11.9%；
- 銀行存款和手頭現金（現金及現金等價物、受限制現金）至人民幣5,648.8百萬元；
- 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子公司（統稱「集團／本集團」）截至2014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2013年同期的比較數字如下：

\* 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業公允價值收益

簡明合併利潤表  
截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2014年 人民幣千元 未經審核	2013年 人民幣千元 未經審核
收入		<b>4,053,880</b>	5,025,657
銷售成本	9	<b>(3,114,362)</b>	(3,894,723)
毛利		<b>939,518</b>	1,130,934
投資物業公允價值收益		<b>36,892</b>	600
銷售和營銷成本	9	<b>(186,686)</b>	(130,309)
行政開支	9	<b>(341,717)</b>	(302,153)
其他收入		<b>32,570</b>	10,167
其他開支		<b>(2,135)</b>	(2,939)
其他收益 — 淨額		<b>3,361</b>	4,490
經營利潤		<b>481,803</b>	710,790
融資成本 — 淨額	10	<b>(73,798)</b>	(186,438)
應佔聯營公司業績		<b>(7,081)</b>	(2,390)
應佔合營企業業績		<b>(684)</b>	—
除所得稅前利潤		<b>400,240</b>	521,962
所得稅開支	11	<b>(149,509)</b>	(249,761)
期內利潤		<b>250,731</b>	272,201
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		<b>115,975</b>	85,519
非控股權益		<b>134,756</b>	186,682
		<b>250,731</b>	272,201
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 — 基本及攤薄	13	<b>人民幣0.02元</b>	人民幣0.02元
股息	12	<b>—</b>	—

簡明合併全面收益表  
截至2014年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 未經審核	2013年 人民幣千元 未經審核
期內利潤	250,731	272,201
其他全面收益	—	—
期內全面收益總額	<u>250,731</u>	<u>272,201</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	115,975	85,519
非控股權益	<u>134,756</u>	<u>186,682</u>
	<u>250,731</u>	<u>272,201</u>

# 簡明合併財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2013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		121,415	116,009
投資物業		3,602,200	3,307,000
無形資產		9,583	9,836
於聯營公司的投資		36,387	43,468
於合營企業的投資		59,316	10,000
遞延所得稅資產		422,489	499,738
可供出售金融資產		236,187	221,187
土地使用權		367,248	367,248
其他應收款項	5	87,294	198,538
		<u>4,942,119</u>	<u>4,773,024</u>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		4,573,778	3,285,498
完工待售或在建銷售物業		34,015,940	28,728,964
貿易及其他應收款項和預付款項	5	2,289,963	2,112,831
受限制現金		1,573,587	886,180
現金和現金等價物		4,075,197	7,411,713
		<u>46,528,465</u>	<u>42,425,186</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>51,470,584</b></u>	<u><b>47,198,210</b></u>
<b>所有者權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
已發行及繳足股本	6	4,617	4,617
儲備		6,558,720	6,717,031
		<u>6,563,337</u>	<u>6,721,648</u>
<b>非控股權益</b>		<u>4,023,554</u>	<u>3,876,311</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>10,586,891</b></u>	<u><b>10,597,959</b></u>

# 簡明合併財務狀況表 (續)

於2014年6月30日

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2013年 12月31日 人民幣千元 經審核
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	7	9,960,162	11,715,075
遞延所得稅負債		485,487	432,922
		<u>10,445,649</u>	<u>12,147,997</u>
<b>流動負債</b>			
貿易和其他應付款項	8	9,477,401	10,368,476
預售物業預收款項		15,539,751	10,235,042
即期所得稅負債		857,965	1,673,306
借款	7	4,381,741	2,174,501
應付股息		181,186	929
		<u>30,438,044</u>	<u>24,452,254</u>
<b>負債總額</b>		<u>40,883,693</u>	<u>36,600,251</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>51,470,584</u>	<u>47,198,210</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>16,090,421</u>	<u>17,972,932</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>21,032,540</u>	<u>22,745,956</u>

## 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。

本公司及其子公司（統稱「本集團」）的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及物業投資。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均於英屬處女群島註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

本公司股份於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（「上市」）。

除另有說明外，簡明合併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2014年8月18日刊發。

該等簡明合併中期財務報表尚未經審核。

### 2 編製基準

截至2014年6月30日止六個月的簡明合併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可供出售金融資產及投資物業的重估而作出修訂，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」。

簡明合併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2013年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

### 3 會計政策

除下文所述外，所採納會計政策與本公司截至2013年12月31日止年度的年度合併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2014年採納的新修訂及詮釋

- 香港會計準則第36條（修訂本）「資產減值」中有關可收回金額的披露
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號「徵費」
- 香港會計準則第32號「金融工具：呈報」有關金融資產與負債的對銷
- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號「投資主體的合併」
- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」－ 衍生工具的替代

於2014年1月1日開始採納上述新修訂及詮釋並未對本集團截至2014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2014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」）審閱的報告（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發展，而非B股公司主要從事多用途綜合樓開發。所有物業發展項目均位於中國，因此本集團的大部分收入來自中國及大部分資產位於中國。

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2014年6月30日止六個月（未經審核）				
	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	本集團合計
	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
分部收入	<u>3,335,804</u>	<u>722,304</u>	<u>4,058,108</u>	<u>(4,228)</u>	<u>4,053,880</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）	468,217	(8,283)	459,934	(96,586)	363,348
財務收入	28,406	26,246	54,652	–	54,652
融資成本	(13,117)	(115,333)	(128,450)	–	(128,450)
折舊和攤銷	(6,823)	(6,379)	(13,202)	–	(13,202)
應佔聯營公司業績	(7,081)	–	(7,081)	–	(7,081)
應佔合營企業業績	<u>(684)</u>	<u>–</u>	<u>(684)</u>	<u>–</u>	<u>(684)</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	363,348
投資物業公允價值收益	36,892
所得稅開支	<u>(149,509)</u>
期內利潤	<u>250,731</u>

於2014年6月30日（未經審核）

分部資產	<u>36,746,890</u>	<u>14,843,389</u>	<u>51,590,279</u>	<u>(119,695)</u>	<u>51,470,584</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	36,387	–	36,387	–	36,387
於合營企業的投資	59,316	–	59,316	–	59,316
添置非流動資產（除金融 工具和遞延稅項資產）	<u>5,606</u>	<u>271,573</u>	<u>277,179</u>	<u>–</u>	<u>277,179</u>
分部負債	<u>29,654,825</u>	<u>11,348,563</u>	<u>41,003,388</u>	<u>(119,695)</u>	<u>40,883,693</u>

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					(249,761)
期內利潤					<u>272,201</u>

於2013年12月31日（經審核）

分部資產	<u>33,886,077</u>	<u>13,334,828</u>	<u>47,220,905</u>	<u>(22,695)</u>	<u>47,198,210</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	43,468	–	43,468	–	43,468
於合營企業的投資	10,000	–	10,000	–	10,000
添置非流動資產（除金融 工具和遞延稅項資產）	<u>29,933</u>	<u>173,046</u>	<u>202,979</u>	<u>–</u>	<u>202,979</u>
分部負債	<u>27,005,135</u>	<u>9,617,811</u>	<u>36,622,946</u>	<u>(22,695)</u>	<u>36,600,251</u>

## 5 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	7,624	2,250
應收票據	4,280	4,400
貿易應收款項總額	<b>11,904</b>	6,650
減：應收款項減值撥備	-	-
貿易應收款項－淨額	<b>11,904</b>	6,650
預付營業稅和附加費(a)	<b>862,793</b>	567,828
預付所得稅和土地增值稅(a)	<b>551,977</b>	382,333
應收關連方款項	<b>342,565</b>	362,565
投標保證金(b)	-	276,420
預付建設成本	<b>137,261</b>	157,406
信託融資安排的保證金(c)	-	125,000
於住房公積金中心的按金(d)	<b>148,870</b>	122,920
項目適時建設保證金(e)	<b>103,350</b>	101,125
物業維修保證金(f)	<b>87,294</b>	73,538
與出售子公司有關的應收款項	-	35,156
應收利息	<b>8,320</b>	2,206
其他	<b>122,923</b>	98,222
	<b>2,377,257</b>	2,311,369
減：其他應收款項的非即期部分(c、f)	<b>(87,294)</b>	(198,538)
即期部分	<b>2,289,963</b>	2,112,831

貿易應收款項主要來自物業銷售和投資物業租賃。物業銷售的所得款項一般於簽訂有關買賣協議後三個月內收取，而物業租賃的租金一般預先收取。

- (a) 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。
- (b) 此結餘為土地使用權競標的投標保證金，已於其後收回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (c) 本集團就其子公司能獲得循環信託融資向Jiangsu International Trust Co., Ltd.存入保證金人民幣125,000,000元。於2013年12月31日，該等子公司已向Jiangsu International Trust Co., Ltd.悉數償還全部信託融資，並確認保證金為其他應收款。於2014年6月30日，上述保證金餘與其子公司新獲得之信託融資沖抵。該保證金將於2015年退回。
- (d) 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。
- (e) 該項結餘為項目的適時建設保證金，將隨後於項目建設過程中收回，並預計在未來12個月內收回。
- (f) 該項結餘為首次交付有關物業時支付的物業維護保證金，將於其後的十年內收回。

貿易應收款項及應收票據於2014年6月30日及2013年12月31日的賬齡均少於一年。

## 6 股本

### (a) 法定股本

	法定股本數目 港元 (「港元」) 股份
於2013年1月1日、2013年6月30日、 2014年1月1日及2014年6月30日 (未經審核)	<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2013年1月1日、2013年6月30日、 2014年1月1日及2014年6月30日 (未經審核)	<u>5,668,000,000</u>	<u>4,617,069</u>

## 7 借款

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013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)	9,471,920	10,179,459
— 於2018年1月到期的優先票據 (「2018年票據」) (c(i))	1,203,093	1,189,147
— 於2016年4月到期的優先票據 (「2016年票據」) (c(ii))	1,482,289	1,477,928
非即期、無抵押及向一家銀行借入	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
	<b>12,557,302</b>	13,246,534
減：長期借款的即期部分	<u>(2,597,140)</u>	<u>(1,531,459)</u>
	<u><b>9,960,162</b></u>	<u>11,715,075</u>
即期、有抵押及向以下機構借入：		
— 銀行融資(a)	909,601	643,042
— 信託融資安排 — 傳統貸款(b)	375,000	—
即期、無抵押及向一家銀行借入	<u>500,000</u>	—
長期借款的即期部分	<u>2,597,140</u>	<u>1,531,459</u>
	<u><b>4,381,741</b></u>	<u>2,174,501</u>

(a) 本集團該等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、土地使用權、物業、廠房和設備、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融資公司以信託融資安排形式訂立。於2014年6月30日，信託融資安排項下的該等借款由B股公司擔保，而於2013年12月31日，該等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（「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有限公司上市。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過後支付。

(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有限公司上市。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過後支付。

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12月31日及2014年6月30日並不重大。

## 8 貿易和其他應付款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	7,632,764	8,276,829
應付票據	498,736	659,238
應付關連方款項	100,000	50,000
應還一間子公司非控股股東的暫借款(a)	555,580	555,580
營業稅和其他應付稅項	147,463	233,539
代收保養及裝修費	122,180	152,591
代收契稅	123,248	105,364
應計工資	32,742	127,136
應付利息	138,190	118,392
應還臨時借用資金(b)	18,000	18,000
其他	108,498	71,807
	<b>9,477,401</b>	<b>10,368,476</b>

(a) 該暫借款不計息、無抵押且無固定歸還條款。但該暫借款享有優先返還權，優先於該子公司其他股東，包括本集團提供的暫借款及該子公司的其他融資債務（銀行借款除外）獲得償付。

(b) 應還臨時借用資金均為應付非關聯方款項，不計息且無抵押。

於2014年6月30日及2013年12月31日，大部分貿易應付款項及應付票據的賬齡少於一年。

## 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	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
土地使用權成本	978,196	1,145,520
建設成本	1,624,433	2,176,840
資本化利息	138,615	192,223
營業稅及附加費(a)	229,670	276,659
完工待售物業減值撥備累計／(轉回)	49,037	(5,299)
物業、廠房和設備折舊	11,465	12,808
無形資產攤銷	1,737	1,052
銀行手續費	15,024	9,160
員工成本	302,545	236,992
招待費	31,314	34,276
印花稅及其他稅項	16,862	23,792
專業費用	3,970	69
核數師酬金	1,200	2,400
銷售佣金	31,261	38,541
廣告及宣傳費用	75,464	77,447
租賃開支	20,197	18,405
差旅費用	17,533	10,798
其他開支	94,242	75,502
銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計	<b>3,642,765</b>	<b>4,327,185</b>

(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	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
財務成本		
－ 銀行貸款、優先票據、信託融資安排及其他 金融機構的借款的利息	(595,104)	(571,237)
－ 減：資本化利息	489,346	324,695
	<b>(105,758)</b>	<b>(246,542)</b>
－ 與借款有關的匯兌虧損淨額	(21,359)	－
－ 與現金及現金等價物有關的匯兌虧損淨額	(1,333)	－
融資成本總額	<b>(128,450)</b>	<b>(246,542)</b>
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	54,652	60,104
融資成本淨額	<b>(73,798)</b>	<b>(186,438)</b>

## 11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
— 中國土地增值稅	46,751	130,769
— 中國企業所得稅	(27,056)	141,438
	<u>19,695</u>	<u>272,207</u>
遞延所得稅	<u>129,814</u>	<u>(22,446)</u>
期內列支的所得稅總額	<u><u>149,509</u></u>	<u><u>249,761</u></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2014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（截至2013年6月30日止六個月：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2014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1,569,000元（截至2013年6月30日止六個月：人民幣952,000元）。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發展開支）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2014年6月30日止六個月的中期股息（截至2013年6月30日止六個月：無）。

於2014年5月21日舉行的本公司股東週年大會已批准2013年末期股息每股普通股人民幣0.05元，共人民幣283,400,000元。於2014年6月30日本公司未派付股息為約人民幣180,257,000元，該筆股息隨後派付。

## 13 每股盈利

截至2014年及2013年6月30日止六個月每股基本盈利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	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔合併利潤 (人民幣千元)	<u>115,975</u>	<u>85,519</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>5,668,000</u>	<u>5,668,000</u>
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.02</u>	<u>0.02</u>

由於截至2014年及2013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，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 董事長及行政總裁報告

本人謹代表本集團，向各位股東欣然提呈本集團截至2014年6月30日止六個月之未經審核的中期業績。

### 2014年上半年回顧

2014年上半年，本集團實現合約銷售額約人民幣97.114億元，同比增長27.6%；合約銷售面積約1,029,369.0平方米（「平方米」），同比增長19.1%。實現營業額約人民幣4,053.9百萬元，較2013年同期減少約19.3%；實現歸屬於股東的核心溢利（不計及投資物業除稅後公允價值收益）約人民幣95.2百萬元，較2013年同期增長約11.9%。

2014年上半年，國內房地產市場悲觀情緒濃重，銀行信貸緊縮，成交量冷卻超過預期，流動性風險升級。面對重重挑戰，本集團制定了「積極去化存貨、謹慎對外投資、保證現金流安全」的經營策略。因此，本集團逆市完成全年合約銷售目標人民幣240億元的40%，成績令人鼓舞。

土地儲備方面，本集團在確保現金流健康的前提下，努力抓住機遇，於南京、上海和杭州新增了三幅優質土地，增加土地儲備建築面積（「建築面積」）約48.22萬平方米，進一步鞏固了我們在長三角的領導地位。截至2014年6月30日，本集團在全國10個主要城市共擁有93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49個，擁有土地儲備合計建築面積約13,935,032平方米，權益面積約9,717,894平方米，這為本集團未來四至五年的持續發展提供了有力支持。

多用途項目運營方面，本集團的招商、運營及專業的管理團隊更加成熟、完善及富有經驗。報告期內，常州吾悅廣場和吾悅國際廣場繼續為本集團帶來穩定的租金回報，本集團也在全國五大城市實現了開發八大多用途項目的目標。

財務管理方面，本集團依然堅持謹慎穩健的財務政策，嚴格控制財務成本，形成了強大的抗風險能力。2014年6月底，本集團在信用評級機構標準普爾維持bb-評級的同時，獲得穆迪給予的Ba3評級，正是對我們運營能力、財務狀況和競爭優勢的認可。此外，本集團也非常注重利用香港國際資本平台，開拓多元化的融資管道，加強資金流動性及優化資金結構。繼2013年先後發行美元及人民幣優先票據後，我們於2014年7月再次發行於2019年到期的3.5億美元10.25%票息的優先票據。江蘇新城地產股份有限公司（「江蘇新城」）（本公司控股子公司，其B股於上海證券交易所上市（股份代號：900950））發行本金額為人民幣20億元的公司債券。截至2014年6月30日，我們的銀行存款和手頭現金（包括受限制現金）達人民幣5,648.8百萬元，未動用銀行授信額度為人民幣7,678.4百萬元。

社會責任方面，本集團繼續投身社會公益事業，積極履行社會企業責任。報告期內，本集團公益品牌「七色光計劃」推出公益圖書捐贈及首個支教項目－「七色光計劃－流動圖書館」，在湖南、江蘇、江西等貧困學校捐贈圖書一萬多冊，幫助解決貧困山區孩童的閱讀問題，並為支教校園搭建閱覽室，滿足受助兒童的閱讀需求。

## 展望及前景

展望下半年，預期市場將進入調整期，行業政策有望放鬆，國內房地產市場將逐步回暖。我們認為房地產開發商的表現將進一步分化，部分規模小、實力弱的開發商將走向衰退，而有實力的開發商則有望繼續錄得穩健的增長及獲得更多的市場份額。

作為長三角區域的領先房地產開發商，本集團將繼續貫徹「區域聚焦、快速週轉、產品多元化」的發展戰略。因此，我們將加強運營執行能力及提升產品的開發效率。我們將繼續把握客戶的需求變化及提供高附加值產品，以獲取市場份額；同時，我們也將繼續恪守嚴謹的財務政策及謹慎的現金流管理，以確保合理的現金回流。我們相信這些運營策略能使本集團在變幻的市場環境下保持競爭力及降低風險，從而確保本集團的可持續發展。

## 致謝

本集團自創業伊始，時至今日穩健的發展依靠的是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衷心感謝全體員工、股東、投資者、業務合作伙伴及供應商堅定不移的支持。我們承諾將繼續秉承「以心致誠，因你而真」的信念，為投資者及股東創造更佳的回報。

\* 表示中國公司或實體的英文譯名（反之亦然）僅供識別。

## 管理層討論及分析

### 整體概覽

本集團2014年上半年合約銷售額較2013年同期增長27.6%至約人民幣9,711.4百萬元。營業額較2013年同期減少19.3%至約人民幣4,053.9百萬元。歸屬於本公司權益持有人之核心溢利較去年同期增長11.9%至約人民幣95.2百萬元。

### 業務回顧

### 物業發展

2014年上半年，本集團的合約銷售額達約人民幣9,711.4百萬元。銷售總建築面積約1,029,369.0平方米（含車位銷售面積），較2013年同期增長19.1%。合約銷售額（不含車位銷售）區域分佈均衡。上海、常州、蘇州和南京合約銷售額分別約為人民幣2,508.69百萬元、人民幣2,176.86百萬元、人民幣1,991.05百萬元和人民幣1,682.53百萬元，分別佔本集團總合約銷售額的26.24%、22.77%、20.83%和17.60%。

表一：2014年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於2014年上半年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目／物業名稱	2014上半年 合約銷售面積 (平方米)	2014上半年 合約銷售額 (人民幣 百萬元)	均價 (人民幣／ 平方米)
<b>常州</b>			
香溢瀾橋	65,162.75	423.20	6,494.48
香溢紫郡	52,135.12	284.16	5,450.40
香溢俊園	38,728.67	284.45	7,344.59
春天里	33,084.84	216.71	6,550.01
新城帝景	24,581.02	244.71	9,955.13
香悅半島	18,871.25	160.69	8,515.05
悠活城	12,312.64	62.19	5,050.77
新城首府	11,136.91	118.96	10,681.30
吾悅廣場	10,845.87	87.30	8,049.18
御景灣	9,855.17	81.93	8,312.92
新城南都	7,423.23	114.49	15,423.60
吾悅國際廣場	5,607.25	77.16	13,761.34
新城公館	2,356.15	13.45	5,708.47
其他項目	1,126.17	7.48	6,644.85
<b>常州小計</b>	<b>293,227.04</b>	<b>2,176.86</b>	<b>7,423.82</b>
<b>上海</b>			
香溢瀾庭	47,821.67	836.59	17,494.00
昱翠灣	35,711.84	555.79	15,563.15
馥華里	22,142.02	394.68	17,825.00
憶華里	9,679.30	337.93	34,912.23
森蘭碧翠園	4,786.07	188.87	39,463.18
悠活城	3,110.34	48.17	15,487.21
新城金郡·常春藤	2,990.24	46.14	15,429.27
尚上城	2,663.87	55.09	20,681.77
新城公館	2,037.93	36.83	18,072.07
新城金郡*	227.56	8.60	37,800.00
<b>上海小計</b>	<b>131,170.84</b>	<b>2,508.69</b>	<b>19,125.40</b>
<b>南京</b>			
香溢紫郡	89,182.33	850.54	9,537.05
瓏灣花園	49,954.94	832.00	16,654.98
<b>南京小計</b>	<b>139,137.27</b>	<b>1,682.53</b>	<b>12,092.62</b>

項目／物業名稱	2014上半年 合約銷售面積 (平方米)	2014上半年 合約銷售額 (人民幣 百萬元)	均價 (人民幣／ 平方米)
<b>蘇州</b>			
紅樹灣	57,443.99	488.35	8,501.26
香溢紫郡	42,136.89	302.62	7,181.92
新城公館	41,374.26	440.08	10,636.48
吳江吾悅廣場	39,046.63	341.87	8,755.53
香溢瀾橋	25,850.27	257.01	9,942.30
張家港吾悅廣場	16,505.83	149.04	9,029.79
新城金郡	1,189.25	12.07	10,149.73
<b>蘇州小計</b>	<b>223,547.12</b>	<b>1,991.05</b>	<b>8,906.61</b>
<b>無錫</b>			
香溢紫峻	41,965.54	323.43	7,707.06
尚東雅園	18,912.50	123.38	6,523.81
其他項目	1,087.46	7.86	7,228.12
<b>無錫小計</b>	<b>61,965.50</b>	<b>454.67</b>	<b>7,337.51</b>
<b>武漢</b>			
春天里花園	47,012.26	368.02	7,828.17
<b>武漢小計</b>	<b>47,012.26</b>	<b>368.02</b>	<b>7,828.17</b>
<b>長沙</b>			
新城國際花都	35,400.40	180.96	5,111.90
<b>長沙小計</b>	<b>35,400.40</b>	<b>180.96</b>	<b>5,111.90</b>
<b>鎮江</b>			
鎮江新城尚上城	19,799.25	118.22	5,970.86
<b>鎮江小計</b>	<b>19,799.25</b>	<b>118.22</b>	<b>5,970.86</b>
<b>杭州</b>			
新城山語院	12,497.99	77.88	6,231.40
<b>杭州小計</b>	<b>12,497.99</b>	<b>77.88</b>	<b>6,231.40</b>
<b>車位</b>	<b>65,611.28</b>	<b>152.48</b>	
<b>總計</b>	<b>1,029,368.95</b>	<b>9,711.37</b>	

\* 新城金郡包含金郡A及金郡B

2014年上半年，本集團未確認的合約銷售額約為人民幣18,918百萬元，物業總建築面積約為1,956,812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

2014年上半年，本集團的土地儲備合計約13,935,032平方米，其中本集團權益面積約為9,717,894平方米。土地儲備的平均成本約為每平方米人民幣1,972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	5,057,505	36.29%	3,735,252	38.44%
上海	1,415,584	10.16%	697,761	7.18%
南京	1,398,908	10.04%	769,679	7.92%
無錫	473,793	3.40%	293,777	3.02%
蘇州	2,830,039	20.31%	1,939,013	19.95%
長沙	1,085,695	7.79%	1,054,753	10.85%
武漢	33,038	0.24%	32,096	0.33%
杭州	310,931	2.23%	177,790	1.83%
鎮江	772,812	5.55%	772,812	7.95%
南通	556,728	4.00%	244,960	2.52%
合計	<b>13,935,032</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,717,894</b>	<b>100.00%</b>

2014年上半年，本集團新收購土地儲備項目合共三個，全部是通過政府公開招標、拍賣、掛牌出售收購或股權收購。新收購的土地儲備總建築面積約為482,222平方米（不含地下建築面積）。平均收購成本約為每平方米人民幣8,022.18元。

表三：2014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 仙林湖2014G07地塊	住宅	55.02%	147,521	368,802	3,000
上海 嘉定C2-6地塊	住宅	55.02%	25,209	63,023	466
杭州 餘杭餘政儲出(2014) 5號地塊	住宅	57.18%	33,598	<u>50,397</u>	<u>403.2</u>
<b>總計</b>				<b><u>482,222</u></b>	<b><u>3,869</u></b>

#### 物業交付及物業銷售收入

2014年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣3,795.7百萬元，較去年同期減少21.4%。2014年上半年，交付物業總建築面積約454,989.9平方米，較去年同期下降16.21%。2014年上半年交付及確認銷售的物業平均銷售價格為每平方米約人民幣8,342.3元。

**表四：2014年上半年各項目物業發展營業額明細**

下表載列於2014年上半年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

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)
常州香悅半島	常州	693.5	92,423	7,504
上海碧翠園	上海	491.8	23,371	21,043
南京香溢紫郡	南京	289.4	32,009	9,040
武漢春天里	武漢	260.8	32,424	8,043
常州香溢紫郡	常州	258.6	39,526	6,543
無錫尚東雅園	無錫	212.0	30,512	6,948
常州香溢瀾橋	常州	189.5	25,668	7,384
長沙國際花都	長沙	169.8	41,181	4,124
上海悠活城	上海	144.8	10,762	13,456
上海公館	上海	137.1	7,526	18,222
常州新城首府	常州	135.2	12,707	10,638
上海金郡	上海	110.3	18,307	6,024
蘇州香溢瀾橋	蘇州	102.0	9,960	10,236
新城南都	常州	72.7	13,839	5,251
吾悅國際廣場	常州	66.3	4,781	13,860
其他項目		461.9	59,994	7,700
<b>共計</b>		<b>3,795.7</b>	<b>454,990</b>	<b>8,342</b>

### 物業投資

隨着投資物業的完工，本集團於2014年上半年投資物業租金收入錄得增長至約人民幣41.45百萬元。

**表五：2014年上半年本集團投資物業租金收入明細**

項目／物業名稱	租金收入	
	2014年上半年 (人民幣千元)	2013年上半年 (人民幣千元)
吾悅廣場	23,581.0	21,380.2
吾悅國際廣場	17,688.2	17,656.0
四季新城商鋪	185.0	185.0
<b>合計</b>	<b>41,454.2</b>	<b>39,221.2</b>

## 財務回顧

### 營業額

2014年上半年，本集團營業額約為人民幣4,053.9百萬元，較去年同期減少19.3%。其中，報告期內物業銷售收入約為人民幣3,795.7百萬元，較去年同期減少21.4%；物業管理及其他收入約為人民幣202.5百萬元，較上年同期增長34.3%；租金收入約為人民幣55.7百萬元，較上年同期增長14.9%。

### 毛利

2014年上半年，本集團的毛利約為人民幣939.5百萬元，較上年同期減少16.9%，而毛利率為23.2%，較上年同期上升0.7%。毛利下降主要是由於截至2014年6月30日止六個月我們交付的物業較去年同期減少導致收入下降所致。

### 銷售及營銷成本

2014年上半年，本集團銷售及營銷成本由2013年同期的約人民幣130.3百萬元增長至約人民幣186.7百萬元，主要是由於報告期內，相應擴充了本公司營銷團隊。

### 行政開支

2014年上半年，本集團的行政費用由2013年同期的約人民幣302.2百萬元上升至約人民幣341.7百萬元，主要是由於報告期內本集團員工人數及報酬增加所致。

### 融資成本淨額

2014年上半年，融資成本由去年同期約人民幣186.4百萬元減少約60.4%至約人民幣73.8百萬元。融資成本減少主要是由於優先票據及經營性物業貸款於報告期內產生的資本化融資成本增加所致。

### 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2014年上半年的中國企業所得稅及土地增值稅分別為約人民幣102.8百萬元及約人民幣46.8百萬元。

## 財務資源及流動資金比率

於2014年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣4,075.2百萬元（於2013年12月31日：約人民幣7,411.7百萬元），及即期及非即期借款淨額約人民幣14,341.9百萬元（於2013年12月31日：約人民幣13,889.6百萬元）。約人民幣4,381.7百萬元須於一年內償還，約人民幣9,665.2百萬元須於一年後五年內償還及約人民幣295.0百萬元須於五年後償還。於2014年6月30日，我們的淨負債與權益比率由2013年底的52.8%上升至82.1%。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。淨負債按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。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，本集團以固定利率(10.25%)成功在境外發行2億美元5年期的優先票據；2013年4月，本集團以固定利率(9.75%)成功在境外發行15億人民幣3年期的優先票據。2014年7月，本集團以固定利率10.25%成功在境外發行3.5億美元5年期優先票據。2014年7月，江蘇新城再次發行本金額為人民幣20億元的公司債券。上述債券的發行，不僅確保了本集團未來現金流的健康穩定，也使得本集團的借款結構得以進一步優化。董事相信，本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，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保。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。本集團的擔保期通常自授出按揭日期開始。

截至2014年6月30日，本集團就給予本集團物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的或然負債約為人民幣5,330.0百萬元（截至2013年12月31日：約人民幣2,980.7百萬元）。鑑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2014年6月30日，本公司的子公司就借款相互提供若干企業擔保。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，本集團於2014年6月30日並無其他重大或然負債。

## 可供出售金融資產

於2014年6月30日，本集團的可供出售金融資產公允價值由2013年12月31日的約人民幣221.2百萬元增加6.8%至約人民幣236.2百萬元。增加的原因主要是可供出售金融資產成本增加為數約人民幣15百萬元。我們的可供出售金融資產於2014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2014年6月30日，本集團擁有以人民幣計價約人民幣5,554.5百萬元、以港元計價約人民幣38.5百萬元及以美元計價約人民幣55.8百萬元的銀行存款和手頭現金。

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。由於本集團以美元或港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。

2013年1月及2014年7月，本公司以固定利率10.25%成功通過國際資本市場分別發行2億美元及3.5億美元5年期的優先票據，以確保本集團未來現金流的健康穩定。由於發行該等優先票據，本集團面對人民幣兌美元匯率波動引發的外幣風險。

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。

本集團並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察本集團外匯風險，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

2014年4月10日，本公司之子公司上海新城創域房地產有限公司通過股權收購方式獲得位於中國上海市嘉定區嘉定工業區滬宜公路以西、回城南路以北C2-6地塊的土地使用權。該宗地塊土地出讓面積為25,209.2平方米，規劃容積率為不大於2.5，成交總額為人民幣46,600萬元，用地性質為住宅、商業。請參考本公司於2014年5月5日發佈之公告以獲得進一步信息。

截至2014年6月30日止六個月，除本中期業績公告所披露者外，本集團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，於本中期業績公告日期，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。

## 僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團在中國及香港僱用5,320名全職僱員，其中1,971名僱員從事房地產開發業務、363名從事商業綜合體管理及2,986名從事物業管理、品牌客服及其他業務。

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。本集團已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加其薪金及升職。本集團於截至2014年6月30日止六個月確認以股份為基礎的報酬開支約人民幣9.1百萬元（截至2013年6月30日止六個月：約人民幣13.6百萬元）。

## 中期股息

董事會不建議向本公司股東（「股東」）派發截至2014年6月30日止六個月的中期股息。

## 上市所得款項淨額用途

本公司股份於2012年11月29日在聯交所首次公開發售的所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支）約為1,975.8百萬港元。截至2014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

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採用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」）作為其本身的企業管治守則。根據企業管治守則的守則條文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，王振華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。董事會現時由四名執行董事、兩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2014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，以確保遵守企業管治守則。

## 上市發行人董事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2014年6月30日止六個月，彼等一直遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

本公司或其任何子公司於截至2014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。

## 審核委員會審閱中期業績

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政策以及本集團截至2014年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

## 於聯交所及本公司網站刊載中期業績及2014年中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.futureholdings.com.cn](http://www.futureholdings.com.cn))，而載有上市規則所規定之所有資料之2014年中期報告將於適當時候寄發予股東並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
董事長  
王振華

中國，2014年8月18日

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