

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12月31日止年度 全年業績公告

全年業績摘要

- 實現合約銷售*人民幣65,059.5百萬元，相應的銷售建築面積約為575.0萬平方米，分別增加103.8%及66.2%；
- 已確認總營業額增加18.4%至人民幣28,232.1百萬元；
- 租金、物管費及其他收入增加37.0%至人民幣1,182.4百萬元；
- 毛利增加36.1%至人民幣6,607.0百萬元；
- 毛利率從20.4%增長至23.4%；
- 年度淨利潤為人民幣2,467.2百萬元，其中人民幣1,384百萬元歸屬於本公司權益持有人；
- 核心盈利**為人民幣2,114.7百萬元，其中人民幣1,156.0百萬元歸屬於本公司權益持有人；
- 銀行及手頭現金***總額為人民幣13,756.4百萬元；
- 年終加權平均利率自去年末7.2%減少至5.7%；及
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.05元。

* 合約銷售含本集團合營及聯營項目（按100%計算）合約銷售金額人民幣17,085百萬元及合約銷售面積101萬平方米（「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投資物業（包括直接出售資產或股權轉讓）產生的收益或虧損，包括在其他收益內及應佔聯營公司或合營企業業績內所列者，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。

*** 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（「本集團」）截至2016年12月31日止年度的合併財務業績，連同2015年年度的比較數字如下：

合併利潤表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	8	28,232,094	23,835,889
銷售成本	9	(21,625,122)	(18,979,683)
毛利		6,606,972	4,856,206
投資物業公允價值收益		582,150	815,106
銷售和營銷開支	9	(1,097,915)	(828,126)
行政開支	9	(1,607,694)	(1,035,500)
其他收入		26,307	18,669
其他開支		(26,249)	(3,885)
其他收益 — 淨額		254,139	14,153
經營利潤		4,737,710	3,836,623
財務收入	10	161,227	136,133
融資成本	10	(941,630)	(650,707)
融資成本 — 淨額		(780,403)	(514,574)
應佔聯營公司業績		1,496	103,810
應佔合營企業業績		176,565	(61,905)
除所得稅前利潤		4,135,368	3,363,954
所得稅開支	11	(1,668,208)	(1,507,717)
年度利潤		2,467,160	1,856,237
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,383,953	1,030,890
非控股權益		1,083,207	825,347
		2,467,160	1,856,237
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 — 基本及攤薄	12	人民幣0.24元	人民幣0.18元

合併全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年度利潤	<u>2,467,160</u>	<u>1,856,237</u>
可其後重新分類至損益的其他全面虧損		
可供出售金融資產公允價值變動		
— 總額	—	(13,000)
— 遞延所得稅	<u>—</u>	<u>3,250</u>
	<u>—</u>	<u>(9,750)</u>
年度全面收益總額	<u><u>2,467,160</u></u>	<u><u>1,846,487</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	<u>1,383,953</u>	<u>1,024,509</u>
非控股權益	<u>1,083,207</u>	<u>821,978</u>
	<u><u>2,467,160</u></u>	<u><u>1,846,487</u></u>

合併財務狀況表
於2016年12月31日

		於12月31日	
	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		2,443,001	2,261,413
投資物業		13,506,826	10,854,000
無形資產		37,224	36,310
於聯營公司的投資		521,623	300,127
於合營企業的投資		4,348,312	2,019,775
遞延所得稅資產		808,660	579,813
可供出售金融資產		434,891	337,702
衍生金融工具		154,615	—
土地使用權		430,035	431,589
其他應收賬款及預付款項	4	1,347,031	169,467
		<u>24,032,218</u>	<u>16,990,196</u>
流動資產			
租賃土地預付款項		7,350,293	6,799,095
完工待售或在建銷售物業		39,505,462	32,739,898
貿易和其他應收款項及預付款項	4	20,235,059	6,527,190
受限制現金		1,851,085	1,283,653
現金和現金等價物		11,905,339	6,478,861
		<u>80,847,238</u>	<u>53,828,697</u>
資產總額		<u>104,879,456</u>	<u>70,818,893</u>
所有者權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本：面值	5	4,609	4,609
儲備		9,230,441	8,165,760
		<u>9,235,050</u>	<u>8,170,369</u>
非控股權益		<u>5,940,355</u>	<u>5,292,979</u>
權益總額		<u>15,175,405</u>	<u>13,463,348</u>

合併財務狀況表（續）

於2016年12月31日

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	6	17,036,153	15,004,889
長期應付款		36,670	—
遞延所得稅負債		1,115,016	754,670
		<u>18,187,839</u>	<u>15,759,559</u>
流動負債			
貿易和其他應付款項	7	28,975,896	20,008,074
預售物業預收款項		29,846,151	15,928,660
即期所得稅負債		2,518,327	1,682,585
借款	6	10,175,714	3,975,575
應付股息		124	1,092
		<u>71,516,212</u>	<u>41,595,986</u>
負債總額		<u>89,704,051</u>	<u>57,355,545</u>
權益及負債總額		<u><u>104,879,456</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。本公司註冊辦事處地址自2016年10月1日起由Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands變更為Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, Grand Cayman KY 1-1205, Cayman Islands，於2016年10月1日起生效。

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」）。

除另有指明外，合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）為單位呈列。

本公告所載年度業績並不構成本集團截至2016年12月31日止年度的合併財務報表，而是摘錄自該等財務報表。

2. 編製基準

合併財務報表已根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）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、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產和金融負債（包括衍生工具）及投資物業的重估而作出調整。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需行使其判斷。

本集團於2016年採納之香港財務報告準則之新訂準則、修訂及改進

以下對現有準則之新訂準則、修訂及改進於2016年1月1日開始之財政年度首次強制應用，而且與本集團之業務有關：

- 香港財務報告準則第14號「監管遞延賬目」（對2016年1月1日或之後開始之年度期間生效）。此準則說明監管遞延賬目結餘為不會根據其他準則確認為資產或負債，但符合資格根據香港財務報告準則第14號遞延處理之開支或收入金額，原因是費率監管機構現時或預期在訂定實體可就受費率規管之貨品或服務向客戶收取之價格時將該金額計算在內。

- 香港財務報告準則第11號（修訂本）收購於合營業務權益的會計法（對2016年1月1日或之後開始之年度期間生效）。此修訂本要求投資者，如所收購的共同經營權益構成一項「業務」（香港財務報告準則第3號「企業合併」的定義），則須應用企業合併的會計法原則。
- 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）澄清折舊及攤銷的認可方法（於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效）。此等修訂本澄清了何時根據收入應用折舊或攤銷法才是適當的。香港會計準則第16號（修訂本）澄清了根據使用資產而產生的收入對物業、機器及設備的折舊是不適當的。香港會計準則第38號（修訂本）建立了一項可推翻的假設，此假設為一項無形資產的攤銷是根據使用資產而產生的收入是不適當的。
- 香港會計準則第27號（修訂本）於獨立財務報表的權益法（於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效）。此修訂本容許主體在各自的單獨財務報表中以權益法核算其附屬公司、聯營和合營企業的投資主體。
- 2012-2014週期的年度改進，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」（於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效）。
- 香港會計準則第10號、香港會計準則第12號及香港會計準則第28號（修訂本）關於投資性主體：應用合併的例外規定（於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效）。此等修訂本澄清就投資實體及其附屬公司應用的綜合入賬例外情況。
- 香港會計準則第1號（修訂本）披露計劃（於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效）。此等修訂本澄清香港會計準則第1號中有關重要程度及合計、小計呈列方式、財務報表結構及會計政策披露之指引。

於2016年1月1日起採納上述新訂準則、修訂及改進並無對本集團截至2016年12月31日止年度的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

(ii) 本集團於2016年後將須採納的香港財務報告準則之新訂準則及修訂

若干香港財務報告準則的新訂準則及修訂本已頒佈但於2016年1月1日開始的年度仍未生效。該等與本集團營運相關的準則列示如下：

香港會計準則第12號（修訂本）	所得稅（於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效）
香港會計準則第7號（修訂本）	現金流量表（於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入（於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則第9號	金融工具（於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則第16號	租賃（於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號（修訂本）	關於投資者與其聯營公司或合營企業的銷售或資產出售 （生效年度期間待公佈）

截至2016年12月31日止年度，本集團並無提早採納已頒佈但未生效的任何現有準則的新訂會計及財務報告準則或修訂。本集團正評估此等新訂準則及修訂的影響，並且不預期於生效採納時將對本集團之經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟本集團尚未能對新的香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」（於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效）及新的香港財務報告準則第16號「租賃」（於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效）作出結論。

3. 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。

在本集團進行若干業務重組及江蘇新城地產股份有限公司（「**前B股公司**」或「**江蘇新城**」）於2015年下半年透過換股方式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。因此，本公司已自2015年度合併會計報表起採用新的呈報分部。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**」）。
- 非A股公司內的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。

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12月31日止年度				本集團合計 人民幣千元
	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	
分部收入	<u>27,969,282</u>	<u>298,654</u>	<u>28,267,936</u>	<u>(35,842)</u>	<u>28,232,094</u>
除所得稅開支前分部 利潤／(虧損)	4,697,605	(436,310)	4,261,295	(125,927)	4,135,368
投資物業公允價值收益	582,150	-	582,150	-	582,150
財務收入	144,769	222,841	367,610	(206,383)	161,227
融資成本	(379,484)	(768,529)	(1,148,013)	206,383	(941,630)
折舊及攤銷	(160,392)	(65,198)	(225,590)	-	(225,590)
應佔聯營公司業績	11,983	(10,487)	1,496	-	1,496
應佔合營企業業績	<u>176,565</u>	<u>-</u>	<u>176,565</u>	<u>-</u>	<u>176,565</u>
年度利潤對賬如下：					
對銷後除所得稅開支 前分部利潤總額					4,135,368
所得稅開支					<u>(1,668,208)</u>
年度利潤					<u>2,467,160</u>

於2016年12月31日

分部資產	<u>103,170,607</u>	<u>4,722,231</u>	<u>107,892,838</u>	<u>(3,013,382)</u>	<u>104,879,456</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	201,568	320,055	521,623	-	521,623
於合營企業的投資	4,348,312	-	4,348,312	-	4,348,312
添置非流動資產(金融工具 和遞延稅項資產除外)	<u>3,366,769</u>	<u>332,397</u>	<u>3,699,166</u>	<u>-</u>	<u>3,699,166</u>
分部負債	<u>86,802,653</u>	<u>4,555,602</u>	<u>91,358,255</u>	<u>(1,654,204)</u>	<u>89,704,051</u>

	截至2015年12月31日止年度				本集團合計 人民幣千元
	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	
分部收入	<u>23,568,793</u>	<u>376,231</u>	<u>23,945,024</u>	<u>(109,135)</u>	<u>23,835,889</u>
除所得稅開支前分部 利潤／(虧損)	3,925,413	(510,438)	3,414,975	(51,021)	3,363,954
投資物業公允價值收益	815,106	–	815,106	–	815,106
財務收入	108,965	427,445	536,410	(400,277)	136,133
融資成本	(210,722)	(840,262)	(1,050,984)	400,277	(650,707)
折舊及攤銷	(94,779)	(12,598)	(107,377)	–	(107,377)
應佔聯營公司業績	123,269	(19,459)	103,810	–	103,810
應佔合營企業業績	<u>(61,905)</u>	<u>–</u>	<u>(61,905)</u>	<u>–</u>	<u>(61,905)</u>

年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支 前分部利潤總額					3,363,954
所得稅開支					<u>(1,507,717)</u>
年度利潤					<u>1,856,237</u>

於2015年12月31日

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>

4. 貿易和其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款項	36,665	13,231
應收票據	5,000	17,570
貿易應收款項總額	41,665	30,801
減：應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項 — 淨額	41,665	30,801
應收關連方款項	11,012,401	2,566,717
應收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)	1,184,156	242,987
為第三方代付款項	149,119	103,305
預付營業稅和附加費(b)	539,534	882,437
預付增值稅(c)	741,124	—
預付所得稅和土地增值稅(d)	1,377,042	622,174
預付物管費	23,423	33,268
預付建設成本	192,428	102,772
於合營企業投資的預付款(e)	1,010,235	—
設備預付款	173,100	49,674
投標保證金(f)	1,147,138	1,302,280
於住房公積金中心的按金(g)	228,546	215,067
物業維護保證金(h)	163,696	119,793
收購子公司所付按金(i)	2,999,027	30,000
其他按金	335,197	163,822
其他	200,871	168,172
	21,582,090	6,696,657
減：其他應收款項及預付款項的非即期部份(e、g)	(1,347,031)	(169,467)
即期部份	20,235,059	6,527,190

貿易應收款項主要來自物業銷售、投資物業租賃及若干尚處於開發階段的新業務。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。尚處於開發階段的新業務的客戶一般被給予30天至90天的信貸期。

- (a) 應收合營企業其他投資者款項無抵押、不計息並且沒有固定償還日期。
- (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2016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12月31日之前8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項。
- (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。
- (h) 此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。
- (i) 此結餘為收購從事物業開發的子公司所支付的按金。

貿易應收款項及應收票據於2016年及2015年12月31日的賬齡如下：

	截至12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	39,349	28,485
一至二年	—	2,316
二至三年	2,316	—
	<u>41,665</u>	<u>30,801</u>

於2016年及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。

5. 股本

(a) 法定股本

	法定股本數目 港元 (「港元」) 股份
於2015年1月1日、2015年12月31日及2016年12月31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	普通股份 人民幣元
於2015年1月1日	5,668,000,000	4,617,069
股份回購	<u>(10,000,000)</u>	<u>(8,146)</u>
於2015年及2016年12月31日	<u>5,658,000,000</u>	<u>4,608,923</u>

股份回購

本公司於2015年9月30日及2015年10月2日、5日、22日及23日於聯交所累計收購其10,000,000股股份，並於2015年11月3日註銷該等股份。收購該等股份所支付的總金額為10,875,760港元（相當於人民幣8,911,000元），其中人民幣8,903,000元已從股東權益範圍內其他儲備中扣除。

6. 借款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非即期、有抵押：		
－ 銀行借款(a)	7,402,275	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))	2,393,051	2,229,185
－ 於2017年11月到期的優先票據（「2017年票據」）(b (iv))	1,716,560	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))	1,995,873	1,988,410
－ 於2020年11月到期的公司債券（「2020年債券」）(c (ii))	2,985,827	2,978,474
－ 於2018年11月到期的公司債券（「2018年債券」）(c (iii))	1,991,704	1,982,129
－ 於2019年3月到期的公司債券（「2019年債券I」）(c (iv))	1,837,435	–
－ 於2021年8月到期的公司債券（「2021年債券」）(c (vi))	1,977,117	–
－ 於2023年9月到期的公司債券（「2023年債券」）(c (vii))	498,449	–
－ 於2021年10月到期的公司債券（「2021年債券I」）(c (viii))	2,487,571	–
	25,285,862	18,499,464
減：長期借款的即期部份	(8,249,709)	(3,494,575)
	17,036,153	15,004,889
即期、有抵押：		
－ 銀行借款(a)	778,615	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))	1,147,390	–
長期借款的即期部份	8,249,709	3,494,575
	10,175,714	3,975,575

- (a) 本集團的該等銀行貸款由將予開發的在建物業、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（「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，並於2015年12月全數納入所產生的淨虧損，作為融資成本的一部份。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。

於2017年2月17日，本公司宣佈，所有未贖回的2019年票據將於2017年3月20日悉數贖回。

(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，按每年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，實惠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2016年及2015年12月31日並不重大。2018年票據的提早贖回及2019年票據的即將被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（「**子公司擔保人**」）擔保，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。倘前B股公司於第三年結束時放棄酌情贖回，前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前B股公司售回全部或部份債券。

A股公司已承接前B股公司2019年債券的工作。

(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2,000,000,000元的三年期非上市公司債券（「**2018年債券**」）。2018年債券以人民幣計值，首兩年按年利率6%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每年過後支付。

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。

(vi) 2021年債券

於2016年8月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期公司債券（「**2021年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2021年債券以人民幣計值，首年按年利率4.48%計息，自2016年8月15日開始於每個年度的8月15日或與之最接近的營業日支付利息。

根據2021年債券的條款，A股公司可酌情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。

(vii) 2023年債券

於2016年9月，A股公司發行本金額為人民幣5億元的七年期公司債券（「**2023年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2023年債券以人民幣計值，首五年按年利率4.80%計息，自2016年9月12日開始於每個年度的9月12日或與之最接近的營業日支付利息。

根據2023年債券的條款，A股公司可酌情於第五年末調整利息（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。

(viii) 2021年債券I

於2016年10月，A股公司發行本金額為人民幣25億元的五年期公司債券（「**2021年債券I**」），該等債券於上海證券交易所上市。2021年債券I以人民幣計值，首三年按年利率4.41%計息，自2016年10月17日開始於每個年度的10月17日或與之最接近的營業日支付利息。

根據2021年債券I的條款，A股公司可酌情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。

7. 貿易和其他應付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款項	12,479,079	11,790,817
應付票據	1,660,614	452,723
應還子公司非控股股東的暫借款(a)	39,300	37,541
營業稅和增值及其他應付稅項	298,311	203,290
代收保養及裝修費	73,840	197,418
應計工資	464,152	159,506
應付利息	450,583	296,775
建設投標保證金及租賃押金	339,339	273,580
潛在房產購買者支付的誠意金	130,113	55,832
代收契稅	69,686	85,935
應付關連方款項	10,408,432	4,905,802
應還臨時借用資金(b)	18,000	162,908
潛在共同投資物業項目所收款項(c)	2,023,305	1,280,247
應付認購期權(d)	85,256	—
A股公司限制性股票激勵計劃的激勵對象所繳款項	265,650	—
其他	206,906	105,700
	29,012,566	20,008,074
減：應付認購期權非即期部份(d)	(36,670)	—
即期部份	28,975,896	20,008,074

(a) 暫借款系由本集團的部份員工，包括關鍵管理人員設立的企業為投資本集團的部份子公司而提供的款項。該暫借款不計息、無抵押且無固定歸還條款。

(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) 此等金額將於投地不成功後歸還或在成功投地後作為對方於于本集團新設子公司或合營企業的投入。此等金額無抵押、不計息並且沒有固定償還日期。

(d) 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12月31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12月31日，該贖回權所對應的尚未支付部分的賬面價值為人民幣85,256,000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，截至2016年12月31日金額為人民幣154,615,000元。

貿易應付款項及應付票據於2016年及2015年12月31日的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	13,020,096	11,783,054
一至二年	749,586	275,441
二至三年	252,635	81,400
三年以上	117,376	103,645
	<u>14,139,693</u>	<u>12,243,540</u>

於2016年和2015年12月31日，貿易和其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2016年和2015年12月31日，貿易和其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

8. 收入

截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團的收入額包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銷售物業收入	27,049,679	22,972,751
物業管理收入	342,834	391,526
租金收入	272,764	171,951
其他	566,817	299,661
	<u>28,232,094</u>	<u>23,835,889</u>

9. 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售和營銷費用及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
土地使用權成本	7,720,514	6,389,041
建設成本	11,179,592	9,802,580
資本化利息	811,964	829,161
營業稅及附加費(a)	1,188,011	1,328,494
完工待售及在建銷售物業減值撥備	–	242,495
物業、廠房和設備折舊	213,614	100,265
無形資產攤銷	11,976	7,112
銀行手續費	37,804	31,306
員工成本	1,531,436	1,196,609
招待費	84,858	78,317
印花稅及其他稅項	113,051	56,663
專業費用	77,586	43,742
核數師酬金		
– 本集團的年度審計及中期審閱	2,400	2,400
– A股公司核數師對該公司的年度審計	3,000	3,000
– 非審計服務	3,380	1,054
銷售佣金	163,781	115,980
廣告及宣傳費用	396,805	370,356
租賃開支	39,689	39,119
差旅費用	98,652	73,946
其他開支	652,618	131,669
銷售成本、銷售和營銷費用及行政開支總計	24,330,731	20,843,309

- (a) 於2016年5月1日前，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12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
財務成本		
— 銀行貸款、優先票據及公司債券的利息	(1,669,961)	(1,393,157)
— 減：資本化利息	<u>1,000,875</u>	<u>1,025,717</u>
	(669,086)	(367,440)
— 與借貸有關的匯兌虧損淨額	(281,941)	(275,236)
— 與現金及現金等價物有關的匯兌收益／(虧損)淨額	<u>9,397</u>	<u>(8,031)</u>
融資成本總額	<u>(941,630)</u>	<u>(650,707)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	<u>161,227</u>	<u>136,133</u>
融資成本淨額	<u><u>(780,403)</u></u>	<u><u>(514,574)</u></u>

11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國土地增值稅(a)	479,258	614,529
— 中國企業所得稅	<u>1,025,273</u>	<u>902,166</u>
	1,504,531	1,516,695
遞延所得稅	<u>163,677</u>	<u>(8,978)</u>
年內列支的所得稅總額	<u><u>1,668,208</u></u>	<u><u>1,507,717</u></u>

- (a) 年內的土地增值稅包括年內確認的物業銷售收入的土地增值稅金額人民幣798,486,000元及於截至2016年12月31日止年度19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319,228,000元。

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除所得稅前利潤	4,135,368	3,363,954
中國土地增值稅	(479,258)	(614,529)
	3,656,110	2,749,425
按25%法定稅率計算的所得稅	914,028	687,356
不可扣減開支	254,135	221,931
非課稅收入	(58,593)	(37,966)
動用過往未確認的稅務虧損	(35,270)	–
未確認為遞延所得稅資產的稅務虧損	84,704	–
過往年度稅項調整	9,876	8,767
中國預扣稅	20,070	13,100
中國土地增值稅	479,258	614,529
所得稅開支總額	1,668,208	1,507,717

香港利得稅

本集團未對香港利得稅作出撥備，因為本集團於本年度並無來自香港的估計應課稅溢利（2015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12月31日止年度，本集團就其中國實體產生的部份盈利按5%的稅率計提遞延所得稅撥備人民幣20,070,000元（2015年：人民幣13,100,000元）。本集團能控制該等中國子公司的股息政策並已確定將不會於可見未來分派該等子公司的大部份盈利。

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. 每股盈利

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年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司權益持有人應佔合併利潤 (人民幣千元)	<u>1,383,953</u>	<u>1,030,890</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>5,658,000</u>	<u>5,666,411</u>
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.24</u>	<u>0.18</u>

由於截至2016年及2015年12月31日止年度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

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.05元 (2015年：人民幣0.05元)	<u>282,900</u>	<u>282,900</u>

年內並無宣派中期股息 (2015年：零)。

於2017年2月24日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發2016年度末期股息每股普通股人民幣0.05元。擬派股息並無於此等財務報表反映為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會批准後將反映為截至2017年12月31日止年度的股份溢價賬撥付。

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發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。該股息已於2016年內悉數支付。

主席報告

本人謹代表新城發展控股有限公司（「**本公司**」，連同子公司統稱「**本集團**」），向各位本公司股東（「**股東**」）欣然提呈本集團截至2016年12月31日止年度經審核之全年業績。

2016年全年回顧

2016年，本集團堅定貫徹既定戰略，在多個方面獲得里程碑式成就。核心地產業務方面，本集團全年實現合約銷售人民幣650.6億元，同比增長103.8%，大幅領先行業平均40%的增幅。根據獨立第三方發佈的2016年房地產銷售額百億企業排行榜，本集團憑藉出色的業績位列第15位，再次鞏固了本集團於國內房地產行業的領先地位。年內本集團單月合約銷售額不斷刷新紀錄，全年合約銷售均價超過每平方米人民幣12,000元，為來年確認的收入和利潤奠定了堅實的基礎。同時，本集團繼續根據區域化佈局的策略，策略性獲取土地資源，全年新購入40幅優質土地，增加土地儲備建築面積約1,424萬平方米，進一步加強了本集團於現有市場的份額，並深化全國戰略佈局。商業運營方面，年內新開業5個吾悅廣場，首日的客流量均突破30萬人，累計開業11個吾悅廣場，平均出租率達到98.96%。

除持續發展核心地產業務外，本集團年內在「輕資產」、「金融」、「多元化」及「投資」這四方面也進行了積極探索。輕資產運營模式方面，本集團就旗下青浦吾悅廣場項目成立資產支持專項計劃，開創國內商業綜合體類Reits投資新模式，實現本集團商用物業資產證券化的突破；與此同時，本集團就旗下商業管理業務開啟輸出管理模式，年內實現簽約諸暨吾悅廣場和青島吾悅廣場的全面經營管理。金融業務方面，本集團旗下子公司新城控股集團股份有限公司（「**新城控股**」）牽頭六家大型企業共同設立國峰人壽保險公司，旨在通過佈局保險業務優化資本結構，為本集團帶來長期投資收益。多元化業務方面，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.（「**IMAX China**」）及其母公司IMAX Corporation達成戰略合作，共同建設十家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，本集團不斷發掘新的機遇，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**」）等十家大型企業成立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。

合約銷售

年內本集團精準捕捉市場方向，於適當時機推出具有競爭力的項目，全年實現合約銷售人民幣650.6億元，較去年同比增長103.8%，創本公司歷史新高，超額完成年度銷售目標人民幣520.0億元的125%。全年合約銷售均價達到每平方米人民幣12,090元，較2015年同比增長22%。增長的銷售金額及成交均價，為本集團未來的結算收入及利潤的穩健上升奠定了基礎。

土地儲備

年內，本集團繼續執行「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，在深耕現有城市的同時，積極拓展全國其他具備高增長潛力的市場。除鞏固已紮根的上海、蘇州、南京、杭州等一二線城市份額外，本集團首度進軍環渤海重點城市天津、及珠三角重要城市佛山，進一步拓展業務板圖，也令本集團的戰略縱深更加擴大，規模化優勢更加顯現。

本集團敏銳捕捉土地市場機遇，於年內新增土地儲備40幅，合計新獲土地儲備建築面積約1,424萬平方米。截至2016年12月31日止，本集團合計擁有土地儲備達3,532萬平方米，充沛的土地資源足以支持本集團未來3至4年開發之用。

年內本集團也加大了與萬科、碧桂園、招商地產、保利地產、金茂控股等優秀地產同行的合作，共同發揮協同作用。本集團希望通過開放的態度，積極推行對外合作，促進共同進步的同時，也有效降低投資和經營風險。

財務表現

2016年，本集團實現營業收入人民幣28,232.1百萬元，較2015年全年增長約18.4%，實現歸屬於股東的核心溢利人民幣1,156.0百萬元，較2015年增長59.71%。

本集團始終堅持穩健及審慎的財務管理，多年來致力於優化債務結構，提高資金使用效率，及降低融資成本。國際評級機構惠譽於年內兩度上調本集團的評級，先後於2016年3月將集團主體及債項評級由「B+」調升至「BB-」，於2016年10月將本集團的展望由「穩定」上調至「正面」，肯定了本集團高效的銷售能力、多種融資渠道及良好現金流狀況。

年內本集團持續獲得低成本融資支持，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。於6月底，本集團子公司新城控股與平安銀行股份有限公司共同成立產業基金，獲得該銀行給予的人民幣100億元意向性房地產項目投資額度。於7月1日，中國證券監督委員會審核後批准新城控股非公開發行不超過人民幣38億元A股股票的申請。於3月、8月、9月及10月，本集團成功發行總額人民幣80億元國內公司債券，加權平均成本僅為4.74%。

本集團獲得上述充裕資金的支持，優化了整體債務結構，財務成本得以進一步下降。截至2016年12月31日止，本集團可動用財務資源達人民幣598億元，平均加權財務成本為5.7%，融資成本較2015年下降1.5個百分點。

商業運營

回顧年內，本集團在穩步開發住宅項目的同時，亦加速商業運營的發展。2016年，本集團於海口、南昌、金壇、成都及安慶新開業5家「吾悅」系列商業廣場，每家商業廣場首日的客流量均突破30萬人。截止年末，本集團累計開業11個吾悅廣場，年內平均出租率達到98.96%，充分體現了本集團於商業佈局上的獨到眼光。

本集團同時嘗試拓展輕資產經營模式，為資產管理創造更多可能性。2016年6月，本集團將旗下上海青浦吾悅廣場轉讓給上海東方證券資產管理有限公司，並發起設立東證資管－青浦吾悅廣場資產支持專項計劃，不僅為本集團帶來現金流入，更縮短該商業項目的投資回報期，優化資產結構及提升資金使用效率。

本集團日益累積的強大商業資源及專業運營能力，不斷獲得優質企業青睞，本集團於2016年9月及11月，分別向浙江永利中心城及青島夢時代廣場業主提供商業管理服務，重新為兩處商業進行定位及招商，並整體改造成諸暨永利吾悅廣場及青島吾悅廣場。商業管理輸出將進一步助力本集團在全國商業綜合體的業務擴張，獲取管理收入及提升品牌形象，有利於本集團的長遠發展。

多元化及投資

本集團充分把握中國電影業迅速發展的契機，積極佈局影院產業，以增強旗下「吾悅」系商業綜合體的競爭力。2016年5月，本集團子公司上海星軼與IMAX China及其母公司IMAX Corporation達成戰略合作協議，將共同建設十家IMAX影院，這些影院將分佈在本集團位於中國不同地區的吾悅廣場內，目標是於2017年底前全部開業，成為本集團新的收入來源。

有鑑於保險行業在中國的巨大發展潛力，及保險行業能為公司擴展融資渠道，為業務多元發展帶來更多機遇。2016年6月，本集團通過旗下子公司新城控股牽頭六家大型企業，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積極拓展，可以緊跟行業金融化趨勢，為本集團增添新的發展動力，並協助實現長期投資收益。

投資方面，本集團年內聯合江蘇沙鋼集團、協鑫資本、紅豆集團等十家大型企業成立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。

展望

2017年，預計房地產市場整體需求將保持平穩，但隨着領先房企的擴張加速，行業集中度將不斷提升，競爭將越發激烈。能否在新的歷史時期保持健康增長、建立自身競爭優勢、穩固區域佈局、開拓新的商業模式，將直接決定企業能否在愈加分化的格局中佔據一席之地。

基於上述判斷及發展規劃，本集團將把握市場需求的變化，打造適應目標客戶需求的升級產品；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；財務上仍將堅持謹慎管理的原則，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；本集團會繼續推行高周轉的開發策略，積極實施去庫存及確保貨源的可持續性，穩步推進合約銷售的增長，並嚴控銷售回款及費用成本，努力提升現金流及利潤率；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，同時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。基於上述因素，本集團對繼續取得優秀業績充滿信心，本集團目標2017年的合約銷售為人民幣850.0億元，旗下商業項目租金及管理費收入達到人民幣10.0億元。

本集團將在未來5至10年內集中精力做最擅長的事，將房地產開發和商業運營作為第一主業，同時依靠核心地產業務培育其他多元化業務，作為本集團的新的盈利增長點。我們相信，憑藉24年的豐富行業經驗、穩固的區域佈局基礎、強大的資金實力、日益豐滿的品牌號召力、和全體新城人的不懈努力，本集團定能開創新的里程碑跨越。

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集團全體員工、股東、投資者、合作伙伴、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

2017年2月24日

中國上海

管理層討論與分析

物業發展

2016年，本集團的合約銷售額約達人民幣65,059.5百萬元，較2015年增長103.8%，合約銷售總建築面積約575.0萬平方米，較2015年增長66.2%。全國化佈局下，有27個城市貢獻合約銷售，其中蘇州、南京、上海及杭州的合約銷售額（不含車位銷售）分別約為人民幣12,923.0百萬元、人民幣8,546.8百萬元、人民幣7,577.2百萬元和人民幣4,254.6百萬元，分別佔本集團總合約銷售額（不含車位銷售）的20.3%、13.4%、11.9%和6.7%。全年合約銷售均價（不含車位銷售）實現每平方米人民幣12,090元，較2015年同比增長22%。

表1：2016年本集團合約銷售額明細

下表載列於2016年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目／物業名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
蘇州		
新城招商香溪源	143,308.00	2,063.48
昆山郡尚海	108,676.98	1,855.73
常熟萬科公望 (附註1)	127,582.68	1,714.28
新城郡未來	91,204.13	1,506.87
常熟文化片區9號項目	94,156.45	1,371.99
吳江太湖新城	72,060.65	1,178.27
張家港吾悅廣場	128,953.25	1,071.96
常熟南沙路地塊項目	68,414.34	856.39
新城吾悅廣場	55,892.00	572.35
新城紅樹灣	31,098.30	447.51
新城石湖公館	8,837.54	122.46
香溢瀾橋	4,760.59	72.10
昆山新城柏麗灣	6,841.48	51.75
金郡	1,965.05	20.88
昆山新城香溢紫郡	1,392.65	17.00
蘇州小計	945,144.09	12,923.02

項目／物業名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
南京		
新城香悅瀾山	138,542.70	3,291.20
新城花漾紫郡	207,041.88	3,127.61
新城保利天地	96,651.65	1,567.57
新城瓏灣花園	23,205.34	476.26
新城香溢紫郡	8,595.89	84.17
南京小計	474,037.46	8,546.81
上海		
上坤美墅	32,968.84	1,711.96
新城上坤樾山	30,606.82	1,303.71
青浦吾悅廣場	132,889.23	1,049.82
新城旭輝府 (附註1)	66,518.72	852.44
花嶼灣	49,287.69	771.73
新城水雲間	18,250.53	588.73
新城盛世	10,210.40	416.55
新城香溢薈苑	18,047.72	288.79
新城雲間錦院 (附註1)	8,032.49	210.90
龍湖錦宸公館 (附註1)	4,996.18	127.63
新城香溢璟庭	2,995.79	67.84
新城香溢瀾庭	3,663.19	53.59
新城金郡 (附註2)	2,307.23	50.92
尚上城	4,369.49	32.20
新城馥華里	1,352.38	27.14
其他項目	887.79	23.24
上海小計	387,384.49	7,577.19

項目／物業名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
杭州		
蕭山興議村社區	57,172.58	1,213.46
新城余杭組團33號地塊	40,782.18	877.23
未來科技城	22,863.15	783.19
長睦漢嘉項目	42,996.40	618.64
新城蕭山香悅半島	40,623.25	578.96
新城金璽鈺府	6,195.90	130.74
新城山語院	3,642.04	29.02
新城西溪逸境	1,329.61	23.39
	<hr/>	<hr/>
杭州小計	215,605.11	4,254.64
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
常州		
帝景	99,107.62	1,307.94
新城公館	49,507.91	602.80
新城金郡	32,139.40	443.05
新城悠活城	45,734.65	222.84
新城春天里	20,995.64	142.26
武進吾悅廣場	25,602.74	118.76
首府	6,270.72	77.92
新城香溢瀾橋	8,390.11	72.24
新城香悅半島	4,221.67	67.38
新城南都	6,341.53	38.86
上街	1,435.21	10.82
其他項目	3,927.49	26.95
	<hr/>	<hr/>
常州小計	303,674.69	3,131.82
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
南通		
香溢紫郡	142,551.94	921.58
	<hr/>	<hr/>
南通小計	142,551.94	921.58
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

項目／物業名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
無錫		
新城金峻苑	61,027.22	547.14
新城尚東雅園	15,822.71	211.28
其他項目	1,102.28	5.83
無錫小計	77,952.21	764.25
武漢		
新城璟悅城	150,325.96	1,406.99
新城璟匯	93,789.14	865.49
武漢小計	244,115.10	2,272.48
長沙		
新城國際花都	104,039.54	467.69
長沙小計	104,039.54	467.69
鎮江		
丁卯項目	181,617.95	1,338.05
吾悅廣場	115,086.57	964.96
尚上城	75,046.76	345.46
鎮江小計	371,751.28	2,648.47
南昌		
吾悅廣場	83,224.23	928.20
南昌小計	83,224.23	928.20
安慶		
吾悅廣場	184,350.10	1,192.66
安慶小計	184,350.10	1,192.66

項目／物業名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
長春		
吾悅廣場	136,606.91	1,181.61
長春小計	<u>136,606.91</u>	<u>1,181.61</u>
青島		
香溢紫郡 (附註1)	109,197.91	1,298.59
卓越皇后道 (附註1)	92,422.67	1,045.61
青島小計	<u>201,620.58</u>	<u>2,344.20</u>
濟南		
香溢紫郡	174,978.00	1,347.16
香溢瀾庭	15,986.85	155.15
濟南小計	<u>190,964.85</u>	<u>1,502.31</u>
金壇		
吾悅廣場	39,388.64	588.32
金壇小計	<u>39,388.64</u>	<u>588.32</u>
海口		
吾悅廣場	143,288.10	1,697.15
海口小計	<u>143,288.10</u>	<u>1,697.15</u>
成都		
吾悅廣場	204,820.13	1,434.53
成都小計	<u>204,820.13</u>	<u>1,434.53</u>

項目／物業名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
嘉興 吾悅廣場	<u>194,286.64</u>	<u>1,836.71</u>
嘉興小計	<u><u>194,286.64</u></u>	<u><u>1,836.71</u></u>
台州 吾悅廣場	<u>58,469.17</u>	<u>836.59</u>
台州小計	<u><u>58,469.17</u></u>	<u><u>836.59</u></u>
嵊州 吾悅廣場	<u>124,063.85</u>	<u>1,312.01</u>
嵊州小計	<u><u>124,063.85</u></u>	<u><u>1,312.01</u></u>
寧波 吾悅廣場	<u>194,735.56</u>	<u>1,870.18</u>
寧波小計	<u><u>194,735.56</u></u>	<u><u>1,870.18</u></u>
衢州 吾悅廣場	<u>126,477.97</u>	<u>1,616.98</u>
衢州小計	<u><u>126,477.97</u></u>	<u><u>1,616.98</u></u>
晉江 吾悅廣場	<u>38,097.05</u>	<u>281.80</u>
晉江小計	<u><u>38,097.05</u></u>	<u><u>281.80</u></u>

項目／物業名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
如皋 吾悅廣場	12,987.27	231.17
如皋小計	<u>12,987.27</u>	<u>231.17</u>
義烏 吾悅廣場	63,483.65	1,122.09
義烏小計	<u>63,483.65</u>	<u>1,122.09</u>
瑞安 吾悅廣場	10,689.57	274.71
瑞安小計	<u>10,689.57</u>	<u>274.71</u>
車位	476,199.58	1,300.38
總計	<u>5,750,009.76</u>	<u>65,059.53</u>

附註：

- 1 常熟萬科公望、龍湖錦宸公館、新城旭輝府、新城雲間錦院、香溢紫郡及卓越皇后道為合營及聯營項目；
- 2 新城金郡含金郡A及金郡B。

土地儲備

於2016年12月31日，本集團的土地儲備合計約35,315,329平方米，其中本集團權益面積則為19,892,374平方米。本集團的土地儲備的平均收購成本約為每平方米人民幣2,627元。本集團於2016年12月31日的土地儲備地域分佈如下：

表2：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 百分比 (%)	本集團 權益建築 面積 (平方米)	佔本集團 權益建築 面積百分比 (%)
蘇州	6,352,759	17.99%	2,904,222	14.60%
青島	3,749,994	10.62%	2,309,776	11.61%
常州	3,276,679	9.28%	2,185,738	10.99%
南京	2,053,057	5.81%	1,001,078	5.03%
杭州	1,590,730	4.50%	870,834	4.38%
上海	1,784,763	5.05%	810,089	4.07%
武漢	1,318,376	3.73%	867,684	4.36%
濟南	1,068,763	3.03%	729,645	3.67%
鎮江	1,295,183	3.67%	881,965	4.43%
天津	1,227,147	3.47%	487,657	2.45%
紹興	957,493	2.71%	653,680	3.29%
嘉興	883,289	2.50%	599,889	3.02%
安慶	731,744	2.07%	499,561	2.51%
寧波	721,928	2.04%	490,947	2.47%
成都	689,056	1.95%	52,264	0.26%
泰州	661,318	1.87%	451,482	2.27%
長沙	637,766	1.81%	435,403	2.19%
佛山	576,020	1.63%	393,249	1.98%
南通	574,964	1.63%	302,168	1.52%
台州	544,419	1.54%	148,670	0.75%
昆明	490,062	1.39%	334,566	1.68%
揚州	460,979	1.31%	251,768	1.27%
金華	432,117	1.22%	150,453	0.76%
長春	420,301	1.19%	288,273	1.45%
南昌	387,190	1.10%	138,042	0.69%
海口	371,962	1.05%	253,939	1.28%
衢州	349,407	0.99%	238,540	1.20%
無錫	346,860	0.98%	236,802	1.19%
臨沂	342,967	0.97%	234,144	1.18%
泉州	319,610	0.91%	218,198	1.10%
合肥	258,698	0.73%	171,903	0.86%
金壇	237,924	0.67%	161,974	0.81%
溫州	201,804	0.57%	137,771	0.69%
合計	35,315,329	100.00%	19,892,374	100.00%

2016年，本集團收購土地儲備項目合共40個，全部乃通過政府公開招標、拍賣、掛牌出售收購及股權、債權收購方式取得。收購的土地儲備約為14,242,195平方米（包括本集團合營及聯營項目（按100%計算））（包括地下建築面積），平均收購成本約為每平方米人民幣3,762元。

表3：2016年1月至12月的土地收購明細

項目／地塊	城市	土地用途	應佔權益	佔地面積 平方米	總建築 面積# 平方米	地價 人民幣百萬元
濟南歷城區田園新城片區 B2-2地塊	濟南	住宅	68.27%	106,551	397,535	423
蘇州工業園區星桂街西地塊	蘇州	商服	20.48%	8,637	94,934	100
杭州江干區長睦地區 R21-02地塊	杭州	住宅	44.38%	75,756	253,201	535
浦東新區周浦老鎮區7號地塊	上海	住宅	33.50%	61,316	180,440	1,340
蘇州吳江經濟技術開發區 興中路以北地塊 WJ-J-2016-002	蘇州	商服	68.27%	40,028	40,802	190
杭州江干區長睦單元R21-01B 地塊－杭政儲出[2016]8號	杭州	住宅	23.89%	39,578	127,631	446
吳江經濟技術開發區江陵東 路、淞山河交叉口 西南側地塊	蘇州	住宅	23.89%	66,667	223,776	1,460
吳江經濟技術開發區吉市 西路、淞山河交叉口 西北側地塊	蘇州	住宅	23.89%	66,417	222,937	1,455
上海虹口區涼城新村街道 073-06號地塊	上海	住宅	33.50%	19,960	82,877	3,700
蘇州相城區陽澄湖環 湖北路南、思賢路西側地塊	蘇州	商住	34.14%	191,819	470,911	1,016

項目／地塊	城市	土地用途	應佔權益	佔地面積 平方米	總建築 面積# 平方米	地價 人民幣百萬元
句容市寶華鎮寶華村地塊	句容	綜合	65.69%	129,189	162,968	184
嘉興市嘉善縣羅星街道 世紀大道北地塊	嘉興	商住	68.27%	59,584	189,474	1,055
武漢洪山區建和村A包 地塊P(2016)024號	武漢	商住	61.44%	102,366	474,166	2,494
天津市寶坻新城15-13單元 01-32、33及34地塊	天津	商住	34.14%	271,197	723,481	3,740
南京江寧區麒麟科創園 啟迪大街以北地塊 －2016G59號	南京	商住	22.33%	67,810	243,932	4,000
南京江寧區地鐵小鎮 青龍片區國二地塊 －2016G60號	南京	商住	22.33%	74,741	235,098	3,390
蘇州相城區高鐵新城南 天成路南、澄陽路西地塊 －蘇地2016-WG-62號	蘇州	商住	42.56%	350,761	1,757,835	10,628
青島膠州市23號地塊	青島	商住	68.27%	809,200	1,367,951	1,571
合肥長豐縣雙鳳開發區阜陽 北路以西地塊－CF201608號	合肥	住宅	65.69%	58,147	182,516	698
常州新北區天目西路西側地塊	常州	商住	67.70%	24,716	94,420	408
張家港楊舍鎮張地 2014-B40-A-D號地塊	張家港	住宅	68.27%	219,991	711,268	954

項目／地塊	城市	土地用途	應佔權益	佔地面積 平方米	總建築 面積# 平方米	地價 人民幣百萬元
青島市紅島經濟區羊毛灘項目	青島	商住	68.27%	747,593	1,648,646	4,184
佛山市南海區獅山鎮華湧村地塊	佛山	住宅	68.27%	144,563	576,020	4,274
合肥瑤海區新安江路 以北地塊－E1612號	合肥	住宅	68.27%	26,707	76,181	481
杭州蕭山區蕭政儲出(2016)8號 地塊	杭州	住宅	17.07%	19,012	70,726	296
南通市如皋市GJ2013_175#號地塊	南通	綜合	68.27%	78,330	144,521	70
津南(掛)2016-01號地塊	天津	綜合	47.79%	167,225	500,938	832
嵯州市城南新區R/B2016-19號 地塊	紹興	商住	68.27%	102,482	341,438	647
丹陽G1531號地塊	鎮江	綜合	67.59%	41,692	196,758	125
丹陽G1602號地塊	鎮江	綜合	67.59%	1,760	6,160	5
丹陽G1603號地塊	鎮江	綜合	67.59%	4,460	15,610	13
江蘇省揚州市GZ012號地塊	揚州	綜合	54.62%	161,918	460,979	823
浙江省溫州瑞安市安陽C區 A-1地塊	溫州	綜合	68.27%	45,925	201,335	250
雲南省昆明市五華區普吉街道 辦事處KCWH2016-1號、 KCWH2012-8號、 KCWH2012-27號地塊	昆明	綜合	68.27%	101,861	480,524	581

項目／地塊	城市	土地用途	應佔權益	佔地面積 平方米	總建築 面積# 平方米	地價 人民幣百萬元
山東臨沂市河東區東興路中段 西側2016-052號地塊	臨沂	綜合	68.27%	91,943	342,967	174
浙江嘉興平湖市1號地塊	嘉興	商住	68.27%	58,753	172,417	132
浙江嘉興平湖市2號地塊	嘉興	商住	68.27%	67,784	252,066	305
江蘇省泰州泰興市 TX2016-47號及TX2016-48號 地塊	泰興	商住	68.27%	172,616	516,755	603
合計				4,879,053	14,242,195	53,581

包含地下建築面積

物業交付及物業銷售收入

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣27,049.7百萬元，較2015年增加17.8%。於截至2016年12月31日止年度交付物業總建築面積約3,061,255平方米，較2015年增加8.6%。2016年交付及確認為銷售的物業平均銷售價格為每平方米人民幣8,836元，較2015年增長8.4%。

下表載列於2016年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

項目名稱	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)
南京瓏灣花園	南京	3,108.2	176,237	17,636
金壇吾悅廣場	金壇	1,911.4	270,480	7,067
張家港吾悅廣場	蘇州	1,760.8	224,375	7,847
海口吾悅廣場	海口	1,660.6	143,896	11,541
南昌吾悅廣場	南昌	1,656.6	183,530	9,026
南京香悅瀾山	南京	1,550.5	149,130	10,397
長春吾悅廣場	長春	1,383.3	159,600	8,667
上海水雲間	上海	1,360.4	45,131	30,144
常州新城帝景	常州	1,255.6	114,111	11,003
蘇州紅樹灣	蘇州	1,100.6	108,802	10,116
上海香溢璟庭	上海	1,065.3	55,856	19,073
上海香溢薈苑	上海	1,016.5	59,468	17,093
安慶吾悅廣場	安慶	888.7	155,313	5,722
南通香溢紫郡	南通	844.5	162,659	5,192
杭州西溪逸境	杭州	833.0	54,885	15,177
其他項目		5,653.7	997,782	5,666
合計		27,049.7	3,061,255	8,836

截至2016年12月31日，涉及總建築面積約為420.0萬平方米及價值約人民幣49,228.2百萬元的物業已預售出去但尚未交付（含本集團合營及聯營項目），然而，這為本集團未來一年的收入穩定增長奠定了堅實的基礎。

物業投資

本集團於截至2016年12月31日止年度持有已開業投資物業面積達1,386,190.9平方米，租金收入約為人民幣272.8百萬元，較2015年增長58.6%。該等租金收入主要源於2012年落成之常州吾悅廣場和常州吾悅國際廣場，2015年落成之蘇州吳江吾悅廣場、蘇州張家港吾悅廣場及鎮江丹陽吾悅廣場及2016年落成之南昌吾悅廣場、金壇吾悅廣場、安慶吾悅廣場及海口吾悅廣場。

本集團於2016年有多項發展中的新投資物業，主要包括桐鄉吾悅廣場、長春吾悅廣場、台州吾悅廣場、寧波吾悅廣場、鎮江吾悅廣場、成都吾悅廣場、天津吾悅廣場、南京吾悅廣場、嵊州吾悅廣場、如皋吾悅廣場、瑞安吾悅廣場、揚州吾悅廣場、昆明吾悅廣場、義烏吾悅廣場、衢州吾悅廣場及晉江吾悅廣場。截至2016年12月31日，該等投資物業尚未完工。

表5：2016年本集團投資物業租金收入明細

租金收入	截止12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
武進吾悅廣場	65,151	52,702
常州吾悅國際廣場	59,842	47,890
上海青浦吾悅廣場*	24,236	39,312
張家港吾悅廣場	21,549	7,501
吳江吾悅廣場	7,078	4,761
丹陽吾悅廣場	21,165	736
海口吾悅廣場	7,640	—
南昌吾悅廣場	4,156	—
金壇吾悅廣場	2,462	—
安慶吾悅廣場	835	—
上海新城控股大廈B座	15,903	—
合計	230,017	152,902

除上述投資物業外，本集團於2016年12月31日並無持有任何其他重大投資。

* 上海青浦吾悅廣場於2016年6月轉讓給「上海東方證券資產管理有限公司—青浦吾悅廣場支持專項計劃」。

主要風險及不確定因素

中國物業市場反覆不定，或會出現供應不足或供應過剩及樓價波動的情況。本集團的業務有賴於並將繼續依賴於中國經濟的增長。中國經濟的大幅下滑可能對商業及住宅物業的需求造成不利影響。中國中央及地方政府經常調整貨幣、財政或其他經濟政策，以防止及減輕經濟過熱，此舉或會影響中國物業市場。該等政策可能導致市場情況出現變化，包括價格不穩定以及商業及住宅物業的供求失衡，並可能對本集團的業務及財務狀況造成重大不利影響。

長江三角洲及滬寧經濟走廊沿線的主要城市的物業市場近年來一直具有強大競爭力。中國及海外物業發展商已進入本集團經營所在及可能拓展的長江三角洲及滬寧經濟走廊沿線的主要城市的物業開發市場。本集團許多的競爭對手（包括海外上市的外國發展商及一流的國內發展商）可能比本集團擁有更多財務或其他資源，在工程及技術技能方面亦可能比本集團更成熟。物業發展商之間的競爭可能導致土地成本及原材料成本增加、優質建築承建商短缺、物業供應過剩導致物業價格下跌、政府批文進一步延遲發出，以及吸引或挽留人才的成本增加。此外，中國各地的物業市場也受到各種其他因素的影響，包括經濟情況、銀行慣例及消費意慾的轉變。

遵守相關法律及法規

中國物業市場受到嚴格監管，並經常引入新法規，包括中國政府採取進一步措施以減緩地產行業的增長，此舉或會對物業發展商造成不利影響。中國政府通過行業政策及其他經濟措施對中國物業市場的增長及發展施以相當大的直接和間接影響，例如設定利率、通過改變銀行存款準備金率控制信貸供應、實施借貸限制、增加稅收及財產轉讓徵稅，以及施加外國投資及貨幣兌換限制。自2004年至2016年，中國政府推出了一系列旨在普遍控制物業市場增長的法規及政策，其中包括：

- (i) 嚴格執行閒置土地相關法律及法規；
- (ii) 限制向持有大量閒置土地及空置商品物業的發展商批出或擴大循環信貸融資；
- (iii) 禁止商業銀行向內部資本比率低於某一規定百分比的房地產發展商貸款；及
- (iv) 限制中國商業銀行向物業發展商發放貸款以支付土地出讓溢價。

特別是，中國政府亦推出了以下政策，以特別控制住宅物業市場的增長，其中包括：

- (i) 限制個人借款人的每月抵押最高金額及每月還本付息總額的最高金額；
- (ii) 根據持有期的長短及物業類型對二手轉讓的銷售所得款項徵收營業稅；

- (iii) 增加家庭住宅物業購買價的首付最低金額；
- (iv) 收緊擁有多於一個住宅物業的個人及其家庭成員於物業市場的個人住房貸款；及
- (v) 限制勞動者及其家庭成員使用個人住房公積金貸款購買第二（或更多）個住宅物業。

該等措施導致中國物業市場承受價格下調的壓力，近年來交易量較低。中國政府可能實施進一步緊縮措施，以在國家、省級、市級及／或地方層面限制中國物業市場，並可能導致中國物業交易量及銷售價格出現下降趨勢，因此，本集團的財務狀況及經營業績可能受到影響。

環境政策及績效

中國物業發展商須遵守若干環境法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。本集團受有關健康及環境保護的該等法律和法規的約束。根據中國法律的要求，獨立環境顧問已對所有建設項目進行環境影響評估，而環境影響評價文件已於開始施工前提交相關政府部門批准。地方當局可以要求發展商提交環境影響文件、發出命令暫停施工，並對環境影響評價文件在開始施工前未獲得批准的項目處以罰款。截至2016年12月31日止年度，本集團並無因不遵守中國環境法律及法規而被處以罰款或處罰。本集團在所有重大方面均遵守中國適用的環境法律及法規，並已就物業發展項目的環境影響報告獲得所有必要批准。

與客戶及供應商的關係

本集團與客戶及供應商保持良好關係。本集團主要供應商為建築材料供應商及建築承建商，截至2016年12月31日止年度，五大供應商佔總購買額約35.4%。截至2016年12月31日止年度，本集團五大客戶佔總收益約1.4%。

本集團委聘第三方承辦商進行與物業發展項目有關的各項服務，包括設計、樁設置、地基建設、建築、設備安裝、機電及管道工程、電梯安裝及景觀。本集團通常透過招標過程選擇第三方承辦商，努力吸引具有良好聲譽及業績記錄、高性能可靠性及充足財務資源的公司。

財務回顧

營業額

本集團的營業額包括來自物業銷售，其次來自物業管理、租金以及於年內提供其他物業相關服務而賺取的收入。本集團的營業額由截至2015年12月31日止年度約人民幣23,835.9百萬元增加18.4%至截至2016年12月31日止年度約人民幣28,232.1百萬元。其中，截至2016年12月31日止年度物業銷售收入約為人民幣27,049.7百萬元，較去年同期增加17.8%；物業管理及其他收入約人民幣909.7百萬元，較去年同期增長31.6%；租金收入約為人民幣272.8百萬元，較去年同期增長58.6%。

銷售成本

銷售成本主要包括本集團在物業開發活動以及租賃和物業管理營運中直接產生的成本。銷售成本包括建設成本、土地使用權成本、營業稅和附加費、資本化利息及其他業務成本。本集團的銷售成本由截至2015年12月31日止年度約人民幣18,979.7百萬元增加13.9%至截至2016年12月31日止年度約人民幣21,625.1百萬元。

下表載列所示年度有關本集團銷售成本的資料：

表6：本集團銷售成本明細

	截止12月31日止年度		同比增加／ (減少) (%)
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
土地使用權成本	7,720,514	6,389,041	20.8
建築開支	11,179,592	9,802,580	14.0
資本化利息	811,964	829,161	(2.1)
營業稅及附加費	1,188,011	1,328,494	(10.6)
完工待售或在建銷售物業減值撥備	–	242,495	–
其他開支	725,041	387,912	87.0
	21,625,122	18,979,683	13.9
已交付建築面積總額 (平方米)	3,061,255	2,817,869	8.6
已售每平方米平均成本 (人民幣) (附註)	6,439	6,040	6.6
已售每平方米平均售價 (人民幣)	8,836	8,153	8.4
平均成本佔平均售價的百分比	72.87%	74.00%	(1.5)

附註： 已售每平方米的平均成本指本集團物業銷售的平均成本（不包括本集團的租賃及物業管理營運），以年內建築成本、土地使用權成本及資本化利息總和除以年內已交付總建築面積得出。

毛利

本集團的毛利由截至2015年12月31日止年度約人民幣4,856.2百萬元增加36.1%至截至2016年12月31日止年度約人民幣6,607.0百萬元。本集團截至2016年12月31日止年度錄得毛利率約23.4%，高於截至2015年12月31日止年度錄得的約20.4%，主要由於銷售價格提升，大部份項目盈利情況良好所致。

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。截至2016年12月31日止年度投資物業估值稅前收益約人民幣582.2百萬元。投資物業錄得公平值收益主要由於整體資本價值上升所致。

其他收益淨額

其他收益淨額由截至2015年12月31日止年度約人民幣14.2百萬元增加1,689.4%至截至2016年12月31日止年度約人民幣254.1百萬元。其他收益淨額上升，主要是由於出售若干從事住宅物業管理業務的附屬公司產生收益人民幣275.5百萬元，以及一間從事房地產開發的合營企業業務合併產生收益人民幣46.0百萬元，由出售一間從事投資物業業務的附屬公司產生虧損人民幣110.9百萬元抵消。

銷售和營銷費用

銷售和營銷費用由截至2015年12月31日止年度約人民幣828.1百萬元增加32.6%至截至2016年12月31日止年度約人民幣1,097.9百萬元。銷售和營銷費用增加主要是由於本集團在2016年推出更多預售項目所帶來的銷售及營銷費用增加所致。

行政開支

行政開支由截至2015年12月31日止年度約人民幣1,035.5百萬元增加55.3%至截至2016年12月31日止年度約人民幣1,607.7百萬元。行政開支增加主要是由於2016年本集團員工人數增加導致員工成本增加所致。

融資成本淨額

本集團的融資成本主要包括銀行貸款、優先票據及公司債券的利息開支扣除資本化利息和外匯虧損後的金額。與項目開發有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。本集團融資成本淨額由截至2015年12月31日止年度約人民幣514.6百萬元增加51.7%至截至2016年12月31日止年度約人民幣780.4百萬元。融資成本增加主要是由於年內本集團融資規模增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括年內土地增值稅（「土地增值稅」）撥備、中國企業所得稅和遞延所得稅。所得稅開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣1,507.7百萬元增加10.6%至截至2016年12月31日止年度約人民幣1,668.2百萬元。所得稅開支增加主要是由於2016年本集團源自物業開發分部的利潤增加所致。

年度利潤

歸屬於本公司權益持有人的淨利潤由截至2015年12月31日止年度約人民幣1,030.9百萬元增加34.3%至截至2016年12月31日止年度約人民幣1,384.0百萬元。

歸屬於本公司權益持有人的核心盈利由截至2015年12月31日止年度約人民幣723.8百萬元增加59.71%至截至2016年12月31日止年度約人民幣1,156.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2016年12月31日，本集團的銀行及手頭現金（包括受限制現金）由2015年12月31日約人民幣7,762.5百萬元，增加77.2%至約人民幣13,756.4百萬元。本集團現金及現金等價物的賬面值由2015年12月31日約人民幣6,478.9百萬元增加80.7%至2016年12月31日的約人民幣11,708.2百萬元。

借款及本集團資產的押記

於2016年12月31日，本集團未償還的即期及非即期借貸為人民幣27,211.9百萬元，其中約人民幣10,175.7百萬元須於一年內償還，約人民幣8,090.9百萬元須於一年後但兩年內償還，約人民幣8,839.0百萬元須於兩年後但五年內償還而約人民幣106.3百萬元須於五年後償還。本集團的即期及非即期借款由2015年12月31日的人民幣18,980.5百萬元上升人民幣8,231.4百萬元至2016年12月31日的人民幣27,211.9百萬元。

於2016年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣8,180.9百萬元，全部銀行借貸由以下一種或幾種組合擔保：土地使用權、在建物業、投資物業、物業、廠房及設備、本公司子公司的股份、銀行存款及／或本公司的子公司提供的擔保。本集團的銀行借款向主要商業銀行（全部為獨立第三方）借入。

本集團截至2016年12月31日止的長期借款佔借款總額的比重達到62.6%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。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、減低財務風險為本集團奠定了良好基礎。

於2016年12月31日，本集團的銀行借款、優先票據及公司債券的加權平均利率為5.7%。

淨負債與權益比率

於2016年12月31日，本集團的淨負債與權益比率由2015年的83.3%上升至88.7%，主要是由於融資增加及投資性現金流出增加導致淨負債增加所致。淨負債與權益比率按期末淨債務除以總權益再乘以100%計算。淨負債按總借款減現金、現金等價物及受限制現金計算。

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12月31日，本集團就給予本集團的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12,130.3百萬元（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。

於2016年12月31日，本公司的子公司就借款相互提供若干企業擔保。董事認為本公司的子公司有足夠財務資源償付其債務。

除本業績公告所披露者外，本集團於2016年12月31日並無其他重大或然負債。

可供出售金融資產

於2016年12月31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28.8%至約人民幣434.9百萬元。增加的原因主要是本集團於2016年收購可供出售金融資產為數約人民幣100.6百萬元。

外匯風險

於2016年12月31日，本集團持有以人民幣計價約人民幣13,207.7百萬元、以港元計價約人民幣103.8百萬元及以美元計價約人民幣444.9百萬元的現金結餘。

本集團幾乎全部經營活動均在中國進行，而大部份交易均以人民幣計價。由於本集團若干現金結餘為美元或港元以及若干一般及行政費用以及其他貸款以美元或港元結算使本集團面臨美元及港元兌人民幣而產生的外匯風險。

除於2013年發行的2億美元優先票據，誠如本公司日期為2015年12月3日的公告所披露者，本公司已於2016年1月31日悉數贖回該等票據，有關贖回價相等於有關票據本金額的105.1250%另加直至贖回日期止的應計及未付利息；及於2014年發行3.5億美元優先票據，誠如本公司日期為2017年2月17日公告所披露者，本公司將於2017年3月20日悉數贖回該等票據，有關贖回價相等於有關票據本金額的100%另加直至贖回日期止的應計及未付利息（如有）；及於2015年發行2.5億美元外，本公司於2017年2月9日以固定利率5.0%成功在國際資本市場發行3.5億美元3年期的優先票據，確保本集團未來現金流的健康穩定。基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，各董事密切監察外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納適當的外幣對沖政策，並於必要時進行披露。

重大收購及出售事項

於2016年11月23日，蘇州新城創佳置業有限公司（「蘇州新城」）及其全資附屬公司蘇州金世紀房地產開發有限公司（「金世紀」）與碧桂園控股有限公司的全資附屬公司蘇州碧桂園房地產有限公司（「蘇州碧桂園」）訂立合作框架協議，據此蘇州碧桂園將收購蘇州新城持有金世紀的50%股權。於出售事項完成後，蘇州新城及蘇州碧桂園將分別持有金世紀50%股權，因此蘇州新城與蘇州碧桂園將共同開發兩幅地塊的有關物業，其一位於江蘇省蘇州市相城區陽澄湖鎮，東至湘太路、西至思賢路、南至順賢路、北至陽澄湖環湖北路的蘇地2011-B-71號地塊，佔地面積為171,543平方米，用地性質為批發零售及城鎮住宅；其二位於江蘇省蘇州市相城區陽澄湖鎮思賢路以西的蘇地2010-G-36號地塊的物業，佔地面積為20,276平方米，用地性質為住宿餐飲（賓館）。出售事項構成本公司的一項須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司於2016年11月28日及2016年12月13日發佈之公告。

於2016年8月19日，新城控股（為本公司的附屬公司並為於中國成立且其股份於上海證券交易所上市的公司）有條件採納第一期限制性股票激勵計劃（「**計劃**」）並批准有關根據計劃條款向激勵對象授予新城控股限制性股票（「**限制性股票**」）的建議。劉源滿先生為董事、梁志誠先生為本公司於過去十二個月的董事及新城控股的董事及陳德力先生為新城控股的董事，故為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，向劉源滿先生、梁志誠先生及陳德力先生授予限制性股票均構成本公司的不獲豁免關連交易。於2016年8月19日（即新城控股宣佈計劃之日），新城控股已發行A股股票的數目為2,220,484,186股，而本公司持有1,515,924,554股A股股票，佔新城控股已發行A股股票的約68.27%。根據計劃及根據計劃首批授予（「**首批授予**」）將予發行的限制性股票數目分別為42,000,000股及38,500,000股A股股票。根據計劃及根據首批授予發行限制性股票後，本公司將分別持有新城控股經擴大A股股票約67.00%及67.11%。由於根據計劃及根據首批授予發行限制性股票（視作出售事項並構成本公司須予披露交易），本公司於新城控股的股權將被分別攤薄約1.27%及1.16%。有關進一步詳情，請參閱本公司於2016年9月30日及2016年10月24日發佈之公告。

於2016年9月21日，上海新城萬嘉房地產有限公司（「**新城萬嘉**」）及其全資附屬公司上海禹隆房地產開發有限公司（「**禹隆房產**」）與中國金茂控股集團有限公司的全資附屬公司上海慶茂置業有限公司（「**慶茂置業**」）訂立合作開發協議，據此慶茂置業將收購新城萬嘉持有禹隆房產的全部股權。於出售事項完成後，新城萬嘉及慶茂置業（透過禹隆房產）將分別持有於2016年8月17日由新城萬嘉及禹隆房產在中國共同出資設立的項目公司51%及49%股權，因此新城萬嘉及禹隆房產將共同開發位於上海市虹口區涼城新村街道301街坊：東至廣粵路，南至警備區用地，西至居民小區，北至廣靈四路的上海市虹口區涼城新村街道073-06號地塊的物業，物業面積為19,959.5平方米，規劃建築面積為54,888.625平方米，用地性質為住宅。出售事項構成本公司的須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司於2016年7月7日發佈之公告。

於2016年7月6日，新城萬博置業有限公司（「**新城萬博**」）通過掛牌出售程序以人民幣823,353,030元中標中國江蘇省揚州市江都北路以東，古運河以北，竹西路以南，三星路以西地塊（「**目標地塊**」）的土地使用權。根據掛牌出售程序及有關文件，目標地塊出讓後，新城萬博須在目標地塊自持不少於60%的商業建築面積。根據國有建設用地使用權出讓合同收購目標地塊的土地使用權構成本公司的須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司於2016年7月7日發佈之公告。

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書。新城控股將以現金為數人民幣3億元認購合營保險公司20%股本。成立合營保險公司構成本公司須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司於2016年7月4日發佈之公告。

本公司全資附屬公司新城發展投資有限公司（「**新城投資**」）、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就成立及管理一間合營公司（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。根據股東協議，合營投資公司之註冊資本將為人民幣8,600,000,000元，其中新城發展投資將注資人民幣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股東協議構成本公司的須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司於2016年6月29日發佈之公告。

於2016年6月22日（交易時段後），新城萬嘉（即新城控股一家全資附屬公司）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本，代價為人民幣1,049,820,000元（包括償還賣方貸款）。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。收購協議構成本公司的須予披露交易，而優先權協議構成重大交易。有關進一步詳情，請參閱本公司於2016年6月22日發佈之公告。

於2016年4月1日（交易時段後），香港創智發展有限公司（「創智」）（即本公司的一家間接全資附屬公司）與富域香港投資有限公司（「富域」）及常州創悅諮詢管理有限公司（「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。於完成後，常州創悅不再為本公司附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司分別於2016年4月1日及2016年4月18日發佈之公告及通函。

截至2016年12月31日止年度，除本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2016年12月31日，本集團在中國及香港僱用7,322名全職僱員，其中6,141名僱員從事房地產開發及商業管理業務，1,181名從事其他業務。

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2016年12月31日止年度確認以股份為基礎的報酬開支人民幣13.2百萬元（截至2015年12月31日止年度：人民幣8.1百萬元）。

首次公開發售所得款項淨額的用途

本公司股份（「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。於截至2016年12月31日止年度，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悉數運用。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於2017年5月18日（星期四）舉行，預期股東週年大會通告將於2017年4月11日（星期二）或前後刊發並寄予股東。

末期股息

董事會建議向股東派發截至2016年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.05元（2015年：人民幣0.05元）。

建議末期股息待股東於即將舉行的股東週年大會上批准後，將於2017年6月30日前派付。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於2017年5月22日至2017年5月26日期間之工作天所公佈的人民幣兌港元平均中位價匯率由人民幣折算為港元。

暫停股份過戶登記

本公司將於2017年5月15日（星期一）至2017年5月18日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合資格出席於2017年5月18日（星期四）召開的應屆股東週年大會的股東身份。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2017年5月12日（星期五）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

建議派發的末期股息的收取權的記錄日期為2017年5月26日（星期五）。為確定股東有權收取建議派發的末期股息（惟須待將於股東週年大會上獲股東批准），本公司亦將於2017年5月24日（星期三）至2017年5月26日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2017年5月23日（星期二）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

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。本公司一直採納聯交所證券上市規則附錄十四的企業管治守則及企業管治報告（「**企業管治守則**」）所載的守則規定。除下文所披露者外，本公司於截至2016年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監管其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

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。

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的標準守則（「**標準守則**」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於截至2016年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2016年12月31日止年度，本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的僱員進行證券交易的操守守則，適用於可能擁有與本公司證券買賣有關的本公司內幕資料之有關僱員。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何子公司於截至2016年12月31日止年度期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會審閱年度業績

本公司審核委員會（由所有獨立非執行董事構成）已與管理層及外聘核數師共同審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2016年12月31日止年度的合併財務報表。

於聯交所及本公司網站刊載綜合年度業績及2016年年度報告

本年度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2016年年度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，2017年2月24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、朱增進先生及鍾偉先生。