

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。



**新城發展**  
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2016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280.5億元，相應的銷售建築面積約為2.69百萬平方米，同比分別增加144.3%及112.2%；
- 營業額為人民幣93.0億元，同比增加5.7%，物業銷售結轉均價同比增加15.5%至人民幣10,366.3元／平方米；
- 毛利同比增加30.7%至人民幣19.4億元；
- 毛利率由16.8%上升至20.8%；
- 截至2016年6月30日止六個月的淨利潤為人民幣7.51億元，其中歸屬於本公司權益持有人的淨利潤為人民幣4.91億元，同比增加41.0%；
- 核心盈利\*\*為人民幣5.56億元，其中歸屬於本公司權益持有人的核心盈利為人民幣3.06億元，同比增加121.1%；
- 銀行存款和手頭現金\*\*\*為人民幣112億元；
- 短期借款為人民幣40億元；
- 加權平均利率自2015年12月31日的7.2%減少至6.2%；
- 上調全年合約銷售目標30%，由人民幣400億元增加至人民幣520億元。

\* 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61.9億元，及合約銷售面積46萬平方米。

\*\* 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業公允價值收益或虧損及出售（包括直接出售資產和股權轉讓）收益或虧損，包括其他收益內所列者，但不包括與借款有關的未變現外匯收益或虧損及出售若干從事住宅物業管理業務的子公司的除稅後收益或虧損。

\*\*\* 包括受限制現金。

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2016年6月30日止六個月（或「報告期間」）的未經審核中期業績，連同2015年同期的比較數字如下：

## 簡明合併利潤表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 未經審核	2015年 人民幣千元 未經審核
收入		<b>9,302,948</b>	8,803,816
銷售成本	9	<b>(7,367,700)</b>	(7,322,606)
<b>毛利</b>		<b>1,935,248</b>	1,481,210
投資物業公允價值收益		<b>193,162</b>	282,643
銷售及營銷成本	9	<b>(384,205)</b>	(282,550)
行政開支	9	<b>(508,776)</b>	(443,823)
其他收入		<b>18,389</b>	10,637
其他開支		<b>(1,030)</b>	(2,325)
其他收益－淨額		<b>175,944</b>	6,692
<b>經營利潤</b>		<b>1,428,732</b>	1,052,484
融資成本－淨額	10	<b>(242,413)</b>	(66,128)
應佔聯營公司業績		<b>(3,179)</b>	65,057
應佔合營企業業績		<b>(41,631)</b>	(14,606)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>1,141,509</b>	1,036,807
所得稅開支	11	<b>(390,637)</b>	(341,614)
<b>期內利潤</b>		<b>750,872</b>	695,193
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		<b>490,756</b>	348,100
非控股權益		<b>260,116</b>	347,093
		<b>750,872</b>	695,193
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－基本及攤薄	12	<b>人民幣0.09元</b>	人民幣0.06元
股息	13	<b>—</b>	—

簡明合併全面收益表  
截至2016年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 未經審核	2015年 人民幣千元 未經審核
期內利潤	750,872	695,193
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>750,872</u>	<u>705,693</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	490,756	354,026
非控股權益	<u>260,116</u>	<u>351,667</u>
	<u>750,872</u>	<u>705,693</u>

簡明合併財務狀況表  
於2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2015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、廠房及設備		2,349,671	2,261,413
投資物業		11,456,000	10,854,000
無形資產		32,724	36,310
於聯營公司的投資		500,948	300,127
於合營企業的投資		3,474,007	2,019,775
遞延所得稅資產		687,665	579,813
可供出售金融資產		397,630	337,702
衍生金融工具		142,774	—
土地使用權		430,861	431,589
其他應收款項及預付款項	5	1,140,432	169,467
		<u>20,612,712</u>	<u>16,990,196</u>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		1,170,752	6,799,905
完工待售或在建銷售物業		38,443,991	32,739,898
貿易和其他應收款項及預付款項	5	11,361,744	6,527,190
受限制現金		2,040,499	1,283,653
現金和現金等價物		9,204,013	6,478,861
		<u>62,220,999</u>	<u>53,828,697</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>82,833,711</b></u>	<u><b>70,818,893</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>			
股本：面值	6	4,609	4,609
儲備		8,335,508	8,165,760
		<u>8,340,117</u>	<u>8,170,369</u>
<b>非控股權益</b>		<u>5,108,068</u>	<u>5,292,979</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>13,448,185</b></u>	<u><b>13,463,348</b></u>

# 簡明合併財務狀況表 (續)

於2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2015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	18,534,377	15,004,889
長期應付款		35,603	—
遞延所得稅負債		943,116	754,670
		<u>19,513,096</u>	<u>15,759,559</u>
<b>流動負債</b>			
貿易和其他應付款項	8	20,320,027	20,008,074
預售物業預收款項		24,015,358	15,928,660
即期所得稅負債		1,275,903	1,682,585
借款	7	3,977,085	3,975,575
應付股息		284,057	1,092
		<u>49,872,430</u>	<u>41,595,986</u>
<b>負債總額</b>		<u>69,385,526</u>	<u>57,355,545</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>82,833,711</u></u>	<u><u>70,818,893</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於2016年7月29日批准及授權刊發。

此等簡明合併中期財務報表未經審核。

### 2 編製基準

截至2016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衍生金融工具、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2015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2015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。

**本集團在2016年上半年採納的新訂準則、修訂本及香港財務報告準則改進**

- 香港財務報告準則第14號「監管遞延賬戶」
- 香港會計準則第27號（修訂本）「獨立財務報表的權益法」
- 香港財務報告準則第11號（修訂本）「收購合營業務權益的會計方法」
- 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）「澄清折舊及攤銷之可接受方法」
- 2014年年度改進，影響以下4項準則：香港財務報告準則第5號「持作待售的非流動資產及終止經營業務」、香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、香港會計準則第19號「僱員福利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」
- 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28號（修訂本）「投資實體：應用綜合入賬之例外情況」
- 香港會計準則第1號（修訂本）「披露計劃」

自2016年1月1日開始採納上述新訂準則、修訂本及改進並無對本集團截至2016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已頒佈但於截至2016年12月31日止財政年度尚未生效的新訂會計及財務報告準則、修訂本以及對現有準則的改進。

## 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。董事長王先生被視為主要經營決策者。

在江蘇新城地產股份有限公司（「前B股公司」或「江蘇新城」）與前非B股公司進行業務重組及於2015年下半年前B股公司成為其母公司新城控股集團有限公司的全資子公司後，繼續以前B股公司及前非B股公司作為列報分部資料已不再合適。新的呈報分部如下：

- 新城控股集團有限公司，一家在上海證券交易所上市的公司（「A股公司」或「新城控股」）。
- 物業管理及其他服務公司（「非A股公司」）。

兩個新的營運分部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上可呈報分部。比較分部資料已作重述。

A股公司主要從事作為出售或投資用途的住宅物業開發及多用途綜合樓開發，而非A股公司主要從事物業管理及其他服務包括若干尚在開發階段的新業務。集團總部費用亦主要包含於非A股公司分部。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。於2016年4月，包括在非A股公司分部的住宅物業管理業務被出售予本公司的母公司富域香港。

主要經營決策者根據收入和除所得稅前的利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2016年6月30日止六個月（未經審核）				
	A股公司	非A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>9,071,574</u>	<u>260,678</u>	<u>9,332,252</u>	<u>(29,304)</u>	<u>9,302,948</u>
除所得稅開支前分部					
利潤／（虧損）	1,172,319	95,117	1,267,436	(125,927)	1,141,509
投資物業公允價值收益	193,162	–	193,162	–	193,162
財務收入	80,032	141,602	221,634	(133,127)	88,507
融資成本	(102,903)	(361,144)	(464,047)	133,127	(330,920)
折舊和攤銷	(68,426)	(39,066)	(107,492)	–	(107,492)
應佔聯營公司業績	5,732	(8,911)	(3,179)	–	(3,179)
應佔合營企業業績	<u>(41,631)</u>	<u>–</u>	<u>(41,631)</u>	<u>–</u>	<u>(41,631)</u>

期內利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前		
的分部利潤總額		1,141,509
所得稅開支		<u>(390,637)</u>
期內利潤		<u>750,872</u>

於2016年6月30日（未經審核）

分部資產	<u>81,796,447</u>	<u>5,685,476</u>	<u>87,481,923</u>	<u>(4,648,212)</u>	<u>82,833,711</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	179,319	321,629	500,948	–	500,948
於合營企業的投資	3,474,007	–	3,474,007	–	3,474,007
添置非流動資產（金融 工具和遞延稅項資產 除外）	<u>2,605,625</u>	<u>166,706</u>	<u>2,772,331</u>	<u>–</u>	<u>2,772,331</u>
分部負債	<u>67,734,984</u>	<u>4,939,576</u>	<u>72,674,560</u>	<u>(3,289,034)</u>	<u>69,385,526</u>

截至2015年6月30日止六個月（經重列）（未經審核）

	A股公司 人民幣千元	非A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>8,726,053</u>	<u>101,552</u>	<u>8,827,605</u>	<u>(23,789)</u>	<u>8,803,816</u>
除所得稅開支前分部利 潤／（虧損）	1,092,753	(76,500)	1,016,253	20,554	1,036,807
投資物業公允價值收益	282,643	–	282,643	–	282,643
財務收入	24,668	189,102	213,770	(166,387)	47,383
融資成本	(55,064)	(224,834)	(279,898)	166,387	(113,511)
折舊和攤銷	(41,346)	(1,487)	(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	(14,606)	–	(14,606)	–	(14,606)

期內利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前 的分部利潤總額					1,036,807
所得稅開支					<u>(341,614)</u>
期內利潤					<u>695,193</u>

於2015年12月31日（經審核）

分部資產	<u>67,802,116</u>	<u>8,346,038</u>	<u>76,148,154</u>	<u>(5,329,261)</u>	<u>70,818,893</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	169,586	130,541	300,127	–	300,127
於合營企業的投資	2,019,775	–	2,019,775	–	2,019,775
添置非流動資產（金融 工具和遞延稅項資產 除外）	<u>5,469,571</u>	<u>340,425</u>	<u>5,809,996</u>	<u>–</u>	<u>5,809,996</u>
分部負債	<u>53,930,586</u>	<u>8,754,220</u>	<u>62,684,806</u>	<u>(5,329,261)</u>	<u>57,355,545</u>

## 5 貿易和其他應收款項及預付款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	10,390	13,231
應收票據	3,600	17,570
貿易應收款項總額	13,990	30,801
減：應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項－淨額	13,990	30,801
應收關連方款項	4,233,403	2,566,717
應收一間子公司非控股股東款項	63,388	63,388
應收合營企業其他投資者款項(a)	845,828	242,987
為第三方代付款項	164,539	103,305
預付營業稅及附加費(b)	1,021,674	882,437
預付增值稅(c)	175,576	—
預付所得稅及土地增值稅(d)	977,807	622,174
預付建設成本	187,106	102,772
預付物業管理費	18,867	33,268
於合營企業投資的預付款(e)	976,848	—
設備預付款(g)	23,416	49,674
投標保證金(f)	2,822,102	1,302,280
於住房公積金中心的按金(h)	246,356	215,067
物業維護保證金(i)	140,168	119,793
收購子公司所付按金(j)	30,000	3,000
其他按金	157,797	163,822
其他	403,311	168,172
	12,502,176	6,696,657
減：其他應收款項及預付款項的非即期部份(e、g、i)	(1,140,432)	(169,467)
即期部份	11,361,744	6,527,190

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) 除人民幣1.2億元的金額按同期中國人民銀行公佈的利率計息外，其餘的應收合營企業其他投資者款項無抵押、不計息且無固定還款日期。
- (b) 2016年5月1日之前，本集團銷售物業須繳納營業稅，於本集團收取客戶暫借款時按5%徵收。在確認有關收入之前所支付的稅款連同有關附加費按預付營業稅及附加費記賬。
- (c) 自2006年5月1日起，本集團銷售物業須繳納增值稅（「增值稅」）。按照通用增值稅辦法，本集團須就增值金額繳納11%的增值稅。但符合資格的舊建設項目，即於2016年4月30日或之前開工的項目可選擇簡單的增值稅辦法，按銷售額的5%計徵，而不扣除進項增值稅。本集團在收取客戶暫借款時按3%或5%預付增值稅，及於截至2016年6月30日之前2個月在確認有關收入之前該等付款按預付增值稅記賬。

- (d) 於本集團收取客戶暫借款時土地增值稅暫按地稅局規定的稅率徵收，在確認有關收入之前按預付增值稅記賬。此外，計算應課稅收入時所收取客戶暫借款的5%至15%視作利潤加至會計收入預付所得稅僅僅按預付款項記賬。
- (e) 此結餘主要指代將成立合營企業支付的土地使用權收購款。
- (f) 此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。
- (g) 此結餘為本集團於2015年新成立業務應用的設備智能快遞櫃的預付款項。
- (h) 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向這些購房者發出物業所有權證並向住房公積金中心提交時予以解除。
- (i) 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。
- (j) 該項結餘為收購一家從事物業開發的子公司所支付的按金。

於2016年6月30日及2015年12月31日，大部份貿易應收款項及應收票據的賬齡全部在一年內。

於2016年6月30日及2015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2016年6月30日及2015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2016年6月30日及2015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 港元股份
於2015年1月1日、2015年6月30日、 2016年1月1日及2016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2015年1月1日及2015年6月30日（未經審核）	5,668,000,000	4,617,069
於2016年1月1日及2016年6月30日（未經審核）	<u>5,658,000,000</u>	<u>4,608,923</u>

## 7 借款

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期有抵押：		
－ 銀行貸款(a)	6,541,328	4,871,367
－ 於2018年1月到期的優先票據（「2018年票據」）(b(i))	–	1,363,656
－ 於2016年4月到期的優先票據（「2016年票據」）(b(ii))	–	1,496,719
－ 於2019年7月到期的優先票據（「2019年票據」）(b(iii))	2,281,708	2,229,185
－ 於2017年11月到期的優先票據（「2017年票據」）(b(iv))	1,632,022	1,589,524
非即期無抵押：		
－ 於2019年7月到期的公司債券（「2019年債券」）(c(i))	1,992,127	1,988,410
－ 於2020年11月到期的公司債券（「2020年債券」）(c(ii))	2,982,087	2,978,474
－ 於2018年11月到期的公司債券（「2018年債券」）(c(iii))	1,986,767	1,982,129
－ 於2019年3月到期的公司債券（「2019年債券I」）(c(iv))	1,833,338	–
	19,249,377	18,499,464
減：長期借款的即期部份	(715,000)	(3,494,575)
	18,534,377	15,004,889
即期有抵押		
－ 銀行貸款(a)	2,120,465	481,000
即期無抵押		
－ 於2019年3月到期的公司債券（「2019年債券II」）(c(v))	1,141,620	–
長期借款的即期部份	715,000	3,494,575
	3,977,085	3,975,575

(a) 本集團的該等銀行貸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、廠房及設備、子公司股份和銀行存款抵押及／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。

於2015年12月3日，本公司宣佈，所有未贖回的2018年票據將於2016年1月31日（「贖回日期」）按相當於本金額105.1250%另加截至贖回日期應計及未付利息（如有）的贖回價格悉數贖回。故此於2015年12月31日的餘額整體作為短期負債核算，而於2015年12月所產生的淨虧損按融資成本的一部份入賬。本公司其後於2016年1月31日完成贖回。

#### (ii) 2016年票據

於2013年4月，本公司發行本金額為人民幣15億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。

本公司已於2016年4月25日全數贖回2016年票據。

#### (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。

#### (iv) 2017年票據

於2015年11月，本公司發行本金額為2.5億美元的兩年期優先票據（「**2017年票據**」），於新加坡證券交易所有限公司上市。2017年票據以美元計值，按年利率6.25%計息，自2015年11月12日開始於每個年度的5月12日及11月12日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2017年票據的條款，本公司可酌情贖回全部但非部分2017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。

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12月31日及2016年6月30日並不重大。2018年票據的提早贖回系由於有機會以更低成本發行新的票據以償還舊的票據。

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

##### (i) 2019年債券

於2014年7月，前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，前B股公司可於第三年末酌情贖回全部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。倘前B股公司於第三年末放棄酌情贖回，前B股公司可酌情調升利率0至100個基點（期內剩餘時間內為固定），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前B股公司售回全部或部份債券。

A股公司承接前B股公司2019債券的工作已經完成。

(ii) 2020年債券

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣30億元的五年期公司債券（「**2020年債券**」）。該等債券於上海證券交易所上市。2020年債券以人民幣計值，首三年按年利率4.5%計息，自2016年11月3日開始於每個年度的11月3日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2020年債券的條款，A股公司可於第三年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

(iii) 2018年債券

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的三年期非上市公司債券（「**2018年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2018年債券以人民幣計值，首兩年按年利率6.0%計息，自2016年11月10日開始於每個年度的11月10日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2018年債券的條款，A股公司可酌情於第二年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

(iv) 2019年債券I

於2016年3月，A股公司發行本金額為人民幣18.5億元的三年期公司債券（「**2019年債券I**」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券I以人民幣計值，首兩年按年利率5.44%計息，自2016年3月31日開始於每個年度的3月31日或與之最接近的營業日支付利息。

根據2019年債券I的條款，A股公司可酌情於第二年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

(v) 2019年債券II

於2016年3月，A股公司發行本金額為人民幣11.5億元的三年期公司債券（「**2019年債券II**」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券II以人民幣計值，首年按年利率4.76%計息，自2016年3月31日開始於每個年度的3月31日或與之最接近的營業日支付利息。

根據2019年債券II的條款，A股公司可酌情於第一及第二年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

## 8 貿易和其他應付款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	11,038,090	11,790,817
應付票據	897,503	452,723
應還一間子公司非控股股東的暫借款(a)	43,651	37,541
營業稅和其他應付稅項	159,356	203,290
代收保養及裝修費	59,488	197,418
應計工資	49,542	159,506
應付利息	519,315	296,775
建設投標保證金	347,017	273,580
代收契稅	80,503	85,935
應付關連方款項	5,922,939	4,905,802
應還臨時借用資金(b)	18,000	162,908
已收物業項目的潛在共同投資款項(c)	765,055	1,280,247
應付一間子公司非控股股東的款項(d)	247,300	–
認購期權應付款(e)	82,775	–
其他	125,096	161,532
	<b>20,355,630</b>	<b>20,008,074</b>
減：認購期權應付款的非即期部份(e)	<b>(35,603)</b>	–
即期部份	<b>20,320,027</b>	<b>20,008,074</b>

(a) 該等暫借款乃由本集團若干僱員（包括主要管理層）所成立的實體提供，彼等已選擇投資於本集團的若干子公司。該暫借款免息、無抵押且無固定還款期限。

(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。

(c) 該等款項將於土地競拍失敗時退還，或在土地競拍成功情況下，作為該等其他人士對本集團新成立子公司或合營企業的出資入賬。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

(d) 該等應付款項的年利率為10%，乃無抵押，還款期限為一年。

(e) 就出售從事投資物業業務的子公司上海迪裕商業經營管理有限公司而言，本集團獲得上海迪裕商業經營管理有限公司股份的認購期權，總代價為人民幣150,000,000元，須於2016年、2017年及2018年分別支付人民幣60,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣40,000,000元。截至2016年6月30日，本集團已支付人民幣60,000,000元。在考慮了時間權重的折現影響後，截止2016年6月30日，該贖回權所對應的尚未支付部分的賬面價值為人民幣82,775,000元。

同時，本集團有權在支付人民幣30,000,000元後，即第三年末，將該贖回權利展期一年；也有權在支付人民幣20,000,000元後，即第四年末，再將該贖回權利展期一年。

上述金融資產賬列為衍生金融工具，金額為人民幣142,774,000元。

於2016年6月30日及2015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2016年6月30日及2015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2016年6月30日及2015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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
土地使用權成本	3,000,132	2,643,508
建設成本	3,260,224	3,565,865
資本化利息	253,886	313,592
營業稅及附加費(a)	475,545	493,612
完工待售或在建銷售物業減值撥備	–	98,537
物業、廠房和設備折舊	91,907	39,443
無形資產攤銷	15,585	3,390
銀行手續費	25,585	12,801
員工成本	667,183	496,178
招待費	34,138	32,397
印花稅及其他稅項	50,331	25,021
專業費用	48,907	30,128
核數師酬金		
– 中期審閱	1,200	1,200
銷售佣金	27,576	40,464
廣告及宣傳費用	130,979	132,218
租賃開支	49,669	29,943
差旅費用	41,067	27,872
其他開支	86,766	62,810
銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計	<b>8,260,681</b>	<b>8,048,979</b>

(a) 2016年5月1日之前，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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
－ 銀行貸款、優先票據及公司債券的利息	(769,979)	(627,833)
－ 減：資本化利息	<u>537,524</u>	<u>502,621</u>
	(232,455)	(125,212)
－ 與借款有關的匯兌(虧損)/收益淨額	(99,414)	3,300
－ 與現金及現金等價物有關的匯兌收益淨額	<u>949</u>	<u>8,401</u>
融資成本總額	<u>(330,920)</u>	<u>(113,511)</u>
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	<u>88,507</u>	<u>47,383</u>
融資成本淨額	<u><u>(242,413)</u></u>	<u><u>(66,128)</u></u>

## 11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅(a)	7,448	71,579
－ 中國企業所得稅	<u>270,417</u>	<u>301,476</u>
	277,865	373,055
遞延所得稅	<u>112,772</u>	<u>(31,441)</u>
期內列支的所得稅總額	<u><u>390,637</u></u>	<u><u>341,614</u></u>

- (a) 截至2016年6月30日止六個月的土地增值稅包括期內確認的物業銷售收入的土地增值稅金額人民幣186,793,000元及於截至2016年6月30日止六個月12個項目於有關稅局結稅後撥回的之前累計的土地增值稅人民幣179,345,000元。

## 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2016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2015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2016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4,775,000元（截至2015年6月30日止六個月：人民幣3,375,000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2016年及2015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	
	2016年 (未經審核)	2015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>490,756</u>	<u>348,100</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>5,658,000</u>	<u>5,668,000</u>
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.09</u>	<u>0.06</u>

由於截至2016年及2015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2016年6月30日止六個月的中期股息（截至2015年6月30日止六個月：無）。

於2016年5月18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2015年末期股息每股普通股人民幣0.05元，共人民幣282,900,000元。該等股息反映為截至2016年6月30日止六個月的股份溢價分派。於2016年6月30日，末期股息尚未支付。

## 主席報告

本人謹代表本集團向本公司各位股東（「股東」）欣然提呈本集團截至2016年6月30日止之六個月未經審核之中期業績。

### 2016年上半年回顧

2016年上半年，中央政府就房地產行業圍繞供給側推出宏觀政策，其中貨幣政策保持寬鬆、針對常規需求推出刺激政策、並強調「去庫存」以調整市場結構性過剩問題。依託政策面的扶持，及累積需求的釋放，全國樓市持續回暖，進入新一輪上升通道。本集團堅持審慎穩健的營運方針，繼續貫徹實施「區域聚焦、快速週轉、產品多元化」的發展戰略，實現合約銷售的強勁增長。本集團於今年上半年實現合約銷售人民幣280.5億元，同比大幅上升144.3%，開創本集團上半年合約銷售歷史新標桿。同時，本集團謹慎根據區域化佈局需要策略性獲取土地資源，先後在8個城市新增14幅優質土地，在進一步鞏固現有市場的同時，更首次將業務擴展至環渤海重鎮天津市，戰略性深化全國化佈局，為本集團未來增加了穩定的可售貨源。

報告期間，本集團除核心地產業務之外，圍繞「輕資產」、「金融」、「多元化」及「投資」這四方面進行了若干有益嘗試。本集團積極探索輕資產運營模式，就旗下青浦吾悅廣場項目成立了資產支持專項計劃，開創國內商業綜合體「類Reits」投資新模式，實現了本集團商業資產證券化的突破；本集團戰略性佈局金融業務，由旗下子公司新城控股集團股份有限公司（「新城控股」）牽頭6家大型企業共同設立國峰人壽保險股份有限公司，旨在通過向保險轉型優化資本結構，並為本集團帶來長期投資收益；本集團子公司上海星軼影院管理有限公司（「上海星軼」）與IMAX China Holding Inc.（股份代碼：01970）（「IMAX China」）及其母公司IMAX Corporation（股份代碼：imax）達成戰略合作，共同建設10家IMAX影院，以增強旗下商業品牌「吾悅廣場」競爭力，並為本集團創造新的收入來源；投資方面，本集團聯合江蘇沙鋼集團有限公司（「江蘇沙鋼集團」）、協鑫資本管理有限公司（「協鑫資本」）、紅豆集團有限公司（「紅豆集團」）等10家大型企業成立了合營投資公司江蘇民營投資控股有限公司，共同開拓金融控股、產業整合、資產管理及國際合作四大平台業務。

## 銷售強勁 業績穩健增長

2016年上半年，本集團準確判斷市場方向，緊抓時機推出具有競爭力的項目，並實施靈活的銷售策略，合約銷售分別於3月、4月及6月刷新單月新高，最終實現合約銷售總額人民幣280.5億元，同比增長144.3%，並完成年初制定銷售目標的70%。上半年除2月份外，每月的成交均價均超過人民幣10,000元／平方米，其中6月份更是達到人民幣12,670元／平方米。合約銷售增長的銷售金額及成交均價，為本集團未來交付物業時物業銷售的結算收入及利潤率的穩健提升奠定了基礎。

鑑於上半年項目交付的平穩推進，本集團營業額較2015年上半年增長約5.7%至人民幣9,302.9百萬元。歸屬於本公司權益持有人的淨利潤為人民幣490.8百萬元，同比增長約41.0%。

## 把握市場契機 謹慎擴充土儲

報告期間，本集團秉承「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，在深耕重點城市的同時拓展全國化戰略佈局。本集團先後在8個城市新增14幅地塊，合計新獲土地儲備建築面積約275萬平方米。除深耕的上海、蘇州、南京、杭州等一二線城市外，本集團更首次策略性進入天津，為未來的業務增長儲備動力。

截至2016年6月30日，本集團在全國26個主要城市共擁有141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82個，合計擁有土地儲備總建築面積達25.6百萬平方米，足以支持本公司未來四至五年開發之用。

## 財務穩健 債務結構持續優化

本集團一貫堅持穩健的財務和現金流管理策略，並持續優化債務結構。今年3月，國際評級機構惠譽將本集團主體及債項評級由「B+」調升至「BB-」，展望穩定，肯定了本集團穩健的銷售執行能力、順暢的融資渠道及流動性狀況。

憑藉雄厚的財務實力和良好信用，報告期間本集團進一步獲得低成本融資支持：尤其是今年1月，本集團自兩家國內銀行獲得合計人民幣150億元的新銀行授信額度；3月，本集團成功發行人民幣30億元國內公司債券，發行利率再創新低。受益於上述充裕資金的支持，本集團整體債務結構更加優化、財務成本得以進一步下降。此外，6月底，新城控股與平安銀行股份有限公司（股份代碼：00001.SZ）合作成立產業基金，獲得該行給予人民幣100億元意向性房地產項目投資額度；7月1日，中國證券監督管理委員會審核通過了新城控股非公開發行不超過人民幣38億元A股股份的申請。上述兩項資本項目預計均可在年內完成落實，可使本集團有效借助外部優勢資源，拓展本集團在房地產項目開發運營的資金來源，確保本公司各項對外投資及經營活動得到順利的開展。

截至2016年6月30日，本集團的淨負債率為83.8%，加權平均利率為6.2%，可動用的資金達人民幣450億元（包括銀行存款及手頭現金（含受限制現金）人民幣112億元，及未動用銀行授信人民幣337億元）。

### 探索輕資產模式 提升運營管理能力

報告期間，本集團在穩步推進商業地產業務同時，積極拓展輕資產經營模式。4月，本集團出售於常州創悅諮詢管理有限公司（「常州創悅」）擁有之權益，其唯一資產為主營住宅物業管理的西藏新城物業服務有限公司。此項出售令本集團獲得了額外收益，同時減輕了本集團的行政和運營負擔，提升了整體效率。6月，本集團以人民幣10.5億元將旗下投資物業上海青浦吾悅廣場之股權轉讓給上海東方證券資產管理有限公司（「東證資管」）發起設立的東證資管－青浦吾悅廣場資產支持專項計劃。該項交易是本公司實踐商業地產輕資產運營模式的首次嘗試，為本集團帶來了現金流入，縮短了持有商業地產的投資回報週期，亦優化了資產結構、並提高資金使用效率。

## 擴展業務領域 佈局金融及影院業務

有鑑於保險行業在中國發展前景良好、潛力巨大，同時，保險行業能為本公司帶來融資渠道擴展、業務多元化發展的機遇。6月，本集團通過旗下子公司新城控股牽頭6家大型企業共同出資人民幣15億元成立國峰人壽保險股份有限公司。本集團相信通過對金融業務的佈局，可以緊跟行業金融化的趨勢，為本集團注入新的發展動力，並協助實現長期投資收益。

與此同時，本集團緊緊把握中國電影市場及影院行業為城市商業綜合體帶來的蓬勃商機，積極佈局影院產業，以增強旗下「吾悅」系商業綜合競爭力。今年5月，上海星軼與IMAX China及其母公司IMAX Corporation達成戰略合作，共同建設10家IMAX影院，這些影院將位於本集團在中國不同地區的吾悅廣場內，目標於2017年年底全部開業，屆時將為本集團創造新的收入來源。

## 展望

2016年下半年，中國經濟下行壓力仍在，供給側的結構性改革仍為重點，預計房地產市場整體需求將保持平穩，貨幣政策及對房地產行業的適度放鬆政策有望維持，但行業集中度、不同能級和板塊間的市場表現將愈加分化。

作為一家已經初步完成全國化佈局及戰略縱深的地產企業，本集團的發展關鍵是把握客戶需求的變化，推進產品結構的優化，打造適應新中產階級舒適安居需求的升級產品；堅持「1+3」區域發展戰略，在既有城市進行深耕，提高城市級公司的土地拓展能力，並優化績效機制、全面提升以利潤為導向的激勵方法；財務上本集團則堅持嚴格謹慎的財務政策，進一步優化資本結構，充分發揮多融資渠道的優勢，降低融資成本，提升抗風險能力。同時，本集團會繼續加快項目開發的週轉並積極實施去庫存策略，確保充足貨源，穩步推進合約銷售增長，並嚴控銷售應收款項回籠及費用成本，努力提升現金流及利潤率，並力爭在變幻莫測的中國房地產「下半場」脫穎而出。有鑑於此，本集團決定上調全年銷售目標30%，由人民幣400億元提升至人民幣520億元，本集團對於該新目標的完成充滿信心。

商業地產方面，本集團將進一步完善「吾悅」品牌的建設及全國化佈局，選取城市或板塊內的價值窪地佈局投資。下半年，本集團將有5個全新的吾悅廣場開業，截止目前籌備工作順利，滿鋪開業的節點目標不變。我們會繼續積極開拓輕資產業務發展模式，以增強商業項目的應變及運營能力，為本集團中長期的發展提供新的動力。本集團的終極目標是將「吾悅廣場」打造成為集文化、自然、生態的特色商業綜合體，並力爭在未來5年躋身商業地產領導者行列。

多元化及對外投資是本集團報告期間的另一個創新重點，時代的變遷已經要求我們適時的擁抱變化、擁抱「新經濟」。本集團將順應經濟週期，聚焦地產開發上下游的投資機會，小心論證謹慎佈局，在金融、養老、文娛及海外投資等方面做出探索和嘗試，構築多元協同的發展新格局。

## 致謝

本集團的穩健發展有賴社會各界的鼎力支持以及各級員工的無私奉獻。本人謹藉此機會代表董事會對本公司全體員工、股東、投資者、合作夥伴、客戶給予的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續本着「以心致誠，因你而真」的信念，努力承擔企業公民責任並回饋社會，爭取為客戶、股東及投資者創造更好的回報。

董事長  
王振華

2016年7月29日，中國上海

## 管理層討論及分析

### 整體概覽

本集團2016年上半年合約銷售額同比增長144.3%至約人民幣28,048百萬元。結算收入同比增長5.7%至約人民幣9,302.9百萬元。歸屬於本公司權益持有人之核心溢利同比增長121.1%至約人民幣306.3百萬元。

### 業務回顧

#### 物業發展

2016年上半年，本集團的合約銷售額達約人民幣28,048百萬元，同比增長144.3%。銷售總建築面積約2,694,171.48平方米（含車位銷售面積），同比增長112.2%。合約銷售額（不含車位銷售）區域分佈均衡，蘇州、南京、上海、常州和杭州合約銷售額分別約為人民幣6,129.83百萬元、人民幣4,334.24百萬元、人民幣2,305.31百萬元、人民幣1,700.91百萬元和人民幣1,339.81百萬元，分別佔本集團總合約銷售額的22.29%、15.76%、8.38%、6.19%和4.87%。

#### 表一：2016年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於2016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	2016年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2016年 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			
香溢紫郡	1,392.65	17.00	12,206.94
金郡	1,186.99	11.10	9,353.07
香溢瀾橋	2,507.73	31.94	12,738.49
石湖公館	8,837.54	122.46	13,856.52
新城吾悅廣場	32,337.35	310.55	9,603.48
柏麗灣	6,841.48	51.75	7,564.74
郡未來	38,578.98	594.56	15,411.48
紅樹灣	27,589.71	394.22	14,288.82
張家港吾悅廣場	57,505.22	545.34	9,483.32
常熟文化片區9號項目	47,052.98	653.56	13,889.77
常熟香溢璟庭	46,589.25	546.63	11,732.93
昆山郡尚海	72,781.34	1,036.08	14,235.51
常熟萬科公望	78,198.30	979.03	12,519.83
太湖新城	19,228.96	315.36	16,400.23

項目／物業名稱	2016年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2016年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)	均價 (人民幣／ 平方米)
新城招商香溪源	38,574.71	520.24	13,486.56
<b>蘇州小計</b>	<b>479,203.19</b>	<b>6,129.83</b>	<b>12,791.70</b>
<b>南京</b>			
龍灣花園	22,535.12	459.59	20,394.18
香悅瀾山	81,093.90	1,751.15	21,594.10
花漾紫郡	103,771.62	1,439.59	13,872.69
香溢紫郡	8,596.42	83.57	9,721.55
新城保利天地	39,724.07	600.34	15,112.82
<b>南京小計</b>	<b>255,721.13</b>	<b>4,334.24</b>	<b>16,949.09</b>
<b>上海</b>			
公館	190.81	4.05	21,225.30
馥華里	1,257.94	24.59	19,548.75
金郡*	1,425.89	29.06	20,380.90
新城香溢薈苑	13,623.26	207.47	15,228.78
新城香溢瀾庭	803.51	14.17	17,638.56
新城香溢璟庭	2,462.38	56.23	22,835.44
水雲間	13,064.30	432.06	33,072.05
新城旭輝府	54,350.27	683.71	12,579.70
雲間錦院	8,032.49	210.90	26,256.08
龍湖錦辰公館	4,996.18	127.63	25,545.23
奉賢花嶼灣	33,186.00	485.66	14,634.60
憶華里	436.33	13.36	30,628.67
尚上城	2,746.57	16.41	5,973.98
<b>上海小計</b>	<b>136,575.93</b>	<b>2,305.31</b>	<b>16,879.32</b>
<b>常州</b>			
新城春天里	18,089.11	118.68	6,560.70
新城南都	5,054.05	31.19	6,171.98
新城公館	9,095.57	121.35	13,341.50
公園壹號	781.25	6.02	7,705.60
吾悅廣場	9,030.21	41.42	4,586.41
吾悅國際廣場	370.10	0.29	793.38
新城香溢瀾橋	8,390.11	72.24	8,609.88
新城香悅半島	1,271.07	20.38	16,033.68
首府	1,286.15	14.38	11,177.50
新城香溢俊園	761.32	5.64	7,403.87
帝景	55,894.89	717.48	12,836.25
新城悠活城	33,926.08	163.82	4,828.65

項目／物業名稱	2016年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2016年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)	均價 (人民幣／ 平方米)
常州上街	894.81	7.06	7,886.66
新城金郡	27,604.15	380.23	13,774.37
府翰苑	135.68	0.75	5,527.71
<b>常州小計</b>	<b>172,584.55</b>	<b>1,700.91</b>	<b>9,855.54</b>
杭州			
西溪逸境	1,329.61	23.39	17,594.10
金璽鈺府	5,696.23	117.76	20,673.76
山語院	3,023.60	24.62	8,142.64
余杭未來科技城	26,010.76	474.89	18,257.61
香悅半島	13,222.91	169.58	12,824.54
蕭山興議村社區	24,594.87	474.18	19,279.47
長睦漢嘉項目	5,275.36	55.38	10,498.26
<b>杭州小計</b>	<b>79,153.34</b>	<b>1,339.81</b>	<b>16,926.72</b>
台州			
吾悅廣場	28,826.09	379.72	13,172.84
<b>台州小計</b>	<b>28,826.09</b>	<b>379.72</b>	<b>13,172.84</b>
衢州			
吾悅廣場	85,988.23	976.65	11,357.95
<b>衢州小計</b>	<b>85,988.23</b>	<b>976.65</b>	<b>11,357.95</b>
青島			
香溢紫郡	53,217.16	583.32	10,961.07
青島卓越皇后道	47,812.00	481.25	10,065.46
<b>青島小計</b>	<b>101,029.16</b>	<b>1,064.57</b>	<b>10,537.23</b>
海口			
吾悅廣場	83,584.34	852.03	10,193.62
<b>海口小計</b>	<b>83,584.34</b>	<b>852.03</b>	<b>10,193.62</b>
紹興			
嵊州吾悅廣場	88,115.72	884.10	10,033.44
<b>紹興小計</b>	<b>88,115.72</b>	<b>884.10</b>	<b>10,033.44</b>
南昌			
吾悅廣場	39,055.44	387.08	9,911.05
<b>南昌小計</b>	<b>39,055.44</b>	<b>387.08</b>	<b>9,911.05</b>

項目／物業名稱	2016年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2016年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)	均價 (人民幣／ 平方米)
無錫			
尚東雅園	8,948.03	135.34	15,125.59
家藝中心	496.99	1.90	3,816.98
金峻苑	53,262.04	466.32	8,755.21
<b>無錫小計</b>	<b>62,707.06</b>	<b>603.56</b>	<b>9,625.10</b>
長春			
吾悅廣場	63,788.13	602.50	9,445.33
<b>長春小計</b>	<b>63,788.13</b>	<b>602.50</b>	<b>9,445.33</b>
寧波			
吾悅廣場	67,828.82	608.90	8,977.08
<b>寧波小計</b>	<b>67,828.82</b>	<b>608.90</b>	<b>8,977.08</b>
桐鄉			
吾悅廣場	93,510.56	817.29	8,740.09
<b>桐鄉小計</b>	<b>93,510.56</b>	<b>817.29</b>	<b>8,740.09</b>
武漢			
璟悅城	88,833.72	762.45	8,582.87
<b>武漢小計</b>	<b>88,833.72</b>	<b>762.45</b>	<b>8,582.87</b>
鎮江			
尚上城	42,355.90	195.69	4,620.15
吾悅廣場	47,056.31	489.63	10,405.24
丁卯項目	78,513.25	574.45	7,316.65
<b>鎮江小計</b>	<b>167,925.46</b>	<b>1,259.78</b>	<b>7,502.00</b>
成都			
吾悅廣場	83,661.86	560.73	6,702.40
<b>成都小計</b>	<b>83,661.86</b>	<b>560.73</b>	<b>6,702.40</b>

項目／物業名稱	2016年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2016年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)	均價 (人民幣／ 平方米)
濟南 香溢紫郡	100,086.67	661.43	6,608.53
<b>濟南小計</b>	<b>100,086.67</b>	<b>661.43</b>	<b>6,608.53</b>
安慶 吾悅廣場	74,182.38	445.16	6,000.87
<b>安慶小計</b>	<b>74,182.38</b>	<b>445.16</b>	<b>6,000.87</b>
金壇 吾悅廣場	26,389.14	355.18	13,459.26
<b>金壇小計</b>	<b>26,389.14</b>	<b>355.18</b>	<b>13,459.26</b>
南通 香溢紫郡	56,993.97	316.53	5,553.78
<b>南通小計</b>	<b>56,993.97</b>	<b>316.53</b>	<b>5,553.78</b>
長沙 國際花都	38,411.38	152.88	3,980.01
<b>長沙小計</b>	<b>38,411.38</b>	<b>152.88</b>	<b>3,980.01</b>
車位	<b>220,015.21</b>	<b>546.90</b>	
<b>總計</b>	<b>2,694,171.48</b>	<b>28,047.54</b>	

\* 新城金郡包含金郡A及金郡B。

各項目簽約銷售資料不含車位。

以上合約銷售資料含合營及聯營項目。

截至2016年6月30日，本集團未交付物業的預售合約銷售額約為人民幣28,723百萬元，總建築面積約為2,991,182平方米（含合營及聯營公司），為本集團未來結算收入的持續穩定增長奠定堅實的基礎。

## 土地儲備

截止2016年6月30日，本集團的土地儲備合計約為25,644,608平方米，其中本集團權益面積約為14,384,948平方米。土地儲備的平均成本約為每平方米人民幣2,188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 (%)
蘇州	3,743,121	14.60%	1,709,896	11.89%
常州	3,315,950	12.93%	2,210,071	15.36%
南京	1,846,895	7.20%	1,007,431	7.00%
上海	1,597,796	6.23%	718,742	5.00%
杭州	1,353,248	5.28%	753,629	5.24%
鎮江	1,281,910	5.00%	877,584	6.10%
濟南	1,078,398	4.21%	736,222	5.12%
安慶	900,187	3.51%	614,558	4.27%
紹興	895,863	3.49%	611,605	4.25%
武漢	871,121	3.40%	594,714	4.13%
南通	810,396	3.16%	448,610	3.12%
青島	735,811	2.87%	251,169	1.75%
長沙	731,676	2.85%	499,515	3.47%
寧波	722,990	2.82%	493,585	3.43%
成都	688,860	2.69%	52,249	0.36%
長春	573,654	2.24%	393,454	2.74%
南昌	564,742	2.20%	201,344	1.40%
台州	544,539	2.12%	148,703	1.03%
海口	511,280	1.99%	349,051	2.43%
天津	500,938	1.95%	239,393	1.66%
金壇	459,760	1.79%	313,421	2.18%
嘉興	458,806	1.79%	313,227	2.18%
金華	432,674	1.69%	147,693	1.03%
無錫	355,362	1.39%	242,606	1.69%
衢州	349,479	1.36%	238,589	1.66%
泉州	319,152	1.24%	217,885	1.51%
	<b>25,644,608</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,384,948</b>	<b>100.00%</b>

2016年上半年，本集團新收購土地儲備項目合共十四個，全部是通過政府公開招標、拍賣、掛牌出售收購或股權收購。新收購的土地總建築面積約為2,748,821平方米，平均收購成本約為每平方米人民幣2,777.99元。

表三：2016年上半年的土地收購

項目／地塊	位置	土地用途	應佔權益	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
<b>濟南</b>						
B2-2地塊	濟南歷城區	住宅	68.27%	106,551	397,535	423
<b>杭州</b>						
R21-02地塊	杭州江干區	住宅	47.79%	75,756	255,171	535
R21-01B地塊 － 杭政儲出[2016]8號	杭州江干區	住宅	68.27%	39,578	127,631	446
<b>上海</b>						
浦東新區周浦老鎮區7號地塊	上海浦東新區	住宅	33.50%	61,316	180,611	1,340
<b>蘇州</b>						
工業園區星桂街西地塊 吳江經濟技術開發區	蘇州工業園區	商業	20.48%	8,637	94,934	100
WJ-J-2016-002地塊	蘇州吳江區	住宅	68.27%	40,028	40,802	190
吳江WJ-J-2016-016地塊	蘇州吳江區	住宅	23.89%	66,667	223,776	1,460
吳江WJ-J-2016-017地塊	蘇州吳江區	住宅	23.89%	66,417	222,937	1,455
<b>南通</b>						
如皋市GJ2013_175號地塊	南通市如皋市	商業	68.27%	78,330	144,521	70
<b>天津</b>						
津南(掛)2016-01號地塊	天津市津南區	住宅、商業	47.79%	167,225	500,938	828
<b>紹興</b>						
嵊州市R/B2016-19、20號地塊	紹興市嵊州市	住宅、商業	68.27%	102,482	341,438	647
<b>鎮江</b>						
丹陽G1531號地塊	鎮江丹陽市	綜合	68.59%	41,692	196,758	125
丹陽G1602號地塊	鎮江丹陽市	綜合	68.59%	1,760	6,160	5
丹陽G1603號地塊	鎮江丹陽市	綜合	68.59%	4,460	15,610	13
<b>總計</b>				<b>860,899</b>	<b>2,748,821</b>	<b>7,636</b>

## 物業交付及物業銷售收入

2016年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣8,699.5百萬元，同比增加2.9%。2016年上半年，交付物業總建築面積約839,209平方米，同比降低11.0%。2016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10,366.3元。

表四：2016年上半年各項目物業發展營業額明細

下表載列於2016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)
水雲間	上海	1,050.6	32,193.5	32,633.9
新城紅樹灣	蘇州	963.1	95,642.1	10,070.0
新城香溢瓏庭	上海	938.5	45,931.0	20,432.9
香溢薈苑	上海	881.6	49,320.8	17,874.9
西溪逸境	杭州	794.7	50,388.6	15,771.7
新城金郡A	上海	787.2	51,718.0	15,221.8
新城尚東雅苑	無錫	394.5	39,194.4	10,064.4
香溢紫郡	南通	349.6	69,326.6	5,043.1
丹陽吾悅廣場	鎮江	327.1	26,956.6	12,135.1
張家港吾悅廣場	蘇州	322.9	42,773.2	7,550.1
吳江吾悅廣場(一期)	蘇州	264.9	27,300.1	9,701.7
悠活城	常州	151.2	31,807.4	4,754.7
春天里	常州	137.7	21,779.9	6,322.9
山語院	杭州	120.2	18,410.7	6,529.2
新城帝景	常州	114.5	11,625.1	9,846.9
其他項目		1,101.1	224,840.8	4,897.1
<b>總計</b>		<b>8,699.5</b>	<b>839,208.8</b>	<b>10,366.3</b>

## 物業投資

隨着各項投資物業的完工，本集團於2016年上半年投資物業租金收入錄得增長至約人民幣109.9百萬元。

表五：2016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	
	2016年上半年 (人民幣千元)	2015年上半年 (人民幣千元)
常州吾悅廣場	33,521.64	21,843.80
常州吾悅國際廣場	28,831.80	21,154.00
上海青浦吾悅廣場	24,235.78	24,846.70
蘇州吳江吾悅廣場	3,041.10	423.30
丹陽吾悅廣場	10,118.67	—
張家港吾悅廣場	10,105.73	—
總計	<u>109,854.71</u>	<u>68,267.80</u>

## 財務回顧

### 營業額

2016年上半年，本集團營業額約為人民幣9,302.9百萬元，同比增加5.7%。其中，報告期間物業銷售收入約為人民幣8,699.5百萬元，同比增長2.9%；物業管理及其他收入約為人民幣472.1百萬元，同比增長75.4%；租金收入約為人民幣131.4百萬元，同比增長72.3%。

### 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，例如零售商舖、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。2016年上半年，投資物業估值收益由2015年同期約人民幣282.6百萬元下降至約人民幣193.2百萬元，乃由於2016年上半年新開發的投資物業減少所致。

### 毛利

2016年上半年，本集團的毛利約為人民幣1,935.2百萬元，同比增加30.7%。毛利增加主要是由於結算項目結構的改變及已交付及確認為銷售額的物業均價的提升所致。

## 銷售及營銷成本

2016年上半年，本集團銷售及營銷成本由2015年同期的約人民幣282.6百萬元增長至約人民幣384.2百萬元，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

2016年上半年，本集團的行政費用由2015年同期的約人民幣443.8百萬元上升至約人民幣508.8百萬元，主要是由於報告期間本集團員工人數及薪酬增加所致。

## 其他收益－淨額

2016年上半年，本集團的其他收益淨額約為人民幣175.9百萬元，同比增加2,529.2%。其他收益淨額增加主要由於出售從事住宅物業管理業務的若干子公司產生收益人民幣275.5百萬元，抵銷了出售從事投資物業業務的子公司產生的虧損人民幣110.4百萬元所致。

## 融資成本淨額

2016年上半年，本集團融資成本淨額由2015年同期約人民幣66.1百萬元增加約266.6%至約人民幣242.4百萬元。融資成本淨額增加主要是由於滙兌虧損淨額增加所致。

## 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2016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383.2百萬元及約人民幣7.4百萬元。

## 財務資源及流動資金比率

於2016年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣11,244.5百萬元（於2015年12月31日：約人民幣7,762.5百萬元），及即期及非即期借款約人民幣22,511.5百萬元（於2015年12月31日：約人民幣18,980.5百萬元）。約人民幣3,977.1百萬元即期及非即期借款須於一年內償還，約人民幣17,859.1百萬元非即期借款須於一年後五年內償還及約人民幣675.3百萬元非即期借款須於五年後償還。於2016年6月30日，本集團的淨負債與權益比率由2015年底的83.3%上升至83.8%。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導致淨負債增加所致。

本公司於2013年1月以固定利率(10.25%)成功發行2億美元5年期的優先票據，該等票據已經於2016年1月以票據本金額的105.1250%另加直至贖回日期止的應計及未付利息完成贖回。本公司於2013年4月以固定利率(9.75%)成功發行人民幣15億元3年期的優先票據，該等票據已經於2016年4月悉數歸還本金及支付完成應付利息。2014年7月，本公司以固定利率(10.25%)成功發行3.5億美元5年期的優先票據。該等票據以本公司子公司的股份作為抵押。2014年7月，本集團子公司江蘇新城地產股份有限公司以票面利率8.9%成功發行本金總額為人民幣20億元的公司債券（於新城控股吸收合併江蘇新城地產股份有限公司後由新城控股承繼）。2015年11月，新城控股以票面利率4.50%成功發行人民幣30億元5年期的公司債券（於第三年末發行人有權調整票面利率及債券持有人可行使贖回權）。2015年11月，新城控股以票面利率6%成功發行總額為人民幣20億元公司債券。2015年11月，本公司以固定利率(6.25%)成功發行2.5億美元2年期的優先票據。2016年3月，新城控股成功非公開發行總額人民幣30億元公司債券（包括品種一實際發行規模為人民幣18.5億元，票面利率 5.44%（含於第二年末發行人可調整票面利率及債券持有人可贖回的選擇權）；品種二實際發行規模為人民幣11.5億元，票面利率 4.76%（含於第一均年及第二年末發行人可調整票面利率及債券持有人可贖回的選擇權））。上述票據及債券的發行，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2016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14,381.5百萬元（截至2015年12月31日：約人民幣5,376.1百萬元）。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2016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2016年6月30日並無其他重大或然負債。

## 可供出售金融資產

於2016年6月30日，本集團的可供出售金融資產公允價值由2015年12月31日的約人民幣337.7百萬元增加17.7%至約人民幣397.6百萬元。增加的原因主要是金融產品及金融股權投資增加所致。

## 外匯風險

截至2016年6月30日，本集團擁有以人民幣計價約人民幣10,720.0百萬元、以港元計價人民幣476.8百萬元及以美元計價約人民幣47.7百萬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計值的若干現金結餘及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。

2014年7月，本公司以固定利率10.25%發行3.5億美元5年期優先票據。2015年11月，本公司以固定利率6.25%成功在國際資本市場發行2.5億美元2年期的優先票據。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

分別於2016年6月22日及2016年6月29日，新城控股與上海紅星美凱龍投資有限公司、常州華利達服裝集團有限公司、西寧偉業房地產開發有限公司、紅豆集團、江蘇紅豆實業股份有限公司及太陽雨控股集團有限公司就於拉薩成立合營公司即國峰人壽保險股份有限公司（「合營保險公司」）訂立發起人協議及股份認購協議。新城控股將以現金人民幣3億元認購合營保險公司20%股本。合營保險公司之成立構成本公司之須予披露交易。更多詳情請參閱本公司於2016年7月4日刊發的公告。

本公司之全資子公司新城發展投資有限公司（「**新城發展投資**」）、江蘇沙鋼集團、協鑫資本、紅豆集團、江蘇揚子江船廠有限公司、江陰澄星實業集團有限公司、南京豐盛大族科技股份有限公司、江蘇中超控股股份有限公司、蘇州正和投資有限公司、遠東控股集團有限公司及江蘇新苑實業投資有限公司已就成立及管理合營投資公司即江蘇民營投資控股有限公司（「**合營投資公司**」）訂立股東協議（「**股東協議**」）。根據股東協議，合營投資公司之註冊資本為人民幣8,600,000,000元，其中新城發展投資注資人民幣1,000,000,000元，相當於合營投資公司之註冊資本總額之約11.63%。成立合營投資公司及訂立股東協議構成本公司之須予披露交易。更多詳情請參閱本公司於2016年6月29日刊發的公告。

於2016年6月22日（交易時段後），上海新城萬嘉房地產有限公司（「**新城萬嘉**」，新城控股一家全資子公司）與東證資管訂立收購協議（「**收購協議**」），據此，新城萬嘉同意出售及東證資管同意購買上海迪裕商業經營管理有限公司的全部股權，代價為人民幣1,049,820,000元（包括償還新城萬嘉貸款）。於2016年6月22日（交易時段後），東證資管與新城控股訂立優先權協議（「**優先權協議**」），據此，新城控股同意支付優先權溢價及東證資管同意授予新城控股優先購買權及優先選擇權。收購協議構成須予披露交易及優先權協議構成一項重大交易。更多詳情請參閱本公司於2016年6月22日刊發的公告。

於2016年4月1日（交易時段後），香港創智發展有限公司（「**創智**」，本公司的一家間接全資子公司）與富域香港投資有限公司（「**富域**」）及常州創悅訂立股權轉讓協議（「**股權轉讓協議**」），據此，創智有條件同意出售及富域有條件同意購買常州創悅的全部股權，總代價為人民幣320,000,000元。完成後，常州創悅將不再為本公司的附屬公司。更多詳情請參閱本公司分別於2016年4月1日及4月18日刊發的公告及通函。

報告期間，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

董事會決議不宣派截至2016年6月30日止六個月的中期股息（2015年：無）。

## 僱員及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團在中國及香港僱用6,522名全職僱員，其中5,280名僱員從事房地產開發業務及商業管理業務，1,242名從事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。本集團於報告期間確認以股份為基礎的薪酬開支約人民幣1.7百萬元（截至2015年6月30日止六個月：約人民幣4.1百萬元）。

## 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報告期間概無購買、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。報告期間，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等A.2.1條，董事長及行政總裁的職責應有所區分，並由不同人士擔任。根據本公司於2016年1月1日至7日的組織架構，王振華先生為董事會的董事長兼行政總裁。由於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。於2016年1月7日，王振華先生辭任本公司行政總裁一職，而執行董事呂小平先生已獲委任為本公司行政總裁接替王振華先生，旨在提升本公司的企業管治水平。因此，本公司自2016年1月7日以來一直遵守企業管治守則第A.2.1條。除本公告所披露者外，本公司於報告期間一直遵守企業管治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報告期間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，即陳華康先生（主席）、朱增進先生及鍾偉先生）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2016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2016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2016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

2016年7月29日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生及陳偉健先生，非執行董事王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、鍾偉先生及朱增進先生。