

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。



Sinic Holdings (Group) Company Limited

新力控股（集團）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：2103）

截至二零二一年六月三十日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 本期間的總合約銷售額及應佔權益合約銷售額分別達人民幣58,789.3百萬元及人民幣27,039.6百萬元，同比分別增長約35.0%及28.4%。
- 本期間總收入同比增長約28.9%至人民幣11,218.9百萬元。
- 毛利為人民幣2,438.4百萬元，毛利率為21.7%。
- 本期間的溢利同比增長約2.4%至人民幣891.7百萬元。
- 淨利潤率為7.9%。
- 母公司擁有人應佔核心利潤^(附註1)為人民幣730.1百萬元，同比增長約7.4%。
- 於二零二一年六月三十日，現金及銀行結餘^(附註2)為人民幣19,349.5百萬元，比二零二零年十二月三十一日增加約10.3%。
- 淨資產負債比率由二零二零年十二月三十一日的63.6%減少13.1個百分點至二零二一年六月三十日的50.5%。

附註：

- (1) 母公司擁有人應佔核心利潤為母公司擁有人應佔利潤減投資物業公平值變動(扣除稅項)及金融資產／負債公平值變動(扣除稅項)。
- (2) 現金及銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物。

新力控股(集團)有限公司(「新力控股」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合中期業績，連同二零二零年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	11,218,932	8,703,375
銷售成本		<u>(8,780,508)</u>	<u>(6,073,523)</u>
毛利		2,438,424	2,629,852
財務收入		226,304	58,482
其他收入及收益	3	188,319	36,696
銷售及分銷開支		(453,458)	(365,978)
行政開支		(327,119)	(243,110)
其他開支		(9,668)	(9,498)
投資物業的公平值收益		70,010	148,507
按公平值計入損益的金融資產的 公平值(虧損)/收益		(18,661)	31,051
按公平值計入損益的金融負債的 公平值收益		19	40
財務成本	4	(286,685)	(286,455)
應佔下列公司利潤及虧損：			
合營公司		(91,227)	(17,241)
聯營公司		<u>47,346</u>	<u>116,427</u>
除稅前溢利	5	1,783,604	2,098,773
所得稅開支	6	<u>(891,892)</u>	<u>(1,227,762)</u>
期內溢利		<u>891,712</u>	<u>871,011</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		763,974	822,045
非控股權益		<u>127,738</u>	<u>48,966</u>
		<u>891,712</u>	<u>871,011</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本和攤薄	8	<u>人民幣0.21元</u>	<u>人民幣0.23元</u>

中期簡明綜合其他全面收入表
截至二零二一年六月三十日止六個月

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>891,712</u>	<u>871,011</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>14,968</u>	<u>(55,705)</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面溢利／(虧損)淨額	<u>14,968</u>	<u>(55,705)</u>
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	<u>14,968</u>	<u>(55,705)</u>
期內全面收入／(虧損)總額，扣除稅項	<u>906,680</u>	<u>815,306</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	778,942	766,340
非控股權益	<u>127,738</u>	<u>48,966</u>
	<u>906,680</u>	<u>815,306</u>

中期簡明綜合財務狀況表
截至二零二一年六月三十日

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	72,117	72,565
使用權資產	39,056	50,229
投資物業	2,762,200	2,395,300
無形資產	31,962	28,999
於合營企業的投資	3,276,586	4,867,128
於聯營公司的投資	10,088,443	9,514,957
遞延稅項資產	2,226,306	2,113,865
其他非流動資產	<u>1,021,233</u>	<u>948,780</u>
 非流動資產總值	 <u>19,517,903</u>	 <u>19,991,823</u>
流動資產		
按公平值計入損益的金融資產	740,858	640,520
開發中物業	55,406,375	43,594,738
持作出售已竣工物業	4,967,891	4,218,401
貿易應收款項	9 40,876	42,068
應收關聯公司款項	6,161,536	6,010,466
預付款項、其他應收款項及其他資產	5,482,195	4,392,606
可收回稅項	371,026	202,102
現金及現金等價物	<u>19,349,499</u>	<u>17,535,147</u>
 流動資產總值	 <u>92,520,256</u>	 <u>76,636,048</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

截至二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	8,020,521	6,907,719
其他應付款項及應計費用		3,884,190	3,090,290
合約負債		35,712,729	25,586,430
應付關聯公司款項		7,058,811	5,132,922
計息銀行及其他借款		8,593,052	9,535,660
優先票據		4,573,923	3,531,945
企業債券		72,684	512,623
資產抵押證券所得款項		123,741	514,722
租賃負債		16,349	21,052
按公平值計入損益的金融負債		439	458
應付稅項		7,371,341	7,127,279
流動負債總額		<u>75,427,780</u>	<u>61,961,100</u>
流動資產淨值		<u>17,092,476</u>	<u>14,674,948</u>
資產總值減流動負債		<u>36,610,379</u>	<u>34,666,771</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		14,962,456	13,255,282
優先票據		-	1,344,595
企業債券		552,833	277,449
資產抵押證券所得款項		690,000	690,000
租賃負債		10,101	17,136
遞延稅項負債		161,109	18,620
非流動負債總額		<u>16,376,499</u>	<u>15,603,082</u>
資產淨值		<u>20,233,880</u>	<u>19,063,689</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		31,958	31,958
儲備		10,131,698	9,833,539
		10,163,656	9,865,497
非控股權益		10,070,224	9,198,192
權益總額		<u>20,233,880</u>	<u>19,063,689</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

1.1 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

中期簡明綜合財務資料並不包括所有規定須在年度財務報表載列的資料及披露，並應與載於本集團截至二零二零年十二月三十一日止的年度綜合財務報表的本集團綜合財務報表一併閱讀。

1.2. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務報表所採納的會計政策與本集團編製截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟就本期間的財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)除外。

國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號(修訂本) 國際財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革—第二階段 二零二一年六月三十日之後的2019冠狀病毒病有關之 租金減免(提早採納)
---	--

經修訂國際財務報告準則的性質及影響說明如下：

- (a) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)於現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替換時解決先前修訂中未處理但影響財務報告之問題。第二階段之修訂提供一項實際可行權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整金融資產及負債之賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準。改革所要求的變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均通過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。

該等修訂亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於二零二一年六月三十日持有根據銀行同業拆息利率以人民幣及外幣計值的若干計息銀行及其他借款。由於該等借款的利率於期內並無被無風險利率取代，修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借款的利率於未來期間被無風險利率取代，本集團將於修訂該等借款後應用該實際權宜之計，前提為符合「經濟上等同」標準。

- (b) 二零二一年三月頒佈的國際財務報告準則第16號(修訂本)將承租人可選擇可行權宜方法而不採用租賃變更的方法來核算因COVID-19疫情直接導致的租金減免延長12個月。因此，在滿足應用可行權宜方法的其他條件下，簡化方法適用於租金的減免為原定於二零二二年六月三十日前到期的租賃付款額。有關修訂適用於二零二一年四月一日或之後開始的年度，且應追溯應用，並將首日執行有關修訂與現行準則的累計影響追溯調整本會計期間的期初保留利潤。有關修訂允許提前應用。有關修訂並無對本集團的財務狀況及表現構成任何影響，乃由於本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月並無因COVID-19疫情直接導致的任何租金減免。

2. 經營分部資料

管理層監控本集團業務(包括物業開發及銷售、物業租賃及提供管理諮詢服務)的經營業績。物業租賃及提供管理諮詢服務並未貢獻重大收益，故物業開發及銷售為本集團的唯一可報告經營分部，且並無呈列其他經營分部分析。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於報告期內，概無單一客戶或共同控制下的一組客戶貢獻本集團收益的10%或以上。

3. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收益	11,214,961	8,698,873
其他來源收益		
租金收入	<u>3,971</u>	<u>4,502</u>
	<u>11,218,932</u>	<u>8,703,375</u>

客戶合約收益的分類收益資料

貨品或服務類型：

物業銷售	10,846,415	8,410,397
項目管理服務	301,615	270,196
其他諮詢服務	<u>66,931</u>	<u>18,280</u>

客戶合約總收益	<u>11,214,961</u>	<u>8,698,873</u>
---------	-------------------	------------------

收益確認時間：

於某一時點轉移的物業	9,501,613	7,276,166
於一段時間內轉讓的物業	1,344,802	1,134,231
於一段時間內轉讓的服務	<u>368,546</u>	<u>288,476</u>

客戶合約總收益	<u>11,214,961</u>	<u>8,698,873</u>
---------	-------------------	------------------

其他收入及收益分析如下：

其他收入及收益

出售附屬公司的淨收益	-	9,857
議價購買收益	4,316	-
對企業合併前持有的合營企業投資的重新計量收益	61,847	-
匯兌收益	28,966	16,714
沒收按金	35,303	7,054
政府補助	55,093	333
出售物業、廠房及設備項目的淨收益	280	323
其他	<u>2,514</u>	<u>2,415</u>
	<u>188,319</u>	<u>36,696</u>

4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
計息銀行及其他借款、資產抵押證券所得款項、企業債券及 優先票據之利息	1,329,070	1,155,578
租賃負債利息	1,141	1,127
合約收益產生的利息開支	<u>333,217</u>	<u>320,275</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	1,663,428	1,476,980
減：資本化利息	<u>(1,376,743)</u>	<u>(1,190,525)</u>
	<u><u>286,685</u></u>	<u><u>286,455</u></u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃在扣除／(計入)下列各項後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	8,691,864	5,974,650
已提供服務成本	88,644	98,873
物業、廠房及設備項目的折舊	8,816	12,403
使用權資產的折舊	11,173	12,217
無形資產攤銷	1,173	1,859
租賃開支	9,933	9,442
核數師酬金	2,900	2,600
金融資產(減值虧損撥回)／減值虧損	(35)	138
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	267,711	126,833
退休金計劃供款及社會福利	36,162	14,736

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月並無於香港產生任何即期應課稅利潤。

本集團於中華人民共和國(「中國」)內地經營的附屬公司於報告期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支)。此外，該等位於江西省的附屬公司須繳納土地增值稅，根據「江西省地方稅務局公告二零一七年第1號」按其收益的10%計算。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	879,467	785,494
中國土地增值稅	100,439	490,767
遞延稅項	<u>(88,014)</u>	<u>(48,499)</u>
期內稅項支出總額	<u><u>891,892</u></u>	<u><u>1,227,762</u></u>

附註：土地增值稅金額顯著增加乃主要由於就三個項目進行最終清算所致，其已獲相關稅務機關批准。該等土地增值稅的最終清算由相關地方稅務機關經考慮及判斷該等項目開發及經營狀況後批准。獲批土地增值稅金額較估計撥備為低。因此，自本期間的土地增值稅中扣除相關差額。

7. 股息

本公司股東已於二零二一年六月四日的股東週年大會上批准二零二零年度建議末期股息每股人民幣14.0分(相當於約17.05港仙)，總計人民幣499,826,000元(相當於約608,717,000港元)。

董事會不建議派付截至二零二一年六月三十日止六個月任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利人民幣763,974,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣822,045,000元)及報告期間已發行普通股加權平均數3,570,187,000股(截至二零二零年六月三十日止六個月：3,570,187,000股)計算。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於報告期間並無發行任何潛在攤薄普通股。

9. 貿易應收款項

本集團於報告期末基於發票日期及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	<u>40,876</u>	<u>42,068</u>

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	7,696,135	6,790,772
一年以上	<u>324,386</u>	<u>116,947</u>
	<u>8,020,521</u>	<u>6,907,719</u>

管理層討論及分析

中期業績

於本期間，本集團錄得收益人民幣11,218.9百萬元，較去年同期人民幣8,703.4百萬元增長約28.9%；毛利人民幣2,438.4百萬元，較去年同期人民幣2,629.9百萬元減少約7.3%。期內溢利為人民幣891.7百萬元，較去年同期人民幣871.0百萬元增加約2.4%；母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣730.1百萬元，較去年同期人民幣679.6百萬元增長7.4%。而本集團於本期間每股基本盈利為每股人民幣0.21元。

二零二一年上半年回顧

市場回顧

二零二一年上半年，全球經濟在新冠疫情的影響下依然充滿了不確定性，國際環境複雜多變。在此環境下，中國政府積極做好疫情防控，穩生產，促發展，經濟延續復蘇態勢，整體穩中向好。據國家統計局數據顯示，今年上半年，中國GDP總值人民幣532,167億元，同比增長12.7%。分季度看，一季度兩年平均增長5.0%，二季度兩年平均增長5.5%。

隨著經濟復蘇和居民購買力的提升，上半年全國房地產銷售市場實現了正向增長。

今年以來在「房住不炒」定位下，中國房地產調控政策不斷完善，進一步向供給端側重，增加重點城市土地供應等，重點城市供地「兩集中」政策出台。房地產金融監管持續強化，地方加快建立房地聯動機制、針對二手房市場調控的力度亦在不斷加強，部分城市調控效果已現。隨著「三條紅綫」的落地，房企現金流管理的重要性愈發凸顯。

本集團將進一步深化規模導向轉變為質量導向，聚集各項有利資源，實現高品質、高效益發展，加速提升整體運營能力和精細化管理能力，加強現金流管理，堅持「促銷售、抓回款」，把握「兩集中」下的市場投資機會以及營銷節奏。

以下為本集團的發展策略：

加強四大區域一、二線城市均衡佈局

持續鞏固本集團於江西市場的領先地位，深耕現有長三角、粵港澳大灣區、中西部核心城市四大板塊。在拿地方面，本集團審慎決策，通過以下舉措提升土儲質量，擴大土儲規模。首先，堅持安全第一，控制獲取項目的土地成本，以保障項目安全、有利潤空間為前提。第二，進一步加強項目的對沖能力，降低項目的容錯率。第三，採取多元化的拿地方式，包括招拍掛、收併購、產業勾地等，加大合作資源的開拓。在產業勾地方面，積極引進人才及升級業務能力，聚焦九大戰略產業，已累計開發出55家產業資源渠道並與合作夥伴形成了多個具備勾地計劃的實體產業投資項目。第四，加強一線、新一線和二線城市佈局，於二零二一年六月三十日，按權益土儲面積計算，一線、新一線及二線城市佔比約為84.0%。按區域而言，江西省大本營佔比為33.6%，大灣區佔比29.5%，長三角區域佔比21.5%，華中華西核心城市佔15.4%。最後，提前做好資金規劃和部署，形成靈活可用的資金平台，為項目進展順利提供資金保證。

實施數字化轉型及提升運營效率

二零二一年上半年，本集團通過良好的項目管控體系，在出圖質量、標準化落地、展示區評估等方面優化項目管理，提升交付項目質量，優化項目成本。同時，本集團通過推進數字化轉型進一步提升管理水平和決策效率，透過實施數字化模塊和設定更高的行業管理標準，在精細化管理的支持下，進一步提升經營效率。

進行品質管理及堅守服務

在品質管理方面，本集團從前端管理、產品策略到品質落地嚴格把控，高效應用標準產品體系，保障項目高品質落地。在保證產品質量方面，搭建以工程管理中心、各當地相關公司、各相關項目部以及獨立第三方構成的新力「3+1」質量管控體系，保證項目有效管理及落地實施。本集團實施工程管理七大制度，形成覆蓋進料檢驗至交付評審的全流程管理體系。同時，上綫了信息管理平台，對項目實施全周期管控，保證高質量項目產出。憑藉著優質的產品及良好的服務，本集團二零二一年上半年第三方客戶滿意度總得分89.8分，連

續六年持續提升，其中物業服務、設計等多項指標排名前列。我們深耕品質管理，並獲得了廣泛的認可，在二零二一年榮獲20項產品大獎，包括「2020-2021年度美尚獎—優秀獎」、「2021 GBE地產設計大獎」、「意大利2021 A'Design Award」等。

拓展融資管道及優化財務結構

報告期內，本集團信貸水平持續加強，取得了國際評級機構惠譽評級、標準普爾、穆迪和聯合國際重申維持授予的國際長期發行人主體信用評級分別「B+」(展望「穩定）」、「B」(展望「穩定）」、「B2」(展望「穩定）」和「BB-」(展望「正面」)。此外，境內信貸評級機構聯合信用評級維持本公司主體信用等級「AA+」，評級展望為「穩定」，同時維持本公司的債項信用等級為「AA+」，展現出對本集團經營穩健及財務健康程度的認可。

本集團積極優化和拓寬融資渠道。銀行方面，本集團在現有銀行合作的基礎上進一步擴大和深化與銀行的合作，二零二一年上半年進入廣發銀行白名單，新增多家銀行授信，包括工商銀行及光大銀行等。期間內，本集團已取得多家金融機構授信總額約人民幣95,200百萬元，其中約73.7%於二零二一年六月三十日尚未動用。本集團採取多渠道的融資方式，其中資產支持證券人民幣813.7百萬元，利率最高7.0%。本集團成功發行兩種優先票據及債券，包括：

- 於二零二一年一月，本公司完成發行本金額250百萬美元綠色優先票據、年息率8.5%、於二零二二年一月二十四日到期債券，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。
- 於二零二一年三月，新力地產集團有限公司(「新力地產」)(本集團的一間附屬公司)完成發行三年期本金額人民幣255百萬元公司債、年息率7.0%、於上海證券交易所公開上市。

得益於現金流管理、抓回款和債務結構優化，本集團的主要信貸指標進一步改善。截至二零二一年六月三十日，本集團的淨債務與權益比率為50.5%，優於行業平均水平；現金對

短期借貸比率改善至約1.4倍，剔除預收款項資產負債率約73.5%。此外，本集團於境內、外市場的平均融資成本均有所下降。期末，借貸加權平均融資成本進一步下降至8.7%。

未來，本集團會繼續積極優化和拓寬融資渠道，調整融資結構，降低融資成本，實現長遠穩健發展。同時，加強與金融機構合作，建立良好的戰略合作關係，維持優秀的信用形象。

良好投資者關係與企業管治

本集團在遵循相關上市規則及法律規定的前提下，積極通過電話、郵件、公告、業績發佈會、新聞發佈會、投資者推介會等多種渠道與投資者定期保持有效溝通，不斷完善投資者關係管理工作，以向投資者負責的態度，不斷推動本集團最佳實踐。

於二零一九年十一月在聯交所上市後，本集團獲得市場廣泛的支持和肯定，招銀國際、建銀國際、法國巴黎銀行、中銀國際、國泰君安、渣打銀行、巴克萊銀行、花旗銀行、美銀及尚乘等多家國內外大行先後給予本集團覆蓋及正面評價。於二零二零年三月九日，本集團正式獲納入恒生綜合指數及港股通，進一步證明了資本市場對本集團的認可。

本集團於期內榮獲多個獎項及榮譽，包括「亞洲金融」雜誌(Finance Asia)「2021亞洲最佳企業」評選最佳環境管理(中國)及最佳投資者關係(香港)；「財資」雜誌(The Asset)舉辦的「2020年財資環境、社會和管治企業大獎」中榮獲「鈦金獎」及「社會責任—經濟適用房」；於「環境、社會及企業管治成就2020大獎」中一舉獲得特別環境、社會、企業管治大獎一年度傑出企業和特別大獎「由基金經理投票」—ESG傑出企業；以及「機構投資者」雜誌(Institutional Investor)「受尊崇公司」、「最佳首席執行官」以及「最佳投資者關係官」。

踐行ESG「環境、社會和管治」

本集團認識到「環境、社會和管治」(ESG)對一家良好企業管治的重要性，因此十分重視環境、社會和管治方面的管理、實踐與績效。本集團搭建了自上而下的ESG管治架構，致力於將我們的可持續發展理念和對持份者的承諾落實為具體行動。我們設立兩級管治架構，由董事會和ESG工作小組構成。董事會下設由本集團總部各職能部門和主要附屬公司組成的ESG工作小組，負責落實本集團ESG策略及相關行動。於二零二零年十二月發佈《綠色、

社會責任、可持續發展融資框架》及Sustainalytics第三方意見書，成立可持續發展融資工作組，負責監督項目遴選，保證強有力的監控和治理。

二零二一年下半年展望

展望下半年，各國從新冠肺炎疫情下逐步復甦。中國政府有望採取進一步措施，實現中國經濟持續穩定發展的長期目標。中國的經濟復甦促進了居民消費信心，有利於購房需求。預計房地產金融監管仍將繼續強化，房價漲幅將趨於穩定。

分各等級城市來看，城市間分化進一步加劇。對於房企來說，隨著行業集中度逐漸提升，加上「三道紅線」新規、房貸集中度管理制度、集中供地政策的發佈，行業面臨新變革，市場逐步從「以量取勝」向「以質取勝」轉變，精細化運營時代即將到來。在現行的政策環境下，我們認為全國佈局、擁有高質量土儲和強大產品力、強調現金流管理、穩健發展的大型房企會更具能力去應對行業變革與挑戰。

面對新的發展形勢，新力作為全國性大型房地產開發商，將緊抓機遇，堅持城市深耕及高周轉的經營策略，充分釋放集團內資產價值，繼續鞏固並加強本集團在市場中的領導地位。區域佈局方面，本集團將繼續堅持以一二綫城市為主，強三綫為輔，加大長三角地區和大灣區的佈局力度，同時發揮江西大本營的優勢，佈局中西部核心城市高增長潛力地區，形成明確的四大區域戰略佈局。拿地政策方面，本集團將在保證資本結構持續優化的前提下，持續研判市場，確保單項目盈利能力，控制地價、提升利潤、控制拿地規模，實現快速周轉；鼓勵合作，適當多元化合作模式，推動更多優質合作項目落地。銷售方面，本集團將不斷升級營銷服務體系，積極去化提速。本集團可售貨值供應充足，地域均衡分佈，對完成本年度全年合約銷售目標充滿信心。財務管理方面，本集團將繼續加強現金流

管理，抓回款，積極擴展融資管道及優化債務結構，保持財務狀況穩定健康。產品力提升方面，本集團將通過新安全、新全齡、新精緻三大主張賦能越級品質，升級居住體驗。同時針對購房到居住的全服務周期，升級打造領先行業的客戶服務保障體系。

征程再起，本集團將凝聚全新動力，以品質為驅動，持續聚焦高質量發展，升級為社會公眾傳遞愛心及關愛的企業社會責任，讓資本市場和客戶對企業未來發展充滿信心。新力將始終以獨特的匠人姿態，找準自己的道路，在劇烈變化的地產行業中越走越穩。

表現摘要

	截至六月三十日止六個月		百分比變動
	二零二一年	二零二零年	
合約銷售額			
總合約銷售額(人民幣千元)	58,789,342	43,544,436	+35.0%
應佔權益合約銷售額(人民幣千元)	27,039,599	21,061,066	+28.4%
應佔權益合約建築面積(平方米)	1,792,577	1,476,556	+21.4%
應佔權益合約平均售價(「平均售價」) (人民幣/平方米)	15,084	14,264	+5.7%
選定財務資料			
收益(人民幣千元)	11,218,932	8,703,375	+28.9%
毛利(人民幣千元)	2,438,424	2,629,852	-7.3%
期內溢利(人民幣千元)	891,712	871,011	+2.4%
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	763,974	822,045	-7.1%
母公司擁有人應佔核心利潤(人民幣千元)	730,114	679,584	+7.4%
毛利率(%)	21.7	30.2	-8.5個百分點
淨利潤率(%)	7.9	10.0	-2.1個百分點
每股盈利(基本及攤薄)(人民幣分)	21	23	-8.7%

	於二零二一年 六月三十日	於二零二零年 十二月三十一日	百分比變動
資產總值(人民幣千元)	112,038,159	96,627,871	+15.9%
現金及銀行結餘(人民幣千元)	19,349,499	17,535,147	+10.3%
債務總額(人民幣千元) ^(附註1)	29,568,689	29,662,276	-0.3%
權益總額(人民幣千元)	20,233,880	19,063,689	+6.1%
母公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	10,163,656	9,865,497	+3.0%
流動比率(倍) ^(附註2)	1.2	1.2	-
淨資產負債比率(%) ^(附註3)	50.5	63.6	-13.1個百分點
加權平均債務成本(%) ^(附註4)	8.7	9.1	-0.4個百分點
現金對短期借貸比率(倍) ^(附註5)	1.4	1.2	+0.2倍
剔除預收款項資產負債率 ^(附註6)	73.5	73.2	+0.3個百分點

附註：

- (1) 債務總額指計息銀行及其他借款、公司債券、優先票據總額及資產抵押證券所得款項。
- (2) 流動比率根據截至有關日期的流動資產除以流動負債總額計算。
- (3) 淨資產負債比率根據債務總額減現金及銀行結餘除以期末權益總額再乘以100%計算。
- (4) 加權平均債務成本指截至期末所有未償還債務的加權平均利息成本。
- (5) 現金短債比乃現金及現金等價物除以短期借款計算。
- (6) 剔除預收款項的資產負債率乃總負債減去預收款項(包括合同負債)除以總資產減去預收款項(包括合同負債)計算。

合約銷售及物業發展

本集團紮根於江西，逐步拓展至粵港澳大灣區、長三角地區、中西部地區核心城市以及中國其他高增長潛力地區。本集團合約銷售額按年增長，四大區域深耕發展，物業銷售收入來源進一步多樣化。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團總合約銷售額及應佔權益合約銷售額分別為人民幣58,789.3百萬元及人民幣27,039.6百萬元，較去年的人民幣43,544.4百萬元及人民幣21,061.1百萬元，同比增加約35.0%及28.4%，主要是由於二零二零年國內房地產受新冠疫情衝擊後，本期間銷售慢慢恢復。應佔權益合約銷售額分佈在全國四大區域，其中江西省佔約26.7%，大灣區佔約12.9%，長江三角洲地區佔約37.2%及華中華西地區核心城市及其他高增長潛力地區佔約23.2%。

江西省是本公司發源地，本集團在南昌的市佔率更是處於絕對領先地位。本集團會把握現有優勢繼續深耕當地市場進一步強化市場地位。截至二零二一年六月三十日，本集團在江西省應佔權益土地儲備面積為4.8百萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的約33.6%，其中南昌佔江西省應佔權益土地儲備約76.6%。南昌新力城(本集團在南昌的其中一個重點項目)是位於九龍湖西的優質住宅物業項目，地理位置優越，深受用家歡迎。目前區域可容納50萬人口，成為區域性的商貿會展中心。二零二零年更榮獲南昌房地產協會「最佳規劃設計獎」、中國(江西)地產榮譽榜「區域最具影響力樓盤」、江西地產協會「宜居江西·人居典範樓盤」及騰訊房產「二零二零年南昌人氣樓盤」。南昌·新力大境天成位於新建區欣悅湖區，毗鄰欣悅湖，項目臨近紅谷灘商圈，交通便利。二零二零年更榮獲JINTANG PRIZE(金堂獎)和意大利2021 A' Design Award。

粵港澳大灣區是國家重點發展地區，政策定位為國際一流灣區。區內科技創新，經濟活動高速發展，同時高鐵、城鐵、深中通道等多項大型基建交通路網日漸完善，吸引大量人才流入，也將大大提升大灣區內城市價值和物業價值。於二零二一年六月三十日，本集團在整個大灣區應佔權益土地儲備面積為4.3百萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的29.5%；項

目多位於核心及高增長地段如廣州、深圳、珠海、中山、惠州，地理位置優越。惠州新力城是本集團在大灣區最受歡迎的項目之一，其地理位置優越，惠城區水口皇冠路與清湖路交匯處(惠州中學旁)，交通便利。緊鄰三環東路，是惠州重要的交通樞紐的位置，同時擁豐富的江景公園資源，享有濕地市政公園的「兩區四景」。二零二一年更榮獲GBE地產設計大獎•最佳創新設計獎。

長三角地區為「一帶一路」與長江經濟帶的重要交匯地帶。處於國際重要貿易航綫的優越位置，在國家現代化建設與全方位開放中佔有重要戰略地位。本集團在二零一七年拓展至長三角區，於二零二一年六月三十日，本集團於長三角區域的應佔權益土地儲備面積為3.1百萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的約21.5%；項目多位於上海、蘇州、杭州、無錫、南京、溫州等核心城市。其中位於杭州市余杭區瓶窯啟雲府是最受歡迎的項目之一，緊鄰杭州第三中心一雲城；周邊綠水青山，擁有5,000年的濃厚文化底蘊；附近全齡化教育完善，更是毗鄰高等學府中法航空大學；城市規劃中的文化、科技、生態融為一體，未來居住值不可限量。二零二一年更榮獲美尚獎2020-2021年度一景觀設計專項(優秀獎)。

本集團近年積極拓展中西部地區業務及其他高增長潛力地區，包括長沙、武漢、成都、福州、山東等。截至二零二一年六月三十日，本集團於華中華西核心城市及其他高增長潛力地區的應佔權益土地儲備面積為2.2百萬平方米，佔總應佔權益土地儲備的15.4%。位於成都新雙楠高端生態居住區的成都東園榮獲年度生態宜居樓盤、生態墅區標桿樓盤、2019-2020年度備受期待樓盤、獲得城市空間•區域共建案列獎、2021年法國DNA巴黎設計大獎。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團所實現應佔權益合約銷售額的建築面積為1,792,577平方米，較截至二零二零年六月三十日止六個月的1,476,556平方米增加約21.4%。本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月的應佔權益合約平均售價為每平方米人民幣15,084元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的每平方米人民幣14,264元增加約5.7%。

下表載列本期間按地區劃分的應佔權益合約銷售額概要：

地區	應佔權益 合約銷售額 人民幣百萬元	佔應佔 權益合約 銷售總額 的百分比 %	應佔 權益合約 建築面積 平方米	應佔權益合約 平均售價 人民幣／平方米
江西省	721,776	26.7	586,422	12,308
粵港澳大灣區	347,552	12.9	227,275	15,292
長江三角洲地區	1,006,171	37.2	565,403	17,796
華中華西核心城市及 其他高增長潛力地區	<u>628,461</u>	<u>23.2</u>	<u>413,477</u>	15,199
總計	<u>2,703,960</u>	<u>100.0</u>	<u>1,792,577</u>	15,084

土地儲備

本集團聚焦一二線城市的多元化地域分佈及擁有大量優質土地儲備。截至二零二一年六月三十日，總應佔權益土地儲備14.4百萬平方米。有關分佈及土地儲備反映了本集團不僅擁有海量的豐沃土地儲備，同時新拓展的大灣區，以及長江經濟帶上核心城市的土地儲備佔比在大幅提高，可見本集團堅持全國化發展的堅定決心。受「粵港澳大灣區發展綱要」及「社會主義現行示範區政策」利好的粵港澳大灣區，以及長江經濟帶上核心城市是中國經濟最為活躍的核心區域，這些積極因素有助本集團更快成長。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團新獲取的土地儲備均聚焦於四大區域城市。於本期間，通過公開招拍掛、收併購、合資合營的多種拿地方式，本集團取得優質地塊共有5幅，其中江西省佔2塊、長江三角洲地區佔3塊，拿地主要聚焦長江三角洲地區。本期間收購土地的總規劃建築面積約為1.0百萬平方米，其中本集團應佔權益的規劃建築面積約為0.5百萬平方米。期內收購土地的合計應佔權益代價約為人民幣2,182.1百萬元。於期內獲取的土地平均土地成本為約每平方米人民幣4,255.8元。

從本集團現有的土地儲備情況來看，預期未來本集團來自江西省之外市場的收益佔比將會進一步提高，並逐步實現四大區域的均衡發展。

下表載列本集團於本期間獲得的地塊詳情：

項目	城市	本集團 所佔股權 %	規劃建築 面積 平方米	應佔權益 規劃建築 面積 平方米
江西省				
1. 南昌市南昌縣澄湖北	南昌	33	105,625	34,856
2. 南昌市新建區望城鎮	南昌	52	500,855	258,191
長江三角洲地區				
3. 無錫經開區萬順道東	無錫	30	46,402	13,921
4. 六安市裕安區江山賦南	六安	30	145,390	43,617
5. 蘇州高新區澹關運河古城	蘇州	100	<u>162,153</u>	<u>162,153</u>
總計			<u><u>960,425</u></u>	<u><u>512,738</u></u>

由本集團附屬公司、合營企業或聯營公司開發及管理的土地儲備

下表載列於二零二一年六月三十日本集團附屬公司、合營企業或聯營公司所開發及管理總應佔權益土地儲備按地理位置劃分的明細：

地區／城市	土地用途	應佔權益 建築面積 平方米	所佔土地 總儲備比例 %
江西省			
南昌	住宅／商業	3,705,932	25.7
撫州	住宅／商業	389,456	2.7
贛州	住宅／商業	318,323	2.2
景德鎮	住宅／商業	208,205	1.4
吉安	住宅／商業	82,495	0.6
其他	住宅／商業	<u>131,736</u>	<u>1.0</u>
小計		<u>4,836,147</u>	<u>33.6</u>
粵港澳大灣區			
惠州	住宅／商業	3,593,691	25.0
廣州	住宅	233,051	1.6
深圳	住宅／商業	201,829	1.4
珠海	住宅／商業	180,245	1.2
其他	住宅／商業	<u>44,920</u>	<u>0.3</u>
小計		<u>4,253,736</u>	<u>29.5</u>

地區／城市	土地用途	應佔權益 建築面積 平方米	所佔土地 總儲備比例 %
長江三角洲地區			
蘇州	住宅／商業	1,117,309	7.8
諸暨	住宅／商業	445,172	3.1
無錫	住宅／商業	400,853	2.8
合肥	住宅／商業	291,929	2.0
南京	住宅／商業	136,702	0.9
寧波	住宅／商業	119,466	0.8
杭州	住宅／商業	114,350	0.8
溫州	住宅／商業	105,193	0.7
徐州	住宅／商業	102,247	0.7
上海	住宅／商業	58,946	0.4
其他	住宅／商業	198,973	1.5
小計		<u>3,091,140</u>	<u>21.5</u>
華中華西地區核心城市及其他高增長潛力地區			
武漢	住宅／商業	613,739	4.3
長沙	住宅／商業	530,206	3.7
福州	住宅／商業	233,352	1.6
成都	住宅／商業	230,195	1.6
鄂州	住宅／商業	144,651	1.0
自貢	住宅／商業	122,714	0.8
濰坊	住宅／商業	119,469	0.8
襄陽	住宅	113,896	0.8
其他	住宅／商業	109,879	0.8
小計		<u>2,218,101</u>	<u>15.4</u>
總計		<u>14,399,124</u>	<u>100.0</u>

財務回顧

收益

本集團的收益產生自物業銷售、向獨立第三方提供項目管理及其他諮詢服務及投資物業租賃。於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團約96.7%(二零二零年同期：96.6%)收益來自物業銷售，約3.3%(二零二零年同期：3.4%)來自項目管理及其他諮詢服務及投資物業租賃。

下表載列於所示期間按業務種類劃分的已確認收益概要：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	10,846,415	96.7	8,410,397	96.6
項目諮詢及管理服務	368,546	3.2	288,476	3.3
租金收入	3,971	0.1	4,502	0.1
總計	11,218,932	100.0	8,703,375	100.0

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團已確認總收益為人民幣11,218.9百萬元，較去年同期人民幣8,703.4百萬元增加約28.9%，主要是由於本期間來自物業銷售的收益增加所致。

來自物業銷售的收益

截至二零二一年六月三十日止六個月，物業銷售收益主要來自銷售高周轉的住宅物業，所得收益佔比總收益約94.5%。物業銷售所得收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣8,410.4百萬元增加約29.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣10,846.4百萬元，主要因為本集團於本期間交付的物業建築面積有所增加。截至二零二一年六月三十日止六個月，交付物業總建築面積900,811平方米，同比增加約24.1%，交付物業平均售價每平方米人民幣12,040.7元。

來自項目諮詢及管理服務的收益

提供項目諮詢及管理服務所得收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣288.5百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣368.5百萬元，主要是由於本集團本期間管理及其他諮詢服務項目增加。

租金收入

來自投資物業租賃的租金收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣4.5百萬元減少約11.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣4.0百萬元，主要是由於租出的投資物業減少所致。

銷售成本

銷售成本主要指本集團產生的與物業開發活動直接有關的成本，主要包括建築成本、土地購置成本及資本化利息。本集團的銷售成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣6,073.5百萬元增加約44.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣8,780.5百萬元，主要是由於本集團運營規模擴大和交付建築面積較去年同期增加所致。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,629.9百萬元減少約7.3%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2,438.4百萬元。本集團的毛利率為21.7%，較截至二零二零年六月三十日止六個月的30.2%下降8.5個百分點。該減少主要是由於因於本期間交付物業土地成本較去年同期高所致。

財務收入

財務收入主要指銀行存款和其他利息收入。本集團的財務收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣58.5百萬元增加約287.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣226.3百萬元，主要是由於本期間存款和其他利息收入增加。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣36.7百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣188.3百萬元。本期間的其他收入及收益主要是由於本期間錄得合營公司評估增值人民幣61.8百萬元及政府補助人民幣55.1百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)廣告成本；(ii)銷售及營銷人員成本；(iii)向代理機構支付物業管理費；及(iv)向房地產代理支付的銷售佣金。本集團的銷售及分銷開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣366.0百萬元增加約23.9%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣453.5百萬元，主要是由於銷售規模擴大導致銷售代理費有所增加。

銷售及分銷開支總額佔本集團收益由去年同期的約4.2%減少至本期間的約4.0%。

行政開支

行政開支主要包括(i)行政人員成本；(ii)辦公開支；及(iii)除企業所得稅外的稅務開支。本集團行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣243.1百萬元增加約34.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣327.1百萬元，主要是由於員工薪酬待遇有所提升。

行政開支總額佔本集團收益由去年同期的約2.8%增加至本期間的約2.9%。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指本集團為獲得租金、經營收入或資本增值所持有位於若干商業面積的投資物業的公平值增幅。於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值收益人民幣70.0百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣148.5百萬元減少52.9%。

財務成本

財務成本主要指銀行及其他借款的利息開支以及與預售所得款項有關的合約負債的重大融資部分的利息減與開發中物業有關的資本化利息。本集團期內的財務成本為人民幣286.7百萬元，與去年同期人民幣286.5百萬元相若。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的資本化前財務成本總額為人民幣1,663.4百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,477.0百萬元增加約12.6%。該增加主要是由於本期間合約收益產生的利息開支以及借款有所增加。

本集團於二零二一年六月三十日的加權平均債務成本約為8.7% (二零二零年十二月三十一日：9.1%)。

應佔合營企業溢利及虧損

本集團應佔合營公司虧損由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣17.2百萬元增加約人民幣74.0百萬元至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣91.2百萬元，主要是由於本期間本集團合營項目增加導致相關營運費用有所上升。

應佔聯營公司溢利

本集團應佔聯營公司溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣116.4百萬元減少約59.3%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣47.3百萬元，主要是由於本期間本集團聯營公司持有的物業交付項目比去年同期減少。

除稅前溢利

由於本集團財務數據的上述變動，本集團的除稅前溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,098.8百萬元減少約15.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,783.6百萬元。

所得稅開支

本集團期內的所得稅開支包括就企業所得稅及土地增值稅所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的期內所得稅開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,227.8百萬元減少約27.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣891.9百萬元，主要由於本期間土地增值稅撥備減少。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率(即所得稅除以除稅前溢利)為50.0%，而截至二零二零年六月三十日止六個月則為58.5%。

期內溢利

由於本集團財務數據的上述變動，本集團的期內溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣871.0百萬元增加約2.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣891.7百萬元。淨利潤率由去年同期的10.0%減少至二零二一年六月三十日止六個月的7.9%。

於截至二零二一年六月三十日止六個月母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣730.1百萬元，較二零二零年同期的人民幣679.6百萬元增加約7.4%。擁有人應佔核心利潤為擁有人應佔利

潤金額人民幣764.0百萬元減投資物業公平值收益(扣除稅項)金額人民幣52.6百萬元及加回金融資產／負債公平值收益虧損(扣除稅項)金額人民幣18.7百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團經營的行業屬於資本密集型行業。本集團過往並預期將繼續以經營所得現金(包括銷售及預售物業所得款項、銀行及其他借款)來滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。本集團對長期流動資金的需求乃與調撥資金進行物業開發項目及償還長期貸款有關。

流動資產淨額

於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產淨額為人民幣17,092.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣14,674.9百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由二零二零年十二月三十一日的人民幣76,636.0百萬元增加約20.7%至二零二一年六月三十日的人民幣92,520.3百萬元。本集團的流動負債總額由二零二零年十二月三十一日的人民幣61,961.1百萬元增加約21.7%至二零二一年六月三十日的人民幣75,427.8百萬元。本集團流動資產總額的增加主要是由於本期間現金及現金等價物和開發中物業增加所致。

現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣19,349.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣17,535.1百萬元)。不包括其他受限制現金及已抵押存款，現金及現金等價物為人民幣14,037.0百萬元，其中人民幣13,965.2百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣58.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣10,705.3百萬元、人民幣48.1百萬元及人民幣171.8百萬元)分別以人民幣、港元(「港元」)及(「美元」)計值。

債務

於二零二一年六月三十日，本集團的未償還借款總額為人民幣29,568.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣29,662.3百萬元)，其中人民幣23,455.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣23,883.8百萬元)按固定利率計息。

下表載列本集團於所示日期的借款總額：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
銀行貸款—有抵押	9,974,621	9,377,323
其他貸款—有抵押	4,987,835	3,705,809
其他貸款—無抵押	—	172,150
公司債券及優先票據	552,833	1,622,044
資產支持證券	690,000	690,000
非即期借款總額	16,205,289	15,567,326
即期		
其他貸款—有抵押	1,200,686	2,336,698
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	3,964,965	4,094,243
其他貸款的即期部分—有抵押	3,427,401	3,104,719
公司債券及優先票據	4,646,607	4,044,568
資產支持證券	123,741	514,722
即期借款總額	13,363,400	14,094,950
借款總額	29,568,689	29,662,276
有抵押	24,369,249	23,823,514
無抵押	5,199,440	5,838,762
	29,568,689	29,662,276

下表載列本集團借款總額於所示日期的到期情況：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
須於下列期間償還的銀行貸款：		
— 一年內或按要求	3,964,965	4,094,243
— 第二年	4,530,880	4,348,549
— 第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>5,443,741</u>	<u>5,028,774</u>
小計	<u>13,939,586</u>	<u>13,471,566</u>
須於下列期間償還的其他借款、優先票據及 公司債券：		
— 一年內或按要求	9,398,435	10,000,707
— 第二年	5,475,175	4,971,597
— 第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>755,493</u>	<u>1,218,406</u>
小計	<u>15,629,103</u>	<u>16,190,710</u>
總計	<u><u>29,568,689</u></u>	<u><u>29,662,276</u></u>

下表載列本集團借款總額於所示日期的貨幣計值情況：

按貨幣計值劃分

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
按貨幣劃分的借款分析		
● 以人民幣計值	23,937,880	23,862,323
● 以美元計	5,465,718	5,637,062
● 以港元計值	<u>165,091</u>	<u>162,891</u>
	<u><u>29,568,689</u></u>	<u><u>29,662,276</u></u>

淨資產負債比率

截至二零二一年六月三十日，本集團的淨資產負債比率為50.5%(二零二零年十二月三十一日：63.6%)。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團的借款以本集團人民幣32,770.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣29,505.5百萬元)的資產作抵押，該等資產包括(i)開發中物業；及(ii)抵押存款。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收益及開支以人民幣計值。於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣13.0百萬元和人民幣58.8百萬元分別以港元和美元計值，該等款項受到匯率波動影響。此外，本集團面臨交易貨幣風險，該等風險主要產生自本集團以港元和美元計值的計息銀行及其他借款。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

信貸風險

本集團基於彼等的共同信貸風險特徵(例如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險，本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對本集團的對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授六個月的信貸期，且該等客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已制定其他監控程式以確保落實跟進行

動以收回逾期應收款項。此外，本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

流動資金風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

或然負債

按揭擔保

本集團就銀行向本集團客戶提供的按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以確保有關客戶履行還款責任。按揭擔保自授出相關按揭貸款當日起出具並於以下較早者解除：(i)相關不動產所有權證過戶給客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款購回相關物業。倘本集團未能購回，按揭銀行會拍賣相關物業，倘未償還貸款金額超出沒收擔保品的銷售所得款項淨額，則向本集團收回結餘。根據行業慣例，本集團不會對客戶進行獨立信用核查，而是依賴按揭銀行進行的信用核查。

於二零二一年六月三十日，本集團就授予本集團客戶的融資向銀行提供的擔保總額為人民幣45,629.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣38,450.0百萬元)。於二零二一年六月三十日，本集團就授予本集團合營企業及聯營公司的融資向銀行提供的擔保總額為人民幣5,955.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣7,088.2百萬元)。

於本期間，本集團並未就為授予本集團持作出售已竣工物業買家的按揭融資所提供擔保產生任何重大損失。董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

或然法律事項

本集團於正常業務過程中或會不時捲入法律訴訟及其他訴訟。本集團認為，該等訴訟產生的負債概不會對本集團的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於二零二一年六月三十日，本集團與開發中物業、股權併購以及於合營企業及聯營公司投資的出資相關的資本承擔為人民幣29,278.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣21,026.8百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二一年六月三十日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

發行、購回及贖回優先票據及企業債券

於二零二一年一月十八日，本公司宣佈提出收購要約(「收購要約」)，旨在以現金購買其於到期前發行在外的本金總額為280百萬美元於二零二一年三月十日到期的11.75厘優先票據(「二零二一年到期美元優先票據I」)。由於收購要約，本公司購回及註銷本金總額119,355,000美元的二零二一年到期美元優先票據I。於註銷已購回的二零二一年到期美元優先票據I後，二零二一年到期美元優先票據I仍發行在外的本金總額為160,645,000美元(「二零二一年到期剩餘美元優先票據I」)。有關購回之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年一月十八日、二零二一年一月二十六日及二零二一年一月二十八日之公告。二零二一年到期剩餘美元優先票據I於二零二一年三月十日到期且由本公司悉數贖回，贖回總額170,029,880.90美元。

於二零二一年一月，本公司完成發行本金額250百萬美元之綠色優先票據、年利率8.5%且於二零二一年一月二十四日到期(「二零二二年到期美元優先票據」)，其於聯交所公開上市。

於二零二一年三月，新力地產集團有限公司(「新力地產」)(本集團的一間附屬公司)完成發行三年期本金額人民幣255百萬元公司債、年息率7.0%、於上海證券交易所公開上市。

於二零二一年六月，本公司於公開市場：

- (i) 部分購回其本金總額為4百萬美元於二零二一年到期的250百萬美元9.5厘優先票據；
- (ii) 部分購回其本金總額為2百萬美元於二零二二年到期的210百萬美元10.5厘優先票據；
及

(iii) 部分購回其本金總額為5百萬美元的二零二二年到期美元優先票據。

有關部分購回之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月十日、二零二一年六月三日、二零二一年六月七日、二零二一年六月十一日及二零二一年六月二十三日之公告。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

本集團所持的重大投資

除本公告所披露者外，於二零二一年六月三十日，本集團並無持有任何重大投資。

重大投資的未來計劃

本集團將繼續專注於其現有物業開發業務及在中國收購優質地塊。截至本公告日期，本集團並無就未來投資制定任何具體計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團擁有3,094名僱員。薪酬水準乃根據各僱員的資格、職位、資歷和定期績效考核確定。於績效考核中，對各僱員的評估乃經參考僱員在績效期間為本集團創造價值，及僱員向本集團作出的任何其他有意義的貢獻。彼等的福利待遇根據績效考核評估進行相應調整。於本期間，本集團改善向其僱員提供的福利待遇、調整薪金結構及花紅支付機制，以改善其績效薪酬政策付款。

報告期後事項

於二零二一年七月二十三日，新力地產完成發行本金為人民幣451百萬元為期三年的公司債券（「**21 Sinic 03**」），該等債券於二零二一年七月二十三日在上海證券交易所公開上市。21 Sinic 03以人民幣計值，年利率為7.2%。

自二零二零年初以來，為應對COVID-19疫情，中國已經並將繼續實施一系列預防及控制措施。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本公告日期，本集團並未獲悉COVID-19疫情對財務報表造成的任何重大不利影響。

除上文披露者外，本集團於二零二一年六月三十日後並無發生重大事件。

企業管治

本公司已採納、應用並遵守載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治守則(「企業管治守則」)所述的守則條文，除偏離企業管治守則條文第A.2.1條外，本集團的企業管治常規符合企業管治守則。企業管治守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。張園林先生為董事會董事長兼行政總裁。鑒於張先生自本集團成立之時起一直負責其日常運營及管理，董事會認為由張先生兼任兩個角色可進行有效的管理及業務發展，故符合本集團的最佳利益。因此，董事認為在此情況下偏離企業管治守則條文第A.2.1條屬恰當之舉。故儘管存在上述情況，董事會認為該管理架構對本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。

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的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事均已確認彼等已於截至二零二一年六月三十日止六個月完全遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公告所披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司的上市證券。

根據上市規則第13.18條予以披露事項

於二零二一年二月九日，本公司(作為借款人)與中銀國際槓桿及結構融資有限公司(作為貸款人，「貸款人」)訂立一份融資協議(「融資協議」)，據此，貸款人將向本公司授出一筆金額為75百萬美元之定期貸款融資(「融資」)並受融資協議的條款及條件所規限。

根據融資協議，倘本公司控股股東張園林先生、新力控股集團有限公司、新力集團有限公司及新鴻有限公司共同並無或不再：

- (i) 擁有(直接或間接)本公司已發行股本最少51%權益；

- (ii) 擁有委任及罷免董事會大多數成員之權力；或
- (iii) 擁有就本公司之經營及財務政策發出指示之權力(而董事會須遵從)，則貸款人可撤銷其所承諾之融資並宣佈所有尚未償還款項連同應計利息及本公司於融資項下應付之所有其他款項即時到期及須予償還。

中期股息

董事會不建議派付本期間的任何中期股息。

審核中期業績

董事會已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，而其具有符合企業管治守則的書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinicdc.com)。

審核委員會的主要職責為檢討、監管及批准財務報告流程及內部控制系統，並向董事會提供建議及意見。審核委員會由三名成員組成，即譚志才先生(主席)、歐陽寶豐先生及劉昕先生，彼等均為獨立非執行董事。

審核委員會及管理層已討論、審閱及同意本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績。截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績未經審核，惟已由本公司核數師安永會計師事務所根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

中期業績刊發

本公告刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sinicdc.com。本公司的二零二一年中期報告將於適當時候寄發予股東並刊載於上述網站。

承董事會命
新力控股(集團)有限公司
董事長
張園林

香港，二零二一年八月三十日

於本公告日期，董事會包括執行董事張園林先生及涂菁女士，以及獨立非執行董事譚志才先生、歐陽寶豐先生及劉昕先生。