

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2021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117,664百萬元，同比增長20.7%；
- 吾悅廣場租金**約人民幣3,667百萬元，同比增長72.0%；
- 營業額約人民幣79,802.2百萬元，同比增長約110.5%；
- 毛利約人民幣14,034.3百萬元，同比增長約60.3%；
- 核心盈利***約人民幣4,300百萬元，同比增長31.1%，歸屬於本公司權益持有人之核心盈利約人民幣2,662百萬元，同比增長62.5%；
- 現金總額包括受限制現金約人民幣57,098百萬元，淨負債與權益比率65.2%；
- 加權平均利率為6.5%；
- 已預售尚未結算之簽約金額*約人民幣343,872百萬元，有待陸續結算；及
- 土地儲備總建築面積（「總建築面積」）*約1.50億平方米，平均收購成本約為每平方米人民幣2,674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及金融資產的收益或虧損、與借款及金融資產有關的未變現外匯收益或虧損以及出售子公司的除稅後損益。

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2021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2020年的比較數字如下：

簡明合併財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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		6,610,645	6,498,269
使用權資產		1,063,183	1,070,163
投資物業		93,994,054	85,705,342
無形資產		404,286	412,761
於聯營公司的投資		15,930,766	12,724,497
於合營企業的投資		9,837,908	10,184,181
遞延所得稅資產		5,642,193	4,767,163
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產		366,571	466,271
按攤銷成本計量之金融資產		337,809	570,229
商譽		10,260	10,260
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	163,502	257,218
非流動資產總額		134,361,177	122,666,354
流動資產			
租賃土地預付款項		14,481,236	12,734,497
完工待售或在建銷售物業		283,940,000	270,616,600
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	84,621,056	70,308,846
合同取得成本		2,170,422	2,473,915
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		920,602	677,362
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		719,457	869,292
按攤銷成本計量之金融資產		539,605	773,022
受限制現金		3,982,223	4,402,276
現金及現金等價物		53,115,332	58,965,908
流動資產總額		444,489,933	421,821,718
資產總額		578,851,110	544,488,072

簡明合併財務狀況表
於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	5,103	5,081
儲備		<u>36,342,573</u>	<u>35,763,189</u>
		36,347,676	35,768,270
非控股股東權益		<u>51,592,908</u>	<u>45,701,702</u>
		87,940,584	81,469,972
負債			
非流動負債			
借款	7	81,008,261	73,417,094
租賃負債		642,686	663,024
遞延所得稅負債		<u>5,715,890</u>	<u>5,703,404</u>
		87,366,837	79,783,522
非流動負債總額			
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	158,466,722	134,148,309
預收承租人款項		914,332	794,544
合約負債		197,512,166	202,196,750
即期所得稅負債		13,121,257	14,770,224
借款	7	33,436,543	31,226,480
租賃負債		<u>92,669</u>	<u>98,271</u>
		403,543,689	383,234,578
流動負債總額		<u>403,543,689</u>	<u>383,234,578</u>
		490,910,526	463,018,100
負債總額		<u>490,910,526</u>	<u>463,018,100</u>
		578,851,110	544,488,072
權益及負債總額		<u>578,851,110</u>	<u>544,488,072</u>

簡明合併損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	9	79,802,227	37,905,194
銷售及服務成本	10	(65,767,955)	(29,151,514)
毛利		14,034,272	8,753,680
投資物業公允價值收益		551,722	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		(34,967)	(58,997)
銷售及營銷成本	10	(2,767,499)	(1,922,325)
行政開支	10	(2,571,862)	(2,230,133)
金融資產減值(虧損)/收益淨額		(355,623)	11,626
其他收入		235,550	145,612
其他開支		(12,600)	(16,147)
其他(虧損)/收益－淨額		(32,007)	27,857
經營利潤		9,046,986	5,299,455
財務收入	11	269,062	290,505
融資成本	11	(1,096,139)	(943,491)
融資成本－淨額	11	(827,077)	(652,986)
應佔聯營公司業績		94,169	750,025
應佔合營企業業績		446,585	465,062
除所得稅前利潤		8,760,663	5,861,556
所得稅開支	12	(4,100,900)	(2,370,012)
期內利潤		4,659,763	3,491,544
應佔期內利潤：			
－本公司權益持有人		2,914,918	1,758,454
－非控股股東權益		1,744,845	1,733,090
		4,659,763	3,491,544
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0.47元	人民幣0.28元
－每股攤薄盈利	13	人民幣0.47元	人民幣0.28元

簡明合併全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>4,659,763</u>	<u>3,491,544</u>
其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目		
— 貨幣匯兌差額	184,977	(221,981)
— 以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產公允價值變動	(2,272)	—
其後不會重新分類至損益之項目		
— 非控股股東權益應佔貨幣匯兌差額	89,983	—
— 使用權益法入賬的應佔一間聯營公司的 其他全面收益	(2,463)	(40,745)
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的金融資產公允價值變動	<u>(1,515)</u>	<u>(9,102)</u>
期內其他全面收益／(虧損)(扣除稅項)	<u>268,710</u>	<u>(271,828)</u>
期內全面收益總額	<u><u>4,928,473</u></u>	<u><u>3,219,716</u></u>
應佔期內全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	3,095,160	1,561,807
— 非控股股東權益	<u>1,833,313</u>	<u>1,657,909</u>
	<u><u>4,928,473</u></u>	<u><u>3,219,716</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千元（「人民幣千元」）為單位呈列，並已經本公司董事會於2021年8月27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2021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。

中期業績公告並無載有一般載於年度財務報告的所有附註。因此，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2020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

除所得稅的估計以及下述所採納的新準則及修訂本外，所採用的會計政策乃與本集團截至2020年12月31日止年度的年度合併財務報表所採納者一致。

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年所得稅率的估計而確認。

3.1 本集團於截至2021年6月30日止六個月採納的新準則、修訂本及詮釋

- 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第39號（修訂本）－ 利率基準改革－ 第2階段

自2021年1月1日開始採納上述新修訂本並無對本集團截至2021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、修訂本及詮釋已頒佈，惟於2021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。

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2021年6月30日止六個月（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	
分部收入	79,105,164	824,075	79,929,239	(127,012)	79,802,227
— 於一個時點	74,487,859	575,603	75,063,462	(2,084)	75,061,378
— 隨時間	2,551,365	248,072	2,799,437	(60,075)	2,739,362
— 租金收入	2,065,940	400	2,066,340	(64,853)	2,001,487
除所得稅開支前分部利潤	8,905,024	3,210,283	12,115,307	(3,354,644)*	8,760,663
投資物業公允價值收益	584,373	—	584,373	(32,651)	551,722
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）／收益	(42,605)	7,638	(34,967)	—	(34,967)
財務收入	261,061	302,124	563,185	(294,123)	269,062
融資成本	(1,029,614)	(360,648)	(1,390,262)	294,123	(1,096,139)
折舊及攤銷	(213,582)	(178,266)	(391,848)	—	(391,848)
應佔聯營公司業績	96,004	132,274	228,278	(134,109)	94,169
應佔合營企業業績	447,763	(1,178)	446,585	—	446,585

* 對銷主要指A股公司宣派的本公司應佔股息人民幣3,107,390,000元。

期內利潤對賬如下：

	截至2021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的分部利潤總額	8,760,663
所得稅開支	(4,100,900)
期內利潤	4,659,763

	於2021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	571,424,272	21,427,832	592,852,104	(14,000,994)	578,851,110
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	15,389,245	2,328,027	17,717,272	(1,786,506)*	15,930,766
於合營企業的投資	9,808,923	28,985	9,837,908	-	9,837,908
添置非流動資產 (金融工具及遞延 稅項資產除外)	8,237,311	51,764	8,289,075	-	8,289,075
分部負債	<u>484,016,525</u>	<u>17,221,246</u>	<u>501,237,771</u>	<u>(10,327,245)</u>	<u>490,910,526</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2020年6月30日止六個月(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	
分部收入	37,736,122	214,100	37,950,222	(45,028)	37,905,194
— 於一個時點	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 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	593,457	-	593,457	(5,175)	588,282
財務收入	(48,600)	(10,397)	(58,997)	-	(58,997)
融資成本	249,084	233,897	482,981	(192,476)	290,505
折舊及攤銷	(715,959)	(420,008)	(1,135,967)	192,476	(943,491)
應佔聯營公司業績	(364,119)	(131,373)	(495,492)	-	(495,492)
應佔合營企業業績	746,410	3,615	750,025	-	750,025
	468,931	(3,869)	465,062	-	465,062

* 對銷主要指A股公司宣派的本公司應佔股息人民幣2,576,860,000元。

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的分部利潤總額	5,861,556
所得稅開支	(2,370,012)
期內利潤	<u>3,491,544</u>

	於2020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	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。

5 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	577,486	594,190
應收票據	42,968	33,292
貿易應收款項總額	620,454	627,482
減：減值虧損	(7,739)	(7,962)
貿易應收款項－淨額	612,715	619,520
預付款項		
－ 預付所得稅及土地增值稅	10,335,739	9,053,662
－ 預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	12,894,277	12,422,537
－ 預付附加費及其他稅項	706,511	608,708
－ 預付建設成本	484,031	277,616
－ 其他	480,179	485,157
	24,900,737	22,847,680
應收政府款項		
－ 重建村落的誠意金	293,540	293,540
－ 投標保證金	628,894	627,770
－ 交由政府指定機構託管的預收客戶款項	2,591,318	2,240,835
－ 政府發行之購屋者票據	63,015	104,276
－ 於住房公積金中心的按金	1,048,445	614,085
－ 物業維護保證金	-	337,393
－ 其他	794,350	1,032,395
	5,419,562	5,250,294
減：減值虧損	(5,962)	(5,775)
	5,413,600	5,244,519

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關連方款項	18,756,081	14,379,146
減：減值虧損	(533,124)	(347,408)
	<u>18,222,957</u>	<u>14,031,738</u>
應收合營企業夥伴款項	4,344,643	4,253,284
應收子公司非控股股東款項	25,481,484	20,395,020
	<u>29,826,127</u>	<u>24,648,304</u>
減：減值虧損	(399,670)	(330,287)
	<u>29,426,457</u>	<u>24,318,017</u>
應收其他款項	6,297,394	3,557,377
減：減值虧損	(89,302)	(52,787)
	<u>6,208,092</u>	<u>3,504,590</u>
貿易及其他應收款項及預付款項總額	85,820,355	71,310,283
減：減值虧損總額	(1,035,797)	(744,219)
	<u>84,784,558</u>	<u>70,566,064</u>
減：非即期部分	(163,502)	(257,218)
即期部分	<u>84,621,056</u>	<u>70,308,846</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。

於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	572,677	568,872
一年至兩年	46,135	49,663
兩年至三年	1,642	8,947
	<u>620,454</u>	<u>627,482</u>

於2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020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2020年1月1日、2020年6月30日、2021年1月1日及 2021年6月30日(每股面值0.001港元)	<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2021年1月1日之結餘	6,210,000,000	5,081
發行股份(i)	26,000	22
	<u>6,210,026,000</u>	<u>5,103</u>

- (i) 截至2021年6月30日止六個月，本集團因2019年授出的購股權於歸屬期後獲行使而向本集團僱員發行合共26,000股普通股，總行使價為224,000港元(相當於人民幣188,000元)。其中，人民幣22,000元入賬列為「股本」，而人民幣166,000元入賬列為「股份溢價」。

7 借款

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	45,755,124	37,669,694
— 信託融資安排	13,209,715	8,987,340
— 優先票據	7,387,237	7,466,640
— 證券化安排下的融資	6,639,000	6,426,162
	<u>72,991,076</u>	<u>60,549,836</u>
非即期、無抵押：		
— 銀行貸款及非銀行金融機構	7,613,506	5,736,764
— 中期票據	5,566,000	5,456,000
— 私募票據	300,000	1,930,000
— 企業債券	7,268,623	7,455,534
— 優先票據	14,426,645	15,858,814
	<u>35,174,774</u>	<u>36,437,112</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(27,157,589)</u>	<u>(23,569,854)</u>
	<u>81,008,261</u>	<u>73,417,094</u>
即期、有抵押：		
— 銀行貸款及非銀行金融機構	3,173,394	2,262,529
— 信託融資安排	1,199,800	449,700
— 證券化安排下的融資	—	1,513,000
	<u>4,373,194</u>	<u>4,225,229</u>
即期、無抵押：		
— 銀行貸款及非銀行金融機構	1,249,618	1,018,907
— 企業債券	10,000	10,000
— 短期商業票據	—	1,750,000
— 優先票據	646,142	652,490
	<u>1,905,760</u>	<u>3,431,397</u>
長期借款的即期部分	<u>27,157,589</u>	<u>23,569,854</u>
	<u>33,436,543</u>	<u>31,226,480</u>

8 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	68,287,041	53,677,122
應付票據	9,086,156	6,785,407
應付關連方款項	27,918,278	29,165,794
待轉合同負債增值稅	17,159,622	17,530,771
應付子公司非控股股東的暫借款	8,565,252	8,243,104
物業項目潛在投資所得金額	7,422,157	2,445,171
建設投標保證金及租賃押金	4,944,154	3,563,959
本公司應付股息	2,554,522	—
安置房預付款	1,850,000	1,850,000
A股公司應付股息	1,525,959	—
增值稅和其他應付稅項	1,242,740	2,207,633
應付利息	1,222,779	1,155,594
應計工資	416,655	1,924,699
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	322,295	980,937
其他項目	5,949,112	4,618,118
	158,466,722	134,148,309
減：非即期部分	—	—
即期部分	158,466,722	134,148,309

貿易應付款項及應付票據按照發票或繳款通知書之日期於2021年6月30日及2020年12月31日的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	74,631,695	57,958,807
一年至兩年	2,032,740	1,709,748
兩年至三年	353,679	339,674
三年以上	355,083	454,300
	77,373,197	60,462,529

於2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (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	74,267,149	34,447,000
— 其他服務	220,710	398,572
非A股公司		
— 其他服務	573,519	31,435
	<u>75,061,378</u>	<u>34,877,007</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	1,513,869	891,810
— 其他服務	977,421	717,846
非A股公司		
— 其他服務	248,072	182,178
	<u>2,739,362</u>	<u>1,791,834</u>
租金收入		
A股公司	2,001,087	1,236,353
非A股公司	400	—
	<u>2,001,487</u>	<u>1,236,353</u>
	<u><u>79,802,227</u></u>	<u><u>37,905,194</u></u>

10 按性質劃分的開支

計入銷售及服務成本、銷售及營銷費用和行政開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
建設成本	33,406,038	13,763,003
土地使用權成本	22,135,307	8,688,230
資本化利息	6,509,216	3,961,986
員工成本	2,321,742	1,966,401
廣告及宣傳費用以及銷售佣金	1,644,109	901,779
完工待售或在建銷售物業減值撥備	999,460	698,955
稅金及附加費	701,626	462,877
物業、廠房及設備折舊	332,919	286,918
專業費	325,147	296,224
差旅費用	115,016	60,467
招待費	107,717	38,253
銀行手續費	67,467	125,499
使用權資產及無形資產攤銷	58,929	208,574
低價值及短期租賃租賃開支	5,335	969
核數師酬金	1,200	1,200
其他開支	2,376,088	1,842,637
	71,107,316	33,303,972

11 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
— 借款利息	(3,474,535)	(3,027,995)
— 向客戶預售的所得款項利息	(3,248,204)	(7,178,526)
— 支付予／應付予租賃負債的利息及融資費用	(29,852)	(25,364)
— 減：資本化利息	5,658,227	9,368,646
	(1,094,364)	(863,239)
— 匯兌虧損淨額	(1,775)	(80,252)
融資成本總額	(1,096,139)	(943,491)
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	269,062	290,505
融資成本淨額	(827,077)	(652,986)

12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	2,027,873	1,198,669
— 中國企業所得稅	2,820,647	941,767
	<u>4,848,520</u>	<u>2,140,436</u>
遞延所得稅	(747,620)	229,576
	<u>4,100,900</u>	<u>2,370,012</u>
期內列支的所得稅總額		

開曼群島所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。

英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島現行法律下的英屬處女群島（「英屬處女群島」）所得稅，我們於英屬處女群島註冊成立的子公司及該等於英屬處女群島註冊成立的子公司向非英屬處女群島居民支付的所有股息、利息、租金、特許權使用費、補償金及其他款項，以及該等於英屬處女群島註冊成立的子公司向非英屬處女群島居民就任何股份、債務義務或其他證券實現的任何資本收益，獲豁免於英屬處女群島所得稅條例下的所有規定。此外，英屬處女群島不會對我們的英屬處女群島子公司向我們派付的股息徵收預扣稅。

香港利得稅

本集團按16.5%的稅率對香港利得稅作出撥備，因為本集團於截至2021年6月30日止六個月錄得來自香港的應課稅利潤（截至2020年6月30日止六個月：16.5%）。

中國內地企業所得稅

根據中國內地企業所得稅法（「企業所得稅法」），本集團旗下於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國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。根據中國內地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2021年6月30日止六個月，本集團就其中國內地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2021年及2020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	
	2021年 (未經審核)	2020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)	2,914,918	1,758,454
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,184,091</u>	<u>6,175,824</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u><u>0.47</u></u>	<u><u>0.28</u></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。本公司以股份為基礎的支付計劃為攤薄潛在。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020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)	<u>2,914,918</u>	<u>1,758,454</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	6,184,091	6,175,824
加：攤薄股數(千股)	540	—
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>6,184,631</u>	<u>6,175,824</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u><u>0.47</u></u>	<u><u>0.28</u></u>

14 股息

於2021年5月26日舉行的本公司股東週年大會已批准派付2020年末期股息每股普通股人民幣0.41元(以1.00港元兌人民幣0.82936元的匯率換算為0.49436港元)，共人民幣2,546,111,000元。該等股息反映為截至2021年6月30日止六個月的股份溢價及保留盈利分派。截至2021年6月30日，尚未支付上述股息。

董事會不建議宣派截至2021年6月30日止六個月之中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

管理層討論分析

回顧

2021年上半年，全國房地產市場調控政策不斷升級。中央繼續堅定不移的堅持「房住不炒」的定位和「穩地價、穩房價、穩預期」的政策基調，政策調控從市場參與的各大主體入手，從去年的「三道紅線」、「房貸集中度管理」到今年上半年的「集中供地政策」、「房地價聯動」，房企端、銀行端、土地端三大主體聯合發力，多措並舉，進一步落實「三穩」目的。房地產市場調控穩中趨緊，長效機制不斷落實，促使房地產市場平穩健康發展。2021年上半年，本集團實現合約銷售額約人民幣1,176.64億元，同比增長20.7%；合約銷售面積約1,087萬平方米，同比增長23.9%。

本集團在土地拓展活躍的同時保持理性，堅守投資準則，聚焦區域深耕，優選高流量、高收益的優質地塊。2021年上半年本集團共新增項目61個，新增土地儲備建築面積約1,832萬平方米。截至2021年6月30日，本集團總土地儲備面積達1.50億平方米，遍及30個省份的135個地級市，為未來的穩定增長提供了充足的可售資源。

在住宅產品受到政策嚴控的當下，公司穩健的商業物業發展凸顯了「住宅+商業」雙輪驅動發展戰略的優越性。本集團堅定執行「幸福商業」的經營理念，致力於將吾悅廣場打造成「讓商業空間更有價值」的中國體驗式商業領導品牌。2021年上半年，本集團共錄得租金及管理費收入約人民幣36.85億元，同比增長71.4%。

本集團於2020年底至2021年初相繼獲得標準普爾上調評級至「BB+」穩定、惠譽上調評級至「BB+」穩定及穆迪上調評級至「Ba1」穩定，反映出國際評級機構對本集團持續業績增長和穩健財務表現的長期信心。2021年上半年，本集團持續保持穩健的財務管理和現金管理策略。截至2021年6月30日，本集團的淨負債與權益比率為65.2%，現金與短債比例超過1.7倍，本集團債務結構及財務抗風險能力持續加強。

2021年，本集團進一步將可持續發展理念全面融入到產品設計、項目施工、供應商管理、商業運營及日常辦公當中。作為推進綠色金融的重要一步，本集團於2021年6月訂立了綠色債券框架，由獨立第三方評級機構Sustainalytics對框架提供綠色認證並出具第二意見書(Second-party Opinion)。此外，本集團還獲得了香港品質保證局(HKQAA)頒發的「綠色金融發行前階段」證書，可持續發展體系實現里程碑式進展。

展望

展望下半年，「房住不炒」仍是主旋律，因城施策將更趨精細化，國家對房地產行業去槓桿、穩房價的調控基調也將長期延續。本集團會進一步深化規模導向轉變為質量導向，追求「有回籠的銷售、有利潤的增長」，努力提升產品和服務能力，積極承擔社會責任，注重可持續的綠色發展，弘揚民族品牌精神，向著基業長青的世界五百強目標挺進。

整體概覽

截至2021年6月30日止六個月，本集團合約銷售額約人民幣117,664百萬元。營業額同比增長110.5%至約人民幣79,802百萬元；毛利同比增加60.3%至約人民幣14,034百萬元；淨利潤約人民幣4,660百萬元，歸屬於本公司權益持有人之淨利潤約人民幣2,915百萬元；核心盈利約人民幣4,300百萬元，歸屬於本公司權益持有人之核心盈利約人民幣2,662百萬元。

業務回顧

物業發展

截至2021年6月30日止六個月，本集團的合約銷售額達約人民幣117,664百萬元，銷售總建築面積約1,087萬平方米。合計29個省份超過430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12,038元。

表一：2021年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於2021年上半年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

省份／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		
江蘇省	3,610,787	42,493
浙江省	1,263,510	18,235
安徽省	727,014	6,427
上海市	105,510	3,428
中西部地區		
重慶市	457,431	4,446
湖北省	396,162	3,661
湖南省	374,105	2,633
四川省	333,842	2,356
河南省	284,487	2,237
陝西省	182,803	2,235
雲南省	272,002	2,038
貴州省	251,365	1,899
江西省	208,799	1,661
山西省	137,920	1,098

省份／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)
廣西壯族自治區	132,218	774
青海省	48,647	663
寧夏回族自治區	86,065	614
新疆維吾爾自治區	47,242	551
內蒙古自治區	76,339	517
甘肅省	36,211	515
環渤海地區		
山東省	861,802	6,902
天津市	338,109	4,529
北京市	81,201	2,541
河北省	213,968	2,067
遼寧省	52,615	449
吉林省	686	2
大灣區		
廣東省	277,875	2,513
福建省	9,206	175
海南省	1,683	5
合計	10,869,604	117,664

於2021年6月30日，本集團已預售但未交付物業金額約為人民幣343,872百萬元，總建築面積約為34,845,519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2021年6月30日，本集團的總土地儲備合計約為149,915,219平方米，共覆蓋合計135個城市，土地儲備的平均收購成本約為每平方米人民幣2,674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				
蘇州	5,021,132	3.40%	2,313,472	2.96%
徐州	4,510,869	3.05%	2,572,955	3.29%
常州	4,135,485	2.80%	1,498,272	1.91%
淮安	3,499,660	2.37%	1,601,542	2.05%
宿遷	3,394,114	2.30%	1,964,564	2.51%
鹽城	3,359,985	2.27%	2,014,566	2.57%
溫州	2,585,661	1.75%	839,504	1.07%
連雲港	2,439,614	1.65%	733,201	0.94%
南京	2,124,108	1.44%	878,252	1.12%
阜陽	2,083,028	1.41%	1,233,044	1.58%
南通	2,052,053	1.39%	731,224	0.93%
泰州	1,939,177	1.31%	883,290	1.13%
台州	1,685,610	1.14%	618,752	0.79%
鎮江	1,480,644	1.00%	700,893	0.90%
湖州	1,418,359	0.96%	753,041	0.96%
揚州	1,396,812	0.95%	888,615	1.14%
滁州	1,158,522	0.78%	754,230	0.96%
嘉興	906,512	0.61%	329,204	0.42%
杭州	849,604	0.58%	260,105	0.33%
上海	657,380	0.44%	182,231	0.23%
合肥	625,479	0.42%	311,297	0.40%
寧波	570,465	0.39%	202,138	0.26%
銅陵	549,344	0.37%	365,777	0.47%
六安	517,045	0.35%	344,862	0.44%
淮北	455,666	0.31%	303,402	0.39%
蕪湖	322,766	0.22%	158,922	0.20%

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 (%)
紹興	275,515	0.19%	79,850	0.10%
金華	272,211	0.18%	98,273	0.13%
無錫	266,233	0.18%	89,265	0.11%
亳州	226,000	0.15%	73,089	0.09%
宿州	217,050	0.15%	144,521	0.18%
蚌埠	175,082	0.12%	70,995	0.09%
舟山	55,109	0.04%	12,293	0.02%
馬鞍山	35,108	0.02%	22,638	0.03%
中西部				
昆明	5,092,922	3.45%	2,940,308	3.76%
重慶	4,443,634	3.01%	2,437,928	3.11%
長沙	3,395,803	2.30%	1,424,654	1.82%
貴陽	2,836,022	1.92%	1,640,517	2.10%
武漢	2,436,758	1.65%	1,243,934	1.59%
鄭州	2,394,774	1.62%	1,118,168	1.43%
烏魯木齊	1,714,196	1.16%	861,428	1.10%
南昌	1,535,444	1.04%	595,518	0.76%
鄂州	1,288,709	0.87%	858,077	1.10%
保山	1,271,048	0.86%	846,318	1.08%
黃石	1,242,453	0.84%	784,773	1.00%
常德	1,186,845	0.80%	790,251	1.01%
黔南布依族苗族自治州	1,185,148	0.80%	406,476	0.52%
成都	1,176,517	0.80%	530,307	0.68%
包頭	1,056,282	0.71%	705,661	0.90%
上饒	1,038,413	0.70%	209,969	0.27%
仙桃	932,561	0.63%	620,938	0.79%
西寧	913,791	0.62%	608,441	0.78%
遵義	904,449	0.61%	604,284	0.77%
大同	849,875	0.58%	571,541	0.73%
商丘	847,652	0.57%	564,403	0.72%
運城	795,532	0.54%	530,608	0.68%
昭通	788,463	0.53%	575,061	0.73%
安陽	775,173	0.52%	516,143	0.66%
太原	769,814	0.52%	512,575	0.65%

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 (%)
六盤水	768,541	0.52%	513,433	0.66%
婁底	750,812	0.51%	499,922	0.64%
安康	675,623	0.46%	451,358	0.58%
廣安	664,267	0.45%	442,297	0.57%
西安	647,774	0.44%	432,743	0.55%
桂林	637,194	0.43%	368,447	0.47%
許昌	624,414	0.42%	207,635	0.27%
銀川	609,470	0.41%	409,868	0.52%
孝感	602,022	0.41%	239,835	0.31%
襄陽	594,872	0.40%	433,728	0.55%
咸陽	571,345	0.39%	263,838	0.34%
南寧	562,618	0.38%	341,387	0.44%
隨州	557,159	0.38%	406,361	0.52%
內江	551,313	0.37%	369,015	0.47%
湘潭	550,840	0.37%	366,328	0.47%
永州	544,346	0.37%	362,448	0.46%
德陽	506,585	0.34%	337,306	0.43%
貴港	490,811	0.33%	326,803	0.42%
宜賓	482,239	0.33%	321,095	0.41%
寶雞	453,356	0.31%	301,863	0.39%
荊州	440,977	0.30%	275,181	0.35%
北海	432,512	0.29%	287,985	0.37%
蘭州	418,838	0.28%	279,359	0.36%
宜昌	388,843	0.26%	258,908	0.33%
延安	370,132	0.25%	246,449	0.31%
九江	253,214	0.17%	101,167	0.13%
漯河	243,855	0.17%	39,047	0.05%
雅安	213,895	0.14%	89,054	0.11%
株洲	210,595	0.14%	70,034	0.09%
欽州	208,559	0.14%	138,867	0.18%
眉山	125,606	0.09%	56,550	0.07%
黃岡	125,004	0.08%	26,422	0.03%
樂山	109,595	0.07%	70,195	0.09%

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 (%)
環渤海				
天津	5,681,194	3.85%	2,921,736	3.73%
青島	3,511,996	2.38%	1,289,132	1.65%
泰安	2,579,130	1.75%	1,459,655	1.86%
唐山	1,384,677	0.94%	679,575	0.87%
煙台	1,276,926	0.86%	818,300	1.05%
淄博	1,217,348	0.82%	747,037	0.95%
滄州	1,127,579	0.76%	759,983	0.97%
北京	1,088,088	0.74%	299,495	0.38%
濰坊	1,008,049	0.68%	661,180	0.84%
瀋陽	995,669	0.67%	662,958	0.85%
日照	917,291	0.62%	535,299	0.68%
德州	828,105	0.56%	551,387	0.70%
東營	788,157	0.53%	502,577	0.64%
濱州	767,763	0.52%	512,190	0.65%
濟南	706,150	0.48%	355,959	0.45%
濟寧	598,519	0.41%	400,612	0.51%
保定	498,086	0.34%	164,132	0.21%
聊城	395,584	0.27%	142,611	0.18%
威海	198,768	0.13%	93,490	0.12%
石家莊	191,375	0.13%	85,199	0.11%
邯鄲	186,165	0.13%	125,196	0.16%
廊坊	93,760	0.06%	63,054	0.08%
臨沂	89,359	0.06%	60,046	0.08%

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 (%)
大灣區				
惠州	2,066,478	1.40%	966,734	1.24%
汕尾	957,667	0.65%	644,031	0.82%
佛山	760,415	0.51%	361,657	0.46%
肇慶	675,096	0.46%	484,236	0.62%
雲浮	663,848	0.45%	442,018	0.56%
福州	646,992	0.44%	302,305	0.39%
漳州	512,494	0.35%	341,240	0.44%
深圳	234,280	0.16%	77,201	0.10%
中山	223,234	0.15%	65,634	0.08%
江門	200,717	0.14%	108,125	0.14%
東莞	194,197	0.13%	114,260	0.15%
廣州	186,732	0.13%	58,607	0.07%
其他完工項目	8,942,424	5.96%	6,013,780	7.54%
合計	149,915,219	100.00%	79,732,120	100.00%

2021年上半年，本集團新收購土地儲備項目合共61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18,316,066平方米，平均新增土地成本為人民幣3,420元／平方米。

表三：2021年上半年的土地收購

位置	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)
常州	嘉澤鎮人民路東側、 嘉成路北側項目	住宅	19.70%	42,605	87,859	482.00
鄂州	鄂州鄂城項目	商業	66.58%	89,315	306,101	812.08
福州	福州晉安區坂中路地塊項目	住宅	64.68%	32,669	104,086	814.00
阜陽	阜陽潁上項目	商業	66.58%	337,748	962,728	753.35
廣州	鐘落潭鎮福龍路東側地塊項目	住宅	31.39%	42,632	186,732	2,090.88
杭州	金華建德市嚴州雲境府	住宅	40.35%	66,434	179,957	1,123.60
淮安	淮安漣水縣新城和樾府	住宅	36.15%	66,851	154,510	300.40
	淮安勤政路項目	住宅	19.03%	99,459	347,632	1,063.00
	淮安清江浦區海尚風華	住宅	20.93%	207,679	703,940	2,015.00
	淮安淮陰區新城天瑞府	住宅	21.28%	57,269	223,383	236.82
	淮安盱眙項目	商業	66.58%	21,674	47,763	32.75
黃石	黃石大冶項目	商業	66.58%	264,446	918,154	1,040.40
嘉興	嘉興平湖市新城悅宸里	住宅	11.13%	66,703	201,423	955.51
	嘉興平湖市2020平75地塊項目	住宅	16.37%	18,000	56,571	249.48
連雲港	連雲港高新區新城明悅天驕	住宅	25.37%	40,942	145,430	676.20
	連雲港花果山項目	住宅	25.37%	429,086	1,639,652	1,456.84
婁底	婁底婁星項目	商業	66.58%	181,560	750,812	953.28
南昌	南昌南昌縣新城天御城	住宅	19.97%	145,610	330,840	660.20
南京	南京棲霞區新城G43仙林湖項目	住宅	32.89%	67,469	201,996	3,810.00
	南京江寧區新城G03項目	住宅	12.64%	46,365	157,669	1,530.00
	南京江寧區新城銘著風華項目	住宅	32.89%	44,036	124,430	1,990.00
	南京秦淮區新城G27南部新城項目	住宅	31.59%	27,022	93,390	2,490.00
	南京江北新區G11城南河路項目	住宅	32.88%	66,057	221,877	3,600.00
南通	南通如皋市宸星雅苑	住宅	66.81%	31,017	95,438	532.72
	如東紫瑯路東地塊項目	住宅	66.81%	56,925	159,649	660.33
商丘	商丘睢陽項目	商業	66.58%	263,268	847,652	1,105.71

位置	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)
蘇州	蘇州張家港市新城雲悅時光花園	住宅	40.22%	20,785	62,714	178.72
	蘇州張家港市新城江悅風華花園	住宅	26.34%	29,607	80,352	229.39
	望涇路西地塊項目	住宅	32.73%	49,913	129,393	1,231.04
台州	台州玉環市金麟府	住宅	26.24%	75,476	215,432	1,420.00
	台州溫嶺市雲樾瓏灣苑	住宅	32.80%	18,208	40,721	480.00
	台州溫嶺市雲樾天境	住宅	67.16%	39,525	187,971	699.00
泰安	泰安岱岳區新城五岳熙湖	住宅	33.29%	62,662	98,493	375.97
唐山	唐山路南區謝莊項目	住宅	33.96%	73,997	201,175	943.87
	唐山愛民里項目二期	住宅	33.96%	38,388	140,288	403.07
天津	天津武清區新城璽樾春秋	住宅	66.58%	126,177	298,111	2,620.00
	天津武清區新城悅雋學府	住宅	39.95%	19,485	41,728	160.00
	天津寶坻區新城·泊閱	住宅	36.62%	42,417	104,830	416.00
	天津西青區精武鎮地塊	住宅	33.30%	67,941	131,373	925.00
	天津北辰區新城雲樾玫瑰	住宅	39.95%	36,971	87,293	622.00
	天津寶坻區新城璽樾潮鳴	住宅	37.96%	114,825	291,186	1,235.00
	天津寶坻項目	商業	66.58%	104,386	306,814	675.00
溫州	溫州市龍灣區凱迪·新城博科園	住宅	28.61%	66,134	272,821	1,932.00
	溫州金海園區未來海岸	住宅	32.80%	117,959	457,507	2,225.50
蕪湖	蕪湖中房新城棠樾灣	住宅	32.94%	55,392	155,548	325.00
武漢	武漢蔡甸項目	商業	66.58%	108,936	351,028	714.00
咸陽	咸陽新城雲境	住宅	34.22%	99,935	360,199	822.65
宿遷	宿遷泗陽項目	商業	66.58%	107,912	195,103	745.15
仙桃	仙桃南城項目	商業	66.58%	279,284	932,561	1,788.76
煙台	煙台芝罘項目	商業	66.58%	132,507	531,500	1,795.00
	煙台高新項目	商業	66.58%	158,135	508,288	959.00
	鹽城	鹽城亭湖區新城瑯樾府	住宅	63.42%	43,135	125,948
	鹽城經開區新城雲圖時光	住宅	51.52%	68,215	223,712	1,000.30
宜賓	宜賓翠屏項目	商業	66.58%	106,871	482,239	738.47
永州	永州零陵項目	商業	66.58%	145,583	544,346	408.80
漳州	漳州龍文項目	商業	66.58%	125,721	512,494	1,930.00
鎮江	鎮江丁卯新區新城君和雅苑	住宅	25.27%	31,372	99,677	291.76
鄭州	鄭州管城區金岱4號地項目	住宅	57.65%	39,768	81,921	715.85
	鄭州鞏義政通路項目	住宅	32.66%	24,361	64,615	117.95
重慶	萬州區江南新區84畝地塊項目	住宅	57.65%	56,018	117,021	192.34
淄博	淄博周村項目	商業	66.70%	198,480	631,991	674.79

物業投資

本集團於截至2021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3,684.94百萬元，同比增長71.4%。

表四：2021年上半年本集團投資物業租金及管理費收入明細

	出租率	2021年上半年 人民幣千元	2020年上半年 人民幣千元	開業時間
租金及管理費收入				
武進吾悅廣場	99.91%	109,759	87,791	2012年4月
吾悅國際廣場	98.28%	72,138	60,300	2012年12月
青浦吾悅廣場	98.62%	50,867	42,140	2014年12月
吳江吾悅廣場	99.29%	38,634	29,812	2015年6月
張家港吾悅廣場	98.62%	39,254	30,113	2015年9月
丹陽吾悅廣場	99.96%	53,470	43,424	2015年12月
海口吾悅廣場	100.00%	68,252	47,497	2016年10月
南昌吾悅廣場	100.00%	40,559	26,032	2016年11月
金壇吾悅廣場	98.95%	51,143	39,503	2016年12月
安慶吾悅廣場	100.00%	49,925	37,795	2016年12月
成都吾悅廣場	99.60%	51,400	38,421	2016年12月
桐鄉吾悅廣場	100.00%	58,131	47,513	2017年5月
衢州吾悅廣場	99.70%	40,826	32,238	2017年6月
長春吾悅廣場	98.96%	45,799	38,942	2017年7月
鎮江吾悅廣場	97.46%	46,584	36,382	2017年8月
青島吾悅廣場	97.88%	48,307	42,296	2017年9月
嵊州吾悅廣場	100.00%	47,908	38,053	2017年10月
如皋吾悅廣場	100.00%	47,914	37,793	2017年11月
寧波吾悅廣場	94.56%	33,088	27,902	2017年11月
南京吾悅廣場	100.00%	31,334	24,732	2017年12月
成都武侯吾悅廣場	86.35%	23,382	19,717	2017年12月
晉江吾悅廣場	90.44%	28,670	24,941	2017年12月
渭南吾悅廣場	99.13%	32,358	19,557	2018年5月
瑞安吾悅廣場	100.00%	65,140	52,499	2018年7月
義烏吾悅廣場	99.57%	52,532	42,913	2018年7月
淮南吾悅廣場	99.43%	39,939	31,247	2018年8月
台州黃岩吾悅廣場	97.22%	45,327	36,018	2018年9月
平湖吾悅廣場	100.00%	45,767	35,078	2018年9月
昆山吾悅廣場	96.96%	34,728	28,268	2018年9月

	出租率	2021年上半年 人民幣千元	2020年上半年 人民幣千元	開業時間
揚州吾悅廣場	99.60%	39,952	30,607	2018年9月
新建吾悅廣場	95.87%	24,369	18,394	2018年11月
昆明吾悅廣場	91.16%	32,796	27,799	2018年11月
泰興吾悅廣場	100.00%	43,274	34,564	2018年11月
長沙吾悅廣場	100.00%	62,675	44,229	2018年11月
南寧吾悅廣場	98.83%	33,597	24,649	2018年12月
句容吾悅廣場	91.25%	29,215	21,367	2018年12月
臨沂吾悅廣場	97.94%	39,791	30,687	2018年12月
玉環吾悅廣場	96.02%	39,417	34,445	2018年12月
啟東吾悅廣場	100.00%	41,470	28,541	2018年12月
台州仙居廣場	98.48%	25,551	23,619	2018年12月
慈溪吾悅廣場	99.51%	38,919	31,622	2018年12月
上饒吾悅廣場	95.84%	38,396	28,670	2019年6月
合肥吾悅廣場	99.91%	50,283	38,060	2019年6月
淮安吾悅廣場	100.00%	40,354	33,831	2019年7月
欽州吾悅廣場	97.70%	34,043	25,945	2019年7月
西安西咸吾悅廣場	98.83%	56,295	50,897	2019年9月
延安吾悅廣場	99.55%	32,457	19,966	2019年9月
連雲港贛榆吾悅廣場	97.95%	38,094	31,307	2019年9月
常州天寧吾悅廣場	98.32%	62,031	55,755	2019年10月
寶雞吾悅廣場	91.09%	25,587	32,565	2019年10月
揚州寶應吾悅廣場	97.63%	35,762	27,249	2019年10月
天津津南吾悅廣場	100.00%	48,730	40,350	2019年11月
淮北吾悅廣場	87.61%	19,297	17,147	2019年11月
漢中吾悅廣場	100.00%	48,632	34,888	2019年11月
桂林吾悅廣場	89.51%	24,489	18,655	2019年11月
連雲港海州吾悅廣場	98.26%	39,809	32,715	2019年12月
溧陽吾悅廣場	91.78%	27,627	26,743	2019年12月
鹽城吾悅廣場	90.35%	18,962	23,825	2019年12月
高郵吾悅廣場	90.51%	25,564	31,676	2019年12月
蚌埠吾悅廣場	86.89%	27,617	31,547	2019年12月
宿州吾悅廣場	91.85%	30,551	32,810	2019年12月
長沙高鐵吾悅廣場	91.52%	36,024	30,892	2019年12月
哈爾濱吾悅廣場	-	-	16,858	2020年1月
西安灃西吾悅廣場	100.00%	33,516	-	2020年9月
長春北湖吾悅廣場	96.51%	23,022	-	2020年9月
阜陽潁州吾悅廣場	99.47%	37,929	-	2020年9月

	出租率	2021年上半年 人民幣千元	2020年上半年 人民幣千元	開業時間
嘉興海鹽吾悅廣場	100.00%	33,951	—	2020年9月
昆明呈貢吾悅廣場	92.09%	26,901	—	2020年9月
興化吾悅廣場	99.57%	35,156	—	2020年9月
昭通吾悅廣場	93.57%	27,799	—	2020年9月
包頭昆區吾悅廣場	100.00%	31,531	—	2020年9月
貴港吾悅廣場	85.26%	20,418	—	2020年10月
六安吾悅廣場	90.82%	24,489	—	2020年10月
徐州賈汪吾悅廣場	97.78%	23,517	—	2020年10月
湖州吾悅廣場	97.47%	29,256	—	2020年10月
唐山吾悅廣場	100.00%	44,034	—	2020年10月
鹽城射陽吾悅廣場	100.00%	25,698	—	2020年10月
蘇州高鐵吾悅廣場	100.00%	46,909	—	2020年11月
鹽城大豐吾悅廣場	100.00%	33,168	—	2020年11月
荊州吾悅廣場	100.00%	32,520	—	2020年11月
滁州吾悅廣場	92.65%	19,786	—	2020年11月
西寧城東吾悅廣場	100.00%	41,418	—	2020年11月
襄陽吾悅廣場	100.00%	30,996	—	2020年11月
南京雨花吾悅廣場	99.93%	48,452	—	2020年11月
貴陽清鎮吾悅廣場	94.87%	19,397	—	2020年11月
遵義吾悅廣場	95.36%	21,325	—	2020年12月
隨州吾悅廣場	100.00%	27,413	—	2020年12月
鹽城東台吾悅廣場	100.00%	33,514	—	2020年12月
淮安漣水吾悅廣場	97.65%	27,349	—	2020年12月
北海吾悅廣場	91.72%	17,094	—	2020年12月
安寧吾悅廣場	93.06%	21,916	—	2020年12月
溫州吾悅廣場	99.64%	77,166	—	2020年12月
德陽吾悅廣場	85.67%	13,739	—	2020年12月
天長吾悅廣場	99.35%	28,315	—	2020年12月
銅陵吾悅廣場	93.76%	17,931	—	2020年12月
長沙望城吾悅生活廣場	100.00%	11,668	—	2020年12月
靖江泰和吾悅廣場	92.28%	29,632	—	2014年12月
泰安泰山吾悅廣場	100.00%	13,939	—	2021年5月
孝感吾悅廣場	100.00%	9,673	—	2021年5月
長沙寧鄉吾悅廣場	100.00%	10,041	—	2021年6月
湖州南潯吾悅廣場	100.00%	9,564	—	2021年6月
揚中吾悅廣場	100.00%	2,256	—	2021年6月
新城控股大廈B座	96.86%	17,772	17,877	2016年1月

附註：

- 1、截至2021年6月30日，本公司持有的已開業吾悅廣場為97個，管理輸出的已開業吾悅廣場為4個，另外4個已簽約吾悅廣場尚處於交接過渡期，收入暫不納入本公司統計範圍。
- 2、租金收入包含租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入。
- 3、2021年上半年本公司商業運營總收入為人民幣39.38億元（即含稅租金收入），包含：商舖及購物中心的租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入；2020年上半年為人民幣22.78億（即含稅租金收入）。
- 4、出租率為2021年6月30日當日商業物業出租情況。
- 5、哈爾濱吾悅廣場為已退出項目。

物業交付及物業銷售收入

2021年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣74,267百萬元。交付物業總建築面積8,074,607平方米。交付及確認銷售的物業平均銷售價格為每平方米人民幣9,198元。

表五：2021年上半年各項目物業發展營業額明細

下表載列於2021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)
昆明呈貢項目	昆明	3,273	350,883	9,328
蘇州MOC芯城匯項目	蘇州	3,035	136,860	22,175
常州金壇區新城金郡花園	常州	2,792	268,060	10,417
常州新北區新城樾雋花園	常州	2,641	131,254	20,122
合肥濱湖區新城雲境	合肥	2,048	106,300	19,267
南通啟東市新城蝶湖世界灣	南通	1,729	127,408	13,571
湖州德清縣新城都會名邸	湖州	1,634	126,152	12,955
湖州吳興區新城中央公園	湖州	1,533	129,025	11,883
泰州興化項目	泰州	1,424	184,867	7,703
包頭昆區項目	包頭	1,407	195,005	7,215
廊坊廣陽區凱悅嘉園	廊坊	1,319	126,863	10,395
蘇州常熟市新城悅雋華庭	蘇州	1,398	121,426	11,515
南京建鄴項目	南京	1,406	30,590	45,959
連雲港海州項目	連雲港	1,287	137,225	9,381
馬鞍山雨山區新城璟玥	馬鞍山	1,349	171,803	7,850
溫州平陽縣新城悅府	溫州	1,272	103,735	12,267
成都邛崃市新城金樾華府	成都	1,254	166,668	7,523
貴陽雲岩區新城璽樾台	貴陽	1,258	115,803	10,867
荊州沙市項目	荊州	1,173	148,879	7,882

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)
長沙雨花項目	長沙	1,183	118,696	9,968
合肥肥東縣新城雲樾觀棠	合肥	1,150	109,739	10,481
淮安漣水項目	淮安	1,091	183,483	5,946
天津濱海新區新城樾府	天津	1,086	59,855	18,150
重慶渝北區新城朗隲大都會	重慶	1,043	74,548	13,996
佛山三水區璟薈豪園	佛山	1,033	100,401	10,289
襄陽高新項目	襄陽	1,018	96,911	10,506
武漢洪山區武漢新城閱璟台	武漢	1,045	81,001	12,900
貴陽清鎮項目	貴陽	948	141,598	6,692
延安寶塔項目	延安	994	119,740	8,298
北海銀海項目	北海	940	92,726	10,133
南京雨花項目	南京	917	56,212	16,319
桂林臨桂項目	桂林	863	168,661	5,115
隨州曾都項目	隨州	886	127,440	6,950
鹽城大豐項目	鹽城	854	84,197	10,140
阜陽潁州項目	阜陽	841	97,475	8,632
貴港港北項目	貴港	877	127,740	6,868
肇慶新城和昱建設項目	肇慶	853	132,501	6,441
南昌東湖區新城公館	南昌	881	51,433	17,134
淮安漣水縣新城悅隲學府	淮安	857	148,981	5,750
黃石下陸區新城黃石悅隲 大都會	黃石	849	117,989	7,194
肇慶四會項目	肇慶	805	108,675	7,410
武漢漢南區新城庭瑞君悅 觀瀾項目	武漢	756	105,310	7,178
宿遷經開區新城悅隲	宿遷	732	112,556	6,506
蚌埠淮上區新城悅隲天著	蚌埠	705	115,669	6,096
揚州寶應項目	揚州	622	83,199	7,478
江門恩平市新城香悅公館	江門	632	104,850	6,027
惠州博羅縣新城悅隲	惠州	632	85,397	7,405
聊城陽谷縣新城金樾府	聊城	611	100,990	6,053
鄭州滎陽市新城尚郡	鄭州	569	87,660	6,491
包頭東河項目	包頭	570	91,909	6,198
西安灃西項目	西安	566	77,705	7,286
揚州高郵項目	揚州	512	75,746	6,760
汕尾海豐縣新城和樾	汕尾	519	88,203	5,884
西安臨潼區新城璽樾驪府	西安	487	46,656	10,438
佛山南海區壹鳴花園	佛山	505	35,353	14,275
欽州欽南項目	欽州	442	91,498	4,829

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)
鹽城射陽項目	鹽城	434	72,720	5,974
遵義紅花崗區新城悅雋風華	遵義	454	80,960	5,614
遵義紅花崗區新城金樾和山	遵義	428	71,028	6,025
嘉興海鹽項目	嘉興	371	24,285	15,264
南寧青秀區新城悅雋江山	南寧	405	33,314	12,154
青島高新區新城雲樾曉院	青島	359	29,628	12,112
淮北杜集項目	淮北	338	63,466	5,318
宿遷市沭陽碧桂園新城	宿遷	329	36,186	9,091
德州齊河縣新城悅雋	德州	308	63,989	4,806
威海榮成市新城悅雋公館	威海	289	37,448	7,710
成都簡陽市新城悅雋錦城	成都	288	36,751	7,844
宿遷泗陽縣新城時光印象	宿遷	273	43,967	6,214
德陽旌陽項目	德陽	254	18,768	13,545
西寧城東項目	西寧	262	11,968	21,853
滁州南譙項目	滁州	248	15,474	16,052
杭州蕭山區新城璟雋名邸	杭州	247	16,129	15,335
遵義紅花崗項目	遵義	253	15,679	16,153
宿州埇橋項目	宿州	243	32,905	7,384
六安裕安項目	六安	222	20,272	10,968
唐山路北項目	唐山	232	14,225	16,343
湘潭九華區新城璟雋	湘潭	192	49,585	3,878
鎮江揚中新城九里香畔	鎮江	202	17,406	11,580
台州黃岩項目	台州	221	10,263	21,559
昆明安寧項目	昆明	176	12,442	14,163
寶雞高新項目	寶雞	181	24,838	7,294
泰州海陵區新城皇家花園	泰州	150	11,125	13,506
蘇州吳江區新城鄰水灣景苑	蘇州	151	19,417	7,759
鹽城大豐區新城悅雋名邸	鹽城	140	25,057	5,577
淮安淮陰區新城悅雋	淮安	139	23,483	5,925

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)
成都崇州市新城瑞升悅雋 西江	成都	135	19,179	7,055
宿遷宿城區新城水木清華	宿遷	133	59,512	2,229
蘇州張家港市新城公館1790	蘇州	131	11,247	11,657
襄陽南漳縣南漳新城悅雋	襄陽	127	31,937	3,977
合肥肥東項目	合肥	120	14,723	8,160
蘇州吳江區新城震澤平瀾府	蘇州	113	14,543	7,803
其他		2,613	409,179	6,373
合計		74,267	8,074,607	9,198

財務回顧

營業額

2021年上半年，本集團的營業額約為人民幣79,802.2百萬元，同比增加110.5%。其中各重要收入類別金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
物業銷售收入	74,267.1	34,447.0
商業物業管理服務收入	1,513.9	891.8
租金收入	2,001.5	1,236.4
其他收入	2,019.7	1,330.0
	79,802.2	37,905.2

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分於本集團合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。2021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551.7百萬元。

毛利

截至2021年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣14,034.3百萬元，同比增加60.3%。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2021年6月30日止六個月，本集團銷售及營銷費用由2020年同期約人民幣1,922.3百萬元增加至約人民幣2,767.5百萬元，主要是由於物業營業收入增長導致銷售佣金結轉增加、員工人數增加導致職工薪酬增長。

行政開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的行政費用由2020年同期約人民幣2,230.1百萬元增加至約人民幣2,571.9百萬元，主要是由於報告期間員工人數增長。

其他虧損－淨額

截至2021年6月30日止六個月，本集團的其他虧損淨額約為人民幣32.0百萬元，主要是處置子公司的損失。

融資成本淨額

截至2021年6月30日止六個月，本集團融資成本淨額由2020年同期約人民幣653.0百萬元增加26.7%至約人民幣827.1百萬元，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2021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2,073.0百萬元及約人民幣2,027.9百萬元。

財務資源及流動資金比率

於2021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57,097.6百萬元（於2020年12月31日：約人民幣63,368.2百萬元），及即期及非即期借款約人民幣114,444.8百萬元（於2020年12月31日：約人民幣104,643.6百萬元）。根據分別於2021年6月30日及2020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	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
1年以內	33,436.5	31,226.5
1年以上但未超過2年	37,817.0	36,867.0
2年以上但未超過5年	39,149.3	33,236.4
5年以上	4,042.0	3,313.7
	<u>114,444.8</u>	<u>104,643.6</u>

於2021年6月30日，本集團的淨負債與權益比率為65.2%（於2020年12月31日：50.7%）。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。

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2021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76,577.9百萬元（於2020年12月31日：約人民幣80,015.1百萬元）。鑑於該等按揭貸款融資的最小歷史違約率，董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微，故按公允價值計量的金融擔保並不重大。

於2021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2021年6月30日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣11,911.7百萬元之擔保（於2020年12月31日：人民幣13,605.2百萬元）。

除本中期業績公告所披露者外，本集團於2021年6月30日並無其他重大或然負債。

外匯風險

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團持有現金結餘情況如下：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
以人民幣計價	56,674.7	61,465.2
以美元計價	377.0	1,822.8
以港幣計價	44.9	80.2
以其他幣種計價	1.0	—
	<u>57,097.6</u>	<u>63,368.2</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主要為美元或港元，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資產及債務規模，以最大程度降低面臨的外匯風險。

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。

重大收購及出售事項

於報告期間，除「報告期間事項」章節內所披露者外，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

董事會不建議宣派截至2021年6月30日止六個月之中期股息（截至2020年6月30日止六個月：無）。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團在中國及香港僱用30,490名全職僱員（於2020年6月30日：28,176名）。

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39.6百萬元（截至2020年6月30日止六個月：約人民幣92.5百萬元）。

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2021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。

報告期內事項

關聯交易 — 資產出售

於2021年2月8日，本公司的附屬公司江蘇雲櫃網絡技術有限公司與新城悅服務集團有限公司附屬公司南京雲櫃網絡科技有限公司訂立資產出售協議，同意以人民幣32,931,300元出售包括快遞櫃及其零配件存貨，及快遞櫃相關的無形資產。有關出售的詳情，請參閱本公司日期為2021年2月8日的公告。

贖回及發行優先票據

於2021年1月22日，本公司已於到期時悉數贖回本金額300百萬美元年息7.5%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2021年1月22日的公告。

於2021年1月，本公司已發行本金總額300百萬美元年息4.45%將於2025年7月13日到期的優先票據。有關發行的詳情載於本公司日期為2021年1月7日的公告。

報告期後重大事件

建議分拆若干商業物業權益並於新交所獨立上市

本公司建議透過分拆方式出售持有九項位於長三角地區及中國省會城市的房地產資產的多家子公司予一個信託（「該信託」），並將該信託內的該等證券（「該等證券」）於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）獨立上市。將該等證券在新交所主板獨立上市構成第15項應用指引項下本公司分拆該等證券。於2021年7月30日，聯交所已批准建議分拆。有關進一步資料，請參閱本公司日期為2021年7月30日的公告。於本公告日期，Seazen Asset Management Pte. Ltd.已於2021年8月1日向新交所遞交上市申請表格以申請批准該等證券於新交所主板上市及買賣。

重大變動

除上文所披露者外，自本公司2020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2021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2021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2021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2021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，2021年8月27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。