

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。

seazen

新城發展

SEAZEN GROUP 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2020年6月30日止六個月
中期業績公告

業績摘要

- 合約銷售*約人民幣97,521百萬元，吾悅廣場租金**約人民幣2,132百萬元；
- 營業額約人民幣37,905百萬元，同比增長約116.0%；
- 毛利約人民幣8,754百萬元，同比增長約40.2%；
- 核心盈利約人民幣3,279百萬元，同比增長41.2%，歸屬於本公司權益持有人的核心盈利***約人民幣1,638百萬元，同比增長26.4%；
- 現金總額包括受限制現金約人民幣66,096百萬元，淨負債與權益比率55.1%；
- 已預售尚未結算之簽約金額*約人民幣405,797百萬元，有待陸續結算；
- 土地儲備總建築面積（「總建築面積」）*約1.37億平方米，平均收購成本約為每平方米人民幣2,458元。

* 包括合營及聯營公司

** 租金包含物業管理費

*** 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，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。

新城發展控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至2020年6月30日止六個月(或「報告期間」)的未經審核中期業績，連同2019年的比較數字如下：

簡明合併財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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		5,314,216	4,899,719
使用權資產－土地使用權		786,188	426,306
使用權資產－其他		194,186	191,934
投資物業		72,484,263	66,182,793
無形資產		509,839	474,954
於聯營公司的投資		9,078,177	7,833,878
於合營企業的投資		13,174,087	11,734,122
遞延所得稅資產		3,830,460	3,900,916
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		762,009	581,673
按攤銷成本計量之金融資產		757,214	488,996
商譽		10,260	10,260
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	264,782	250,654
非流動資產總額		107,165,681	96,976,205
流動資產			
租賃土地預付款項		11,380,412	578,819
完工待售或在建銷售物業		252,378,797	231,283,880
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	72,090,674	70,759,431
合同取得成本		2,007,906	1,962,747
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		492,770	338,697
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		650,103	733,870
按攤銷成本計量之金融資產		109,528	34,697
受限制現金		6,301,941	5,882,328
現金及現金等價物		59,793,796	59,691,685
流動資產總額		405,205,927	371,266,154
資產總額		512,371,608	468,242,359

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本：面值	6	5,081	4,807
儲備		<u>27,027,682</u>	<u>24,987,914</u>
		27,032,763	24,992,721
非控股權益		<u>34,669,689</u>	<u>32,823,080</u>
權益總額		<u>61,702,452</u>	<u>57,815,801</u>
負債			
非流動負債			
借款	7	55,032,225	46,997,939
租賃負債		736,922	58,282
遞延所得稅負債		<u>4,634,903</u>	<u>4,486,053</u>
非流動負債總額		<u>60,404,050</u>	<u>51,542,274</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	102,114,409	106,303,180
預收承租人款項		458,192	698,017
合約負債		228,766,824	197,667,554
即期所得稅負債		10,481,560	13,128,753
借款	7	45,048,641	40,849,008
租賃負債		133,837	144,841
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債		77,772	80,993
應付股息		<u>3,183,871</u>	<u>11,938</u>
流動負債總額		<u>390,265,106</u>	<u>358,884,284</u>
負債總額		<u>450,669,156</u>	<u>410,426,558</u>
權益及負債總額		<u>512,371,608</u>	<u>468,242,359</u>

簡明合併損益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	9	37,905,194	17,552,281
銷售及服務成本	10	(29,151,514)	(11,310,505)
毛利		8,753,680	6,241,776
投資物業公允價值收益		588,282	599,871
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融工具公允價值虧損		(58,997)	(2,807)
銷售及營銷費用	10	(1,922,325)	(977,743)
行政開支	10	(2,230,133)	(1,362,118)
金融資產減值收益／(虧損)淨額		11,626	(51,668)
其他收入		145,612	79,229
其他開支		(16,147)	(1,610)
其他收益－淨額		27,857	27,153
經營利潤		5,299,455	4,552,083
財務收入	11	290,505	198,728
融資成本	11	(943,491)	(679,164)
融資成本－淨額	11	(652,986)	(480,436)
應佔聯營公司業績		750,025	367,981
應佔合營企業業績		465,062	127,451
除所得稅前利潤		5,861,556	4,567,079
所得稅開支	12	(2,370,012)	(1,859,038)
期內利潤		3,491,544	2,708,041
應佔期內利潤：			
－ 本公司權益持有人		1,758,454	1,528,171
－ 非控股權益		1,733,090	1,179,870
		3,491,544	2,708,041
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－ 每股基本盈利	13	人民幣0.28元	人民幣0.26元
－ 每股攤薄盈利	13	人民幣0.28元	人民幣0.26元

簡明合併全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>3,491,544</u>	<u>2,708,041</u>
其他全面收益		
可能重新分類至損益之項目		
— 匯兌差額	(221,981)	(1,006)
其後可能不會重新分類至損益之項目		
— 使用權益法入賬的應佔聯營公司其他全面收益	(40,745)	—
— 以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融工具公允價值變動	<u>(9,102)</u>	<u>2,069</u>
期內其他全面(虧損)/收益(扣除稅項)	<u>(271,828)</u>	<u>1,063</u>
期內全面收益總額	<u><u>3,219,716</u></u>	<u><u>2,709,104</u></u>
應佔期內全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	1,561,807	1,528,331
— 非控股權益	<u>1,657,909</u>	<u>1,180,773</u>
	<u><u>3,219,716</u></u>	<u><u>2,709,104</u></u>

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，本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited，兩家公司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，此等簡明合併中期財務報表以人民幣（「人民幣」）千元為單位呈列，並已經本公司董事會於2020年8月21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

此等截至2020年6月30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。

此等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2019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

除截至2020年6月30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2019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2020年6月30日止六個月採納的新準則、修訂及詮釋

- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）－有關重大的定義
- 經修訂財務報告概念框架
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）－有關利率基準改革
- 香港財務報告準則第16號（修訂本）－Covid-19相關租金寬免

自2020年1月1日開始採納上述新準則、修訂本及詮釋並無對本集團截至2020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。

3.2 已頒佈但本集團尚未採納的準則的影響

若干新訂會計準則、修訂本及詮釋經已頒佈，惟於2020年1月1日後開始的財政年度並未強制生效，且未獲本集團提早採納。該等新訂會計準則、修訂本及詮釋於生效時預計不會對本集團的財務報表產生重大影響。

3.3 於截至2020年6月30日止六個月適用於本集團的會計政策

本集團為若干租賃物業的出租人。就所租賃的使用權資產連同租出的租賃物業裝修而言，本集團將其分類為投資物業，並按公允價值計量。

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）釐定經營分部。董事會被視為主要經營決策者。

本集團透過兩個經營分部管理業務，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。本集團概無合併經營分部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及除所得稅前利潤的計量評估經營分部的業績。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2020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	37,736,122	214,100	37,950,222	(45,028)	37,905,194
— 於一時點	34,845,572	31,922	34,877,494	(487)	34,877,007
— 隨時間	1,637,487	182,178	1,819,665	(27,831)	1,791,834
— 租金收入	1,253,063	—	1,253,063	(16,710)	1,236,353
除所得稅開支前					
分部利潤	6,236,301	2,258,242	8,494,543	(2,632,987)*	5,861,556
投資物業公允價值收益	593,457	—	593,457	(5,175)	588,282
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具公允價值虧損	(48,600)	(10,397)	(58,997)	—	(58,997)
財務收入	249,084	233,897	482,981	(192,476)	290,505
融資成本	(715,959)	(420,008)	(1,135,967)	192,476	(943,491)
折舊及攤銷	(364,119)	(131,373)	(495,492)	—	(495,492)
應佔聯營公司業績	746,410	3,615	750,025	—	750,025
應佔合營企業業績	468,931	(3,869)	465,062	—	465,062

* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

期內利潤對賬如下：

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
對銷後除所得稅開支前分部利潤總額	5,861,556
所得稅開支	(2,370,012)
期內利潤	3,491,544

	於2020年6月30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	506,631,470	19,500,990	526,132,460	(13,760,852)	512,371,608
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	8,544,113	3,036,703	11,580,816	(2,502,639)*	9,078,177
於合營企業的投資	13,021,884	152,203	13,174,087	-	13,174,087
添置非流動資產 (金融工具及遞延 稅項資產除外)	7,013,590	104,906	7,118,496	-	7,118,496
分部負債	<u>444,092,836</u>	<u>16,131,307</u>	<u>460,224,143</u>	<u>(9,554,987)</u>	<u>450,669,156</u>

* 對銷主要指於由A股公司所控制公司的非A股公司股權。

	截至2019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	17,063,563	541,726	17,605,289	(53,008)	17,552,281
— 於一時點	14,700,824	302,223	15,003,047	(1,358)	15,001,689
— 隨時間	1,325,705	239,503	1,565,208	(19,492)	1,545,716
— 租金收入	1,037,034	-	1,037,034	(32,158)	1,004,876
除所得稅開支前					
分部利潤	4,771,834	2,068,945	6,840,779	(2,273,700)*	4,567,079
投資物業公允價值收益	599,871	-	599,871	-	599,871
以公允價值計量且其 變動計入當期損益的 金融工具公允價值收 益/(虧損)	12,016	(14,823)	(2,807)	-	(2,807)
財務收入	170,086	287,614	457,700	(258,972)	198,728
融資成本	(417,250)	(520,886)	(938,136)	258,972	(679,164)
折舊及攤銷	(159,698)	(76,559)	(236,257)	-	(236,257)
應佔聯營公司業績	368,805	(824)	367,981	-	367,981
應佔合營企業業績	<u>127,451</u>	<u>-</u>	<u>127,451</u>	<u>-</u>	<u>127,451</u>

* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

期內利潤對賬如下：

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
對銷後除所得稅開支前分部利潤總額	4,567,079
所得稅開支	<u>(1,859,038)</u>
期內利潤	<u>2,708,041</u>

	於2019年6月30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	423,319,602	18,003,338	441,322,940	(12,512,617)	428,810,323
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	6,727,529	4,586,215	11,313,744	(4,059,401)*	7,254,343
於合營企業的投資	13,591,018	109,856	13,700,874	-	13,700,874
添置非流動資產 (金融工具及 遞延稅項資產除外)	10,353,924	(158,684)	10,195,240	-	10,195,240
分部負債	<u>367,004,744</u>	<u>16,937,671</u>	<u>383,942,415</u>	<u>(4,472,566)</u>	<u>379,469,849</u>

* 對銷主要指於由A股公司所控制公司的非A股公司股權。

5 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	584,368	648,824
應收票據	25,672	39,883
貿易應收款項總額	610,040	688,707
減：減值虧損	(5,844)	(6,488)
貿易應收款項－淨額	604,196	682,219
預付款項		
－ 預付所得稅及土地增值稅	9,892,674	8,915,633
－ 預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	13,387,997	12,573,262
－ 預付附加費及其他稅項	688,760	664,426
－ 預付建設成本	400,917	371,622
－ 其他	475,846	500,490
	24,846,194	23,025,433
應收政府款項		
－ 重建村落的誠意金	621,810	621,810
－ 投標保證金	899,900	1,119,490
－ 交由政府指定機構託管的預收客戶款項	1,876,780	2,203,379
－ 政府發行之購屋者票據	138,153	199,226
－ 於住房公積金中心的按金	275,069	283,037
－ 物業維護保證金	48,634	249,325
－ 其他	797,397	1,181,362
	4,657,743	5,857,629
減：減值虧損	(4,658)	(5,858)
	4,653,085	5,851,771

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關連方款項	13,935,005	22,571,773
減：特定項目之減值虧損	(130,481)	(148,197)
	<u>13,804,524</u>	<u>22,423,576</u>
減：其他項目之減值虧損	(125,162)	(211,861)
	<u>13,679,362</u>	<u>22,211,715</u>
應收合營企業夥伴款項	3,055,619	1,927,279
應收子公司非控股股東款項	19,697,044	14,650,229
	<u>22,752,663</u>	<u>16,577,508</u>
減：減值虧損	(227,527)	(165,775)
	<u>22,525,136</u>	<u>16,411,733</u>
應收其他款項		
— 向被投資公司貸款	264,937	250,241
— 其他按金	1,814,376	1,042,785
— 其他	4,048,561	1,581,698
	<u>6,127,874</u>	<u>2,874,724</u>
減：特定項目之減值虧損	(19,305)	(18,952)
	<u>6,108,569</u>	<u>2,855,772</u>
減：其他項目之減值虧損	(61,086)	(28,558)
	<u>6,047,483</u>	<u>2,827,214</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	72,929,519	71,595,774
減：減值虧損總額	(574,063)	(585,689)
	<u>72,355,456</u>	<u>71,010,085</u>
減：非即期部分	(264,782)	(250,654)
即期部分	<u>72,090,674</u>	<u>70,759,431</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相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。

貿易應收款項按照發票日期於2020年6月30日及2019年12月31日的賬齡如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	531,611	588,928
一年至兩年	71,196	91,714
兩年至三年	7,233	8,065
	<u>610,040</u>	<u>688,707</u>

於2020年6月30日及2019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2020年6月30日及2019年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2020年6月30日及2019年12月31日，貿易及其他應收款項以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2019年1月1日、2019年6月30日、 2020年1月1日及2020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 人民幣千元
於2020年1月1日之年初結餘	5,899,000,000	4,807
股份配售(i)	311,000,000	274
於2020年6月30日之結餘	<u>6,210,000,000</u>	<u>5,081</u>

- (i) 於2020年1月21日，合共311,000,000股股份已按每股8.78港元配售予不少於六名承配人。配售事項所得款項淨額(扣除相關成本及開支後)約為2,711百萬港元，相等於人民幣2,393,241,000元，其中人民幣274,000元入賬列為股本，而人民幣2,392,967,000元入賬列為儲備。

7 借款

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31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	34,647,035	29,993,247
— 信託融資安排	8,433,831	4,406,800
— 優先票據	23,824,933	20,692,123
— 證券化安排下的融資	3,700,162	2,080,750
	<u>70,605,961</u>	<u>57,172,920</u>
非即期、無抵押：		
— 中期票據	7,921,000	8,500,000
— 私募票據	2,630,000	4,500,000
— 公司債券	7,006,575	6,419,845
	<u>17,557,575</u>	<u>19,419,845</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(33,131,311)</u>	<u>(29,594,826)</u>
	<u>55,032,225</u>	<u>46,997,939</u>
即期、有抵押：		
— 銀行貸款及非銀行金融機構	791,387	1,946,615
— 信託融資安排	2,736,937	2,839,110
— 優先票據	—	2,091,910
— 證券化安排下的融資	4,193,000	3,073,000
	<u>7,721,324</u>	<u>9,950,635</u>
即期、無抵押：		
— 銀行貸款	—	134,370
— 公司債券	1,196,006	1,169,177
— 短期商業票據	3,000,000	—
	<u>4,196,006</u>	<u>1,303,547</u>
長期借款的即期部分	<u>33,131,311</u>	<u>29,594,826</u>
	<u>45,048,641</u>	<u>40,849,008</u>

8 貿易及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	31,481,805	36,785,256
應付票據	3,128,168	4,267,825
應付關連方款項	29,328,304	30,599,865
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	856,236	1,145,549
子公司非控股股東的暫借款	5,752,331	3,464,387
應計工資	353,281	1,827,052
物業項目潛在投資所得金額	4,031,834	2,217,980
增值稅和其他應付稅項	803,766	2,120,176
建設投標保證金及租賃押金	2,958,615	2,511,944
應付利息	1,224,144	1,371,484
將轉讓合約負債銷項增值稅	19,565,880	17,156,476
其他	2,630,045	2,835,186
	102,114,409	106,303,180
減：非即期部分	—	—
即期部分	102,114,409	106,303,180

貿易應付款項及應付票據按照發票日期於2020年6月30日及2019年12月31日的賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	32,009,060	39,101,037
一年至兩年	1,340,519	914,412
兩年至三年	434,832	487,357
三年以上	825,562	550,275
	34,609,973	41,053,081

於2020年6月30日及2019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2020年6月30日及2019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 收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於一個時點確認的來自客戶合約收入		
A股公司		
— 銷售物業	34,447,000	14,483,650
— 其他服務	398,572	217,174
非A股公司		
— 其他服務	31,435	300,865
	<u>34,877,007</u>	<u>15,001,689</u>
隨時間確認的來自客戶合約收入		
A股公司		
— 商業物業管理服務	891,810	653,720
— 其他服務	717,846	652,493
非A股公司		
— 其他服務	182,178	239,503
	<u>1,791,834</u>	<u>1,545,716</u>
租金收入	<u>1,236,353</u>	<u>1,004,876</u>
	<u><u>37,905,194</u></u>	<u><u>17,552,281</u></u>

10 按性質劃分的開支

計入銷售成本及服務、銷售及營銷費用以及行政開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
建設成本	13,763,003	5,404,778
土地使用權成本	8,688,230	2,587,855
資本化利息	3,961,986	1,601,035
員工成本	1,966,401	1,410,817
服務收入產生的直接營運成本	1,092,721	709,944
廣告及宣傳費用以及銷售佣金	901,779	576,528
完工待售或在建銷售物業減值撥備	698,955	26,592
專業及諮詢費	296,224	127,760
印花稅、物業稅及土地使用稅	294,774	208,769
物業、廠房及設備折舊	286,918	198,979
使用權資產及無形資產攤銷	208,574	37,278
稅金及附加費	168,103	100,920
銀行手續費	125,499	69,639
差旅費用	60,467	119,712
招待費	38,253	45,039
核數師酬金	1,200	1,200
低價值及短期租賃租賃開支	969	22,041
其他開支	749,916	401,480
	33,303,972	13,650,366

11 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資成本		
－ 借款利息	(3,027,995)	(2,950,566)
－ 向客戶預售的所得款項利息	(7,178,526)	(2,458,090)
－ 支付予／應付予租賃負債的利息及融資費用	(25,364)	(5,627)
－ 減：資本化利息	9,368,646	4,818,784
	(863,239)	(595,499)
－ 與借款有關之匯兌虧損淨額	(70,740)	(63,169)
－ 現金及現金等價物的匯兌虧損淨額	(9,512)	(20,496)
	(943,491)	(679,164)
融資成本總額		
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	290,505	198,728
融資成本淨額	(652,986)	(480,436)

12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	1,198,669	950,228
— 中國企業所得稅	941,767	1,068,498
	<u>2,140,436</u>	<u>2,018,726</u>
遞延所得稅	229,576	(159,688)
	<u>2,370,012</u>	<u>1,859,038</u>

香港利得稅

由於本集團已於截至2020年6月30日止六個月期間錄得來自香港的應課稅利潤(截至2019年6月30日止六個月：無)，本集團已按16.5%的稅率對香港利得稅作出撥備。

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境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2020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。本集團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，並於合併損益表內列作所得稅開支。

13 每股盈利

截至2020年及2019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	
	2020年 (未經審核)	2019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)	1,758,454	1,528,171
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,175,824</u>	<u>5,899,133</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.28</u>	<u>0.26</u>

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。截至2020年6月30日止六個月期間，本公司有尚未行使之購股權。然而，截至2020年6月30日止六個月期間，該等購股權具反攤薄性。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
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)	1,758,454	1,528,171
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)	<u>6,175,824</u>	<u>5,899,133</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.28</u>	<u>0.26</u>

14 股息

於2020年6月10日舉行的本公司股東週年大會已批准派付2019年末期股息每股普通股人民幣0.31元(以1.00港元兌人民幣0.9155元的匯率換算為0.3386港元)，共人民幣1,925,027,000元。該股息反映為截至2020年6月30日止六個月的保留盈利分派。截至2020年6月30日，尚未支付上述股息。

董事會不建議宣派截至2020年6月30日止六個月之中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

管理層討論分析

回顧

2020年上半年，面對突如其來的新冠肺炎疫情以及複雜多變的國內國際經濟形勢，本集團堅持既定的經營計劃，圍繞「追求高質量、穩健、可持續增長」的戰略目標，聚焦「住宅+商業」雙輪驅動的長期發展戰略，深入優化自身投資水平、運營能力、營銷方式、產品質量、服務協同、組織保障及信息化建設，實現了一系列工作成果，有效降低了新冠肺炎疫情給本公司運營帶來的不利影響，並沉澱了可持續發展的業務基礎。本集團於上半年實現合約銷售約人民幣975.2億元，吾悅廣場租金收入約人民幣21.3億元，按合約銷售和租金收入排名繼續保持了全國領先的站位。

自新冠肺炎疫情得到有效控制後，本集團響應國家號召，在做好各項準備工作、保障員工安全的前提下迅速推進各項業務復工復產，通過建設節點保障、精準有效的推盤供應，線上線下營銷等專項措施確保了銷售目標的完成。

投資拓展方面，本集團在土地拓展活躍的同時保持理性，著重聚焦區域深耕及均衡投資，於上半年首次進入了石家莊、蘭州、烏魯木齊等10個全新城市，新增項目56個，新增土地儲備建築面積約1,908萬平方米，其中一、二線貨值佔比穩步提升，貨值結構得以進一步優化，量價實現有保障。截至2020年6月30日，本集團完整佈局了國家6大戰略城市群，總土地儲備面積達1.37億平方米，遍及28個省份的115個地級市，為未來的穩定增長提供了充足的可售資源。

產品提升方面，上半年本集團的三大產品線及新中式高端產品線「璞樾系」平行發展，迭代升級完成。我們努力踐行以客戶為中心的經營理念，更多的將產品服務體驗和居住功能的提升放在了首要位置，目標打造優質產品，並全面推廣應用綠色建築、裝配式建築等新工藝工法，以此提升品牌認知、客戶居住體驗及滿意度。

商業管理方面，吾悅廣場現已成為集商業、文化、區域特色於一身的一站式城市商業綜合體項目，本集團堅定執行「幸福商業」的經營理念，通過對標行業標桿，打造具有個性化IP、更具運營能力及競爭力的吾悅廣場，來展現新城商業的價值。儘管受新冠肺炎疫情的影響，預備開業商場的開發建設進度、已開業運營商場的租金收入於年初受到了影響，但我們的商業管理團隊齊心協力，通過精細化的管理、創新的產品業態，並與商家互相扶持、共克時艱，於上半年實現租金收入約人民幣21.3億元，同比仍保持約22.5%的增長。於本中期業績公告日期，本集團擁有139座吾悅廣場，分佈於全國86個城市，按廣場規模數量及租金收入排名站穩中國商業領域行業地位。

財務方面，本集團於4月獲得國際評級機構穆迪、標準普爾、惠譽給予的主體維持「Ba2」、「BB」和「BB」，展望皆穩定的評級，得到了評級機構對於本集團穩健的業務運營、自律的財務管理和良好信用的充分肯定。上半年，本集團持續保持穩健的財務管理和現金流管理策略，銷售滾動回款率達到90%，截至2020年6月30日的淨負債與權益比率為55.1%，現金與短債比例達到1.5倍，債務結構及財務抗風險能力持續加強。

展望

展望下半年，經濟下行的大背景疊加新冠肺炎疫情衝擊之下，中央全面做好「六穩」（穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期）工作訴求強烈，穩健的貨幣政策將保持靈活適度，房地產長效機制建設將繼續聚焦供給端改革，從中長期引導住房供需平衡。本集團預計下半年房地產市場將延續「穩」字當頭，行業整體將進入平穩期，房企銷售業績將加速分化，市場集中度將持續提升。本集團將堅持「住宅+商業」雙輪驅動的長期發展戰略，繼續加強自身組織管控、品牌價值、項目品質、產品打造、服務水平等核心競爭力的打造，同時注重財務慎重管理，實現本公司穩健、高質量發展，以保障本公司全體投資者和相關方的利益。

整體概覽

截至2020年6月30日止六個月，本集團合約銷售額約人民幣97,521.5百萬元。營業額同比增長116.0%至約人民幣37,905.2百萬元；毛利同比增加40.2%至約人民幣8,753.7百萬元；淨利潤約人民幣3,491.5百萬元，歸屬於本公司權益持有人之淨利潤約人民幣1,758.5百萬元；核心盈利約人民幣3,279.3百萬元，歸屬於本公司權益持有人之核心盈利約人民幣1,638.1百萬元。

業務回顧

物業發展

截至2020年6月30日止六個月，本集團的合約銷售額達約人民幣97,521.5百萬元，銷售總建築面積約877.5萬平方米。合計105個城市超過370個項目貢獻銷售收入，合約銷售均價（不含車位銷售）達到每平方米人民幣12,092元。

表一：2020年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於2020年上半年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

城市／區域	合約銷售建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
長三角地區		
常州	327,909	6,042
南京	161,303	4,652
溫州	181,993	4,374
鹽城	365,744	3,312
上海	44,153	3,235
徐州	257,515	2,725
宿遷	272,981	2,327
湖州	159,714	2,089
蘇州	248,580	2,066
南通	137,676	1,781
寧波	109,631	1,567
紹興	68,860	1,452
台州	76,285	1,446
合肥	88,016	1,275
淮安	167,357	1,212

城市／區域	合約銷售建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
泰州	131,975	1,182
揚州	109,011	1,106
鎮江	104,465	1,048
滁州	104,525	909
金華	76,943	869
嘉興	63,826	829
連雲港	89,342	806
阜陽	78,822	777
杭州	24,652	741
六安	80,145	580
無錫	51,829	428
馬鞍山	47,484	427
銅陵	51,406	386
淮北	59,980	383
亳州	30,494	222
宿州	23,671	205
蕪湖	14,476	182
舟山	8,555	116
蚌埠	11,056	71
淮南	1,581	19
中西部地區		
長沙	280,407	3,075
昆明	200,202	1,641
武漢	95,123	1,394
成都	138,396	1,226
昭通	136,341	1,074
重慶	98,012	1,013
貴陽	96,187	791
鄭州	81,971	738
大同	116,099	676
襄陽	73,894	663
遵義	93,747	626
德陽	81,804	574
荊州	53,224	477
銀川	62,123	455

城市／區域	合約銷售建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
南寧	39,746	448
寶雞	46,678	313
桂林	54,566	300
黃石	38,160	265
孝感	38,230	251
貴港	34,021	224
隨州	29,645	207
許昌	31,259	201
內江	21,217	195
北海	17,590	175
保山	19,922	158
九江	16,506	152
湘潭	23,913	151
太原	12,416	141
西安	8,464	137
南昌	8,112	136
萍鄉	16,569	135
株洲	15,627	120
欽州	18,186	99
黃岡	13,213	86
西寧	5,092	76
樂山	15,284	74
漢中	7,701	67
眉山	3,511	45
雅安	6,953	44
上饒	6,091	42
鄂州	2,444	21
延安	594	3
環渤海地區		
北京	117,650	6,705
天津	273,357	3,771
唐山	155,558	2,263
青島	113,286	1,265
滄州	98,179	1,239
瀋陽	123,826	1,035

城市／區域	合約銷售建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
包頭	123,698	902
濟寧	81,283	835
濟南	57,202	585
泰安	48,748	523
聊城	60,080	362
日照	42,946	326
德州	28,510	205
廊坊	11,228	148
濰坊	30,800	147
淄博	19,450	135
威海	11,149	94
煙台	5,458	84
東營	9,356	70
臨沂	6,672	51
長春	1,227	9
大灣區		
肇慶	91,234	689
佛山	36,886	608
惠州	80,248	595
東莞	16,870	354
汕尾	24,079	134
江門	7,546	54
中山	1,615	18
車位	1,105,959	4,786
合計	8,775,294	97,521

於2020年6月30日，本集團已預售但未交付物業金額約為人民幣405,797百萬元，總建築面積約為39,361,180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2020年6月30日，本集團的總土地儲備合計約為137,062,832平方米，共覆蓋合計115個城市，土地儲備的平均收購成本約為每平方米人民幣2,458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 (%)
長三角地區				
常州	6,061,705	4.42%	2,685,976	3.61%
蘇州	5,977,451	4.36%	2,675,266	3.59%
徐州	3,724,575	2.72%	2,013,337	2.70%
鹽城	3,642,475	2.66%	2,352,195	3.16%
淮安	3,611,915	2.64%	2,358,677	3.17%
宿遷	3,538,442	2.58%	2,124,874	2.85%
溫州	2,524,667	1.84%	938,616	1.26%
南通	2,043,832	1.49%	837,431	1.12%
湖州	2,039,461	1.49%	1,127,374	1.51%
鎮江	1,978,629	1.44%	950,511	1.28%
台州	1,963,789	1.43%	867,298	1.16%
揚州	1,785,096	1.30%	1,184,856	1.59%
泰州	1,754,276	1.28%	968,410	1.30%
阜陽	1,561,121	1.14%	800,544	1.07%
紹興	1,461,037	1.07%	585,785	0.79%
南京	1,452,948	1.06%	717,881	0.96%
合肥	1,414,193	1.03%	841,647	1.13%
滁州	1,326,336	0.97%	854,432	1.15%
連雲港	1,306,183	0.95%	812,421	1.09%
嘉興	1,193,636	0.87%	606,166	0.81%
杭州	976,228	0.71%	278,692	0.37%
上海	883,615	0.64%	263,965	0.35%
無錫	838,093	0.61%	226,400	0.30%
金華	793,779	0.58%	272,663	0.37%
寧波	791,016	0.58%	426,253	0.57%
六安	668,519	0.49%	447,682	0.60%

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 (%)
淮北	647,176	0.47%	432,647	0.58%
銅陵	554,785	0.40%	370,882	0.50%
蚌埠	416,537	0.30%	274,952	0.37%
宿州	366,122	0.27%	244,758	0.33%
淮南	303,985	0.22%	203,219	0.27%
亳州	226,069	0.16%	73,405	0.10%
馬鞍山	206,537	0.15%	133,695	0.18%
蕪湖	165,816	0.12%	107,200	0.14%
舟山	56,442	0.04%	12,641	0.02%
中西部地區				
昆明	4,772,395	3.48%	2,705,891	3.63%
長沙	3,262,327	2.38%	1,679,669	2.26%
重慶	3,092,425	2.26%	1,327,767	1.78%
成都	2,363,690	1.72%	1,028,358	1.38%
武漢	2,145,475	1.57%	1,147,297	1.54%
鄭州	1,911,174	1.39%	902,904	1.21%
西安	1,678,980	1.22%	1,066,296	1.43%
保山	1,271,048	0.93%	849,716	1.14%
黔南	1,184,979	0.86%	408,050	0.55%
貴陽	1,076,071	0.79%	644,666	0.87%
遵義	1,030,275	0.75%	691,565	0.93%
桂林	983,343	0.72%	601,411	0.81%
太原	959,539	0.70%	481,116	0.65%
西寧	929,235	0.68%	621,208	0.83%
大同	849,875	0.62%	573,835	0.77%
烏魯木齊	846,327	0.62%	567,668	0.76%
襄陽	833,475	0.61%	606,747	0.81%
昭通	816,202	0.60%	597,060	0.80%
荊州	792,847	0.58%	427,938	0.57%
運城	782,567	0.57%	523,158	0.70%
安陽	774,070	0.56%	517,478	0.69%
六盤水	750,370	0.55%	503,306	0.68%
孝感	729,850	0.53%	290,392	0.39%

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 (%)
湘潭	719,600	0.53%	480,480	0.65%
許昌	714,105	0.52%	272,188	0.37%
隨州	691,437	0.50%	505,793	0.68%
安康	676,755	0.49%	453,929	0.61%
貴港	642,080	0.47%	429,241	0.58%
銀川	610,168	0.45%	411,985	0.55%
寶雞	599,129	0.44%	400,527	0.54%
南寧	598,346	0.44%	339,421	0.46%
內江	551,364	0.40%	368,595	0.49%
德陽	525,413	0.38%	351,247	0.47%
北海	522,641	0.38%	349,394	0.47%
延安	491,118	0.36%	328,320	0.44%
黃石	488,371	0.36%	215,168	0.29%
漢中	487,157	0.36%	325,672	0.44%
欽州	468,648	0.34%	313,299	0.42%
蘭州	418,219	0.31%	279,586	0.38%
雅安	279,501	0.20%	116,836	0.16%
上饒	276,876	0.20%	185,096	0.25%
株洲	267,302	0.20%	89,248	0.12%
九江	251,243	0.18%	100,783	0.14%
樂山	230,709	0.17%	148,360	0.20%
眉山	191,539	0.14%	80,752	0.11%
漯河	189,717	0.14%	121,999	0.16%
黃岡	176,375	0.13%	37,430	0.05%
南昌	135,416	0.10%	71,638	0.10%
鄂州	112,601	0.08%	72,409	0.10%
萍鄉	103,336	0.08%	35,235	0.05%
環渤海地區				
天津	4,955,928	3.62%	2,636,667	3.54%
青島	3,803,068	2.77%	1,368,964	1.84%
泰安	2,574,281	1.88%	1,558,470	2.09%
包頭	1,370,913	1.00%	919,531	1.23%
濟南	1,269,958	0.93%	661,365	0.89%

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 (%)
北京	1,237,318	0.90%	320,818	0.43%
唐山	1,188,527	0.87%	637,976	0.86%
瀋陽	1,081,696	0.79%	723,130	0.97%
濰坊	1,061,726	0.77%	685,694	0.92%
德州	954,068	0.70%	637,809	0.86%
滄州	950,347	0.69%	666,773	0.90%
濱州	726,963	0.53%	486,919	0.65%
淄博	673,941	0.49%	367,971	0.49%
濟寧	596,862	0.44%	401,107	0.54%
長春	529,077	0.39%	350,159	0.47%
聊城	389,850	0.28%	270,546	0.36%
日照	374,426	0.27%	172,600	0.23%
臨沂	277,012	0.20%	185,748	0.25%
威海	234,999	0.17%	110,975	0.15%
煙台	231,022	0.17%	125,641	0.17%
廊坊	220,956	0.16%	111,818	0.15%
石家莊	186,789	0.14%	83,491	0.11%
東營	96,798	0.07%	42,450	0.06%
大灣區				
惠州	2,082,763	1.52%	1,007,654	1.35%
汕尾	1,039,812	0.76%	702,081	0.94%
肇慶	990,285	0.72%	697,617	0.94%
佛山	605,815	0.44%	333,360	0.45%
江門	311,724	0.23%	209,835	0.28%
中山	254,042	0.19%	74,993	0.10%
東莞	200,423	0.15%	117,722	0.16%
其他完工項目	3,079,259	2.25%	2,079,116	2.79%
合計	137,062,832	100.00%	74,469,878	100.00%

2020年上半年，本集團新收購土地儲備項目合共56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19,077,840平方米，平均新增土地成本為人民幣2,868元／平方米。

表三：2020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)
北京	北京市千禧公園項目大興區西紅門鎮 B1_05_(2)地塊項目	住宅	67.52%	35,978	119,405	2,940.00
上海	新城千禧公園項目	住宅	67.52%	39,755	108,199	1,345.00
天津	大張莊015、017項目	住宅	26.49%	39,737	192,847	535.60
	濱海新區空港19號地	住宅	34.10%	66,750	239,790	1,920.00
	新城·璽樾熙棠	住宅	66.85%	78,099	181,158	1,313.20
蘇州	渭塘2020_WG_4號地塊項目	住宅	22.26%	52,279	183,145	1,452.05
	園璽	住宅	13.76%	63,066	213,442	2,436.08
	蘇州園區勝浦14號地塊項目	住宅	34.40%	58,082	166,700	2,090.95
	蘇州園區勝浦15號地塊項目	住宅	34.40%	31,768	91,351	1,166.67
	翡麗蘭亭	住宅	67.07%	57,334	180,438	1,001.22
	新龍灣北地塊項目	住宅	53.96%	65,675	183,344	788.11
杭州	杭州余杭區臨平19號地塊項目	住宅	10.11%	57,135	179,830	2,285.46
長沙	長沙縣021號地塊項目	住宅	66.77%	66,453	264,286	498.40
西安	雁塔西部大道72畝項目	住宅	47.15%	36,720	173,425	1,117.03
昆明	昆明新城和樾	住宅	67.52%	71,146	172,108	568.90
南昌	經開區41畝地塊項目	住宅	66.85%	27,441	64,768	282.78
南寧	新城和樾府	住宅	67.52%	35,308	135,574	516.38
	新城·明昱公園	住宅	67.52%	13,675	61,949	248.94
鄭州	新城·悅隼公館	住宅	64.31%	88,102	127,437	171.60
烏魯木齊	烏魯木齊米東吾悅廣場	商業	67.07%	320,343	846,327	1,051.00
西寧	西寧城北吾悅廣場	商業	66.85%	144,524	578,143	1,734.32
石家莊	正定金石化工項目	住宅	44.70%	70,537	186,789	696.00
濟南	新城時光印象項目	住宅	66.85%	12,449	43,597	504.14
蘭州	蘭州吾悅廣場	商業	66.85%	81,229	418,219	1,005.90
貴陽	貴陽經開吾悅廣場	商業	66.85%	94,971	305,645	570.58
常州	尚隼天驕花園	住宅	38.79%	56,966	156,558	683.59
	天寧棉麻廠地塊項目	住宅	47.39%	46,057	143,940	1,715.00
	匯隼花園	住宅	25.86%	60,515	174,205	694.00

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)
溫州	新城·甌江灣	住宅	61.38%	132,688	426,720	1,660.00
	未來社區	商業	66.85%	76,485	372,890	2,864.00
台州	溫嶺市鐵路新區TL040334地塊	住宅	36.83%	104,530	317,711	1,455.00
	椒江集聚區37號地塊	住宅	67.52%	41,844	125,006	822.00
泰安	新城·五岳首府	住宅	66.85%	65,000	177,555	402.74
	泰安新泰吾悅廣場	商業	67.20%	250,160	708,087	753.53
	泰安肥城吾悅廣場	商業	66.85%	320,990	765,149	741.58
無錫	金捷北地塊項目	住宅	64.65%	75,699	211,037	2,037.80
嘉興	嘉善羅星2018_32號地塊項目	住宅	33.47%	52,385	176,799	927.74
江門	新城博富領會國際	住宅	64.31%	79,444	173,389	763.04
金華	蘭溪何村丹溪大道南地塊項目	住宅	40.51%	69,998	191,594	665.68
連雲港	東海2019_24號地塊項目	住宅	31.84%	60,678	176,931	443.98
漯河	熙河雲著	住宅	64.31%	88,102	189,717	456.76
南通	未來之光	住宅	67.07%	76,482	261,094	923.90
黔南	新城龍樾府	住宅	34.44%	539,899	1,184,979	1,053.77
宿遷	宿遷泗陽吾悅廣場	商業	66.85%	172,441	810,790	551.14
	宿遷泗洪吾悅廣場	商業	66.85%	280,409	931,982	704.88
淮安	淮安盱眙吾悅廣場	商業	66.85%	316,293	956,460	334.95
徐州	鼓樓映樾	住宅	31.84%	54,171	116,261	666.00
	新城·雲境	住宅	63.67%	14,866	33,064	168.70
鹽城	金樾府	住宅	26.98%	77,818	246,959	482.31
運城	運城吾悅廣場	商業	66.85%	207,791	782,567	695.85
淄博	淄博吾悅廣場	商業	66.85%	89,645	262,195	347.02
安康	安康吾悅廣場	商業	67.07%	187,958	676,755	516.00
安陽	安陽吾悅廣場	商業	66.85%	245,781	774,070	1,052.22
包頭	包頭昆北吾悅廣場	商業	67.07%	48,476	137,452	299.66
保山	保山吾悅廣場	商業	66.85%	344,467	1,271,048	1,043.75
濱州	濱州吾悅廣場	商業	66.98%	201,480	726,963	545.00

物業投資

本集團於截至2020年6月30日止六個月投資物業租金及管理費收入錄得約人民幣2,150百萬元，同比增長22.0%。

表四：2020年上半年本集團投資物業租金及管理費收入明細

租金及管理費收入	出租率	2020年 上半年 人民幣千元	2019年 上半年 人民幣千元	開業日期
常州武進吾悅廣場	97.41%	87,791.13	102,908.13	2012年4月
常州吾悅國際廣場	95.18%	60,299.90	74,996.32	2012年12月
上海青浦吾悅廣場	90.40%	42,139.86	70,798.72	2014年12月
蘇州吳江吾悅廣場	95.69%	29,811.82	36,711.09	2015年6月
蘇州張家港吾悅廣場	96.25%	30,112.95	37,582.63	2015年9月
鎮江丹陽吾悅廣場	96.56%	43,423.75	49,471.82	2015年12月
海口吾悅廣場	97.93%	47,497.20	52,886.55	2016年10月
南昌吾悅廣場	95.05%	26,031.72	37,179.74	2016年11月
常州金壇吾悅廣場	96.48%	39,503.24	44,085.37	2016年12月
安慶吾悅廣場	99.20%	37,794.54	36,278.00	2016年12月
成都吾悅廣場	99.13%	38,421.22	43,573.79	2016年12月
嘉興桐鄉吾悅廣場	97.76%	47,513.36	49,840.96	2017年5月
衢州吾悅廣場	96.77%	32,237.68	37,255.19	2017年6月
長春吾悅廣場	96.81%	38,942.01	45,378.73	2017年7月
鎮江吾悅廣場	96.08%	36,382.06	45,102.19	2017年8月
青島吾悅廣場	97.37%	42,295.67	54,354.09	2017年9月
紹興嵊州吾悅廣場	98.97%	38,052.82	39,466.33	2017年10月
南通如皋吾悅廣場	100.00%	37,792.96	38,418.57	2017年11月
寧波吾悅廣場	97.48%	27,902.34	32,256.59	2017年11月
南京吾悅廣場	91.47%	24,731.82	31,422.93	2017年12月
成都武侯吾悅廣場	89.65%	19,716.51	25,704.10	2017年12月
泉州晉江吾悅廣場	94.08%	24,940.50	29,541.85	2017年12月
渭南吾悅廣場	92.91%	19,556.84	18,020.03	2018年5月
溫州瑞安吾悅廣場	100.00%	52,498.54	59,224.48	2018年7月
金華義烏吾悅廣場	100.00%	42,912.88	42,009.88	2018年7月
淮南吾悅廣場	96.97%	31,247.23	30,647.93	2018年8月
台州黃岩吾悅廣場	100.00%	36,017.85	38,438.70	2018年9月
嘉興平湖吾悅廣場	100.00%	35,077.89	32,045.50	2018年9月
蘇州昆山吾悅廣場	99.06%	28,268.27	29,257.38	2018年9月
揚州吾悅廣場	97.63%	30,607.07	35,056.45	2018年9月
南昌新建吾悅廣場	85.40%	18,394.45	30,207.02	2018年11月
昆明吾悅廣場	90.90%	27,798.55	37,590.28	2018年11月
泰州泰興吾悅廣場	96.14%	34,563.58	38,075.11	2018年11月
長沙吾悅廣場	99.64%	44,229.32	47,277.98	2018年11月
南寧吾悅廣場	92.31%	24,649.48	32,913.24	2018年12月
鎮江句容吾悅廣場	93.96%	21,366.79	35,228.60	2018年12月

租金及管理費收入	出租率	2020年 上半年 人民幣千元	2019年 上半年 人民幣千元	開業日期
臨沂吾悅廣場	95.11%	30,686.74	37,472.34	2018年12月
台州玉環吾悅廣場	92.20%	34,445.14	39,346.91	2018年12月
南通啟東吾悅廣場	99.54%	28,541.32	35,119.52	2018年12月
台州仙居廣場	88.65%	23,619.24	32,314.53	2018年12月
寧波慈溪吾悅廣場	90.94%	31,622.21	45,486.12	2018年12月
上饒吾悅廣場	94.17%	28,670.30	5,015.66	2019年6月
合肥吾悅廣場	97.79%	38,059.71	4,638.22	2019年6月
淮安吾悅廣場	98.34%	33,830.96	–	2019年7月
欽州吾悅廣場	92.16%	25,944.94	–	2019年7月
西安西咸吾悅廣場	95.23%	50,896.59	–	2019年9月
延安吾悅廣場	96.32%	19,966.25	–	2019年9月
連雲港贛榆吾悅廣場	96.58%	31,306.58	–	2019年9月
常州天寧吾悅廣場	97.01%	55,755.15	–	2019年10月
寶雞吾悅廣場	94.61%	32,564.52	–	2019年10月
揚州寶應吾悅廣場	97.80%	27,248.89	–	2019年10月
天津津南吾悅廣場	98.16%	40,350.11	–	2019年11月
淮北吾悅廣場	95.67%	17,147.50	–	2019年11月
漢中吾悅廣場	99.26%	34,887.57	–	2019年11月
桂林吾悅廣場	96.70%	18,654.51	–	2019年11月
連雲港海州吾悅廣場	99.61%	32,715.20	–	2019年12月
常州溧陽吾悅廣場	96.69%	26,743.25	–	2019年12月
鹽城吾悅廣場	100.00%	23,824.71	–	2019年12月
揚州高郵吾悅廣場	96.87%	31,676.18	–	2019年12月
蚌埠吾悅廣場	96.79%	31,547.48	–	2019年12月
宿州吾悅廣場	97.80%	32,810.36	–	2019年12月
長沙高鐵吾悅廣場	91.86%	30,891.98	–	2019年12月
哈爾濱吾悅廣場	92.58%	16,858.00	–	2020年1月
上海新城控股大廈B座	98.88%	17,877.42	20,597.82	2016年1月

附註：

1. 青島吾悅廣場、成都武侯吾悅廣場、渭南吾悅廣場、合肥吾悅廣場及哈爾濱吾悅廣場為商業輕資產項目，租金收入為人民幣136,486,732元（歸屬於本公司租金收入為人民幣112,684,789元）；
2. 租金及管理費收入包含自持商業的租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入；及
3. 本公司旗下自持經營的吾悅廣場對全體商戶自2020年1月25日起實施為期67天的租金減半政策。同時，在2020年4月1日至5月31日期間，公司對於影院、教育培訓、健身、KTV等因疫情管控延遲開業的相關商戶給予租金減半的扶持政策。對於委託經營的輕資產項目，本公司在與業主方溝通一致的前提下，按相同政策執行。

物業交付及物業銷售收入

2020年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣34,447.0百萬元。交付物業總建築面積約3,297,204.0平方米。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10,447.3元，同比增加10.9%。

表五：2020年上半年各項目物業發展營業額明細

下表載列於2020年上半年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

項目	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)
南京悅峯	南京	3,519.1	136,174	25,843
蘇州MOC芯城匯	蘇州	2,934.2	161,995	18,113
常州桃李花園	常州	2,644.7	196,250	13,476
台州仙居吾悅廣場	台州	2,513.6	204,301	12,303
啟東蝶湖世界灣	南通	2,170.2	175,233	12,385
台州玉環吾悅廣場	台州	1,740.8	173,202	10,050
重慶朗隲大都會	重慶	1,083.7	73,221	14,800
鹽城悅隲時代	鹽城	1,079.7	125,919	8,575
句容樾府	鎮江	1,072.7	105,318	10,186
常州新城公館	常州	818.8	63,633	12,868
天津大港港東府	天津	782.2	83,825	9,331
泰州榮樾	泰州	756.6	51,101	14,807
重慶金樾府	重慶	721.2	85,646	8,421
宿遷水木清華	宿遷	719.8	82,197	8,757
宿遷太湖花園	宿遷	654.9	104,440	6,271
湖州南潯海上風華	湖州	642.3	84,867	7,569
天津津南吾悅廣場	天津	614.5	45,117	13,620
長沙國際花都	長沙	573.9	70,888	8,096
漢中吾悅廣場	漢中	538.3	72,637	7,411
黃石新城朗隲	黃石	520.6	75,960	6,854
青島新城璽樾	青島	499.9	48,818	10,241
三水璟薈豪園	佛山	497.8	38,728	12,854
孝感新城·璟悅府	孝感	483.8	68,941	7,018
淮南吾悅廣場	淮南	426.7	72,004	5,926
齊河新城璽樾	德州	377.9	35,271	10,714
長豐悅隲九里	合肥	372.4	32,915	11,315
武漢庭瑞君悅觀瀾	武漢	370.0	28,323	13,063

項目	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)
孝感新城璽樾	孝感	364.1	54,029	6,739
連雲港海州吾悅廣場	連雲港	348.1	14,641	23,780
金華雲昱	金華	323.3	50,875	6,355
南京璞樾和山	南京	295.5	23,565	12,542
淮北杜集吾悅廣場	淮北	289.1	45,281	6,385
長沙雨花吾悅廣場	長沙	267.4	16,441	16,263
平湖新城悅隼	嘉興	262.3	26,093	10,052
鎮江悅隼吾悅坊	鎮江	238.7	46,088	5,180
台州黃岩吾悅廣場	台州	220.2	16,290	13,520
青白江萬科新城時代之光	成都	211.4	39,012	5,420
其他		2,496.6	467,965	5,334
合計		34,447.0	3,297,204	10,447

財務回顧

營業額

2020年上半年，本集團的營業額約為人民幣37,905.2百萬元，同比增加116.0%。其中各重要收入類別金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
物業銷售收入	34,447.0	14,483.7
商業物業管理服務收入	891.8	653.7
租金收入	1,236.4	1,004.9
其他收入	1,330.0	1,410.0
	37,905.2	17,552.3

投資物業公允價值收益

本集團開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如零售商舖、購物廣場及停車位。本集團的投資物業每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。2020年上半年，由於整體資本價值上升，投資物業估值收益約人民幣588.3百萬元。

毛利

截至2020年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣8,753.7百萬元，同比增加40.2%。毛利增加主要是由物業銷售收入增加所致。

銷售及營銷費用

截至2020年6月30日止六個月，本集團銷售及營銷費用由2019年同期約人民幣977.7百萬元增加至約人民幣1,922.3百萬元，主要是由於物業營業收入增長導致銷售佣金結轉增加、加強營銷推廣導致廣告宣傳費增加。

行政開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的行政費用由2019年同期約人民幣1,362.1百萬元增加至約人民幣2,230.1百萬元，主要是由於報告期間員工結構和薪酬水平變化所致。

其他收益－淨額

截至2020年6月30日止六個月，本集團的其他收益淨額約為人民幣27.9百萬元，主要是政府補助。

融資成本淨額

截至2020年6月30日止六個月，本集團融資成本淨額由2019年同期約人民幣480.4百萬元增加35.9%至約人民幣653.0百萬元，主要由於借款費用增加。

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2020年6月30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1,171.3百萬元及約人民幣1,198.7百萬元。

財務資源及流動資金比率

於2020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66,095.7百萬元（於2019年12月31日：約人民幣65,574.0百萬元），及即期及非即期借款約人民幣100,080.8百萬元（於2019年12月31日：約人民幣87,846.9百萬元）。根據分別於2020年6月30日及2019年12月31日至到期日的剩餘期間，借款的到期組別如下：

還款年限	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
1年以內	45,048.6	40,849.0
1年以上但未超過2年	35,730.0	31,100.3
2年以上但未超過5年	17,122.8	15,480.2
5年以上	2,179.4	417.4
	100,080.8	87,846.9

於2020年6月30日，本集團的淨負債與權益比率為55.1%（於2019年12月31日：38.5%）。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2020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96,314.9百萬元（於2019年12月31日：約人民幣67,426.5百萬元）。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2020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2020年6月30日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣18,003.7百萬元之擔保（於2019年12月31日：人民幣19,299.6百萬元）。

除本中期業績公告所披露者外，本集團於2020年6月30日並無其他重大或然負債。

外匯風險

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團持有現金結餘情況如下：

現金結餘	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
以人民幣計價	62,697.0	62,263.2
以港幣計價	79.6	15.2
以美元計價	3,319.1	3,295.6
	<u>66,095.7</u>	<u>65,574.0</u>

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。由於本集團若干現金結餘為美元或港元，若干一般及行政費用以及其他貸款以美元或港元結算，令本集團面對美元及港元兌人民幣的外匯風險。

基於發行優先票據，本集團面對人民幣兌美元匯率波動引發的外幣風險。各董事密切監察外匯風險，已採納遠期外匯合同覆蓋部分匯率敞口。

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。

重大收購及出售事項

於報告期間，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

董事會不建議宣派截至2020年6月30日止六個月之中期股息（截至2019年6月30日止六個月：無）。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團在中國及香港僱用28,176名全職僱員。

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92.5百萬元（截至2019年6月30日止六個月：約人民幣5.5百萬元）。

購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

本公司或其任何子公司於截至2020年6月30日止六個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期間事項

根據一般授權配售新股份

本公司已透過根據一般授權以每股8.78港元的價格配售新股份共311,000,000股股份（「**配售股份**」）（「**配售事項**」）之方式進行籌款活動。配售事項已於2020年1月21日完成。配售股份（相當於本公司經配發及發行配售股份擴大的已發行股本約5.01%）已根據日期為2020年1月14日的配售協議的條款及條件成功配售予不少於六名承配人。本公司已發行股本於配售事項完成後由5,899,000,000股股份增加至6,210,000,000股股份。

配售事項所得款項淨額（扣除將由本公司承擔的相關成本及開支後）約為2,711百萬港元，將用於本公司長期的業務發展以及作為本集團的一般營運資金。截至本公告日期，該所得款項淨額已根據所披露用途全部動用完畢。

有關根據一般授權配售新股份的進一步詳情載於本公司日期為2020年1月14日及2020年1月21日的公告以及本公司日期為2019年3月27日的通函，並已載列於本公司2019年年報。

贖回及發行優先票據

於2020年2月16日，本公司已於到期時悉數贖回本金額350百萬美元年息5%的優先債券，連同其所有應計的利息。有關贖回的詳情載於本公司日期為2020年2月16日的公告。

於2020年6月4日，本公司已發行本金總額400百萬美元年息6.45%將於2022年6月11日到期的優先票據。有關發行的詳情載於本公司日期為2020年6月5日的公告。

報告期後重大事件

發行優先票據

於2020年8月5日，本公司已發行本金總額250百萬美元年息6.0%將於2024年8月12日到期的優先票據。有關發行的詳情載於本公司日期為2020年8月6日的公告。

重大變動

除上文所披露者外，自本公司2019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2020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2020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2020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.seazengroup.com.cn)，而載有上市規則所規定之所有資料之2020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
王曉松

中國，2020年8月21日

於本公告日期，董事包括執行董事呂小平先生及陸忠明先生，非執行董事王曉松先生、曲德君先生及章晟曼先生，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。