

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2017年6月30日止六個月
中期業績公告**

簡明合併利潤表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 未經審核	2016年 人民幣千元 未經審核
收入		11,427,689	9,302,948
銷售成本	9	(7,682,260)	(7,367,700)
毛利		3,745,429	1,935,248
投資物業公允價值收益		178,779	193,162
銷售及營銷成本	9	(507,542)	(384,205)
行政開支	9	(1,108,200)	(508,776)
其他收入		20,786	18,389
其他開支		(340)	(1,030)
其他(虧損)/收益－淨額		(2,545)	175,944
經營利潤		2,326,367	1,428,732
融資成本－淨額	10	(508,764)	(242,413)
應佔聯營公司業績		3,976	(3,179)
應佔合營企業業績		40,822	(41,631)
除所得稅前利潤		1,862,401	1,141,509
所得稅開支	11	(1,126,873)	(390,637)
期內利潤		735,528	750,872
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		357,624	490,756
非控股權益		377,904	260,116
		735,528	750,872
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0.06元	人民幣0.09元
股息	13	—	—

簡明合併全面收益表
截至2017年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 未經審核	2016年 人民幣千元 未經審核
期內利潤	735,528	750,872
其他全面收益，可於其後重新分類至損益 — 匯兌差額	<u>(1,021)</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u>734,507</u>	<u>750,872</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	356,603	490,756
非控股權益	<u>377,904</u>	<u>260,116</u>
	<u>734,507</u>	<u>750,872</u>

簡明合併財務狀況表
於2017年6月30日

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2016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		2,599,667	2,443,001
投資物業		17,053,383	13,506,826
無形資產		59,268	37,224
於聯營公司的投資		912,299	521,623
於合營企業的投資		8,744,129	4,348,312
遞延所得稅資產		1,103,144	808,660
可供出售金融資產		452,558	434,891
衍生金融工具		161,182	154,615
商譽		777	—
土地使用權		429,259	430,035
其他應收款項及預付款項	5	1,930,974	1,347,031
		<u>33,446,640</u>	<u>24,032,218</u>
流動資產			
租賃土地預付款項		7,109,332	7,350,293
完工待售或在建銷售物業		60,649,861	39,505,462
貿易和其他應收款項及預付款項	5	20,361,418	20,235,059
受限制現金		5,733,533	1,851,085
現金和現金等價物		17,787,484	11,905,339
		<u>111,641,628</u>	<u>80,847,238</u>
資產總額		<u>145,088,268</u>	<u>104,879,456</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	6	4,609	4,609
儲備		9,309,183	9,230,441
		<u>9,313,792</u>	<u>9,235,050</u>
非控股權益		<u>6,247,134</u>	<u>5,940,355</u>
權益總額		<u>15,560,926</u>	<u>15,175,405</u>

簡明合併財務狀況表 (續)

於2017年6月30日

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2016年 12月31日 人民幣千元 經審核
負債			
非流動負債			
借款	7	29,962,641	17,036,153
長期應付款		-	36,670
遞延所得稅負債		1,178,343	1,115,016
		<u>31,140,984</u>	<u>18,187,839</u>
流動負債			
貿易和其他應付款項	8	35,621,958	28,975,896
預售物業預收款項		42,333,229	29,846,151
即期所得稅負債		2,379,596	2,518,327
借款	7	18,051,451	10,175,714
應付股息		124	124
		<u>98,386,358</u>	<u>71,516,212</u>
負債總額		<u>129,527,342</u>	<u>89,704,051</u>
權益及負債總額		<u><u>145,088,268</u></u>	<u><u>104,879,456</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Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, Grand Cayman, KY1-1205, 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2017年8月18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2017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，並已就可供出售金融資產、金融資產及按公允價值計量並計入損益的金融負債（包括衍生工具）及按公允價值列賬的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2016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2016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2017年上半年採納的新修訂及詮釋

- 香港會計準則第12號（修訂本）「所得稅」
- 香港會計準則第7號（修訂本）「現金流量表」
- 香港財務報告準則第12號（修訂本）「披露於其他實體的權益」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號「所得稅不確定性之處理」

自2017年1月1日開始採納上述新修訂及詮釋並無對本集團截至2017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，並正評估此等新訂準則、修訂及改進的影響，惟尚未能對評估作出結論。

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。

本集團透過兩個營運分部管理業務，其與就資源分配及表現評估目的向本集團主要經營決策者進行內部資料報告的方式一致。本集團並無將營運分部合併，以組成下列可呈報分部。

- 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」）。
- 不屬於A股公司的物業管理及其他服務公司（「非A股公司」）。

A股公司主要從事作為出售及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。

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2017年6月30日止六個月（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>11,327,937</u>	<u>111,530</u>	<u>11,439,467</u>	<u>(11,778)</u>	<u>11,427,689</u>
除所得稅開支前分部					
利潤	2,260,001	102,974	2,362,975	(500,574)*	1,862,401
投資物業公允價值收益	178,779	-	178,779	-	178,779
財務收入	74,420	56,139	130,559	(47,503)	83,056
融資成本	(304,954)	(334,369)	(639,323)	47,503	(591,820)
折舊和攤銷	(86,734)	(50,062)	(136,796)	-	(136,796)
應佔聯營公司業績	(4,888)	8,864	3,976	-	3,976
應佔合營企業業績	<u>40,822</u>	<u>-</u>	<u>40,822</u>	<u>-</u>	<u>40,822</u>

* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

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	1,862,401
所得稅開支	<u>(1,126,873)</u>
期內利潤	<u>735,528</u>

於2017年6月30日（未經審核）

分部資產	<u>139,841,651</u>	<u>9,080,080</u>	<u>148,921,731</u>	<u>(3,833,463)</u>	<u>145,088,268</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	712,659	200,000	912,659	(360)	912,299
於合營企業的投資	8,744,129	–	8,744,129	–	8,744,129
添置非流動資產（金融 工具和遞延稅項資產 除外）	<u>3,597,256</u>	<u>92,852</u>	<u>3,690,108</u>	<u>–</u>	<u>3,690,108</u>
分部負債	<u>122,945,044</u>	<u>9,056,222</u>	<u>132,001,266</u>	<u>(2,473,924)</u>	<u>129,527,342</u>

截至2016年6月30日止六個月（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>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	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12月31日（經審核）

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>

5 貿易和其他應收款項及預付款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	53,737	36,665
應收票據	<u>2,000</u>	<u>5,000</u>
貿易應收款項總額	55,737	41,665
減：應收款項減值撥備	<u>-</u>	<u>-</u>
貿易應收款項－淨額	55,737	41,665
應收關連方款項	10,666,884	11,012,401
預付所得稅及土地增值稅(a)	1,942,288	1,377,042
投標保證金(b)	1,581,329	1,147,138
預付增值稅(c)	1,458,210	741,124
應收其他合營企業投資者款項(d)	1,417,224	1,184,156
交由政府指定機構託管的物業預售資金(e)	1,075,068	-
於合營企業投資的預付款(f)	838,455	1,010,235
貸款予被投資公司	551,504	51,908
應收子公司非控股股東款項	418,000	63,388
其他保證金	391,634	335,197
預付建築成本	363,110	192,428
設備預付款	367,708	173,100
預付營業稅及附加費(g)	361,185	539,534
於住房公積金中心的按金(h)	206,475	228,546
代第三方支付款項	172,489	149,119
物業維護保證金(i)	171,607	163,696
預付物業管理費	19,015	23,423
收購子公司支付的保證金	-	2,999,027
其他	<u>234,470</u>	<u>148,963</u>
	22,292,392	21,582,090
減：其他應收款項及預付款項的非即期部份	<u>(1,930,974)</u>	<u>(1,347,031)</u>
即期部份	<u><u>20,361,418</u></u>	<u><u>20,235,059</u></u>

貿易應收款項主要來自物業銷售、投資物業租賃及各項服務。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。接受本集團服務的客戶一般獲給予30天至90天的信貸期。

- (a) 於本集團收取客戶暫借款時土地增值稅暫按當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，而預付所得稅則同樣按預付款項記賬。
- (b) 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。
- (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，及在確認有關收入之前該等付款按預付增值稅記賬。
- (d) 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。
- (e) 根據常州市政府於2016年12月公布的一項法規，物業開發企業須將物業預售資金交由政府指定機構託管。有關資金將根據物業開發進度分期發放予物業開發企業。於2017年6月30日，本集團於該指定機構的託管資金結餘為人民幣1,075,068,000元。
- (f) 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。
- (g) 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。
- (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) 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。

於2017年6月30日及2016年12月31日，大部份貿易應收款項及應收票據的賬齡少於一年。

於2017年6月30日及2016年12月31日承受的最大信貸風險為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2017年6月30日及2016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2017年6月30日及2016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2016年1月1日、2016年6月30日、 2017年1月1日及2017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2016年1月1日、2016年6月30日、 2017年1月1日及2017年6月30日（未經審核）	<u>5,658,000,000</u>	<u>4,608,923</u>

7 借款

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期、有抵押：		
— 銀行貸款(a)	15,790,438	7,402,275
— 非銀行金融機構貸款(g)	3,100,000	—
— 於2019年7月到期的優先票據(「2019年票據」)(b(i))	—	2,393,051
— 於2017年11月到期的優先票據(「2017年票據」)(b(ii))	1,686,300	1,716,560
— 於2020年2月到期的優先票據(「2020年票據」)(b(iii))	2,338,361	—
非即期、無抵押：		
— 於2022年3月到期的中期票據(「2022年中期票據」)(c(i))	1,500,000	—
— 於2022年4月到期的中期票據(「2022年中期票據I」)(c(ii))	1,500,000	—
— 於2022年5月到期的私募票據(「2022年私募票據」)(d)	2,000,000	—
— 於2019年7月到期的公司債券(「2019年債券」)(e(i))	1,999,635	1,995,873
— 於2020年11月到期的公司債券(「2020年債券」)(e(ii))	2,989,543	2,985,827
— 於2018年11月到期的公司債券(「2018年債券」)(e(iii))	1,996,431	1,991,704
— 於2019年3月到期的公司債券(「2019年債券I」)(e(iv))	1,842,604	1,837,435
— 於2021年8月到期的公司債券(「2021年債券」)(e(vi))	1,981,236	1,977,117
— 於2023年9月到期的公司債券(「2023年債券」)(e(vii))	498,467	498,449
— 於2021年10月到期的公司債券(「2021年債券I」)(e(viii))	2,489,700	2,487,571
	41,712,715	25,285,862
減：長期借款的即期部份	(11,750,074)	(8,249,709)
	<u>29,962,641</u>	<u>17,036,153</u>
即期、有抵押：		
— 銀行貸款(a)	2,666,377	778,615
— 信託安排(f(i))	1,300,000	—
即期、無抵押：		
— 於2019年3月到期的公司債券(「2019年債券II」)(e(v))	1,085,000	1,147,390
— 信託安排(f(ii))	1,250,000	—
長期借款的即期部份	11,750,074	8,249,709
	<u>18,051,451</u>	<u>10,175,714</u>

- (a) 本集團的該等銀行貸款由本集團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) 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有限公司上市。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：

- 本公司可於2017年7月21日或之後任何時間不時贖回全部或部份2019年票據，如在下文所載任何年度的7月21日起12個月期間贖回，則贖回價格等於下文所載本金的百分比加截至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）：

年度	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%

- 本公司可選擇於2017年7月21日前任何時間贖回全部但非部份票據，贖回價格等於2019年票據本金的100%加截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（如有）。
- 本公司可於2017年7月21日前任何時間不時在達成若干條件後以若干類別股本發售所得款項贖回2019年票據本金總額最多35%，贖回價格為2019年票據本金的110.25%加直至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的2019年票據本金總額須至少有65%仍發行在外，且有關贖回須於相關股本發售結束後60天內進行。

於2017年3月20日，本集團以贖回價378百萬美元贖回2019年票據，產生虧損人民幣191,810,000元。

(ii) 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**」），該等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，本公司可選擇贖回全部但非部分2017年票據，贖回價格等於2017年票據本金的100%加截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（2017年如有）。

(iii) 2020年票據

於2017年2月，本公司發行本金額為3.5億美元的三年期優先票據（「**2020年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。2020年票據以美元計值，按年利率5.00%計息，自2017年2月16日開始於每個年度的2月16日及8月16日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2020年票據的條款，2020年票據可在以下情況下贖回：

- 本公司可選擇於2020年2月16日前任何時間贖回全部但非部份2020年票據，贖回價格等於2020年票據本金的100%加截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（如有）。
- 本公司可於2020年2月16日前任何時間不時以股本發售中一次或多次出售本公司普通股的所得款項淨額贖回2020年票據本金總額最多35%，贖回價格為2020年票據本金的105.0%加直至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的2020年票據本金總額須至少有65%仍發行在外，且有關贖回須於相關股本發售結束後60天內進行。

提早贖回權被視為與主合約並無密切關連的嵌入式衍生工具。董事會認為，本公司並無計劃提早贖回，而上述提早贖回權之公允價值於初步確認時及於2016年12月31日及2017年6月30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) 中期票據

(i) 2022年中期票據

於2017年3月，A股公司發行本金額為人民幣15億元的五年期中期票據（「**2022年中期票據**」），該等票據於上海證券交易所上市。2022年中期票據以人民幣計值，首三年按年利率5.4%計息，自2017年3月16日開始於每個年度的3月16日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年中期票據的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年中期票據本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分中期票據。

(ii) 2022年中期票據I

於2017年4月，A股公司發行本金額為人民幣15億元的五年期中期票據（「**2022年中期票據I**」），該等票據於上海證券交易所上市。2022年中期票據I以人民幣計值，首三年按年利率5.25%計息，自2017年4月14日開始於每個年度的4月14日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年中期票據I的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年中期票據I本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分中期票據。

(d) 2022年私募票據

於2017年5月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期私募票據（「**2022年私募票據**」）。2022年私募票據以人民幣計值，首三年按年利率6.3%計息，自2017年5月17日開始於每個年度的5月17日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年私募票據的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年私募票據本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分票據。

(e) 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股公司可選擇於第三年末贖回全部2019年債券，贖回價格等於2019年債券本金的100%加直至贖回日期的應計和未付利息。倘前B股公司於第三年末放棄贖回選擇，前B股公司可選擇調升利率0至100個基點，其將於餘下年期維持不變，而債券持有人可選擇按相等於債券本金額100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向前B股公司售回全部或部分債券。

2019年債券的有關責任已由前B股公司轉移至A股公司。

於2017年6月10日，A股公司宣佈，所有發行在外的2019年債券將於2017年7月24日（「**贖回日期**」）按相當於其本金額108.9%另加直至贖回日期的應計及未付利息（如有）的贖回價格悉數贖回。A股公司其後已於2017年7月24日完成贖回。

(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股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2020年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向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股公司可選擇於第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2018年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向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股公司可選擇於第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2019年債券I本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向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每年過後支付。

根據2019年債券II的條款，A股公司可選擇於首年及第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2019年債券II本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

於2017年3月29日，已贖回本金額人民幣65,000,000元。

(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，首三年按年利率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每年過後支付。

根據2021年債券的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2021年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向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每年過後支付。

根據2023年債券的條款，A股公司可選擇於第五年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2023年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向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每年過後支付。

根據2021年債券I的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2021年債券I本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

(f) 信託安排

(i) 已抵押

該結餘指一家信託公司的貸款，並以其位於常州的投資物業及其相關租金和管理費應收款項作為抵押品。該筆貸款按年利率6.7%計息並於2018年4月21日到期。

(ii) 無抵押

該結餘包括人民幣7.5億元6%為期九個月的貸款及人民幣5億元7%為期六個月的貸款。以上貸款為過渡貸款，人民幣7.5億元已於2017年8月1日償還。

(g) 非銀行金融機構貸款指向一家證券公司的借款，並以A股公司的股份質押作抵押品。

8 貿易和其他應付款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	12,943,884	12,479,079
應付票據	2,477,545	1,660,614
應付關連方款項	16,655,380	10,408,432
應還子公司非控股股東的暫借款(a)	176,829	39,300
營業稅、增值稅和其他應付稅項	292,963	298,311
代收保養及裝修費	56,708	73,840
應計工資	92,214	464,152
應付利息	730,815	450,583
建設投標保證金及租賃押金	525,775	339,339
代收契稅	68,734	69,686
應還臨時借用資金(b)	18,000	18,000
認購期權應付款	40,000	85,256
潛在購房者支付的誠意金	177,871	130,113
物業項目潛在合營投資所得金額(c)	422,917	2,023,305
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	443,761	-
A股公司限制性股票激勵計劃的參與者所繳款項	249,660	265,650
其他	248,902	206,906
	35,621,958	29,012,566
減：認購期權應付款的非即期部份	-	(36,670)
即期部份	35,621,958	28,975,896

(a) 於2017年6月30日，結餘內人民幣164,829,000元的暫借款來自本集團若干僱員（包括主要管理層）所成立的實體。該等暫借款免息、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。

於2017年6月30日及2016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2017年6月30日及2016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2017年6月30日及2016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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
土地使用權成本	2,662,454	3,000,132
建設成本	4,005,094	3,260,224
服務收入相關的直接營運成本	135,758	53,004
資本化利息	392,463	253,886
營業稅及附加費(a)	265,316	475,545
物業、廠房和設備折舊	129,680	91,907
無形資產攤銷	7,116	15,585
銀行手續費	39,563	25,585
員工成本	833,416	667,183
招待費	47,990	34,138
印花稅及其他稅項	75,390	50,331
專業及諮詢費用	122,769	48,907
核數師酬金－中期審閱	1,200	1,200
銷售佣金	84,626	27,576
廣告及宣傳費用	205,257	130,979
租賃開支	53,116	49,669
差旅費用	48,280	41,067
其他開支	188,514	33,763
銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計	<u>9,298,002</u>	<u>8,260,681</u>

(a) 2016年5月1日之前，本集團的中國子公司須繳納營業稅及附加費。營業稅按銷售物業收入和租金收入的5%繳納，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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
－ 借款利息	(1,102,061)	(769,979)
－ 減：資本化利息	<u>639,532</u>	<u>537,524</u>
	(462,529)	(232,455)
－ 提早贖回優先票據的虧損	(191,810)	－
－ 與借款有關的匯兌收益／(虧損)淨額	131,142	(99,414)
－ 與現金及現金等價物有關的匯兌(虧損)／收益淨額	<u>(68,623)</u>	<u>949</u>
融資成本總額	<u>(591,820)</u>	<u>(330,920)</u>
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	<u>83,056</u>	<u>88,507</u>
融資成本淨額	<u>(508,764)</u>	<u>(242,413)</u>

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	615,057	7,448
－ 中國企業所得稅	<u>684,016</u>	<u>270,417</u>
	1,299,073	277,865
遞延所得稅	<u>(172,200)</u>	<u>112,772</u>
期內列支的所得稅總額	<u>1,126,873</u>	<u>390,637</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2017年6月30日止六個月期間並無來自香港的估計應課稅利潤（截至2016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2017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6,178,000元（截至2016年6月30日止六個月：人民幣4,775,000元）。本集團能控制該等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2017年及2016年6月30日止六個月的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	
	2017年 (未經審核)	2016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>357,624</u>	<u>490,756</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>5,658,000</u>	<u>5,658,000</u>
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.06</u>	<u>0.09</u>

由於截至2017年及2016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

董事會決議不宣派截至2017年6月30日止六個月的中期股息（截至2016年6月30日止六個月：無）。

於2017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2016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2017年6月30日止六個月的股份溢價分派。於2017年6月30日，該金額已全數支付。

管理層討論及分析

整體概覽

本集團2017年上半年總合約銷售額*同比增長75.01%至約人民幣49,087百萬元。結算收入同比增長22.8%至約人民幣11,427.69百萬元。歸屬於本公司權益持有人的核心盈利**同比增長14.77%至約人民幣351.54百萬元。

業務回顧

物業發展

2017年上半年，本集團的合約銷售額達約人民幣49,087百萬元，同比增長75.01%。銷售總建築面積約3,548,929.83平方米（含車位銷售面積），同比增長31.73%。合約銷售額（不含車位銷售）區域分佈均衡，蘇州、杭州、上海、常州和南京合約銷售額分別約為人民幣9,618.06百萬元、人民幣7,251.68百萬元、人民幣4,986.49百萬元、人民幣3,808.49百萬元和人民幣3,049.58百萬元，分別佔本集團總合約銷售額（不含車位銷售）的20.16%、15.20%、10.45%、7.98%和6.39%。

表一：2017年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於2017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	2017年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2017年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)
南京		
南京璞樾鐘山	33,809	1,331.10
南京新城保利天地	78,361	1,338.64
南京瓏灣花園	1,673	53.82
南京花漾紫郡	18,311	326.02
南京香悅瀾山	53,229	1,454.73
南京小計	<u>185,383</u>	<u>4,504.31</u>

* 總合約銷售額包括按100%基準計量的本集團的合營企業及聯營公司項目的合約銷售額人民幣52.9億元及合約銷售面積699,100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（包括直接出售及轉讓資產和股權）收益或虧損（直接或透過股權轉讓），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、提早贖回優先票據的損失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。

項目／物業名稱	2017年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2017年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)
合肥		
北辰紫郡	47,571	538.87
合肥小計	<u>47,571</u>	<u>538.87</u>
常州		
常州新城公館四期	69,188	988.03
常州新城樾府	74,460	1,262.41
常州新城金郡	3,257	47.95
常州新城香溢俊園	962	6.43
常州新城香溢紫郡	4,046	26.68
常州新城香悅半島	3,228	41.34
常州新城郡未來	114,802	1,239.14
常州新城帝景	11,398	186.54
常州新城春天里	659	5.70
常州吾悅國際廣場	251	4.27
武進吾悅廣場	1,804	8.68
常州小計	<u>284,055</u>	<u>3,817.17</u>
無錫		
無錫新城金峻苑	285	3.62
無錫新城尚東雅園	5,233	58.40
無錫小計	<u>5,518</u>	<u>62.02</u>

項目／物業名稱	2017年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2017年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)
蘇州		
蘇州新城香溢瀾橋	275	4.46
蘇州新城紅樹灣	85	1.18
蘇州新城郡未來	36,219	662.00
昆山郡尚海	42,346	939.67
常熟虞悅豪庭	72,301	1,244.52
蘇州灣上風華	91,247	1,461.61
蘇州香溪源	88,079	1,290.19
蘇州三千邑	27,688	449.74
蘇州湖畔樾山	120,825	1,539.18
吳江吾悅廣場	1,842	11.06
吳江吾悅花園	23,623	289.16
張家港吾悅廣場	1,694	14.87
常熟萬科公望花園	90,018	1,710.41
蘇州小計	596,242	9,618.05
上海		
上海新城上坤樾山	86,796	4,266.23
上海新城金郡A	818	16.51
上海新城香溢瀾庭	413	6.19
上海新城香溢璟庭	101	3.90
上海新城水雲間	100	3.03
上海新城香溢薈苑	2,005	31.10
上海新城盛世	14,413	604.38
上海新城旭輝府	2,924	55.15
上海小計	107,570	4,986.49
南通		
南通香溢紫郡	170,456	1,383.02
南通小計	170,456	1,383.02

項目／物業名稱	2017年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2017年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)
杭州		
杭州山語院	22	0.27
杭州峯璟	4,377	132.70
蕭山香悅半島	69,940	1,162.82
杭州蕭山奧府	68,739	1,748.83
杭州紅郡	21,996	383.40
蕭山香悅公館	60,019	1,488.63
杭州灣上風華	29,899	506.97
嘉興海上風華	36,261	627.85
濱江蕭山8號	16,152	430.89
杭州溪望尚庭	25,374	769.32
杭州小計	332,779	7,251.68
青島		
青島香溢紫郡	39,860	657.66
青島卓越皇后道	69,929	1,240.73
青島小計	109,789	1,898.39
濟南		
濟南新城香溢紫郡	31,939	372.29
濟南新城香溢瀾庭	15,189	148.92
濟南小計	47,128	521.21
武漢		
新城璟悅城	62,870	801.97
新城璟匯二期	47,255	436.37
武漢小計	110,125	1,238.34
長沙		
新城國際花都	90,244	525.48
長沙小計	90,244	525.48

項目／物業名稱	2017年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2017年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)
廊坊 凱旋城	1,768	21.90
廊坊小計	<u>1,768</u>	<u>21.90</u>
金壇 金壇吾悅廣場	1,758	18.01
金壇小計	<u>1,758</u>	<u>18.01</u>
鎮江 鎮江丹徒新城尚上城 丹陽吾悅廣場 丁卯吾悅廣場	14,853 86,251 95,365	70.93 583.70 764.36
鎮江小計	<u>196,469</u>	<u>1,418.99</u>
長春 長春吾悅廣場	52,026	428.30
長春小計	<u>52,026</u>	<u>428.30</u>
安慶 安慶吾悅廣場	109,423	829.05
安慶小計	<u>109,423</u>	<u>829.05</u>
成都 成都吾悅廣場	97,521	789.46
成都小計	<u>97,521</u>	<u>789.46</u>
如皋 如皋吾悅廣場	11,379	225.91
如皋小計	<u>11,379</u>	<u>225.91</u>

項目／物業名稱	2017年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2017年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)
天津 天津吾悅廣場	15,454	223.98
天津小計	<u>15,454</u>	<u>223.98</u>
揚州 揚州吾悅廣場	102,640	1,057.24
揚州小計	<u>102,640</u>	<u>1,057.24</u>
南昌 南昌吾悅廣場	55,116	475.20
南昌小計	<u>55,116</u>	<u>475.20</u>
衢州 衢州吾悅廣場	37,378	490.64
衢州小計	<u>37,378</u>	<u>490.64</u>
桐鄉 桐鄉吾悅廣場	18,564	344.66
桐鄉小計	<u>18,564</u>	<u>344.66</u>
海口 海口吾悅廣場	44,449	541.62
海口小計	<u>44,449</u>	<u>541.62</u>
台州 台州吾悅廣場	11,527	208.45
台州小計	<u>11,527</u>	<u>208.45</u>

項目／物業名稱	2017年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2017年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)
嵊州		
嵊州吾悅廣場	63,697	624.08
嵊州小計	<u>63,697</u>	<u>624.08</u>
寧波		
寧波新城吾悅廣場一期C地塊	1,369	24.11
寧波新城吾悅廣場二期B地塊	11,312	219.31
寧波新城吾悅廣場三期A地塊	51,903	626.38
寧波小計	<u>64,584</u>	<u>869.80</u>
義烏		
義烏吾悅廣場	67,472	1,236.10
義烏小計	<u>67,472</u>	<u>1,236.10</u>
晉江		
晉江吾悅廣場	62,603	544.48
晉江小計	<u>62,603</u>	<u>544.48</u>
瑞安		
瑞安吾悅廣場	34,134	628.33
瑞安小計	<u>34,134</u>	<u>628.33</u>

項目／物業名稱	2017年 上半年合約 銷售面積 (平方米)	2017年 上半年合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)
昆明 昆明吾悅廣場	27,512	222.70
昆明小計	<u>27,512</u>	<u>222.70</u>
其他完工項目	16,357	160.96
車位	<u>370,239</u>	<u>1,381.69</u>
合計	<u>3,548,930</u>	<u>49,086.58</u>

各項目合約銷售資料不含車位。

以上合約銷售資料包括按100%基準計量的合營企業及聯營公司項目。

於2017年6月30日，本集團未交付物業的預售總合約銷售額約為人民幣72,758百萬元，總建築面積約為6,362,858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

於2017年6月30日，本集團的總土地儲備合計約為49,596,957平方米，其中本集團權益面積約為25,644,544平方米。土地儲備的平均收購成本約為每平方米人民幣2,784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 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	7,509,874	15.14%	3,052,361	11.90%
青島	4,403,111	8.88%	1,708,888	6.66%
常州	3,492,322	7.04%	2,287,080	8.92%
南京	2,400,871	4.84%	1,160,844	4.53%
上海	2,212,801	4.46%	843,936	3.29%
天津	2,027,217	4.09%	934,077	3.64%
台州	1,914,693	3.86%	891,420	3.48%
鎮江	1,829,060	3.69%	1,225,067	4.78%
長沙	1,662,540	3.35%	882,474	3.44%
濟南	1,602,147	3.23%	899,450	3.51%
杭州	1,493,491	3.01%	650,695	2.54%
武漢	1,264,461	2.55%	816,637	3.18%
合肥	1,012,737	2.04%	366,389	1.43%
南通	922,470	1.86%	530,195	2.07%
成都	883,917	1.78%	150,268	0.59%
佛山	831,953	1.68%	558,240	2.18%
金壇	829,533	1.67%	538,721	2.10%
宿遷	817,982	1.65%	528,119	2.06%
嵊州	731,942	1.48%	491,133	1.92%
安慶	720,531	1.45%	483,476	1.89%
孝感	715,579	1.44%	341,159	1.33%
無錫	708,459	1.43%	295,070	1.15%
寧波	659,101	1.33%	443,180	1.73%
上饒	606,580	1.22%	407,015	1.59%
嘉興	589,891	1.19%	395,817	1.54%
慈溪	555,700	1.12%	372,875	1.45%
南昌	522,344	1.05%	244,377	0.95%
泰興	521,470	1.05%	349,906	1.36%
昆明	486,056	0.98%	326,144	1.27%
淮南	472,510	0.95%	317,054	1.24%
揚州	444,976	0.90%	238,863	0.93%
義烏	432,117	0.87%	147,875	0.58%
太原	410,483	0.83%	275,434	1.07%
長春	402,738	0.81%	271,562	1.06%
廊坊	378,286	0.76%	253,830	0.99%
臨沂	377,747	0.76%	253,468	0.99%
衢州	349,123	0.70%	234,262	0.91%
桐鄉	346,293	0.70%	233,502	0.91%
晉江	319,152	0.64%	214,151	0.84%
海口	298,740	0.60%	200,454	0.78%
西安	252,294	0.51%	169,289	0.66%
湖州	235,776	0.48%	158,206	0.62%
重慶	215,020	0.43%	69,412	0.27%
南寧	203,999	0.41%	136,883	0.53%
瑞安	201,464	0.41%	135,182	0.53%
滎陽	181,236	0.37%	62,021	0.24%
如皋	146,172	0.31%	98,081	0.37%
	<u>49,596,959</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,644,542</u>	<u>100.00%</u>

2017年上半年，本集團新收購土地儲備項目合共51個，全部通過政府公開招標、拍賣、掛牌出售收購或股權收購取得。新收購的土地總建築面積約為15,713,680平方米，平均收購成本約為每平方米人民幣3,051.66元。

表三：2017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)
句容市華陽鎮河濱南路北側地塊	華陽鎮	住宅	67.10%	69,889	221,088	964
南京浦口區高新技術產業開發區留創園南側地塊－2016G42	浦口區	住宅	19.37%	27,428	126,015	550
宿遷太湖花園	經濟開發區	住宅	67.10%	218,880	503,054	230
宿遷水木清華	宿城區	住宅	67.10%	109,177	314,928	442
金壇區金壇大道北側聚賢路東側地塊	金壇區	住宅	64.28%	48,592	177,134	602
金壇區群賢路西側金桂路南側地塊	金壇區	住宅	64.28%	134,344	457,857	1,677
常州泰和之春苑續建項目	天寧區	住宅	67.10%	106,906	461,139	797
常州勞動東路北側、青洋路西側地塊	天寧區	住宅	64.28%	83,179	247,880	1,360
無錫惠山區錫國土(經)2016-28號地塊	惠山區	住宅	16.44%	103,846	355,910	1,485
常熟市文化片區2016A-014號地塊	常熟市文化片區	住宅	22.14%	53,753	163,288	560
吳江九里湖地塊	吳江同里古鎮風景區	住宅	67.10%	26,800	36,213	336
吳江南麻地塊	吳江震澤鎮南麻社區	住宅	67.10%	303,143	811,963	1,591
吳江外果圩地塊	吳江同里古鎮風景區	住宅	67.10%	113,772	128,729	631
蘇州相城區北橋街道鳳湖路東地塊蘇地2016-WG-70號	蘇州相城區北橋街道鳳湖路東	住宅	13.42%	128,313	334,847	1,521
上海市寶山區羅店鎮老鎮區C1-2、C5-5號地塊	寶山區羅店鎮	住宅	14.85%	89,155	229,778	2,245

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)
上海市寶山區羅涇鎮區 BSP0-1701單元18-02號 地塊	寶山區羅涇鎮	住宅	15.82%	62,848	169,191	2,360
杭州蕭山區蕭政儲出(2016) 23號地塊	杭州市蕭山區	住宅	16.78%	46,761	185,546	2,525
湖州南潯經濟開發區江蔣漾 單元CX-06-03-02A-2號地塊	湖州市南潯區	住宅	67.10%	83,130	235,776	590
台州市黃岩區北城街道浦西 1號、2號地塊	台州市黃岩區	住宅	18.12%	73,581	390,770	484
濟南歷城區工業北路75號 2016-G117號、G118號、 G119號地塊	歷城區	住宅	16.78%	70,657	264,732	1,821
濟南槐蔭區經十路南側地塊	槐蔭區	住宅	67.10%	18,932	118,132	240
濟南章丘區2017-7號地塊	歷城區	住宅	33.55%	62,592	126,272	394
青島市膠州經濟開發區海達 偉業地塊	膠州市	住宅	33.55%	209,519	559,052	1,510
青島黃島區長江東路南側地塊	黃島區	住宅	26.84%	6,583	26,512	79
長沙岳麓區金茂灣項目	岳麓區	住宅	33.55%	119,862	660,790	1,105
合肥濱湖區貴陽路以南地塊 (BH2016-15)	濱湖區	住宅	21.21%	115,493	338,352	1,780
合肥濱湖區南京路以南地塊 (BH2016-17)	濱湖區	住宅	67.10%	50,753	126,989	1,458
合肥高新區TF4-1號、 TF4-2-1號地塊	高新區	住宅	13.42%	104,760	302,240	1,380
天津市濱海新區 中新生態城54b號地塊	濱海新區	住宅	67.10%	87,339	141,647	1,317
津辰灑掛2006-032號地塊	北辰區	住宅	53.68%	237,504	542,882	1,635
津武掛2011-348號地塊	武清區	住宅	60.39%	57,560	147,307	453
佛山市三水區西南街道建設一 路東側地塊－TD2017 (SS)WG0006	佛山市	住宅	67.10%	47,253	236,341	1,038
河北廊坊市廣陽區廣陽道壹號	廊坊市廣陽區	住宅	67.10%	71,464	222,997	1,132
成都新都區龍橋鎮場鎮社區4、 10組及社區集體地塊	新都區	住宅	33.55%	110,510	273,975	837
重慶渝北區兩路組團A分區 A062-1/03號地塊	渝北區	住宅	32.28%	45,575	215,020	844
孝感市高新區王母湖項目	孝感市高新區	住宅	34.22%	122,909	422,744	277

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)
孝國土開P(2017)01號	孝感市高新區	住宅	67.10%	76,041	292,835	627
榮政儲(2016)124-3/098-2號地塊	滎陽市	綜合體	34.22%	56,302	181,236	144
2016G92號地塊	建鄴區	綜合體	67.10%	61,544	366,507	2,330
淮南商業地塊、住宅D02、 D03、D27地塊	淮南市田家庵區	綜合體	67.10%	148,507	488,059	271
啟東1656號地塊	南通啟東市	綜合體	67.10%	110,986	354,782	476
寧杭南路與二聖路交會處	句容市華陽鎮	綜合體	67.10%	88,983	341,241	149
太原後北屯地塊	太原市萬柏林區後北屯	綜合體	67.10%	82,023	410,483	1,515
玉環新城吾悅廣場	浙江台州玉環市	綜合體	67.10%	153,234	504,711	853
南昌新建區長稜大道項目	南昌市新建區	綜合體	67.10%	66,395	180,700	329
興寧區金橋路南側地塊	南寧市興寧區金橋路南側	綜合體	67.10%	58,170	203,999	215
長沙縣星沙街道東四線以西、 望仙路以北、 特立路以南地塊	長沙縣星沙街道東四線以西，望仙路以北	綜合體	67.10%	73,855	179,810	259
灃東新城地塊	西咸新區灃東新城	綜合體	67.10%	54,606	252,294	254
慈溪城南地塊	寧波慈溪	綜合體	67.10%	152,092	555,700	627
鳳凰大道綜合體 (A、B地塊)	上饒縣	綜合體	67.10%	137,377	606,580	831
台州仙居縣環城南路以北、 泰和路以西地塊	浙江省台州市仙居縣	綜合體	67.10%	140,761	517,653	824
總計				4,883,638	15,713,680	47,953

物業交付及物業銷售收入

2017年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣10,833.9百萬元，同比增加24.5%。2017年上半年，交付物業總建築面積約1,074,194平方米，同比增加28.0%。2017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10,085.6元。

表四：2017年上半年各項目物業發展營業額明細

下表載列於2017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 (人民幣元／ 平方米)
花漾紫郡	南京	1,767.5	142,321	12,419.0
香溢璟庭	蘇州	1,098.5	94,181	11,663.8
峯璟	杭州	997.2	47,499	20,993.6
吾悅廣場	桐鄉	927.8	112,513	8,245.8
花嶼灣	上海	888.3	61,422	14,462.2
吾悅廣場	嵊州	840.8	94,936	8,857.0
吾悅廣場	海口	741.8	73,222	10,130.3
新城金峻苑	無錫	539.3	61,312	8,795.4
吾悅廣場	南昌	450.5	45,546	9,892.0
璟悅城	武漢	440.1	58,505	7,522.9
新城公館四期	常州	411.0	32,527	12,634.8
吾悅廣場	金壇	247.4	11,541	21,431.6
吾悅廣場	長春	147.7	17,563	8,411.7
吾悅廣場	安慶	135.3	11,213	12,062.7
其他項目		1,200.7	209,893	5,720.5
總計		10,833.9	1,074,194	10,085.6

物業投資

隨着各項投資物業的完工，本集團於2017年上半年投資物業租金收入錄得增長至約人民幣198.6百萬元。

表五：2017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	
	2017年上半年 (人民幣千元)	2016年上半年 (人民幣千元)
常州吾悅廣場	43,102.38	33,521.64
常州吾悅國際廣場	33,101.28	28,831.80
上海青浦吾悅廣場	—	24,235.78
蘇州吳江吾悅廣場	8,777.20	3,041.10
丹陽吾悅廣場	12,434.71	10,118.67
張家港吾悅廣場	14,297.02	10,105.73
海口吾悅廣場	16,241.24	—
南昌吾悅廣場	12,350.83	—
金壇吾悅廣場	15,096.89	—
安慶吾悅廣場	13,342.45	—
桐鄉吾悅廣場	4,854.02	—
衢州吾悅廣場	1,767.40	—
新城控股大廈B座	23,250.49	—
總計	198,615.90	109,854.72

財務回顧

營業額

2017年上半年，本集團營業額約為人民幣11,427.7百萬元，同比增加22.8%。其中，報告期間物業銷售收入約為人民幣10,833.9百萬元，同比增長24.5%；物業管理及其他收入約為人民幣386.0百萬元，同比下跌18.2%；租金收入約為人民幣207.8百萬元，同比增長58.2%。

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半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本集團合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。2017年上半年，投資物業估值收益由2016年同期約人民幣193.2百萬元下降至約人民幣178.8百萬元。

毛利

2017年上半年，本集團的毛利約為人民幣3,745.4百萬元，同比增加93.5%。毛利增加主要是由於結算項目結構的不同以及交付及確認銷售的物業建築面積增加。

銷售及營銷成本

2017年上半年，本集團銷售及營銷成本由2016年同期約人民幣384.2百萬元增加至約人民幣507.5百萬元，主要是由於銷售規模擴大導致佣金開支增加以及項目增加導致相關廣告及發佈成本增加。

行政開支

2017年上半年，本集團的行政費用由2016年同期約人民幣508.8百萬元增加至約人民幣1,108.2百萬元，主要是由於報告期間本集團員工人數及薪酬增加以及專業及諮詢費用增加。

其他虧損／收益－淨額

2017年上半年，本集團的其他虧損淨額約為人民幣2.5百萬元，同比減少101.4%。

融資成本淨額

2017年上半年，本集團融資成本淨額由2016年同期約人民幣242.4百萬元增加約109.9%至約人民幣508.8百萬元。融資成本淨額增加主要是由於借款結餘增加及提早贖回優先票據。

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2017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511.8百萬元及約人民幣615.1百萬元。

財務資源及流動資金比率

於2017年6月30日，本集團擁有銀行及手頭現金（包括受限制現金）約人民幣23,521.0百萬元（於2016年12月31日：約人民幣13,756.4百萬元），及即期及非即期借款約人民幣48,014.1百萬元（於2016年12月31日：約人民幣27,211.9百萬元）。約人民幣18,051.5百萬元之即期及非即期借款須於一年內償還，約人民幣29,962.6百萬元之非即期借款須於一年後五年內償還及約人民幣253.2百萬元之非即期借款須於五年後償還。於2017年6月30日，本集團的淨負債與權益比率由2016年底的88.7%上升至157.4%。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。本集團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。

董事相信，本集團負債水平風險可控，完全可以應對及抵禦市場波動。

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。

於2017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16,254.9百萬元（於2016年12月31日：約人民幣12,130.30百萬元）。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2017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。

於2017年6月30日，本集團向其合營企業及聯營公司提供擔保人民幣15,526百萬元（於2016年12月31日：人民幣13,937百萬元）。

除本中期業績公告所披露者外，本集團於2017年6月30日並無其他重大或然負債。

可供出售金融資產

於2017年6月30日，本集團的可供出售金融資產公允價值由2016年12月31日的約人民幣434.9百萬元增加4.1%至約人民幣452.6百萬元。

外匯風險

截至2017年6月30日，本集團擁有以人民幣計價約人民幣19,662.2百萬元、以港元計價人民幣682.5百萬元及以美元計價約人民幣3,176.3百萬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。

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。2017年2月，本公司以固定利率5.00%成功發行3.5億美元3年期優先票據。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

於報告期間，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2017年6月30日止六個月的中期股息（截至2016年6月30日止六個月：無）。

僱員及薪酬政策

於2017年6月30日，本集團在中國及香港僱用9,662名全職僱員，其中8,368名僱員從事房地產開發業務及商業管理業務，1,294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或升職。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41.4百萬元（截至2016年6月30日止六個月：約人民幣1.7百萬元）。

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。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。

報告期後重大事件

謹此提述本公司與富域香港投資有限公司（「**要約人**」）於2017年7月18日刊發的聯合公告（「**聯合公告**」）。除非文義另有所指，否則本段所用詞彙與聯合公告所界定者具有相同涵義。根據聯合公告，於2017年7月9日，要約人要求董事會向計劃股東提呈有關根據公司法第86條以協議安排方式將本公司私有化的建議。計劃將訂明，計劃股份將予以註銷，而代價是每名計劃股東將有權就每股計劃股份以現金收取要約人支付的註銷價3.30港元。待計劃生效後，預計將撤銷及終止股份於聯交所的上市地位。詳情請參閱聯合公告。

重大變動

除上文所披露者外，自本公司2016年年報刊發以來，本集團業務的未來發展（包括本公司於本財務年度的前景）概無任何重大變動。

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。本公司於截至2017年6月30日止六個月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2017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2017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2017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

2017年8月18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。