

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)

**截至二零一八年六月三十日止六個月
中期業績公告**

二零一八年中期業績摘要

- 合約銷售約人民幣95,311.41百萬元，同比增加94.2%；
- 營業額同比增加40.3%至約人民幣16,035.40百萬元；
- 毛利同比增加57.2%至約人民幣5,887.45百萬元；毛利率提升至36.7%；
- 核心盈利同比增加249.3%至約人民幣2,355.27百萬元，其中人民幣1,612.76百萬元歸屬於本公司權益持有人，同比增長358.8%；
- 銀行及手頭現金總額約為人民幣26,496百萬元；
- 於二零一八年六月三十日，加權平均利率為5.58%；
- 土地儲備總建築面積約為8,644萬平方米；及
- 宣派特別股息每股港幣7分，本次特別股息不佔全年派息額度。

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」）截至二零一八年六月三十日止六個月（或「報告期間」）的未經審核中期業績，連同二零一七年的比較數字如下：

簡明合併財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,839,984	2,919,703
投資物業		28,883,000	23,496,000
無形資產		60,138	59,503
於聯營公司的投資		2,780,892	1,953,166
於合營企業的投資		12,159,643	11,966,336
遞延所得稅資產		2,189,619	1,658,730
可供出售金融資產		—	1,099,526
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		845,511	—
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		1,155,410	—
衍生金融工具		162,539	162,539
商譽		10,260	777
土地使用權		427,949	429,592
其他應收款項及預付款項	6	488,305	727,710
非流動資產總額		52,003,250	44,473,582
流動資產			
租賃土地預付款項		10,842,644	9,808,432
完工待售或在建銷售物業		105,382,202	76,396,636
貿易和其他應收款項及預付款項	6	56,545,616	34,071,920
合同取得成本		709,402	—
受限制現金		2,678,240	4,105,100
現金和現金等價物		23,817,876	20,542,676
流動資產總額		199,975,980	144,924,764
資產總額		251,979,230	189,398,346

	附註	二零一八年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本：面值	7	4,822	4,609
儲備		<u>14,775,480</u>	<u>12,776,397</u>
非控股權益		<u>13,471,693</u>	<u>11,851,538</u>
權益總額		<u>28,251,995</u>	<u>24,632,544</u>
負債			
非流動負債			
借款	8	46,042,648	34,108,070
遞延所得稅負債		<u>2,108,205</u>	<u>1,755,493</u>
非流動負債總額		<u>48,150,853</u>	<u>35,863,563</u>
流動負債			
貿易和其他應付款項	9	66,901,672	56,558,252
預售物業預收款項		–	50,866,242
合約負債		78,530,933	–
即期所得稅負債		5,994,177	6,204,479
借款	8	22,150,467	15,273,142
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債		1,981,075	–
應付股息		<u>18,058</u>	<u>124</u>
流動負債總額		<u>175,576,382</u>	<u>128,902,239</u>
負債總額		<u>223,727,235</u>	<u>164,765,802</u>
權益及負債總額		<u>251,979,230</u>	<u>189,398,346</u>

簡明合併損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 未經審核 人民幣千元	二零一七年 未經審核 人民幣千元
收入		16,035,395	11,427,689
銷售及服務成本	10	(10,147,949)	(7,682,260)
毛利		5,887,446	3,745,429
投資物業公允價值收益		653,277	178,779
按公允價值計量的金融工具 公允價值虧損		(94,675)	—
銷售及營銷成本	10	(627,640)	(507,542)
行政開支	10	(1,258,045)	(1,108,200)
金融資產減值虧損淨額		(170,488)	—
其他收入		14,014	20,786
其他開支		(13,336)	(340)
其他收益／(虧損)－淨額		44,760	(2,545)
經營利潤		4,435,313	2,326,367
財務收入		136,879	83,056
融資成本		(562,054)	(591,820)
融資成本－淨額	11	(425,175)	(508,764)
應佔聯營公司業績		120,438	3,976
應佔合營企業業績		533,872	40,822
除所得稅前利潤		4,664,448	1,862,401
所得稅開支	12	(2,197,957)	(1,126,873)
期內利潤		2,466,491	735,528
應佔期內利潤：			
— 本公司權益持有人		1,595,548	357,624
— 非控股權益		870,943	377,904
		2,466,491	735,528
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
— 基本每股盈利	13	人民幣 0.27 元	人民幣0.06元
— 每股攤薄盈利	13	人民幣 0.27 元	人民幣0.06元
		千港元	千港元
股息			
特別股息	14	414,228	—

簡明合併全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 未經審核 人民幣千元	二零一七年 未經審核 人民幣千元
期內利潤	<u>2,466,491</u>	<u>735,528</u>
其他全面收益		
可能重新分類至損益之項目		
— 匯兌差額	<u>4,174</u>	<u>(1,021)</u>
可能不會重新分類至損益之項目		
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產公允價值虧損	<u>(4,512)</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u>2,466,153</u>	<u>734,507</u>
應佔期內全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	<u>1,597,015</u>	<u>356,603</u>
— 非控股權益	<u>869,138</u>	<u>377,904</u>
	<u><u>2,466,153</u></u>	<u><u>734,507</u></u>

1 一般資料

新城發展控股有限公司（「本公司」）於二零一零年四月二十三日根據開曼群島公司法（二零一零年修訂本）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」）。

本公司股份於二零一二年十一月二十九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二零一八年八月二十四日批准及授權刊發。

此等簡明合併中期財務報表未經審核。

2 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明合併中期財務報表已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」）編製的截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

3 會計政策

除截至二零一八年六月三十日止六個月首度適用於本集團之新生效準則、修訂及詮釋外，採納的會計政策與二零一七年財務報表所採納者一致。

中期所得稅乃採用適用於預期年度盈利總額的稅率計算。

3.1 本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月採納的新修訂及詮釋

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期，故本集團須更改其會計政策及因採納下列準則而進行調整：

- 香港財務報告準則第9號金融工具；
- 香港財務報告準則第15號來自客戶合約收入；
- 香港財務報告準則第2號（修訂本）－以股份為基礎付款交易的分類及計量；
- 香港財務報告準則第4號（修訂本）－與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具；
- 二零一四年至二零一六年週期之年度改進；
- 香港會計準則第40號（修訂本）－投資物業轉撥；及
- （香港）國際財務報告詮釋委員會第22號外幣交易及預付代價。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響披露於附註4。其他上述準則、修訂及詮釋現時與本集團無關或且並無對本集團簡明合併中期財務報表產生任何重大影響。

3.2 已頒佈但本集團尚未採納的準則的影響

已頒佈但於本集團二零一八年一月一日後開始的財政年度並未強制生效及與本集團有關，且本集團並無提早採納的若干新訂會計準則、現有準則之修訂及詮釋。

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年 一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） 第23號	所得稅項處理的不確定性	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則第9號 （修訂本）	具有負補償的預付款項特性	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司或 合營企業出售或貢獻資產	待釐定

於下列日期或
之後開始的
年度期間生效

香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之 長期權益	二零一九年 一月一日
香港會計準則第19號（修訂本）	修訂、縮減或結算計劃	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則（修訂本） 之改進	香港財務報告準則之年度改進 （二零一五年至二零一七年週期）	二零一九年 一月一日

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月發佈。由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，其將會導致幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新訂準則，資產（租賃資產的使用權）及支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期及低價值租賃。透過物業投資業務，本集團作為出租人租出自有樓宇，惟會計處理將無重大變動。該準則將主要影響有關長期出租公寓業務的本集團經營租賃。於二零一八年六月三十日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣225,448,000元。然而，本集團尚未確定該等承擔對資產確認及未來付款責任之影響程度，以及其將如何影響本集團利潤及現金流量之分類。部分承擔可能因短期及低價值租賃而屬例外情況，而根據香港財務報告準則第16號，部分承擔可能與將不符合香港財務報告準則第16號所指定之租賃的安排有關。該準則於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期內的首個中期期間強制施行。本集團不擬於其生效日期前採納該準則。

其他準則、現有但尚未生效之準則的修訂及詮釋預期不會對本集團之財務狀況或經營業績造成重大影響。

3.3 於截至二零一八年六月三十日止六個月首度適用之會計政策

可換股債券

本集團擁有悉數分類為負債之可換股債券，原因為該等可換股債券乃以本公司功能貨幣以外之貨幣發行。由於該等工具包括嵌入式衍生工具，其乃於初始確認時被指定為按公允價值計量且其變動計入當期損益，因此，其嵌入式轉換特性屬不可分割。所有與被指定為按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具有關之交易成本於產生時支銷。

有關本公司自有信貸風險之公允價值變動成分於其他全面收益中確認。有關信貸風險之計入其他全面收益之金額不須轉回至損益，惟變現時轉撥至保留盈利。有關市場風險之公允價值變動於損益中確認。

4 會計政策變動

本附註闡述採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約收入對本集團財務報表的影響，且亦披露於二零一八年一月一日起已應用的新訂會計政策，該等政策與過往期間所應用者不同。

4.1 對財務報表的影響

根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，本集團並未就香港財務報告準則第9號的影響重列過往期間。此外，本集團選擇應用香港財務報告準則第15號項下的修改追溯法。因此，該等比較數字並未重列。

4.2 香港財務報告準則第9號金融工具 – 採納之影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號對本集團保留盈利之總影響如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元
將投資從可供出售重新分類至按公允價值計量且 其變動計入當期損益之金融資產	(a)	20,904
增加貿易應收款項撥備	(b)	(1,167)
增加其他應收款項撥備	(b)	(263,284)
增加有關減值撥備之遞延稅項資產		<u>65,265</u>
總影響		<u><u>(178,282)</u></u>
保留盈利的調整		(115,747)
非控股權益的調整		(62,535)

(a) 分類及計量

於二零一八年一月一日（首次應用香港財務報告準則第9號的日期），本集團管理層評估對本集團持有金融資產應用何種商業模式並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號的適合類別。此重新分類的主要影響如下：

	可供出售 金融資產 人民幣千元	按公允價值計量 且其變動計入 當期損益 人民幣千元	按公允價值計量 且其變動計入其 他全面收益 人民幣千元
金融資產－二零一八年一月一日			
二零一七年十二月三十一日之年末結餘	1,099,526	-	-
將投資自可供出售重新分類至按公允價值計量且其變動計入當期損益	(1,027,427)	1,027,427	-
將投資自可供出售重新分類至按公允價值計量且其變動計入其他全面收益	(72,099)	-	72,099
二零一八年一月一日之年初結餘			
－香港財務報告準則第9號	<u>-</u>	<u>1,027,427</u>	<u>72,099</u>

於二零一八年一月一日，有關可供出售金融資產之相關公允價值收益人民幣20,904,000元自其他儲備轉撥至保留盈利。

由於新規定僅影響指定以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債的會計處理，而本集團於二零一八年一月一日並無任何該等負債，故本集團金融負債的會計處理將不受影響。終止確認之規則已過渡至香港會計準則第39號，且並無變動。

(b) 金融資產減值

本集團擁有以下受香港財務報告準則第9號新訂預期信貸虧損模式規限的金融資產：

- 貿易應收款項
- 其他應收款項

本集團就上述各項資產類別根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。

雖然現金和現金等價物亦受香港財務報告準則第9號的規限，但所識別的減值虧損並不重大。

(i) 貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號訂明之簡化方法為預期信貸虧損模式撥備，其規定對所有貿易應收款項計提使用年期之預期虧損撥備。於二零一八年一月一日，確認保留盈利人民幣1,167,000元。遞延稅項資產人民幣292,000元已獲確認。

(ii) 其他應收款項

就於二零一八年一月一日已經到位的其他應收款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號所訂明的預期信貸虧損一般模式，由於信貸風險未於初始確認後大幅增加，故已確認的虧損撥備被限定至12個月預期虧損。於二零一八年一月一日，人民幣263,284,000元已於保留盈利中確認。遞延稅項資產人民幣64,973,000元已獲確認。

4.3 香港財務報告準則第15號來自客戶合約收入－採納之影響

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第11號建築合約（「香港會計準則第11號」）有關確認、分類及計量收入及成本的條文。

於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第15號對本集團保留盈利之總影響如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元	
就成本確認資產以履行子公司合約	(a)	488,493	
就成本確認資產以履行聯營公司合約	(a)	1,027	
就成本確認資產以履行合營企業合約	(a)	26,637	
遞延稅項負債增加		<u>(122,124)</u>	
總影響		<u><u>394,033</u></u>	
保留盈利的調整		<table border="1"><tr><td>262,800</td></tr></table>	262,800
262,800			
非控股權益的調整		<table border="1"><tr><td>131,233</td></tr></table>	131,233
131,233			

(a) 獲取合約所產生成本之會計處理

不符合資格確認為資產之成本於產生時列為開支。與合約直接相關、產生用於履行合約之資源及預期將獲收回之成本資本化為合同取得成本。於二零一八年一月一日，本集團有關取得合約作為增量成本之資本化成本為人民幣516,157,000元。已確認相應之遞延稅項負債人民幣122,124,000元。

(b) 呈列與客戶合約相關的資產及負債

有關物業開發及銷售合約及管理服務合約之合約負債人民幣50,866,242,000元過往計入預收客戶款項及重新分類至香港財務報告準則第15號項下之合約負債。

(c) 合約存在之重大融資成分

本集團擁有自轉讓承諾貨品或服務予客戶至客戶付款間之期間有所不同之合約。因此，本集團就貨幣時間值之交易價格作出調整。於二零一八年一月一日，流動負債之調整為人民幣1,245,166,000元。

5 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。

- 新城控股集團股份有限公司，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股公司的業務（「**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，因此本集團的大部分收入來自中國，且大部分資產位於中國。

主要經營決策者根據收入和除所得稅前的收入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。

	截至二零一八年六月三十日止六個月（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	15,757,537	299,665	16,057,202	(21,807)	16,035,395
— 於一個時點	14,718,941	163,770	14,882,711	—	14,882,711
— 隨時間	540,044	135,895	675,939	—	675,939
— 租金收入	498,552	—	498,552	(21,807)	476,745
除所得稅開支前分部利潤	4,758,760	1,145,647	5,904,407	(1,239,959)*	4,664,448
投資物業公允價值虧損	653,277	—	653,277	—	653,277
按公允價值計量之					
金融負債公允價值收益	—	(94,675)	(94,675)	—	(94,675)
財務收入	58,530	311,107	369,637	(232,758)	136,879
融資成本	(554,030)	(240,782)	(794,812)	232,758	(562,054)
折舊和攤銷	(108,590)	(74,672)	(183,262)	—	(183,262)
應佔聯營公司業績	113,790	6,648	120,438	—	120,438
應佔合營企業業績	533,159	713	533,872	—	533,872

* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

期內利潤對賬如下：

截至二零一八年
六月三十日止
六個月
人民幣千元
(未經審核)

對銷後除所得稅開支前的分部利潤總額	4,664,448
所得稅開支	(2,197,957)
期內利潤	2,466,491

	於二零一八年六月三十日 (未經審核)				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	
分部資產	246,237,596	14,444,602	260,682,198	(8,702,968)	251,979,230
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	2,362,752	418,140	2,780,892	-	2,780,892
於合營企業的投資	12,023,319	136,324	12,159,643	-	12,159,643
添置非流動資產 (金融工具和 遞延稅項資產除外)	5,286,436	55,831	5,342,267	-	5,342,267
分部負債	217,462,199	12,892,419	230,354,618	(6,627,383)	223,727,235

截至二零一七年六月三十日止六個月（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	11,327,937	111,530	11,439,467	(11,778)	11,427,689
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	40,822	-	40,822	-	40,822

* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

期內利潤對賬如下：

	截至二零一七年 六月三十日止 六個月 人民幣千元 未經審核
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	(1,126,873)
期內利潤	735,528

	於二零一七年六月三十日（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
分部資產	139,841,651	9,080,080	148,921,731	(3,833,463)	145,088,268
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）	3,597,256	92,852	3,690,108	-	3,690,108
分部負債	122,945,044	9,056,222	132,001,266	(2,473,924)	129,527,342

6 貿易和其他應收款項及預付款項

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	175,062	116,677
應收票據	5,500	4,000
貿易應收款項總額	180,562	120,677
減：減值虧損	(1,751)	—
貿易應收款項－淨額	178,811	120,677
預付款項		
－ 預付所得稅和土地增值稅	3,322,867	2,219,597
－ 預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	3,291,508	2,160,103
－ 預付稅金及附加費	220,027	186,055
－ 預付建設成本	579,278	497,393
－ 其他	218,592	432,066
	7,632,272	5,495,214
應收政府款項		
－ 於城市重建村落的誠意金	2,000,000	2,000,000
－ 投標保證金	1,904,911	—
－ 交由政府指定機構託管的預售物業預收款項	1,868,751	36,211
－ 政府發行之購屋者票據	324,884	250,382
－ 項目竣工保證金	255,980	198,381
－ 於住房公積金中心的按金	155,351	136,940
－ 物業維護保證金	135,050	171,607
－ 其他	396,436	379,078
	7,041,363	3,172,599
減：減值虧損	(7,041)	—
	7,034,322	3,172,599
－ 應收關連方款項	31,498,824	16,019,760
減：減值虧損	(314,988)	—
	31,183,836	16,019,760

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收除政府外之第三方款項		
— 應收合營企業夥伴款項	3,844,295	2,652,146
— 於合營企業投資的預付款	1,113,106	1,136,512
— 應收子公司非控股股東款項	3,920,230	2,737,549
— 其他按金	574,336	114,077
— 向被投資公司借款	339,411	339,081
— 收購子公司所付按金	210,000	1,055,097
— 為第三方代付款項	189,595	61,989
— 應收銀行貸款權利	—	1,355,781
— 其他	941,486	555,768
	<u>11,132,459</u>	<u>10,008,000</u>
減：特定項目之減值虧損	<u>(16,620)</u>	<u>(16,620)</u>
	<u>11,115,839</u>	<u>9,991,380</u>
減：減值虧損	<u>(111,159)</u>	<u>—</u>
	<u>11,004,680</u>	<u>9,991,380</u>
貿易和其他應收款項及預付款項總額	<u>57,485,480</u>	<u>34,816,250</u>
減：減值虧損總額	<u>(451,559)</u>	<u>(16,620)</u>
	<u>57,033,921</u>	<u>34,799,630</u>
減：非即期部分	<u>(488,305)</u>	<u>(727,710)</u>
即期部分	<u><u>56,545,616</u></u>	<u><u>34,071,920</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。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項及應收票據的賬齡均少於一年。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一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。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，貿易和其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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。

7 股本

(a) 法定股本

	法定股本數目 港元股份
於二零一七年一月一日、二零一七年六月三十日、 二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日（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 人民幣千元
二零一八年一月一日之年初結餘	5,658,000,000	4,609
供股(i)	267,168,000	219
購回(ii)	<u>(7,622,000)</u>	<u>(6)</u>
二零一八年六月三十日之結餘	<u>5,917,546,000</u>	<u>4,822</u>

(i) 於二零一八年一月十八日，本公司以配售價每股5.86港元（相等於約人民幣4.81元）發行267,168,000股普通股。所得款項總額1,565,604,000港元（相等於約人民幣1,283,952,000元）扣除相關發行開支18,866,000港元（相等於約人民幣15,472,000元）後，入賬列作股本增加267,000港元（相等於約人民幣219,000元）及股份溢價增加1,546,471,000港元（相等於約人民幣1,268,261,000元）。

(ii) 截至二零一八年六月止六個月，本公司以49,899,000港元（相等於約人民幣39,984,000元）購回7,622,000股股份。

8 借款

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非即期、有抵押：		
— 銀行貸款及非銀行金融機構	27,022,511	19,701,362
— 信託融資安排	2,853,452	3,116,452
— 優先票據	2,295,492	2,261,099
— 擔保優先票據	7,756,874	1,281,435
— 資產支持票據	2,100,000	2,100,000
	<u>42,028,329</u>	<u>28,460,348</u>
非即期、無抵押：		
— 中期票據	4,500,000	4,500,000
— 私募票據	3,800,000	2,000,000
— 公司債券	11,557,169	11,543,927
	<u>19,857,169</u>	<u>18,043,927</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(15,842,850)</u>	<u>(12,396,205)</u>
	<u>46,042,648</u>	<u>34,108,070</u>
即期、有抵押：		
— 銀行	1,073,675	1,041,937
— 信託融資安排	1,485,930	—
— 擔保優先票據	1,980,012	—
— 證券化安排下的融資	1,593,000	—
	<u>6,132,617</u>	<u>1,041,937</u>
即期、無抵押：		
— 公司債券	175,000	1,085,000
— 信託融資安排	—	750,000
	<u>175,000</u>	<u>1,835,000</u>
長期借款的即期部分	<u>15,842,850</u>	<u>12,396,205</u>
	<u><u>22,150,467</u></u>	<u><u>15,273,142</u></u>

9 貿易和其他應付款項

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	24,159,505	20,573,426
應付票據	1,243,330	2,020,262
應付關連方款項	33,064,288	24,968,538
應付子公司非控股股東款項	2,469,174	1,982,049
營業稅、增值稅和其他應付稅項	362,084	834,002
代收保養及裝修費	34,527	50,242
應計工資	122,645	1,186,074
應付利息	812,705	624,487
建設投標保證金及租賃押金	781,267	715,677
代收契稅	74,762	125,256
潛在購房者支付的誠意金	265,885	142,838
物業項目潛在投資者所得金額	2,224,160	504,650
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	575,256	2,186,793
A股公司限制性股票激勵計劃的參與者所繳款項	146,297	145,460
其他	565,787	498,498
	66,901,672	56,558,252

貿易應付款項及應付票據於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	23,725,071	21,256,762
一年至兩年	1,130,275	831,622
兩年至三年	461,709	169,898
三年至四年	85,780	335,406
	25,402,835	22,593,688

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，貿易和其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，貿易和其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

10 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及營銷費用及行政開支的開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
建設成本	5,270,299	4,005,094
土地使用權成本	2,833,400	2,662,454
資本化利息	1,158,675	392,463
員工成本	1,028,644	833,416
廣告及宣傳費用	338,769	205,257
服務收入相關的直接營運成本	242,994	135,758
物業、廠房及設備折舊	171,849	129,680
銷售佣金	100,134	84,626
印花稅及其他稅項	113,099	75,390
稅金及附加費	83,350	265,316
差旅費用	80,681	48,280
招待費	77,299	47,990
銀行手續費	76,539	39,563
專業及諮詢費用	67,391	122,769
租賃開支	55,053	53,116
就完工待售物業計提撥備	13,061	—
無形資產攤銷	11,413	7,116
核數師酬金	1,200	1,200
其他開支	309,784	188,514
	12,033,634	9,298,002

11 融資成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
— 借款利息	(1,589,068)	(1,102,061)
— 向客戶預售的所得款項利息	(1,555,219)	—
— 減：資本化利息	<u>2,868,664</u>	<u>639,532</u>
	(275,623)	(462,529)
— 提早贖回優先票據的虧損	—	(191,810)
— 與借款有關的匯兌(虧損)/收益淨額	(408,658)	131,142
— 與現金和現金等價物有關的匯兌收益/(虧損) 淨額	<u>122,227</u>	<u>(68,623)</u>
融資成本總額	<u>(562,054)</u>	<u>(591,820)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	<u>136,879</u>	<u>83,056</u>
融資成本淨額	<u>(425,175)</u>	<u>(508,764)</u>

12 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	1,284,736	615,057
— 中國企業所得稅	<u>1,167,910</u>	<u>684,016</u>
	2,452,646	1,299,073
遞延所得稅	<u>(254,689)</u>	<u>(172,200)</u>
期內列支的所得稅總額	<u>2,197,957</u>	<u>1,126,873</u>

香港利得稅

本集團未對香港利得稅作出撥備，因為本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間並無來自香港的估計應課稅利潤（截至二零一七年六月三十日止六個月：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二零零八年一月一日起產生的盈利，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，而於二零零八年一月一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。截至二零一八年六月三十日止六個月，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20,836,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣6,178,000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，並於合併損益表內列作所得稅開支。

13 每股盈利

截至二零一八年及二零一七年六月三十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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔合併利潤（人民幣千元）	1,595,548	357,624
已發行普通股加權平均數（千股）	5,895,314	5,658,000
每股基本盈利（人民幣元）	0.27	0.06

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外普通股的加權平均數以假設轉換所有攤薄潛在普通股計算。本公司擁有一種攤薄潛在普通股：可換股債券。已假設該等可換股債券獲轉換為普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔合併利潤 (人民幣千元)	1,595,548	357,624
加：可換股債券之利息調整扣除稅項 (人民幣千元)	18,373	—
於計算每股攤薄盈利時本公司權益 持有人應佔合併利潤 (人民幣千元)	1,613,921	357,624
已發行普通股加權平均數 (千股)	5,895,314	5,658,000
加：最大轉換數 (千股)	170,414	—
於計算每股攤薄盈利時已發行及 潛在普通股加權平均數 (千股)	6,065,728	5,658,000
每股攤薄盈利 (人民幣元)	0.27	0.06

14 股息

於二零一八年五月二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二零一七年年末股息每股普通股人民幣0.162元，共人民幣958,642,000元。該等股息反映為截至二零一八年六月三十日止六個月的股份溢價分派。截至二零一八年六月三十日，已支付人民幣958,642,000元。

於二零一八年八月二十四日，董事會已宣佈向本公司股東派發特別股息每股港幣7分，共414,228,000港元。

管理層討論及分析

二零一八年上半年回顧

二零一八年為本集團創立的週年銀禧紀念。過去25年來，本集團一直秉承奮鬥者文化，無懼崢嶸、持續前行、不斷進化。延續過往自身規模穩步增長的蓬勃之勢，年初，我們持續加強政策及城市研究，務實設定全年策略，希望業績再創新高峰之餘，更在綜合實力、運營能力、運營效率、產品品質等方面加以提升，昂首邁向新的元年。

合約銷售屢創新高

二零一八年上半年，本集團持續貫徹「住宅+商業」的雙輪驅動戰略，強化住宅開發、商業開發、商業管理及地產衍生領域業務，形成多元化且規模化的競爭優勢，發揮協同互進的效果，塑造未來增長的核心動能。我們繼續保持銷售金額的平穩增長，提升交付物業的確認收入及利潤率，同時，我們堅持穩健開發和快速回款的策略，加強資金管理，為未來發展提供更好的條件。今年上半年，本集團合約銷售金額超過人民幣950億元，完成全年銷售目標人民幣1,800億元的約53%，為實現全年銷售目標打下了堅實的基礎。根據第三方房地產研究機構公佈的上半年全國房企銷售排名，本集團位列銷售金額的第八位。

雙平台比翼齊飛 債務結構持續改善

二零一八年上半年境內外市場融資難度增加，但本集團依靠港股和A股雙上市平台，在融資氛圍趨緊的情況下體現優勢，本集團通過境內境外聯動，完成了上市以來的首次股份配售及可轉債的發行，同時也發行了境外美元債、境內公司債、資產抵押證券、資產支持票據等多種債項產品，保持了融資渠道的暢通運行。本集團亦憑藉優異的營運表現、穩健的財務根基以及敏銳的投資洞察能力贏得了國際評級機構的認可。於今年四月，本公司分別獲穆迪、標準普爾及惠譽三家國際評級機構調升信用評級至「Ba2」、「BB」及「BB」級，展望皆為穩定。同月，本公司獲中國內地評級機構中誠信國際信用評級有限公司給予「AAA」信用評級，肯定了本公司強勁的銷售表現、穩步增長的盈利能力、以及在增加規模的同時保持穩健財務狀況的能力。

把握市場契機 慎密擴充土儲

二零一八年上半年，本集團堅持落實「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」全國化戰略佈局。在擴展全國房地產業務的同時，亦貫徹區域聚焦策略，具體對每個城市、甚至每個片區的物業市場深入進行分析，從政策研究中挖掘並抓緊每一個發展機會。我們採取了更加謹慎的土地策略，同時重視市場的併購機會，把握房地產行業整合的契機，以獲取充足且高質量的土地儲備資源。二零一八年上半年，本集團新增項目82個，合計新獲土地儲備建築面積（「**建築面積**」）約2,074萬平方米，平均土地成本人民幣2,366元／平方米，夯實本集團全國發展的佈局縱深。截至二零一八年六月底，本集團累計擁有土地儲備86,435,965平方米，足夠作3至4年發展之用。

拓展吾悅廣場 加強「商業」飛輪運轉

經歷多年深耕，吾悅廣場現已打造成為集文化、自然及生態特色元素於一身的城市商業綜合體項目，同時發展一站到底的商業管理服務，統籌管理綜合體的規劃、建設、招商、推廣及運營等工作，實現規模和效益的協同效應。本集團計劃二零一八年新開業吾悅廣場18座，租金及商業管理費收入實現人民幣20億元。截至二零一八年六月三十日，累計完成開業廣場數目達24座，遍及中國22個城市，實現租金及管理費收入人民幣8.5億元，整體出租率實現98.3%，進一步完善了「吾悅」品牌的建設，向立足全國的目標邁進。

晉身重要指數 印證市場信心

二零一八年上半年，本公司正式獲納入滬港通、恒生綜合大中型股指數及MSCI中國指數，令本集團上下均非常鼓舞。本集團相繼晉身各重要指數，不但反映資本市場對本集團的前景充滿信心，更有助擴大本集團股東基礎。於今年五月，本集團旗下新城控股品牌入選新華社民族品牌工程，成為自身品牌建設的一個重要里程碑，也是社會各界對新城實力和品牌影響力的認可。

回歸本源 力盡社會企業擔當

本集團深深明瞭，隨着自身經營規模的不斷增長，愈應該承擔更多的社會責任和對社會作更大的貢獻。作為一家富有責任感的企業，本集團從二零一三年開始不斷投身社會公益事業，現已成功推出「七色光計劃」，向教育平權、兒童健康、綠色社區、環境保護、人道救助、文化工程及體育運動這7大板塊貢獻自己的力量。

此外，本集團亦積極響應國家的「精準扶貧」政策，幫助有需要的群眾脫貧。二零一八年上半年，本公司透過教育贊助與產業支持等方式推動社會脫貧，分別向雲南、貴州等地區捐贈物品及支持資金。同時在企業內部設立扶貧辦公室，負責研究扶貧計劃、制訂措施和實施方案，協調內外部資源，推動多個扶貧項目的落地。直至本中期業績公告日期，本集團對社會公益事業的捐助已超過人民幣2億元。

展望

今年初的政府工作報告提出，啟動新的三年棚改攻堅計劃，加大公租房保障力度，繼續實行差別化調控，建立健全長效機制，促進房地產市場平穩健康發展。本集團預計中國房地產市場會轉向穩中有序地發展，整體需求將保持平穩，同時大型房地產企業規模將在現行政策環境下快速擴張，行業集中度將再度提升。本集團將持續關注政策導向，順勢而為，提前把握預判下的「因城施策」，優選經濟強省及市，深度挖掘已進入城市機會，同時持續產品創新疊代、並積極實施去庫存、務實推進合約銷售增長。

整體概覽

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團合約銷售額同比增長94.17%至約人民幣95,311.41百萬元。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已確認總營業額同比增長40.3%至約人民幣16,035.40百萬元。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團毛利同比增加57.2%至約人民幣5,887.45百萬元；毛利率提升至36.7%。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團歸屬於本公司權益持有人之淨利潤相較去年同期增長346.2%至約人民幣1,595.55百萬元；歸屬於本公司權益持有人的核心盈利增加358.8%至約人民幣1,612.76百萬元。

董事會宣派特別股息每股港幣7分，本次特別股息不佔全年派息額度。

業務回顧

物業發展

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的合約銷售額達約人民幣95,311.41百萬元，同比增長94.17%。銷售總建築面積約7,745,616平方米，同比增長118.25%。合約銷售額區域分佈均衡，合計53個城市超過150個項目貢獻銷售收入。

表一：二零一八年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於二零一八年上半年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

城市名稱	二零一八年上半年 合約銷售面積 (平方米)	二零一八年上半年 合約銷售金額 (人民幣百萬元)
蘇州	645,529	8,632.55
常州	519,801	6,552.13
合肥	369,427	5,559.84
上海	101,030	4,715.96
成都	347,373	4,036.01
台州	360,197	3,969.75
濟南	288,424	3,968.62
青島	270,536	3,964.17
杭州	123,476	3,766.89
天津	245,776	3,564.24
武漢	199,485	2,786.17
南京	138,121	2,777.28
南通	218,226	2,631.99
嘉興	181,675	2,603.79
長沙	263,854	2,588.74
紹興	222,798	2,280.19
佛山	136,929	1,983.60
湖州	194,738	1,873.71
淮安	192,212	1,803.16
宿遷	244,720	1,771.34
泰州	164,835	1,722.19
太原	117,424	1,506.65
徐州	154,499	1,360.55
西安	82,355	1,260.42
寧波	79,959	1,175.43
揚州	97,880	1,140.87
無錫	74,935	1,131.36
昆明	90,278	1,122.47
連雲港	115,856	1,040.26
溫州	43,060	1,020.00
鎮江	81,083	907.43
上饒	80,310	861.23

城市名稱	二零一八年上半年 合約銷售面積 (平方米)	二零一八年上半年 合約銷售金額 (人民幣百萬元)
重慶	74,179	857.52
鄭州	78,416	673.00
淮南	83,440	532.79
延安	47,856	479.29
寶雞	47,375	473.75
金華	29,533	469.40
滁州	38,921	428.73
南昌	46,912	406.21
南寧	23,898	322.54
安慶	59,606	316.69
孝感	34,584	306.27
欽州	48,554	277.54
臨沂	20,543	249.90
漢中	25,677	235.86
鄂州	13,045	132.09
長春	7,425	110.07
淮北	9,988	99.88
泉州	3,594	54.45
廊坊	749	13.27
衢州	760	11.05
海口	7	0.22
其他項目	31,603	508.55
車位	572,147	2,273.31
合計	7,745,616	95,311.41

附註：

1. 各項目合約銷售資料不含車位。
2. 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。

於二零一八年六月三十日，本集團未交付物業的預售總合約銷售額約為人民幣203,396百萬元，總建築面積約為14,904,686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

於二零一八年六月三十日，本集團的總土地儲備合計約為86,435,965平方米，共覆蓋合計73個城市，土地儲備的平均收購成本約為每平方米人民幣2,805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／區域	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	7,027,445	8.13%	2,652,142	6.08%
常州	5,857,652	6.78%	3,459,420	7.92%
青島	4,391,979	5.08%	1,781,236	4.08%
成都	3,460,765	4.00%	1,417,111	3.25%
徐州	2,311,382	2.67%	944,350	2.16%
重慶	2,242,160	2.59%	1,129,189	2.59%
南通	2,204,320	2.55%	940,812	2.16%
天津	2,193,131	2.54%	1,014,172	2.32%
長沙	2,183,170	2.53%	1,177,793	2.70%
惠州	2,146,541	2.48%	591,568	1.36%
合肥	2,104,456	2.43%	768,965	1.76%
南京	1,993,504	2.31%	807,899	1.85%
鎮江	1,956,116	2.26%	1,064,788	2.44%
揚州	1,955,636	2.26%	997,831	2.29%
淮安	1,912,755	2.21%	1,180,267	2.70%
泰州	1,841,460	2.13%	1,055,259	2.42%
濟南	1,750,406	2.03%	901,918	2.07%
昆明	1,647,392	1.91%	1,117,097	2.56%
杭州	1,601,694	1.85%	502,491	1.15%
上海	1,488,577	1.72%	421,600	0.97%
台州	1,442,737	1.67%	801,283	1.84%
鄭州	1,428,936	1.65%	494,170	1.13%
紹興	1,412,747	1.63%	698,814	1.60%
鹽城	1,372,785	1.59%	700,978	1.61%
連雲港	1,358,116	1.57%	920,939	2.11%
宿遷	1,282,239	1.48%	734,826	1.68%
嘉興	1,194,459	1.38%	711,318	1.63%
寧波	1,166,030	1.35%	790,685	1.81%

城市／區域	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 (%)
湖州	1,047,725	1.21%	556,569	1.27%
唐山	1,032,701	1.19%	581,198	1.33%
西安	1,032,390	1.19%	693,097	1.59%
金華	1,003,292	1.16%	419,062	0.96%
德州	1,002,369	1.16%	655,434	1.50%
武漢	969,964	1.12%	633,378	1.45%
長春	877,718	1.02%	598,006	1.37%
肇慶	858,612	0.99%	509,951	1.17%
佛山	836,443	0.97%	347,820	0.80%
荊州	790,304	0.91%	441,021	1.01%
溫州	762,054	0.88%	215,985	0.49%
桂林	740,986	0.86%	502,463	1.15%
淮北	701,485	0.81%	475,677	1.09%
湘潭	698,098	0.81%	472,812	1.08%
寶雞	613,667	0.71%	416,127	0.95%
上饒	602,671	0.70%	408,671	0.94%
阜陽	593,855	0.69%	402,693	0.92%
欽州	583,835	0.68%	395,899	0.91%
包頭	579,758	0.67%	393,134	0.90%
漢中	558,860	0.65%	378,963	0.87%
孝感	551,611	0.64%	283,106	0.65%
延安	525,158	0.61%	356,110	0.82%
淮南	478,152	0.55%	324,235	0.74%
南昌	433,374	0.50%	294,647	0.67%
太原	419,419	0.49%	213,306	0.49%
安慶	386,754	0.45%	262,258	0.60%
聊城	377,816	0.44%	253,660	0.58%
臨沂	376,090	0.44%	255,027	0.58%
無錫	353,880	0.41%	94,350	0.22%
株洲	267,041	0.31%	90,432	0.21%
濰坊	266,540	0.31%	178,951	0.41%
中山	259,907	0.30%	77,053	0.18%
廊坊	253,137	0.29%	128,739	0.29%
黃石	251,442	0.29%	170,503	0.39%
樂山	228,847	0.26%	147,794	0.34%

城市／區域	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 (%)
黃岡	217,951	0.25%	48,772	0.11%
日照	216,935	0.25%	140,866	0.32%
南寧	200,803	0.23%	136,165	0.31%
晉江	179,997	0.21%	122,056	0.28%
滁州	170,637	0.20%	36,610	0.08%
海口	169,165	0.20%	114,710	0.26%
衢州	137,716	0.16%	93,385	0.21%
鄂州	112,692	0.13%	76,416	0.18%
萊蕪	107,690	0.12%	36,877	0.08%
東莞	91,256	0.11%	44,201	0.10%
其他項目	586,579	0.68%	397,759	0.91%
合計	<u>86,435,965</u>	<u>100.00%</u>	<u>43,654,872</u>	<u>100.00%</u>

附註：「其他項目」指未結轉面積小於3,000平方米的項目

二零一八年上半年，本集團新收購土地儲備項目合共82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20,739,328平方米，平均新增土地成本為人民幣2,366元／平方米。

表三：二零一八年上半年的土地收購

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
南京	新區2018G01號江北新區地鐵三號 線沿線商業-1地塊	住宅	19.50%	7,025	31,543	113.00
鹽城	鹽城大豐新城悅隼	住宅	67.14%	153,226	405,854	841.80
	鹽城悅隼時代	住宅	34.24%	95,586	229,798	403.56
	鹽城建湖悅隼首府	住宅	52.60%	75,950	194,013	388.30
	鹽城東台市北海大橋東南側地塊	住宅	16.78%	55,320	132,566	274.94
	鹽城吾悅廣場	綜合體	54.93%	138,103	410,553	659.12
蘇州	震澤鎮新中路永寧路東地塊	住宅	67.14%	80,196	188,302	662.11
	張家港農聯地塊	住宅	21.05%	58,862	181,874	648.97
	張家港茗悅華庭南地塊	住宅	21.05%	8,579	26,045	37.19
	張家港十里錦繡	住宅	11.11%	98,783	172,015	459.55
	張家港江城原著	住宅	8.82%	69,982	122,187	399.41
	太倉璜涇項目	住宅	10.84%	21,638	48,957	118.79
	太倉沙溪項目	住宅	11.30%	19,763	49,809	185.61
常州	洛陽鎮地塊	住宅	52.83%	40,967	98,569	241.63
	武進高新區鏡湖西路北側、鳳林南 路西側地塊	住宅	22.38%	69,261	169,205	393.62
	天寧區光華路北側、採菱支路東側 (DN040412-01、DN040422)地 塊	住宅	33.23%	77,263	226,302	1,170.00
	戚機廠地塊	住宅	64.93%	58,792	129,525	383.87
	武進區延政大道南側牛溪路西側 地塊	住宅	67.81%	65,474	196,770	955.00
	武進區延政中大道南側鳳林北路東 側地塊	住宅	67.81%	137,836	295,562	2,170.00
鎮江	鎮江2017-4-7經五路以西、丁卯橋 路以南	住宅	21.46%	70,766	212,124	713.80
	句容市2017年第10-2號02地塊	住宅	33.91%	53,873	149,304	521.18
南通	南通市如皋地塊	住宅	64.93%	94,378	310,747	1,197.66
淮安	淮國土(開)掛2017第7號學府路東 側、漣河南路南側	住宅	22.11%	60,397	195,041	320.60
	淮安市金湖縣JG20189-1、2地塊	住宅	66.35%	92,915	250,937	245.60
	淮安吾悅廣場	綜合體	67.81%	213,886	611,408	1,200.00
宿遷	沭陽H1、H2	住宅	32.51%	110,740	303,835	414.01
杭州	杭大江東儲出[2017]8號地塊	住宅	13.56%	88,404	285,628	1,981.86
	蕭政儲出(2018)2號地塊	住宅	16.95%	30,739	138,600	1,644.20

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
湖州	德清舞陽街道2#	住宅	67.81%	62,588	191,107	1,052.73
	德清科技城2#	住宅	67.81%	47,446	141,711	870.16
	德清科技城398#	住宅	67.81%	27,406	55,927	314.62
金華	浦江6號地塊	住宅	22.38%	61,030	183,342	922.16
	東陽25號迎賓大道西北路南地塊	住宅	67.72%	32,369	136,607	516.00
紹興	新昌前鼓山西路北地塊	住宅	27.12%	34,487	109,853	393.65
	紹興柯橋湖塘鎮地塊	住宅	61.03%	114,175	242,150	1,247.05
嘉興	平湖林埭鎮地塊	住宅	65.06%	18,857	42,878	168.01
	嘉善璽樾西塘	住宅	33.23%	38,881	65,973	295.50
	嘉善魏塘項目	住宅	14.92%	48,995	132,240	734.92
溫州	瑞安市港口大道	住宅	13.56%	43,447	185,514	1,317.80
台州	樂清經開區	住宅	15.41%	65,086	169,711	702.00
合肥	長豐CF201802	住宅	65.01%	69,878	189,649	900.10
	肥東FD18-09	住宅	52.66%	49,137	143,815	732.00
株洲	株洲70號地塊	住宅	33.86%	84,518	267,041	1,042.13
成都	成都青白江77畝	住宅	20.34%	51,108	212,539	463.81
	仁壽興盛鎮50畝	住宅	52.31%	33,489	99,075	135.00
	成都邛崃104畝	住宅	64.58%	69,719	239,107	533.35
	成都邛崃86畝	住宅	64.58%	57,440	160,249	374.79
	簡陽21畝	住宅	64.58%	14,589	46,390	109.78
	簡陽23畝	住宅	64.58%	15,819	55,114	201.29
	崇州22畝	住宅	32.29%	14,960	40,507	116.69
	峨眉山60畝	住宅	64.58%	40,123	119,050	242.00
樂山	峨眉山54畝	住宅	64.58%	36,099	109,797	218.00
	重慶華南城B10、B11地塊項目	住宅	12.92%	105,068	277,850	388.00
重慶	重慶晉愉江州二期項目	住宅	64.58%	130,592	469,551	1,486.63
	沙坪壩區西永組團L分區項目	住宅	21.96%	74,503	259,894	701.83
	安寧新城碧桂園雅樾	住宅	67.81%	56,075	298,568	581.00
昆明	安寧新城碧桂園雅樾	住宅	67.81%	56,075	298,568	581.00
	鄭州	滎陽項目 - B地塊 - 2	住宅	34.58%	87,165	370,132
鄭州	滎陽項目 - A地塊 - 2	住宅	34.58%	42,850	199,540	130.00
	淄博	淄博新城悅隼江山	住宅	47.00%	170,643	406,951
聊城	聊城高唐賽石東地塊	住宅	67.14%	69,850	133,510	256.00
	聊城陽穀黃山路項目	住宅	67.14%	76,166	244,306	311.91
德州	齊河歐樂堡項目二期	住宅	67.14%	146,103	307,729	592.08
萊蕪	萊蕪新城悅隼	住宅	34.24%	26,532	107,690	126.00
日照	日照莒縣金樾府	住宅	64.93%	88,574	216,935	519.10

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
濰坊	悅隽青雲府項目	住宅	67.14%	78,363	266,540	312.67
天津	大港區津歧公路東、永明路南	住宅	33.57%	79,928	120,313	313.00
黃岡	31號赤壁一路以西地塊	住宅	22.38%	65,582	217,951	357.00
中山	中山三鄉平南項目	住宅	29.65%	77,214	259,907	376.08
肇慶	肇慶學院	住宅	64.58%	34,001	124,737	352.00
	肇慶吾悅廣場	綜合體	54.93%	106,123	461,460	407.05
漢中	漢中吾悅廣場	綜合體	67.81%	147,113	558,860	170.65
延安	延安吾悅廣場	綜合體	67.81%	236,370	525,158	539.27
長沙	長沙黎托吾悅廣場	綜合體	67.81%	58,805	349,947	766.00
連雲港	連雲港海州吾悅廣場	綜合體	67.81%	138,228	537,920	891.50
揚州	寶應吾悅廣場	綜合體	54.93%	183,220	548,025	699.50
	高郵吾悅廣場	綜合體	54.93%	249,141	791,876	807.37
包頭	包頭吾悅廣場	綜合體	67.81%	169,491	579,758	638.47
唐山	唐山吾悅廣場	綜合體	67.81%	111,420	478,924	1,207.03
寧波	慈溪吾悅廣場住宅項目	住宅	67.81%	51,377	152,153	763.42
徐州	徐州吾悅廣場	綜合體	54.93%	504,936	1,191,405	275.22
荊州	荊州吾悅廣場	綜合體	67.81%	140,000	581,459	810.00
阜陽	阜陽吾悅廣場	綜合體	67.81%	182,593	593,855	994.22

物業交付及物業銷售收入

二零一八年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣14,608.1百萬元，同比增加34.8%。交付物業總建築面積約1,622,102.8平方米，同比增加51.0%。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9,005.7元。

表四：二零一八年上半年各項目物業發展營業額明細

下表載列於二零一八年上半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)
南京新城花漾紫郡	南京	2,170.1	144,875	14,979
嵊州吾悅廣場	紹興	2,116.4	264,109	8,014
武漢新城璟匯	武漢	1,182.2	139,438	8,478
晉江吾悅廣場	泉州	1,165.7	140,194	8,315
杭州新城香悅奧府	杭州	1,024.7	47,571	21,540
成都吾悅廣場	成都	694.7	104,277	6,662
杭州新城香悅半島	杭州	619.7	53,455	11,594
海口吾悅廣場	海口	531.9	56,335	9,442
常州新城公館四期	常州	517.6	48,616	10,647
蘇州新城郡未來	蘇州	447.2	33,880	13,200
安慶吾悅廣場	安慶	443.5	70,141	6,322
桐鄉吾悅廣場	嘉興	429.3	35,773	12,002
如皋吾悅廣場	南通	426.5	25,777	16,546
南通新城香溢紫郡	南通	390.5	63,652	6,135
南昌吾悅廣場	南昌	356.9	65,465	5,451
其他項目		2,091.2	328,543	6,365
合計		<u>14,608.1</u>	<u>1,622,103</u>	<u>9,006</u>

物業投資

隨着各項投資物業的完工，本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月投資物業租金及管理費收入錄得約人民幣875.84百萬元，同比增長154.9%。

表五：二零一八年上半年本集團投資物業租金及管理費收入明細

項目／物業名稱	租金及管理費收入	
	二零一八年 上半年 (人民幣千元)	二零一七年 上半年 (人民幣千元)
武進吾悅廣場	86,145.88	67,396.08
吾悅國際廣場	65,395.09	52,905.23
青浦吾悅廣場	58,473.17	—
吳江吾悅廣場	24,226.26	16,300.95
張家港吾悅廣場	34,665.85	27,192.33
丹陽吾悅廣場	36,874.44	26,550.10
海口吾悅廣場	41,236.83	27,528.51
南昌吾悅廣場	29,395.67	21,167.23
金壇吾悅廣場	34,307.36	24,589.49
安慶吾悅廣場	25,568.11	22,169.61
成都吾悅廣場	37,755.37	22,752.11
桐鄉吾悅廣場	33,322.22	8,090.33
衢州吾悅廣場	26,507.87	3,664.64
長春吾悅廣場	37,817.56	—
諸暨吾悅廣場	22,955.38	—
鎮江吾悅廣場	28,491.26	—
青島吾悅廣場	44,739.57	—
嵊州吾悅廣場	29,185.41	—
如皋吾悅廣場	29,368.77	—
寧波吾悅廣場	26,734.94	—
南京吾悅廣場	29,486.44	—
成都武侯吾悅廣場	34,286.95	—
晉江吾悅廣場	29,133.82	—
渭南吾悅廣場	5,080.90	—
新城控股大廈B座	24,688.94	23,250.49
總計	875,844.07	343,557.08

註：

- 1、青浦吾悅廣場、諸暨吾悅廣場、青島吾悅廣場、成都武侯吾悅廣場及渭南吾悅廣場為本公司商業輕資產項目，其中租金收入為人民幣98,447,493元（歸屬於本公司租金收入為人民幣48,211,069元），管理費收入為人民幣67,088,476元（歸屬於本公司管理費收入為人民幣54,293,293元）。
- 2、管理費收入包含停車場、多種經營及其他零星管理費收入。

財務回顧

營業額

二零一八年上半年，本集團的營業額約為人民幣16,035.4百萬元，同比增加40.3%。其中，報告期內物業銷售收入約為人民幣14,608.1百萬元，同比增加34.8%；物業管理及其他收入約為人民幣950.6百萬元，同比增加146.3%；及租金收入約為人民幣476.7百萬元，同比增加129.4%。

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。二零一八年上半年，投資物業估值收益由二零一七年同期約人民幣178.8百萬元上升至約人民幣653.3百萬元。

毛利

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣5,887.4百萬元，同比增加57.2%。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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團銷售及營銷成本由二零一七年同期約人民幣507.5百萬元增加至約人民幣627.6百萬元，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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的行政費用由二零一七年同期約人民幣1,108.2百萬元增加至約人民幣1,258.0百萬元，主要是由於報告期間本集團員工人數及薪酬增加。

其他虧損／收益－淨額

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的其他收益淨額約為人民幣44.8百萬元。

融資成本淨額

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團融資成本淨額由二零一七年同期約人民幣508.8百萬元減少16.4%至約人民幣425.2百萬元，主要由於本年無提前贖回優先票據進而無發生成本費用所致。

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。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的中國企業所得稅及土地增值稅分別為約人民幣913.2百萬元及約人民幣1,284.7百萬元。

財務資源及流動資金比率

於二零一八年六月三十日，本集團擁有銀行及手頭現金（包括受限制現金）約人民幣26,496.1百萬元（於二零一七年十二月三十一日：約人民幣24,647.8百萬元），及即期及非即期借款及可換股債券約人民幣70,174.2百萬元（於二零一七年十二月三十一日：約人民幣49,381.2百萬元）。約人民幣24,131.5百萬元的即期及非即期借款及可換股債券須於一年內償還，約人民幣45,964.0百萬元的非即期借款須於一年後五年內償還及約人民幣78.7百萬元的非即期借款須於五年後償還。於二零一八年六月三十日，本集團的淨負債與權益比率由二零一七年底的100.4%上升至154.6%。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。淨負債按總借款及可換股債券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。

於二零一八年六月三十日，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28,468.3百萬元（於二零一七年十二月三十一日：約人民幣18,825.4百萬元）。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。

於二零一八年六月三十日，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。

於二零一八年六月三十日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣24,902百萬元之擔保（於二零一七年十二月三十一日：人民幣24,557百萬元）。

除本中期業績公告所披露者外，本集團於二零一八年六月三十日並無其他重大或然負債。

外匯風險

截至二零一八年六月三十日，本集團擁有以人民幣計價約人民幣25,588.2百萬元、以港元計價約人民幣152.7百萬元及以美元計價約人民幣755.1百萬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。

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。

股息

為慶祝本集團成立25週年，董事會已宣佈向本公司股東（「股東」）派發特別股息每股港幣7分，特別股息將於二零一八年九月三十日或前後派付。本次特別股息不佔全年派息額度。

董事會不建議宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

暫停股份過戶登記

派發的特別股息的收取權的記錄日期為二零一八年九月十七日（星期一）。為確定股東有權收取派發的特別股息，本公司亦將於二零一八年九月十三日（星期四）至二零一八年九月十七日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一八年九月十二日（星期三）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。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團在中國及香港僱用17,863名全職僱員，其中16,279名僱員從事房地產開發業務及商業管理業務，1,584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15.1百萬元（截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣41.4百萬元）。

購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

董事會於二零一七年五月十八日舉行的本公司股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）上獲股東授予購回股份的一般授權，可在聯交所購回最多565,800,000股股份，即本公司於二零一七年股東週年大會日期已發行股本的總面值10%。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司已遵守本公司組織章程大綱及細則、聯交所證券上市規則（「上市規則」）、公司收購、合併及股份回購守則、開曼群島公司法及所有其他適用法律及法規購回合共7,622,000股每股0.001港元之普通股。本公司確認購回股份並無導致公眾持有的股份數目低於上市規則所規定的相關最低百分比。全部購回股份已於二零一八年四月十三日註銷。於報告期間購回之詳情如下：

購回股份月份	購回股份 總數	每股付出 最高價 (港元)	每股付出 最低價 (港元)	代價總額 (港元)
二零一八年四月	7,622,000	6.64	6.36	49,899,000

除上文披露者外，本公司或其任何子公司於截至二零一八年六月三十日止六個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大變動

除上文所披露者外，自本公司二零一七年年報刊發以來，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」）作為其本身的企業管治守則。本公司於截至二零一八年六月三十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二零一八年六月三十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二零一八年中中期報告

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二零一八年中中期報告將於適當時候寄發予股東並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王振華

中國，二零一八年八月二十四日

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