

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。



新城控股
FUTURE
HOLDINGS

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2015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11,479百萬元，相應的銷售建築面積約為1,269,789.74平方米，較去年同期分別增加18.2%及23.4%；
- 營業額為人民幣8,803.8百萬元，較去年同期增加117.2%；
- 毛利為人民幣1,481.2百萬元，較去年同期增加57.7%；
- 截至2015年6月30日止六個月的淨利潤為人民幣695.2百萬元，其中歸屬於本公司權益持有人的淨利潤為人民幣348.1百萬元，較去年同期增加200.2%；
- 核心盈利**為人民幣483.2百萬元，其中歸屬於本公司權益持有人的核心盈利為人民幣138.6百萬元，較去年同期增加45.5%；
- 銀行存款和手頭現金（現金及現金等價物加上受限制現金）為人民幣6,439.8百萬元；短期債項為人民幣4,560.8百萬元；
- 每股盈利為人民幣0.06元。董事會已考慮並決議不宣派任何中期股息。

* 合約銷售含本集團合營及聯營項目按100%權益基準計算的合約銷售金額人民幣277百萬元，及合約銷售面積26,267.68平方米。

** 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業公允價值收益。

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2015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2014年同期的比較數字如下：

簡明合併利潤表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 未經審核	2014年 人民幣千元 未經審核
收入		8,803,816	4,053,880
銷售成本	9	<u>(7,322,606)</u>	<u>(3,114,362)</u>
毛利		1,481,210	939,518
投資物業公允價值收益		282,643	36,892
銷售及營銷成本	9	(282,550)	(186,686)
行政開支	9	(443,823)	(341,717)
其他收入		10,637	32,570
其他開支		(2,325)	(2,135)
其他收益－淨額		<u>6,692</u>	<u>3,361</u>
經營利潤		1,052,484	481,803
融資成本－淨額	10	(66,128)	(73,798)
應佔聯營公司業績		65,057	(7,081)
應佔合營企業業績		<u>(14,606)</u>	<u>(684)</u>
除所得稅前利潤		1,036,807	400,240
所得稅開支	11	<u>(341,614)</u>	<u>(149,509)</u>
期內利潤		<u>695,193</u>	<u>250,731</u>
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		348,100	115,975
非控股權益		<u>347,093</u>	<u>134,756</u>
		<u>695,193</u>	<u>250,731</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－基本及攤薄	12	<u>人民幣0.06元</u>	<u>人民幣0.02元</u>
股息	13	<u>—</u>	<u>—</u>

簡明合併全面收益表
截至2015年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 未經審核	2014年 人民幣千元 未經審核
期內利潤	695,193	250,731
其他全面收益，可於其後重新分類至損益		
— 可供出售金融資產的公允價值變動，扣除稅項	10,500	—
期內全面收益總額	<u>705,693</u>	<u>250,731</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	354,026	115,975
非控股權益	<u>351,667</u>	<u>134,756</u>
	<u>705,693</u>	<u>250,731</u>

簡明合併財務狀況表
於2015年6月30日

	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2014年 12月31日 人民幣千元 經審核
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		743,805	741,152
投資物業		7,729,000	5,936,000
無形資產		27,951	17,574
於聯營公司的投資		261,373	146,317
於合營企業的投資		1,083,674	861,055
遞延所得稅資產		480,337	499,175
可供出售金融資產		308,631	287,385
土地使用權		397,428	397,659
其他應收款項及預付款項	5	1,020,531	976,544
		<u>12,052,730</u>	<u>9,862,861</u>
流動資產			
租賃土地預付款項		3,124,873	3,263,529
完工待售或在建銷售物業		33,523,365	29,862,468
貿易和其他應收款項及預付款項	5	3,350,188	3,216,397
受限制現金		2,016,795	2,618,559
現金和現金等價物		4,423,022	4,817,907
		<u>46,438,243</u>	<u>43,778,860</u>
資產總額		<u>58,490,973</u>	<u>53,641,721</u>
所有者權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
已發行及繳足股本	6	4,617	4,617
儲備		7,696,076	7,639,363
		<u>7,700,693</u>	<u>7,643,980</u>
非控股權益		<u>5,034,793</u>	<u>4,707,042</u>
權益總額		<u>12,735,486</u>	<u>12,351,022</u>

簡明合併財務狀況表 (續)

於2015年6月30日

	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2014年 12月31日 人民幣千元 經審核
負債			
非流動負債			
借款	7	11,046,724	10,555,452
遞延所得稅負債		<u>639,481</u>	<u>686,260</u>
		<u>11,686,205</u>	<u>11,241,712</u>
流動負債			
貿易和其他應付款項	8	13,298,184	12,023,131
預售物業預收款項		15,188,854	13,164,015
即期所得稅負債		842,063	1,484,495
借款	7	4,560,817	3,376,189
應付股息		<u>179,364</u>	<u>1,157</u>
		<u>34,069,282</u>	<u>30,048,987</u>
負債總額		<u>45,755,487</u>	<u>41,290,699</u>
權益及負債總額		<u><u>58,490,973</u></u>	<u><u>53,641,721</u></u>
流動資產淨值		<u><u>12,368,961</u></u>	<u><u>13,729,873</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>24,421,691</u></u>	<u><u>23,592,734</u></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。其註冊辦事處地址為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」）從事物業開發及物業投資。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2015年7月30日刊發。

此等簡明合併中期財務報表未經審核。

2 編製基準

截至2015年6月30日止六個月的簡明合併中期財務報表已按照歷史成本慣例，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，且依據香港會計師公會（「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」編製。

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2014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，所採用會計政策與本公司截至2014年12月31日止年度的年度合併財務報表所用及所述者一致。

中期所得稅乃採用適用於預期年度盈利總額的稅率計算。

本集團於2015年採納的香港財務報告準則新修訂及改進

- 香港會計準則第19號（修訂本）「界定福利計劃：僱員供款」
- 2012年年度改進，影響下列4項準則：香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第24號「有關方披露」及香港會計準則第38號「無形資產」
- 2013年年度改進，影響下列3項準則：香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公允價值計量」及香港會計準則第40號「投資物業」

自2015年1月1日開始採納上述新修訂及改進並無對本集團截至2015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截至2015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改進。

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2015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>7,205,131</u>	<u>1,608,744</u>	<u>8,813,875</u>	<u>(10,059)</u>	<u>8,803,816</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）	1,051,544	(180,717)	870,827	(116,663)	754,164
財務收入	22,337	25,046	47,383	–	47,383
融資成本	(25,076)	(88,435)	(113,511)	–	(113,511)
折舊和攤銷	(28,825)	(14,008)	(42,833)	–	(42,833)
應佔聯營公司業績	73,176	(8,119)	65,057	–	65,057
應佔合營企業業績	<u>(14,606)</u>	<u>–</u>	<u>(14,606)</u>	<u>–</u>	<u>(14,606)</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	754,164
投資物業公允價值收益	282,643
所得稅開支	<u>(341,614)</u>
期內利潤	<u>695,193</u>

於2015年6月30日（未經審核）

分部資產	<u>34,467,507</u>	<u>24,188,164</u>	<u>58,655,671</u>	<u>(164,698)</u>	<u>58,490,973</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	119,492	141,881	261,373	–	261,373
於合營企業的投資	1,083,674	–	1,083,674	–	1,083,674
添置非流動資產（金融 工具和遞延稅項資產 除外）	<u>8,288</u>	<u>1,578,804</u>	<u>1,587,092</u>	<u>–</u>	<u>1,587,092</u>
分部負債	<u>25,488,566</u>	<u>20,431,618</u>	<u>45,920,184</u>	<u>(164,697)</u>	<u>45,755,487</u>

截至2014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>3,335,804</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	(684)	–	(684)	–	(684)

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					(149,509)
期內利潤					<u>250,731</u>

於2014年12月31日（經審核）

分部資產	<u>33,898,130</u>	<u>19,748,283</u>	<u>53,646,413</u>	<u>(4,692)</u>	<u>53,641,721</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	46,317	100,000	146,317	–	146,317
於合營企業的投資	861,055	–	861,055	–	861,055
添置非流動資產（金融 工具和遞延稅項資產 除外）	<u>2,617,606</u>	<u>1,198,258</u>	<u>3,815,864</u>	<u>–</u>	<u>3,815,864</u>
分部負債	<u>25,605,503</u>	<u>15,689,888</u>	<u>41,295,391</u>	<u>(4,692)</u>	<u>41,290,699</u>

5 貿易和其他應收款項及預付款項

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	17,921	11,364
應收票據	31,575	31,317
貿易應收款項總額	49,496	42,681
減：應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項－淨額	49,496	42,681
應收關連方款項	953,833	1,101,436
應收一間子公司非控股股東款項	63,388	33,388
應收合營企業另一名投資者款項	120,000	—
為第三方代付款項	134,225	79,852
預付營業稅及附加費(a)	838,043	730,807
預付所得稅及土地增值稅(a)	544,795	528,950
預付建設成本	119,533	113,017
辦公室大廈的預付款項(b)	907,038	878,436
投標保證金(c)	105,000	200,358
於住房公積金中心的按金(d)	171,345	149,316
項目適時建設保證金(e)	50,429	54,711
物業維護保證金(f)	113,493	98,108
收購子公司所付按金(g)	30,000	50,000
其他按金	64,928	46,600
其他	105,173	85,281
	4,370,719	4,192,941
減：其他應收款項及預付款項的非即期部份(b, f)	(1,020,531)	(976,544)
即期部份	3,350,188	3,216,397

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) 該項結餘指收購位於上海將作為自用或出租用途的辦公室樓宇的預付款項。於2015年6月30日，總額為人民幣623,198,000元的此等預付款項已抵押作本集團借款的抵押品。
- (c) 該項結餘為土地使用權競標的投標保證金，將於其後收回或轉撥至租賃土地預付款項。

- (d) 該項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。有關按金將於政府部門發出物業所有權證至該等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。
- (g) 該項結餘為收購從事物業發展的一家子公司所支付的按金。於2014年12月31日的按金為收購另一家子公司所支付，該收購已於截至2015年6月30日止的6個月期間完成。

於2015年6月30日及2014年12月31日，貿易應收款項及應收票據的賬齡全部在1年內。

於2015年6月30日和2014年12月31日承受的最大信貸風險是上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

於2015年6月30日和2014年12月31日，貿易和其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2015年6月30日和2014年12月31日，貿易和其他應收款項及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

6 股本

(a) 法定股本

	法定股本數目 港元 (「港元」) 股份
於2014年1月1日、2014年6月30日、 2015年1月1日及2015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2014年1月1日、2014年6月30日、 2015年1月1日及2015年6月30日 (未經審核)	<u>5,668,000,000</u>	<u>4,617,069</u>

7 借款

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期、有抵押及自以下借入：		
— 銀行融資(a)	6,641,880	4,987,700
— 於2018年1月到期的優先票據(「2018年票據」)(b(i))	1,202,039	1,199,712
— 於2016年4月到期的優先票據(「2016年票據」)(b(ii))	1,491,655	1,486,844
— 於2019年7月到期的優先票據(「2019年票據」)(b(iii))	2,094,113	2,091,577
非即期、無抵押及自以下借入：		
— 於2019年7月到期的公司債券(「2019年債券」)(c)	1,984,792	1,981,419
	13,414,479	11,747,252
減：長期借款的即期部份	(2,367,755)	(1,191,800)
	11,046,724	10,555,452
即期、有抵押及自以下借入：		
— 銀行融資(a)	2,193,062	2,184,389
長期借款的即期部份	2,367,755	1,191,800
	4,560,817	3,376,189

(a) 本集團的該等銀行借款由若干預付款項、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、廠房及設備、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) 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。

根據2018年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 若下文所載任何年份的1月31日起12個月期間已贖回票據，則本公司可於2016年1月31日或之後任何時間及不時贖回全部或部份2018年票據，贖回價格等於下文所載本金的百分比加應計和未付利息(如有)，直至(不包括)贖回日期：

年份	贖回價格
2016年1月31日至2017年1月30日	105.1250%
2017年1月31日及之後	102.5625%

- 本公司可於2016年1月31日之前任何時間酌情贖回全部但非部份票據，贖回價格等於2018年票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。
- 本公司可於2016年1月31日之前任何時間及不時，在若干條件的規限下以若干類股本銷售所得款項贖回最高達票據本金總額的35%，贖回價格為票據本金的110.25%加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期；惟倘票據於原發行日期至少本金總額的65%於此贖回後仍未償還及此贖回於相關股本發售結束後60天內進行。

(ii) 2016年票據

於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過後支付。

根據2016年票據的條款，本公司可酌情贖回全部但非部份2016年票據，贖回價格等於票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。

(iii) 2019年票據

於2014年7月，本公司發行本金額為3.5億美元的五年期優先票據（「**2019年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所上市。2019年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自2015年1月21日開始於每個年度的1月21日及7月21日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2019年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 若下文所載任何年份的7月21日起12個月期間已贖回票據，則本公司可於2017年7月21日或之後任何時間及不時贖回全部或部份2019年票據，贖回價格等於下文所載本金的百分比加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期：

年份	贖回價格
2017年7月21日至2018年7月20日	105.1250%
2018年7月21日及之後	102.5625%

- 本公司可於2017年7月21日之前任何時間酌情贖回全部但非部份票據，贖回價格等於2019年票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。
- 本公司可於2017年7月21日之前任何時間及不時，在若干條件的規限下以若干類股本銷售所得款項贖回最高達票據本金總額的35%，贖回價格為票據本金的110.25%加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期；惟倘票據於原發行日期至少本金總額的65%於此贖回後仍未償還及此贖回於相關股本發售結束後60天內進行。

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，本公司並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2015年6月30日及2014年12月31日並不重大。

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子公司擔保（「子公司擔保人」），及由若干原子公司擔保人的股份作抵押。

(c) 公司債券

於2014年7月，B股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期公司債券（「2019年債券」）。該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券以人民幣計值，首三年按年利率8.9%計息，自2015年7月23日開始於每個年度的7月23日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券的條款，B股公司可於第三年終結時酌情贖回全部2019年債券，贖回價格等於債券本金的100%加直至贖回日期為止之應計和未付利息。倘B股公司於第三年結束時放棄酌情贖回，B股公司可酌情調升利率0至100個基點並於餘下期間固定，而債券持有人可酌情按相等於債券本金額100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的價格向B股公司售回全部或部份債券。

8 貿易和其他應付款項

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	10,391,711	9,571,298
應付票據	718,110	452,310
應還一間子公司非控股股東的暫借款(a)	-	336,980
營業稅和其他應付稅項	149,004	274,413
代收保養及裝修費	137,905	180,844
應計工資	32,743	119,809
應付利息	359,818	282,508
建設投標保證金	176,169	137,768
代收契稅	53,373	46,710
應付關連方款項	1,035,983	437,329
應還臨時借用資金(b)	122,416	18,000
收購聯營公司的有關應付款項	-	50,000
其他	120,952	115,162
	13,298,184	12,023,131

(a) 於2014年12月31日的暫借款於截至2015年6月30日止六個月已悉數歸還。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2015年6月30日及2014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。

於2015年6月30日及2014年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2015年6月30日及2014年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

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	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
土地使用權成本	2,643,508	978,196
建設成本	3,565,865	1,624,433
資本化利息	313,592	138,615
營業稅及附加費(a)	493,612	229,670
完工待售或在建銷售物業減值撥備	98,537	49,037
物業、廠房和設備折舊	39,443	11,465
無形資產攤銷	3,390	1,737
銀行手續費	12,801	15,024
員工成本	496,178	302,545
招待費	32,397	31,314
印花稅及其他稅項	25,021	16,862
專業費用	30,128	3,970
核數師酬金	1,200	1,200
銷售佣金	40,464	31,261
廣告及宣傳費用	132,218	75,464
租賃開支	29,943	20,197
差旅費用	27,872	17,533
其他開支	62,810	94,242
	8,048,979	3,642,765
銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計	8,048,979	3,642,765

(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	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
－ 銀行貸款、優先票據及信託融資安排	(627,833)	(595,104)
－ 減：資本化利息	<u>502,621</u>	<u>489,346</u>
	(125,212)	(105,758)
－ 與借款有關的匯兌收益／(虧損)淨額	3,300	(21,359)
－ 與現金及現金等價物有關的匯兌收益／(虧損)淨額	<u>8,401</u>	<u>(1,333)</u>
融資成本總額	<u>(113,511)</u>	<u>(128,450)</u>
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	<u>47,383</u>	<u>54,652</u>
融資成本淨額	<u><u>(66,128)</u></u>	<u><u>(73,798)</u></u>

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	71,579	46,751
－ 中國企業所得稅	<u>301,476</u>	<u>(27,056)</u>
	373,055	19,695
遞延所得稅	<u>(31,441)</u>	<u>129,814</u>
期內列支的所得稅總額	<u><u>341,614</u></u>	<u><u>149,509</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2015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2014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2015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3,375,000元（截至2014年6月30日止六個月：人民幣1,569,000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 每股盈利

截至2015年及2014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	
	2015年 (未經審核)	2014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>348,100</u>	<u>115,975</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>0.06</u>	<u>0.02</u>

由於截至2015年及2014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。

13 股息

董事會不建議派發截至2015年6月30日止六個月的中期股息（截至2014年6月30日止六個月：無）。

於2015年5月21日舉行的本公司股東週年大會已批准使用股份溢價賬派付2014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2015年6月30日本公司尚未派付末期股息為約人民幣178,500,000元。

董事長及行政總裁報告

本人謹代表本公司，向本公司股東（「股東」）欣然提呈本集團截至2015年6月30日止六個月之未經審核的中期業績。

2015年上半年回顧

2015年上半年，本集團繼續秉承「區域聚焦、快速週轉、產品多元化」的發展戰略，準確判斷市場變化並實施靈活的營銷策略，積極去庫存的同時，增加新貨源的上市，實現了合約銷售的穩步增長。報告期間，本集團合約銷售額達約人民幣11,479百萬元，完成全年合約銷售目標人民幣280億元的41%，符合預期。與此同時，本集團審時度勢，審慎拿地，按自身發展需要拓展區域化佈局。2015年上半年，我們先後在九個城市共摘下11幅優質土地，為本集團的土地儲備納入優質資源，亦為我們的全國化佈局提供了有力支持。

報告期間，本集團落實重大的企業重組計劃，有關重組事項旨在將本集團的主要業務透過A股市場更為全面地進入中國資本市場，以便我們拓展更多靈活的融資渠道，釋放企業價值。此外，重組將本集團的住宅物業開發和商業項目運營整合於同一平台之上，這將有助於優化經營架構，提升經營效率，節省營運、營銷及行政成本。經中國證監會上市公司併購重組審核委員會2015年7月29日召開的2015年第63次併購重組委工作會議審核，子公司新城控股集團股份有限公司（「新城控股集團」）換股吸收合併江蘇新城地產股份有限公司（「江蘇新城」）的事宜已獲審核通過，我們預計重組計劃將會於年內全部完成。

銷售及業績穩健增長

本集團堅持謹慎穩健的營運風格，有序貫徹年初預定的銷售計劃，報告期間合約銷售額錄得人民幣11,479百萬元，同比增長18.2%。合約銷售總建築面積（「建築面積」）約1,269,789.74平方米，同比增長23.4%。物業交付平穩推進，營業額同比增長約117.2%至人民幣8,803.8百萬元。歸屬於本公司股東的核心盈利（不計投資物業除稅後公允價值收益）較2014年同期增長約45.5%至約人民幣138.6百萬元。

把握契機 審慎擴充土儲

本集團秉持「以上海為中樞，長三角為核心，並向珠三角、環渤海和中西部地區擴張」的「1+3」擴張戰略，審慎研究各城市及區域分化規律，以具有競爭力的價格共新增11幅優質土地，增加土地儲備建築面積約2,897,500平方米。截至2015年6月30日，本集團在全國19個主要城市共擁有97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58個，擁有土地儲備總建築面積約18,054,110平方米，權益面積約為13,263,459平方米。

拓展「吾悅」品牌 擴展盈利基礎

本集團實施住宅開發與商業運營並重的路線，經過近七年的商業運營摸索和經驗累積，目前已建立一套獨具特色的商業開發和運營的標準化模型，並已發展成為兼具開發住宅、商場、酒店、寫字樓的綜合性開發商。2015年6月，本集團第四個吾悅系列蘇州吳江吾悅廣場正式開業，開業首日反應熱烈，為下半年即將開幕的蘇州張家港、鎮江吾悅廣場開了好頭。「吾悅」品牌正有序地加快全國佈局，我們也將不斷努力提升其品牌全國影響力。報告期間，本集團已在全國12大城市合計開發15個「吾悅」城市綜合體，其中在建中的「吾悅廣場」數量達到11個，已開業運營的達到4個，截至本報告期末，我們已合計擁有約580,000平方米的投資性物業，預計至2016年底，投資性物業的面積將超過1,000,000平方米，這些商業項目未來將為本集團帶來穩定的租金回報。

加強內外協同 發揮最大效應

報告期內，本集團推出多項對內對外的新舉措。對內方面，包括啟動新城版合夥人制度，以創新的營運方式，實現風險共擔利潤共享。新城版合夥人制度能有助提高團隊風險管理意識、吸納優秀人才，最大程度地發揮項目團隊的效率，實現利益最大化。

對外方面，本集團秉持開放態度，與萬科企業股份有限公司、龍湖地產有限公司、首創置業股份有限公司及上海市北高新股份有限公司等優秀地產同行建立合作伙伴關係，相互學習、資源互補，發揮協同效應，有效降低投資和經營風險，達至互利互贏。

穩健財務策略 優化債務結構

本集團執行謹慎穩健的財務和現金流管理策略。憑借本集團的財務實力和良好信用，本集團成功於2015年5月獲得1.01億美元的境外雙幣種定期貸款，持續加強本集團的財務資源，進一步優化公司債務結構，降低融資成本。截至2015年6月30日，本集團銀行存款及手頭現金（含受限制現金）達到人民幣6,439.8百萬元。

展望下半年

2015年下半年，中國經濟預計將保持平穩發展態勢，政府將會更加關注經濟的長遠健康、合理和持續發展，而中國城鎮化的持續推進，以及消費者對首次置業、改善性住宅和體驗式商業需求持續增加，將支撐房地產行業持續穩定發展。

有鑑於此，本集團將繼續堅定實施年度計劃，把握客戶對改善性住宅的需求變化，持續優化產品結構，穩步推進合約銷售。同時，我們亦將繼續採取審慎的買地策略，深耕目前已進入的城市，並按自身發展需要，審慎進入具發展潛力的新城市。

此外，我們亦會尋求與更多優秀企業合作的機遇，在國內及海外市場探求新的業務模式，優化公司多元化戰略，增強本集團應變能力，為本集團中長期的可持續發展尋求新的機遇。本集團仍將嚴守一貫嚴謹審慎的財務政策，充分發揮多元化融資渠道的優勢，提升本集團的抗風險能力。本集團相信，這些沉著應變的運營策略能使我們在競爭激烈的市場環境下保持競爭力及抗風險力，從而確保本集團的長遠可持續發展。

致謝

本集團的穩健發展全賴各界的鼎力支持，以及各級員工的辛勤貢獻。本人藉此機會代表董事會向本公司全體員工、股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續本著「以心致誠，因你而真」的信念，回饋社會，承擔企業公民的責任之餘，亦為客戶、股東及投資者創造更好的回報。

管理層討論及分析

整體概覽

本集團2015年上半年合約銷售額較2014年同期增長18.2%至約人民幣11,479百萬元。營業額較2014年同期增長117.2%至約人民幣8,803.8百萬元。歸屬於本公司權益持有人之核心溢利較去年同期增長45.5%至約人民幣138.6百萬元。

業務回顧

物業發展

2015年上半年，本集團的合約銷售額達約人民幣11,479百萬元。銷售總建築面積約1,269,798.74平方米（含車位銷售面積），較去年同期增長23.4%。合約銷售額（不含車位銷售）區域分佈均衡，蘇州、南京、上海和常州合約銷售額分別約為人民幣2,841.20百萬元、人民幣2,260.73百萬元、人民幣1,895.76百萬元和人民幣1,841.44百萬元，分別佔本集團總合約銷售額的25.08%、19.96%、16.74%和16.26%。

表一：2015年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於2015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	2015上半年 合約銷售面積 (平方米)	2015上半年 合約銷售金額 (人民幣 百萬元)	均價 (人民幣／ 平方米)
蘇州			
張家港吾悅廣場	97,984.83	834.96	8,521.31
吳江吾悅廣場	87,168.16	704.68	8,084.12
紅樹灣	50,533.12	433.88	8,586.13
新城公館	33,016.94	355.08	10,754.56
昆山柏麗灣	38,559.50	271.17	7,032.55
新城郡未來	21,151.83	181.99	8,604.13
香溢瀾橋	4,829.97	46.08	9,541.28
其他項目	2,053.17	13.36	6,501.71
蘇州小計	335,297.52	2,841.20	8,473.67
南京			
瓏灣花園	51,290.43	924.53	18,025.36
香溢瀾山	57,378.46	896.03	15,616.06
香溢紫郡	40,232.19	440.17	10,940.77
南京小計	148,901.08	2,260.73	15,182.73
上海			
香溢瓏庭	16,922.24	355.31	20,996.53
香溢薈苑	16,903.53	328.25	19,418.93
水雲間	9,053.82	286.63	31,658.60
新城旭輝府	26,267.68	277.34	10,558.22
新城金郡*	18,262.52	262.14	14,353.89
馥華里	12,313.07	216.44	17,578.04
香溢璟庭	3,561.79	78.72	22,100.59
香溢瀾庭	2,868.28	43.73	15,245.85
悠活城	1,260.23	20.07	15,924.82
森蘭碧翠園	428.23	18.38	42,920.86
昱翠灣	1,058.17	8.76	8,273.76
上海小計	108,899.56	1,895.76	17,408.31
常州			
新城帝景	52,492.15	607.01	11,563.75
春天里	61,161.90	353.58	5,781.10
香溢紫郡	46,603.65	251.64	5,399.57
香溢俊園	29,585.28	201.27	6,803.21
常州悠活城	29,646.46	139.25	4,697.15
香溢瀾橋	18,766.83	110.40	5,882.96
吾悅廣場	10,691.69	78.08	7,302.93
新城首府	4,204.97	50.63	12,039.42
香悅半島	2,297.23	33.05	14,388.25

項目／物業名稱	2015上半年 合約銷售面積 (平方米)	2015上半年 合約銷售金額 (人民幣 百萬元)	均價 (人民幣／ 平方米)
公園壹號	1,167.75	9.48	8,118.18
其它項目	946.56	7.05	7,434.67
常州小計	257,564.47	1,841.44	7,149.43
鎮江			
丹陽吾悅廣場	65,491.08	573.13	8,751.20
鎮江新城尚上城	18,243.78	83.37	4,569.87
鎮江小計	83,734.86	656.50	7,840.19
杭州			
杭州西溪逸境	20,564.00	331.65	16,127.86
杭州山語院	22,963.56	159.24	6,934.46
杭州小計	43,527.56	490.89	11,277.75
南昌			
南昌吾悅廣場	58,401.38	437.25	7,487.06
南昌小計	58,401.38	437.25	7,487.06
長春			
長春吾悅廣場	30,375.44	256.27	8,436.64
長春小計	30,375.44	256.27	8,436.64
無錫			
尚東雅園	13,696.14	116.78	8,526.35
香溢紫峻	4,226.56	45.82	10,841.98
華東家藝中心	10,103.64	42.42	4,198.44
無錫小計	28,026.34	205.02	7,315.33
長沙			
新城國際花都	50,978.69	200.60	3,934.98
長沙小計	50,978.69	200.60	3,934.98
安慶			
安慶吾悅廣場	25,819.91	147.80	5,724.09
安慶小計	25,819.91	147.80	5,724.09
南通			
香溢紫郡	18,749.17	93.58	4,990.99
南通小計	18,749.17	93.58	4,990.99
車位	79,513.76	151.71	
總計	1,269,789.74	11,478.75	

* 新城金郡包含金郡A及金郡B

各項目簽約信息不含車位

以上銷售信息含合營及聯營項目

截至2015年6月30日，本集團未確認的合約銷售額約為人民幣19,281百萬元，物業總建築面積約為2,089,102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

2015年上半年，本集團的土地儲備合計約18,054,110平方米，其中本集團權益面積約為13,263,459平方米。土地儲備的平均成本約為每平方米人民幣1,857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	4,262,969	23.61%	3,501,651	26.40%
上海	1,115,222	6.18%	559,575	4.22%
南京	1,393,278	7.72%	704,569	5.31%
無錫	157,541	0.87%	110,398	0.83%
蘇州	3,061,657	16.96%	1,886,951	14.23%
長沙	896,091	4.96%	896,091	6.76%
武漢	683,487	3.79%	407,166	3.07%
杭州	510,694	2.83%	300,595	2.27%
鎮江	935,941	5.18%	935,941	7.06%
南通	735,201	4.07%	333,105	2.51%
南昌	437,079	2.42%	437,079	3.30%
長春	400,833	2.22%	400,833	3.02%
安慶	668,975	3.71%	668,975	5.04%
海口	363,792	2.02%	363,792	2.74%
青島	564,188	3.12%	166,041	1.25%
濟南	672,007	3.72%	395,543	2.98%
台州	371,150	2.06%	371,150	2.80%
成都	482,809	2.67%	482,809	3.64%
嘉興	341,196	1.89%	341,196	2.57%
合計	18,054,110	100.00%	13,263,459	100.00%

2015年上半年，本集團新收購土地儲備項目合共十一個，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2,897,535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2,059.09元。

表三：2015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)
蘇州 昆山市花橋開發區2014-0102地塊	住宅	58.86%	79,748	199,370	601
台州 黃岩地塊	綜合	100%	94,484	371,150	1,078
上海 奉賢區奉城鎮44-10地塊	住宅	56.64%	57,294	68,753	218
鎮江 鎮江丹陽G1502、G1503地塊	綜合	100%	36,264	126,924	109
成都 龍泉驛區龍泉街道龍工北路 以北地塊	綜合	100%	120,702	482,809	579
常州 金壇市南環二路南東環二路 東側地塊	綜合	100%	125,156	438,046	160
蘇州 常熟市2015A-006地塊	住宅	11.77%	82,469	197,926	755
蘇州 常熟市2015A-007地塊	住宅	38.26%	87,273	174,546	839
杭州 蕭山區蕭政儲出[2015]6號地塊	住宅	58.86%	44,048	123,334	751
嘉興 桐鄉市桐土儲[2012]18號地塊	綜合	100%	121,856	341,196	485
濟南 曆城區田園新城井區B2-1地塊	住宅	58.86%	98,294	373,482	393
總計				2,897,536	5,968

物業交付及物業銷售收入

2015年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣8,803.8百萬元，較去年同期增加117.2%。2015年上半年，交付物業總建築面積約942,620.1平方米，較去年同期增加107.14%。2015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8,973.35元。

表四：2015年上半年各項目物業發展營業額明細

下表載列於2015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)
南京香溢紫郡	南京	1,963.2	203,789	9,634
蘇州紅樹灣	蘇州	1,280.0	159,331	8,034
上海馥華里	上海	690.1	43,627	15,819
上海香溢璟庭	上海	591.0	33,439	17,673
蘇州公館	蘇州	535.8	50,000	10,715
常州新城帝景	常州	496.4	56,109	8,847
常州春天裏	常州	460.5	79,940	5,761
昆山香溢紫郡	蘇州	373.9	53,127	7,038
吾悅國際廣場	常州	251.5	12,917	19,474
鎮江尚上城	鎮江	233.3	42,898	5,438
常州香溢瀾橋	常州	175.5	34,461	5,093
吾悅廣場	常州	166.2	21,806	7,622
長沙國際花都	長沙	157.8	43,227	3,650
上海森蘭碧翠	上海	154.8	5,302	29,187
上海香溢瀾庭	上海	135.8	8,469	16,035
其他項目		792.6	94,178	
共計		8,458.5	942,620	8,973

物業投資

隨着投資物業的完工，本集團於2015年上半年投資物業租金收入錄得增長至約人民幣68.27百萬元。

表五：2015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	
	2015年上半年 (人民幣千元)	2014年上半年 (人民幣千元)
常州吾悅廣場	21,843.8	23,581.0
常州吾悅國際廣場	21,154.0	17,688.2
上海青浦吾悅廣場	24,846.7	—
蘇州吳江吾悅廣場	423.3	—
常州四季新城商鋪	—	185.0
合計	<u>68,267.8</u>	<u>41,454.2</u>

財務回顧

營業額

2015年上半年，本集團營業額約為人民幣8,803.8百萬元，較去年同期增加117.2%。其中，報告期間物業銷售收入約為人民幣8,458.5百萬元，較去年同期增長122.8%；物業管理及其他收入約為人民幣269.1百萬元，較上年同期增長32.9%；租金收入約為人民幣76.3百萬元，較上年同期增長36.9%。

投資物業公允價值收益

本集團開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如零售商鋪、購物廣場及停車位。本集團的投資物業每年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部份於合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。2015年上半年，投資物業估值收益由2014年同期約人民幣36.9百萬元升至約人民幣282.6百萬元，乃由於2015年新開發的投資物業增加所致。

毛利

2015年上半年，本集團的毛利約為人民幣1,481.2百萬元，較上年同期增加57.7%。毛利增加主要是由於截至2015年6月30日止六個月我們交付的物業較去年同期增加導致收入增長所致。

銷售及營銷成本

2015年上半年，本集團銷售及營銷成本由2014年同期的約人民幣186.7百萬元增長至約人民幣282.6百萬元，主要是由於報告期間相應擴充了本公司營銷團隊所致。

行政開支

2015年上半年，本集團的行政費用由2014年同期的約人民幣341.7百萬元上升至約人民幣443.8百萬元，主要是由於報告期間本集團員工人數及薪酬增加所致。

融資成本淨額

2015年上半年，融資成本由去年同期約人民幣73.8百萬元減少約10.39%至約人民幣66.1百萬元。融資成本減少主要是由於滙兌收益淨額增加所致。

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2015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270.0百萬元及約人民幣71.6百萬元。

財務資源及流動資金比率

於2015年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣4,423.0百萬元（於2014年12月31日：約人民幣4,817.9百萬元），及即期及非即期借款淨額約人民幣15,607.5百萬元（於2014年12月31日：約人民幣13,931.6百萬元）。約人民幣4,560.8百萬元須於一年內償還，約人民幣10,866.7百萬元須於一年後五年內償還及約人民幣180.0百萬元須於五年後償還。於2015年6月30日，我們的淨負債與權益比率由2014年底的52.6%上升至72.0%。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現金及現金等價物及受限制現金減少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2015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5,258.7百萬元（截至2014年12月31日：約人民幣4,478.6百萬元）。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2015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2015年6月30日並無其他重大或然負債。

可供出售金融資產

於2015年6月30日，本集團的可供出售金融資產公允價值由2014年12月31日的約人民幣287.4百萬元增加7.4%至約人民幣308.6百萬元。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11.3百萬元及可供出售金融資產公允價值上升。

外匯風險

截至2015年6月30日，本集團擁有以人民幣計價約人民幣6,291.3百萬元、以港元計價約人民幣4.1百萬元及以美元計價約人民幣144.4百萬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

於2015年7月13日，上海新浩隆房地產開發有限公司（「轉讓方」）與本公司之附屬公司上海嘉牧投資管理有限公司（「受讓方」）就有關（其中包括）購買上海市中江路388弄《國浩長風城》5號辦公樓（「目標資產」）訂立商品房預售合同（「合同」）。根據合同，受讓方已有條件同意購買及轉讓方已有條件同意向受讓方轉讓其持有的目標資產，代價為人民幣832,508,300元。目標資產經政府批准的規劃用途為辦公樓。有關進一步詳情，請參閱本公司於2015年7月14日刊發的公告。

截至2015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。

中期股息

董事會不建議向股東派發截至2015年6月30日止六個月的中期股息（2014年：無）。

僱員及薪酬政策

於2015年6月30日，本集團在中國及香港僱用8,082名全職僱員，其中2,886名僱員從事房地產開發業務、1,037名從事商業綜合體管理及4,122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2015年6月30日止六個月確認以股份為基礎的薪酬開支約人民幣4.1百萬元（截至2014年6月30日止六個月：約人民幣9.1百萬元）。

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2015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日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）首次公开发售的所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支）約為1,975.8百萬港元。截至2015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2015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2015年6月30日止六個月，彼等一直遵守標準守則。

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2015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2015年中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.futureholdings.com.cn)，而載有上市規則所規定之所有資料之2015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

2015年7月30日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、梁志誠先生、劉源滿先生及陳偉健先生，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、鍾偉先生及朱增進先生。