

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12月31日止年度  
全年業績公告**

### 全年業績摘要

- 合約銷售\*約人民幣233,775百萬元；
- 商業運營收入\*\*約人民幣8,639百萬元，同比增長51%；
- 營業額約人民幣169,537百萬元，同比增長約16%；
- 歸屬於本公司權益持有人之淨利潤約人民幣8,591百萬元；
- 歸屬於本公司權益持有人之核心盈利\*\*\*約人民幣7,044百萬元；
- 淨負債與權益比率48.6%，在手現金約人民幣556.5億元；
- 銀行借款、優先票據及公司債券等的加權平均利率6.46%，比上年下降23個基點；及
- 已預售尚未結算之物業簽約金額約人民幣329,594百萬元，有待陸續結算。

\* 包括合營及聯營公司

\*\* 含稅租金收入，包含商舖、辦公樓及購物中心的租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入

\*\*\* 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業及金融資產公允價值收益或虧損，與借款及金融資產有關的未變現外匯收益或虧損及出售子公司的除稅後收益或虧損。

新城發展控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其子公司(「本集團」)截至2021年12月31日止年度的經審核合併財務業績，連同2020年年度的比較數字如下：

## 合併財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備		7,760,287	6,498,269
使用權資產		1,014,620	1,070,163
投資物業		103,948,422	85,705,342
無形資產		428,221	412,761
於聯營公司的投資		13,978,986	12,724,497
於合營企業的投資		13,144,774	10,184,181
遞延所得稅資產		6,277,187	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		362,865	466,271
按攤銷成本計量之金融資產		294,879	570,229
商譽		10,260	10,260
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	576	257,218
<b>非流動資產總額</b>		<b>147,221,077</b>	<b>122,666,354</b>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		3,686,009	12,734,497
完工待售或在建銷售物業		250,383,115	270,616,600
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	77,126,030	70,308,846
合同取得成本		3,800,297	2,473,915
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		743,746	677,362
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		1,028,965	869,292
按攤銷成本計量之金融資產		466,313	773,022
受限制現金		9,048,650	4,402,276
現金及現金等價物		46,604,698	58,965,908
<b>流動資產總額</b>		<b>392,887,823</b>	<b>421,821,718</b>
<b>資產總額</b>		<b>540,108,900</b>	<b>544,488,072</b>

# 合併財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本：面值	5	5,081	5,081
儲備		<u>42,154,256</u>	<u>35,763,189</u>
		<u>42,159,337</u>	<u>35,768,270</u>
<b>非控股股東權益</b>		<u>55,259,999</u>	<u>45,701,702</u>
<b>權益總額</b>		<u>97,419,336</u>	<u>81,469,972</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	6	66,046,959	73,417,094
租賃負債		623,072	663,024
遞延所得稅負債		<u>6,627,205</u>	<u>5,703,404</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u>73,297,236</u>	<u>79,783,522</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	7	123,744,212	134,148,309
預收承租人款項		1,179,045	794,544
合約負債		193,284,614	202,196,750
即期所得稅負債		12,928,382	14,770,224
借款	6	38,169,140	31,226,480
租賃負債		<u>86,935</u>	<u>98,271</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>369,392,328</u>	<u>383,234,578</u>
<b>負債總額</b>		<u>442,689,564</u>	<u>463,018,100</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>540,108,900</u></u>	<u><u>544,488,072</u></u>

## 合併損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營業額	8	<b>169,537,320</b>	146,118,718
銷售及服務成本	9	<b>(141,179,599)</b>	(114,530,455)
<b>毛利</b>		<b>28,357,721</b>	31,588,263
投資物業公允價值收益		<b>2,792,459</b>	2,306,223
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		<b>(38,986)</b>	(41,662)
銷售及營銷成本	9	<b>(5,937,355)</b>	(5,560,285)
行政開支	9	<b>(5,149,331)</b>	(4,728,207)
金融資產減值虧損淨額		<b>(466,373)</b>	(158,530)
其他收入		<b>435,246</b>	360,672
其他開支		<b>(61,270)</b>	(28,984)
其他收益－淨額		<b>235,371</b>	294,400
<b>經營利潤</b>		<b>20,167,482</b>	24,031,890
財務收入	10	<b>438,688</b>	559,611
融資成本	10	<b>(1,281,259)</b>	(1,139,613)
<b>融資成本－淨額</b>	10	<b>(842,571)</b>	(580,002)
應佔聯營公司業績		<b>680,703</b>	1,751,213
應佔合營企業業績		<b>1,391,515</b>	1,182,463
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>21,397,129</b>	26,385,564
所得稅開支	11	<b>(8,036,135)</b>	(10,267,182)
<b>年內利潤</b>		<b>13,360,994</b>	16,118,382
<b>應佔年度利潤：</b>			
－ 本公司權益持有人		<b>8,590,624</b>	10,178,247
－ 非控股股東權益		<b>4,770,370</b>	5,940,135
		<b>13,360,994</b>	16,118,382
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利</b>			
－ 基本每股盈利	12	<b>人民幣1.39元</b>	人民幣1.65元
－ 每股攤薄盈利	12	<b>人民幣1.38元</b>	人民幣1.65元

## 合併全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
附註	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤	<u>13,360,994</u>	<u>16,118,382</u>
其他全面收益／(虧損)		
其後可能重新分類至損益之項目		
— 匯兌差額	515,540	606,673
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的債務工具公允價值變動	(69,791)	—
其後不會重新分類至損益之項目		
— 非控股股東權益應佔匯兌差額	258,625	286,189
— 使用權益法入賬的應佔一間聯營公司 的其他全面收益	(3,956)	(45,942)
— 歸屬於非控股股東權益之以公允價值計量且 其變動計入其他全面 收益的債務工具公允價值變動	(46,528)	—
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的股本投資公允價值變動	<u>(5,179)</u>	<u>3,863</u>
年內其他全面收益(扣除稅項)	<u>648,711</u>	<u>850,783</u>
年度全面收益總額	<u><u>14,009,705</u></u>	<u><u>16,969,165</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	9,029,305	10,741,296
— 非控股股東權益	<u>4,980,400</u>	<u>6,227,869</u>
	<u><u>14,009,705</u></u>	<u><u>16,969,165</u></u>

## 附註：

### 1 一般資料

新城發展控股有限公司於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。本公司註冊辦事處地址為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」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及物業投資業務。本公司的母公司為富域香港投資有限公司(「富域香港」)，本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited，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」)。

為籌備本公司股份首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本集團進行重組(「重組」)，據此，本公司成為組成本集團各子公司之控股公司。

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，合併財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)為單位呈列。

自2021年下半年以來，受國內房地產市場的影響，本集團物業簽約銷售金額出現一定幅度下滑，融資管道尤其是債券的發行受到一定的影響。同時，本集團於2021年12月31日扣除合同負債後的流動負債為人民幣176,107,714,000元。上述事項或情況可能導致本集團流動性出現階段性壓力。

鑑於上述情況，本集團已／將實施多項措施以減輕流動資金壓力。這些措施包括：

- (i) 進一步加強房地產物業銷售活動，加快物業銷售資金回籠；
- (ii) 與主要建造商和供應商持續保持溝通，按照雙方約定安排付款，確保各項目施工有序進行；
- (iii) 嚴格履行各項借款協議，持續滿足各項借款的條款／財務指標，按時償還借款本息，確保不出現違約情況；
- (iv) 繼續與銀行和金融機構進行積極溝通，為符合條件的自持物業和可售項目開發及時獲得貸款，同時積極拓展新的融資渠道。

本公司管理層已審慎考慮本集團的流動資金、財務狀況、經營狀況以及可用的融資來源，以評估本集團是否擁有足夠的營運資金以及融資來源以確保本集團於2021年12月31日後12個月內能夠持續運營。

根據現金流量預測，本集團將能夠獲得足夠的營運資金及融資來源以確保本集團能夠在未來的十二個月內在大幅削減規模的情況下保持持續經營。因此，本公司董事會認為採用持續經營基礎編製本財務報表是恰當的。

本公告所載年度業績擷取自本集團截至2021年12月31日止年度的合併財務報表，惟不構成該等財務報表。

## 2 重大會計政策概要

### 2.1 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

合併財務報表是根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）（「香港公司條例」）的披露規定編製。

#### (ii) 歷史成本慣例

合併財務報表按照歷史成本法編製，並已就按公允價值列賬的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和金融負債、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及投資物業的重估而作出調整。

#### (iii) 本集團於2021年採納的新準則、修訂本及詮釋

本集團已就其自2021年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下修訂本：

- COVID-19相關租金寬免－香港財務報告準則第16號（修訂本）
- 利率基準改革－第2階段－香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）

本集團亦選擇提早採納下列修訂本：

- 香港財務報告準則之年度改進（2018年至2020年週期）
- 與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項－香港會計準則第12號（修訂本）

上文所列修訂本對前期確認的金額並無產生任何影響且預期不會對本期或未來期間有任何重大影響。

#### (iv) 已頒佈但本集團尚未採納的新準則及修訂本的影響

若干新會計準則及修訂本已經頒佈，惟於2021年12月31日報告期間並未強制生效，且未獲本集團提早採納。其他尚未採納的新準則及修訂本於生效時預計不會對本集團的財務報表產生重大影響。

## 3 分部資料

管理層根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審核的報告（用於作出戰略決策）釐定營運分部。董事會被視為主要經營決策者。

本集團透過兩個營運分部管理業務，其與就資源分配及表現評估目的向本集團主要經營決策者進行內部信息報告的方式一致。本集團概無合併營運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或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。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部份收入來自中國，及大部份資產位於中國。

主要經營決策者根據收入和除所得稅前利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2021年12月31日止年度				
	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	168,231,678	1,555,401	169,787,079	(249,759)	169,537,320
－ 於一時點	158,549,733	1,049,845	159,599,578	(3,966)	159,595,612
－ 隨時間	5,266,416	503,102	5,769,518	(123,518)	5,646,000
－ 租金收入	4,415,529	2,454	4,417,983	(122,275)	4,295,708
除所得稅開支前分部利潤	21,788,561	3,473,937	25,262,498	(3,865,369)*	21,397,129
投資物業公允價值收益	2,829,379	17,746	2,847,125	(54,666)	2,792,459
財務收入	406,156	688,841	1,094,997	(656,309)	438,688
融資成本	(1,309,814)	(627,754)	(1,937,568)	656,309	(1,281,259)
折舊及攤銷	(381,562)	(483,195)	(864,757)	–	(864,757)
應佔聯營公司業績	670,344	558,921	1,229,265	(548,562)	680,703
應佔合營企業業績	1,398,988	(7,473)	1,391,515	–	1,391,515

\* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前的分部利潤總額	21,397,129
所得稅開支	(8,036,135)
年度利潤	<u>13,360,994</u>

	於2021年12月31日				
	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	<u>534,293,114</u>	<u>18,761,045</u>	<u>553,054,159</u>	<u>(12,945,259)</u>	<u>540,108,900</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	13,353,316	2,799,927	16,153,243	(2,174,257)*	13,978,986
於合營企業的投資	13,122,084	22,690	13,144,774	–	13,144,774
添置非流動資產（金融工具 及遞延稅項資產除外）	<u>16,961,850</u>	<u>298,543</u>	<u>17,260,393</u>	<u>–</u>	<u>17,260,393</u>
分部負債	<u>437,169,133</u>	<u>14,465,162</u>	<u>451,634,295</u>	<u>(8,944,731)</u>	<u>442,689,564</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12月31日止年度				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	145,475,225	773,817	146,249,042	(130,324)	146,118,718
— 於一時點	138,384,635	333,822	138,718,457	(3,083)	138,715,374
— 隨時間	4,095,101	439,663	4,534,764	(66,695)	4,468,069
— 租金收入	2,995,489	332	2,995,821	(60,546)	2,935,275
除所得稅開支前分部利潤	26,719,033	2,806,823	29,525,856	(3,140,292)*	26,385,564
投資物業公允價值收益	2,572,033	(4,343)	2,567,690	(261,467)	2,306,223
財務收入	512,192	574,052	1,086,244	(526,633)	559,611
融資成本	(1,280,049)	(386,197)	(1,666,246)	526,633	(1,139,613)
折舊及攤銷	(564,763)	(336,297)	(901,060)	—	(901,060)
應佔聯營公司業績	1,742,056	166,499	1,908,555	(157,342)	1,751,213
應佔合營企業業績	1,145,351	37,112	1,182,463	—	1,182,463

\* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前的分部利潤總額	26,385,564
所得稅開支	(10,267,182)
年度利潤	<u>16,118,382</u>

	於2020年12月31日				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	<u>537,752,834</u>	<u>17,927,019</u>	<u>555,679,853</u>	<u>(11,191,781)</u>	<u>544,488,072</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	12,172,175	3,054,961	15,227,136	(2,502,639)*	12,724,497
於合營企業的投資	10,154,017	30,164	10,184,181	—	10,184,181
添置非流動資產（金融工具 及遞延稅項資產除外）	<u>20,051,543</u>	<u>671,895</u>	<u>20,723,438</u>	<u>—</u>	<u>20,723,438</u>
分部負債	<u>455,614,365</u>	<u>14,365,899</u>	<u>469,980,264</u>	<u>(6,962,164)</u>	<u>463,018,100</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。

#### 4 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	784,736	594,190
應收票據	26,158	33,292
貿易應收款項總額	810,894	627,482
減：減值虧損	(14,047)	(7,962)
貿易應收款項－淨額	796,847	619,520
預付款項		
－ 預付所得稅及土地增值稅	9,063,433	9,053,662
－ 預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	12,655,126	12,422,537
－ 預付附加費及其他稅項	744,205	608,708
－ 預付建設成本	266,079	277,616
－ 其他	1,067,346	485,157
	23,796,189	22,847,680
應收政府款項		
－ 重建村落的誠意金	539,540	293,540
－ 投標保證金	53,760	627,770
－ 交由政府指定機構託管的預收客戶款項	3,098,799	2,240,835
－ 政府發行之購屋者票據	50,060	104,276
－ 於住房公積金中心的按金	530,339	614,085
－ 物業維護保證金	101,421	337,393
－ 其他	828,303	1,032,395
	5,202,222	5,250,294
減：減值虧損	(5,722)	(5,775)
	5,196,500	5,244,519
應收關連方款項	16,996,949	14,379,146
減：特定項目之減值虧損	(377,013)	(181,244)
	16,619,936	14,197,902
減：其他項目之減值虧損	(245,893)	(166,164)
	16,374,043	14,031,738
應收合營企業夥伴款項	2,949,026	4,253,284
應收子公司非控股股東款項	24,329,041	20,395,020
	27,278,067	24,648,304

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
減：減值虧損	<u>(488,277)</u>	<u>(330,287)</u>
	<b>26,789,790</b>	24,318,017
應收其他款項		
— 向被投資公司借款	134,620	260,680
— 其他按金	1,031,433	1,196,658
— 其他	<u>3,086,824</u>	<u>2,100,039</u>
	<b>4,252,877</b>	3,557,377
減：特定項目之減值虧損	<u>(4,307)</u>	<u>(5,187)</u>
	<b>4,248,570</b>	3,552,190
減：其他項目之減值虧損	<u>(75,333)</u>	<u>(47,600)</u>
	<b>4,173,237</b>	3,504,590
貿易及其他應收款項及預付款項總額	<b>78,337,198</b>	71,310,283
減：減值虧損總額	<u>(1,210,592)</u>	<u>(744,219)</u>
	<b>77,126,606</b>	70,566,064
減：非即期部分	<u>(576)</u>	<u>(257,218)</u>
即期部分	<b>77,126,030</b>	<b>70,308,846</b>

於2021年及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12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	727,431	568,872
一年至兩年	74,561	49,663
兩年至三年	<u>8,902</u>	<u>8,947</u>
	<b>810,894</b>	<b>627,482</b>

於2021年及2020年12月31日承受的最大信貸風險是上述各類應收款項的賬面值。

於2021年及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。

## 5 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12月31日及2021年12月31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日之年初結餘	6,210,000,000	5,081
發行股份(i)	<u>26,000</u>	<u>-</u>
於2021年12月31日之年末結餘	<u>6,210,026,000</u>	<u>5,081</u>

- (i) 截至2021年12月31日止年度，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）。

## 6 借款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非即期、有抵押：		
— 銀行及非銀行金融機構的貸款	<b>53,279,236</b>	46,657,034
— 優先票據	<b>7,301,264</b>	7,466,640
— 證券化安排下的融資	<b>6,596,000</b>	6,426,162
	<u><b>67,176,500</b></u>	<u>60,549,836</u>
非即期、無抵押：		
— 銀行及非銀行金融機構的貸款	<b>5,443,288</b>	5,736,764
— 中期票據	<b>3,761,000</b>	5,456,000
— 私募票據	<b>300,000</b>	1,930,000
— 企業債券	<b>6,229,677</b>	7,455,534
— 優先票據	<b>13,932,622</b>	15,858,814
	<u><b>29,666,587</b></u>	<u>36,437,112</u>
減：長期借款的即期部分	<u><b>(30,796,128)</b></u>	<u>(23,569,854)</u>
	<u><b>66,046,959</b></u>	<u>73,417,094</u>

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期、有抵押：		
－ 銀行及非銀行金融機構的貸款	3,974,712	2,712,229
－ 證券化安排下的融資	—	1,513,000
	<u>3,974,712</u>	<u>4,225,229</u>
即期、無抵押：		
－ 銀行及非銀行金融機構的貸款	875,895	1,018,907
－ 企業債券	—	10,000
－ 短期商業票據	—	1,750,000
－ 優先票據	1,265,919	652,490
	<u>2,141,814</u>	<u>3,431,397</u>
短期借款的應付利息	<u>7,700</u>	—
長期借款的即期部分	<u>30,796,128</u>	<u>23,569,854</u>
長期借款的應付利息	<u>1,248,786</u>	—
	<u><b>38,169,140</b></u>	<u><b>31,226,480</b></u>

## 7 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付票據	6,681,502	6,785,407
貿易應付款項	53,648,921	51,599,338
應付關連方款項	25,330,032	29,165,794
待轉合同負債增值稅	16,843,230	17,530,771
應付子公司非控股股東的暫借款	5,379,997	8,243,104
建設投標保證金及租賃押金	3,853,824	3,563,959
物業項目潛在投資所得金額	3,378,080	2,445,171
應計費用	2,466,737	2,077,784
增值稅和其他應付稅項	1,517,885	2,207,633
應計工資	1,128,525	1,924,699
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	526,459	980,937
預付安置房款項	—	1,850,000
其他	2,989,020	5,773,712
	<u>123,744,212</u>	<u>134,148,309</u>
減：非即期部分	—	—
即期部分	<u><b>123,744,212</b></u>	<u><b>134,148,309</b></u>

於2021年及2020年12月31日，貿易應付款項及應付票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	57,540,753	57,958,807
一年至兩年	2,789,670	1,709,748
兩年至三年	—	339,674
三年以上	—	454,300
	<u>60,330,423</u>	<u>60,462,529</u>

於2021年及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。

## 8 收入

本集團的收入來自於一段時間內或於某一時間點轉移貨品及服務，主要包括以下方面：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於一個時點確認的來自客戶合約收入		
A股公司		
— 銷售物業	158,118,149	137,577,933
— 其他服務	431,584	806,702
非A股公司		
— 其他服務	1,045,879	330,739
	<u>159,595,612</u>	<u>138,715,374</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	3,430,166	2,373,081
— 其他服務	1,712,732	1,655,325
非A股公司		
— 其他服務	503,102	439,663
	<u>5,646,000</u>	<u>4,468,069</u>
租金收入		
A股公司	4,293,254	2,934,943
非A股公司	2,454	332
	<u>4,295,708</u>	<u>2,935,275</u>
	<u>169,537,320</u>	<u>146,118,718</u>

## 9 按性質劃分的開支

計入銷售及服務成本、銷售和營銷費用及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建設成本	76,952,562	61,489,124
土地使用權成本	43,635,446	37,195,956
資本化利息	10,882,031	9,240,143
員工成本	6,179,061	6,375,593
完工待售或在建銷售物業減值撥備	4,837,431	1,597,021
銷售佣金	1,880,120	1,213,092
廣告及宣傳費用	1,811,533	1,912,602
稅金及附加費	1,570,710	1,198,376
專業費用	837,298	640,746
物業、廠房和設備折舊	572,640	585,143
差旅費用	316,105	233,254
使用權資產及無形資產攤銷	292,117	315,917
招待費	246,192	145,274
銀行手續費	197,011	208,508
核數師酬金		
— 本集團的年度審計	2,200	2,400
— A股公司核數師對該公司的年度審計	5,680	5,380
— 非審計服務	2,850	1,854
低價值及短期租賃開支	3,771	3,983
其他開支	2,041,527	2,454,581
	<u>152,266,285</u>	<u>124,818,947</u>
銷售及服務成本、銷售和營銷費用及行政開支總計	<u>152,266,285</u>	<u>124,818,947</u>

## 10 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資成本		
— 借款利息	(6,282,027)	(6,548,312)
— 預售合約的重大融資部分	(6,295,782)	(5,987,775)
— 支付予／應付予租賃負債的利息及融資費用	(42,637)	(61,487)
— 減：資本化利息	<u>11,231,764</u>	<u>10,966,887</u>
	<u>(1,388,682)</u>	<u>(1,630,687)</u>
— 匯兌收益淨額	<u>107,423</u>	<u>491,074</u>
融資成本總額	<u>(1,281,259)</u>	<u>(1,139,613)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	<u>438,688</u>	<u>559,611</u>
融資成本淨額	<u>(842,571)</u>	<u>(580,002)</u>

## 11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	3,470,535	4,482,325
— 中國企業所得稅	<u>5,051,282</u>	<u>5,448,316</u>
	<u>8,521,817</u>	<u>9,930,641</u>
遞延所得稅	<u>(485,682)</u>	<u>336,541</u>
年度列支的所得稅總額	<u>8,036,135</u>	<u>10,267,182</u>

## 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%對香港利得稅作出撥備，因為本集團於本年度錄得來自香港的估計應課稅溢利（2020年：16.5%）。

## 中國企業所得稅

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

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就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2021年12月31日止年度，本集團就其中國實體產生的部份盈利按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。

## 12 每股盈利

年內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年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司權益持有人應佔合併利潤（人民幣千元）	<u>8,590,624</u>	<u>10,178,247</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>6,185,380</u>	<u>6,186,533</u>
每股基本盈利（人民幣元）	<u>1.39</u>	<u>1.65</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12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司權益持有人應佔利潤	8,590,624	10,178,247
A股公司發行的股份獎勵產生的攤薄影響	(23,643)	—
為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔利潤	<u>8,566,981</u>	<u>10,178,247</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	6,185,380	6,186,533
加：攤薄股數(千股)	<u>2,341</u>	<u>25</u>
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>6,187,721</u>	<u>6,186,558</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>1.38</u>	<u>1.65</u>

### 13 股息

年內並無宣派中期股息(2020年：年內並無宣派中期股息)。

於2022年3月30日舉行的董事會會議上，董事會概無提議宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：每股人民幣0.41元)。

於2021年3月26日舉行的董事會會議上，董事會提議使用溢價賬及保留盈利賬派發2020年年度股息每股普通股人民幣0.41元，金額為人民幣2,546,100,000元。於2021年12月31日，上述股息已悉數派付。

### 14 財務擔保及或然負債

#### (a) 按揭融資的擔保

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保	<u>73,048,940</u>	<u>80,015,103</u>

本集團已為本集團物業若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將按下列較早者終止：(i)房地產所有權證由政府部門發出予買家，此證一般在擔保登記完成後平均兩至三年內發出，並向按揭銀行提交時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性甚微。

## (b) 公司擔保

於2021年及2020年12月31日，本集團的子公司就借款相互提供若干公司擔保。董事認為各子公司有足夠財務資源償付其債務。

於2021年12月31日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣10,556百萬元之擔保（於2020年12月31日：人民幣13,605百萬元），此前，本集團已評估該等關連方的信貸紀錄及抵押資料。本集團密切監控該等關連方償還相關借款之進度。本集團董事認為，關連方交易乃於日常業務過程中按照本集團與各關連方相互磋商的條款進行。董事認為由於所有從事物業開發的關連方財務狀況均穩健，故拖欠付款之可能性甚微。

## (c) 未決訴訟

於2021年12月31日，本集團涉及若干未決的法律爭議。其中，有一項關於股份轉讓協議有效性涉及約人民幣1,015,714,000元的未決訴訟。本集團於該案首次判決時獲判勝訴。然而，該案再次由法院判決後，結果判定股份轉讓無效。本集團對該決定提起上訴。本集團亦評估有關利潤分派的不確定性，且並無確認任何投資收入。因此，概無必要作出額外撥備。

## 15 結算日後事件

- (a) 於2021年12月2日，本公司建議按於2022年1月4日每持有二十一股現有股份獲配發一股供股股份的基準進行供股，認購價為每股供股股份5.30港元。

本公司已於2022年1月27日完成供股，而本公司已向合資格股東配發及發行合共295,715,521股供股股份。供股所得款項淨額為約1,559.79百萬港元。

- (b) 於2022年2月18日，新城環球有限公司（本集團子公司之一）在優先票據到期前贖回了159.51百萬美元的本金，並在該優先票據到期時於2022年3月20日償還了40.49百萬美元的餘下本金。
- (c) 於2022年3月16日，新城控股在中期票據到期時償還了本金為人民幣14.3億元的中期票據。
- (d) 於2022年3月20日，新城控股在企業債券到期時償還了本金為人民幣999.8百萬元企業債券。

## 管理層討論與分析

### 回顧與展望

過去的2021年，全球經濟復甦仍存在不確定性，疫情防控也給經濟發展帶來困擾。在「房住不炒」主基調下，房地產行業去槓桿全面實施，行業內企業加速分化，行業整合和健康發展的趨勢愈加明朗。

面對充滿挑戰和不確定的市場，本公司正視行業新格局，穩中求進，靈活應對政策調控，圍繞「有回籠的銷售」，全年實現累計合約銷售約2,337.75億元，累計銷售面積約2,354.73萬平方米，為未來收入實現打下良好基礎。在商業運營方面，按照公司既定目標，實現了商業運營總收入人民幣85億元的目標。

本公司全年的投資隨政策調控與市場情況適時調整，土地儲備佈局不斷優化，截至2021年年底，公司在全國129個城市合計擁有土儲1.38億平方米，其中一、二線城市37%，長三角三、四線城市30%。全年新獲取77幅地塊（總建築面積（「**建築面積**」）2,158萬平方米），穩紮穩打為本公司未來的發展奠定了基礎。

本公司全年新開業及管理輸出的吾悅廣場共30座，截至2021年12月31日，本公司共開業（包含管理輸出）商場130座，整體出租率達到97.63%，商業運營總收入達到86.39億元，同比增長51%。至此，公司開業、在建及擬建吾悅廣場總數量達188座，進駐全國135個城市。隨著商業運營能力的不斷提升，吾悅廣場將為本公司持續盈利帶來較大的貢獻，助力本公司穿越行業週期。

本公司深知，持續推動與踐行環境、社會及管治(ESG)是企業可持續發展的永恒主題。2021年，本公司積極推進對社會、對環境承諾的紮實落地，六月綠色金融框架搭建完成並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。本公司的ESG發展理念和實踐獲得了評級機構認可，獲MSCI ESG提升評級至BB，本公司已經將綠色低碳發展融入日常業務和管理中，以期能夠更好地履行企業公民的責任。

本公司良好的發展和信用結構獲國際評級機構的認可，2021年國際評級機構穆迪和標普先後發佈報告，確認提升新城發展及其子公司新城控股的國際評級為Ba1和BB+。

2022年，行業調控政策仍將向更健康方向發展，本公司在行業衝擊滌盪之變中仍將堅定「雙輪驅動」戰略，立足客戶需求視角，著力提升產品力和服務水平，堅守戰略投資紀律，堅持城市深耕策略。

本公司將更加聚焦現金流與利潤管理，加強組織協同，提升運營效率。本公司將從戰略規劃、綠色金融、綠色開發、綠色運營等多方面著手，落實綠色低碳規劃，追求可持續發展。

展望2022年，本公司仍將堅持行穩致遠的發展理念，希冀時代浪潮中揚帆再起航。

## 物業發展

2021年，本集團的合約銷售額約人民幣233,775百萬元，合約銷售建築面積約2,355萬平方米。全年累計合約銷售價格(不含車位銷售)為每平方米人民幣11,465元。

**表1：2021年本集團合約銷售額明細**

下表載列於2021年本集團合約銷售金額的區域分佈詳情：

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)
<b>長三角地區</b>		
江蘇省	6,816,497	79,739
浙江省	2,191,427	30,201
安徽省	1,292,400	10,855
上海市	231,886	3,225
<b>中西部地區</b>		
湖南省	1,102,305	9,514
湖北省	1,156,317	9,368
重慶市	907,800	7,270
河南省	808,696	6,060
四川省	772,385	5,040
貴州省	688,269	4,821
雲南省	644,656	3,987
陝西省	412,577	3,723
江西省	484,427	3,699
山西省	451,245	2,718
廣西壯族自治區	452,202	2,349
青海省	174,193	1,741
新疆維吾爾自治區	191,700	1,712
內蒙古自治區	234,752	1,438
寧夏回族自治區	129,772	878
甘肅省	61,317	871

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)
<b>環渤海地區</b>		
山東省	1,707,406	13,895
天津市	792,283	9,822
北京市	200,548	5,531
河北省	461,595	4,234
遼寧省	125,286	1,052
吉林省	2,811	24
<b>大灣區及其他地區</b>		
廣東省	899,863	8,282
福建省	150,155	1,718
海南省	2,483	8
	<hr/>	<hr/>
<b>合計</b>	<b>23,547,253</b>	<b>233,775</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 土地儲備

於2021年12月31日，本集團的土地儲備約1.38億平方米，土地儲備的歷史平均收購成本約為每平方米人民幣2,709元。本集團於2021年12月31日的土地儲備地域分佈如下：

表2：本集團的土地儲備明細

城市／區域	全口徑土儲 (平方米)	佔本集團	權益土儲 (平方米)	佔本集團
		總土儲面積 百分比 (%)		權益土儲面積 百分比 (%)
<b>長三角地區</b>				
蘇州	4,826,570	3.50%	2,278,747	3.13%
徐州	4,094,526	2.97%	2,389,555	3.28%
淮安	3,902,482	2.83%	1,876,907	2.58%
常州	3,830,360	2.78%	1,525,698	2.09%
宿遷	2,971,594	2.16%	1,719,961	2.36%
鹽城	2,881,779	2.09%	1,605,909	2.20%
溫州	2,401,738	1.74%	810,845	1.11%
連雲港	2,352,866	1.71%	701,178	0.96%
南通	2,262,474	1.64%	680,535	0.93%
阜陽	1,976,945	1.44%	1,194,930	1.64%
泰州	1,911,388	1.39%	927,911	1.27%
南京	1,753,103	1.27%	572,947	0.79%
台州	1,687,461	1.23%	513,369	0.70%
揚州	1,287,961	0.94%	807,153	1.11%
鎮江	1,238,928	0.90%	621,658	0.85%
湖州	1,147,037	0.83%	613,646	0.84%
滁州	992,386	0.72%	644,717	0.88%
嘉興	808,280	0.59%	260,332	0.36%
杭州	605,933	0.44%	207,748	0.29%
上海	595,691	0.43%	181,108	0.25%
銅陵	535,737	0.39%	355,762	0.49%
合肥	518,254	0.38%	326,558	0.45%
淮北	377,468	0.27%	250,661	0.34%
蕪湖	373,104	0.27%	175,958	0.24%

城市／區域	全口徑土儲 (平方米)	佔本集團 總土儲面積 百分比 (%)	權益土儲 (平方米)	佔本集團 權益土儲面積 百分比 (%)
金華	269,226	0.20%	97,184	0.13%
六安	267,519	0.19%	177,954	0.24%
無錫	266,233	0.19%	89,026	0.12%
紹興	211,671	0.15%	58,749	0.08%
宿州	183,963	0.13%	122,163	0.17%
蚌埠	168,068	0.12%	66,300	0.09%
亳州	163,997	0.12%	52,896	0.07%
太倉	115,354	0.08%	15,474	0.02%
溫嶺	109,617	0.08%	17,645	0.02%
寧波	107,663	0.08%	41,531	0.06%
馬鞍山	21,677	0.02%	13,940	0.02%
舟山	18,009	0.01%	4,007	0.01%
<b>中西部地區</b>				
昆明	4,532,706	3.29%	2,585,910	3.55%
重慶	4,167,030	3.03%	2,271,538	3.12%
長沙	2,928,143	2.13%	1,154,376	1.58%
貴陽	2,773,641	2.01%	1,615,860	2.22%
鄭州	2,311,309	1.68%	1,094,793	1.50%
烏魯木齊	2,196,205	1.59%	1,172,335	1.61%
武漢	2,046,310	1.49%	1,041,503	1.43%
南昌	1,521,516	1.10%	588,374	0.81%
鄂州	1,290,532	0.94%	856,991	1.18%
保山	1,259,536	0.91%	836,407	1.15%
黃石	1,228,549	0.89%	776,194	1.07%
常德	1,187,027	0.86%	788,257	1.08%
成都	1,149,667	0.83%	515,065	0.71%
上饒	1,038,450	0.75%	209,413	0.29%
仙桃	934,065	0.68%	620,275	0.85%
永州	896,168	0.65%	595,109	0.82%
大同	849,875	0.62%	570,011	0.78%
商丘	847,652	0.62%	562,892	0.77%

城市／區域	全口徑土儲 (平方米)	佔本集團 總土儲面積 百分比 (%)	權益土儲 (平方米)	佔本集團 權益土儲面積 百分比 (%)
運城	795,348	0.58%	529,065	0.73%
婁底	785,986	0.57%	521,942	0.72%
安陽	775,246	0.56%	514,810	0.71%
六盤水	768,541	0.56%	512,058	0.70%
包頭	764,162	0.55%	509,141	0.70%
西寧	759,364	0.55%	504,263	0.69%
太原	721,172	0.52%	478,902	0.66%
遵義	707,225	0.51%	471,267	0.65%
安康	679,855	0.49%	452,969	0.62%
廣安	664,267	0.48%	441,113	0.61%
西安	606,913	0.44%	404,247	0.55%
銀川	602,537	0.44%	404,121	0.55%
孝感	595,551	0.43%	235,464	0.32%
昭通	588,466	0.43%	428,345	0.59%
咸陽	571,345	0.41%	263,132	0.36%
黔南布依族苗族自治州	563,889	0.41%	340,380	0.47%
湘潭	554,319	0.40%	368,101	0.51%
內江	551,313	0.40%	368,028	0.51%
桂林	532,827	0.39%	298,156	0.41%
宜賓	480,289	0.35%	318,941	0.44%
許昌	447,325	0.32%	164,610	0.23%
南寧	424,163	0.31%	184,785	0.25%
蘭州	418,838	0.30%	278,611	0.38%
北海	417,305	0.30%	277,116	0.38%
宜昌	388,843	0.28%	258,215	0.35%
隨州	386,431	0.28%	281,284	0.39%
襄陽	353,090	0.26%	257,014	0.35%
貴港	346,380	0.25%	230,017	0.32%
寶雞	288,453	0.21%	191,550	0.26%
荊州	279,684	0.20%	167,237	0.23%
漯河	243,855	0.18%	38,942	0.05%
株洲	205,793	0.15%	68,254	0.09%
雅安	202,467	0.15%	84,071	0.12%

城市／區域	全口徑土儲 (平方米)	佔本集團 總土儲面積 百分比 (%)	權益土儲 (平方米)	佔本集團 權益土儲面積 百分比 (%)
延安	188,649	0.14%	125,274	0.17%
德陽	186,847	0.14%	124,077	0.17%
欽州	186,254	0.14%	123,684	0.17%
九江	175,578	0.13%	69,961	0.10%
樂山	109,595	0.08%	71,462	0.10%
眉山	91,461	0.07%	34,816	0.05%
黃岡	54,659	0.04%	11,522	0.02%
<b>環渤海地區</b>				
天津	5,093,819	3.70%	2,543,530	3.49%
青島	2,769,451	2.01%	1,112,240	1.53%
泰安	2,521,359	1.83%	1,409,966	1.94%
煙台	1,187,721	0.86%	593,905	0.82%
淄博	1,128,283	0.82%	703,635	0.97%
滄州	1,064,556	0.77%	689,044	0.95%
日照	1,035,963	0.75%	581,098	0.80%
北京	1,018,075	0.74%	288,832	0.40%
唐山	1,015,863	0.74%	458,299	0.63%
濰坊	883,393	0.64%	580,700	0.80%
德州	815,556	0.59%	541,578	0.74%
東營	788,157	0.57%	501,231	0.69%
濱州	767,763	0.56%	510,819	0.70%
瀋陽	749,809	0.54%	497,918	0.68%
保定	498,086	0.36%	163,692	0.22%
濟寧	451,993	0.33%	301,727	0.41%
聊城	392,667	0.29%	140,149	0.19%
濟南	388,398	0.28%	164,778	0.23%
石家莊	188,990	0.14%	84,926	0.12%
邯鄲	186,165	0.14%	124,861	0.17%
威海	120,611	0.09%	56,577	0.08%
廊坊	73,914	0.05%	49,574	0.07%
臨沂	13,403	0.01%	8,982	0.01%

城市／區域	全口徑土儲 (平方米)	佔本集團 總土儲面積 百分比 (%)	權益土儲 (平方米)	佔本集團 權益土儲面積 百分比 (%)
<b>大灣區及其他地區</b>				
惠州	1,828,754	1.33%	843,174	1.16%
汕尾	878,227	0.64%	589,027	0.81%
佛山	705,858	0.51%	280,218	0.38%
雲浮	663,910	0.48%	440,876	0.61%
肇慶	517,961	0.38%	371,924	0.51%
深圳	234,557	0.17%	22,024	0.03%
廣州	190,848	0.14%	59,738	0.08%
江門	187,511	0.14%	98,508	0.14%
中山	158,370	0.12%	46,439	0.06%
東莞	118,154	0.09%	62,959	0.09%
福州	649,109	0.47%	269,299	0.37%
漳州	516,098	0.37%	342,720	0.47%
其他完工項目	9,043,430	6.57%	6,065,428	8.32%
<b>合計</b>	<b><u>137,706,510</u></b>	<b><u>100.00%</u></b>	<b><u>72,863,307</u></b>	<b><u>100.00%</u></b>

2021年，本集團合共收購土地儲備項目77個，收購的土地儲備約21.58百萬平方米（包括本集團合營及聯營項目（按100%計算））（包括地下建築面積），平均收購成本約為每平方米人民幣3,555元。

**表3：2021年1月至12月的土地收購明細**

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）
南京	南京棲霞區新城雲樾觀山府	住宅	16.07%	70,029	202,644	3,810
	南京江北新區越江時代項目	住宅	9.64%	66,057	225,191	3,600
	南京秦淮區新城翡麗鉅灣	住宅	31.51%	27,022	93,940	2,490
	南京江寧區新城銘著風華項目	住宅	31.51%	44,036	124,494	1,990
	南京江寧區新城上宸雲際	住宅	8.66%	46,365	157,910	1,530
天津	天津武清區新城靈樾春秋	住宅	33.87%	126,177	298,111	2,620
	天津寶坻區新城靈樾潮鳴	住宅	37.85%	114,825	291,186	1,235
	天津西青區精武鎮地塊	住宅	33.20%	67,941	131,373	925
	天津寶坻項目	商業	66.41%	104,386	315,779	675
	天津北辰區新城雲樾玖璋	住宅	39.85%	36,971	87,460	622
	天津寶坻區新城·泊閱	住宅	36.53%	42,417	104,830	416
	天津寶坻區新城萬青·時光里	住宅	34.05%	25,508	63,124	208
	天津武清區新城悅雋學府	住宅	39.85%	19,485	41,728	160
淮安	淮安清江浦區海尚風華	住宅	20.87%	207,679	680,675	2,015
	淮安勤政路項目	住宅	18.98%	99,459	347,632	1,063
	漣水濱河項目	商業	66.41%	267,967	608,550	692
	淮安漣水縣新城和樾府	住宅	36.05%	66,851	154,424	300
	淮安淮陰區天瑞府	住宅	16.98%	57,269	224,979	193
	淮安盱眙項目	商業	66.41%	21,674	47,763	33
溫州	溫州金海園區江海名邸	住宅	16.69%	117,959	457,507	2,226
	溫州市龍灣區凱迪·新城博科園	住宅	28.54%	66,134	276,787	1,932
佛山	星盛花園	住宅	15.96%	79,705	324,826	3,712
南通	南通海門三星鎮震蒙大道東項目	住宅	33.84%	63,905	173,712	1,145
	南通海門區新城大業風華花苑	住宅	33.80%	61,933	156,671	1,001
	南通市如東縣新城招商 雍華府項目	住宅	19.99%	56,925	159,649	660
	南通如皋市宸星雅苑	住宅	33.98%	31,017	95,438	533

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)
煙台	煙台芝罘項目	商業	66.41%	132,507	531,500	1,795
	煙台高新項目	商業	33.20%	158,135	508,288	959
台州	台州玉環市金麟府	住宅	13.35%	75,476	215,432	1,420
	台州溫嶺市雲樾天境小區	住宅	26.55%	39,525	187,732	699
	台州溫嶺市雲樾龍灣苑	住宅	32.72%	18,208	42,511	480
鹽城	鹽城亭湖區新城瑯樾府	住宅	63.25%	43,135	125,278	1,211
	鹽城經開區新城雲圖花園	住宅	22.48%	68,215	224,200	1,000
連雲港	連雲港花果山項目	住宅	25.30%	429,086	1,572,532	1,457
	連雲港高新區新城明悅天驕	住宅	25.29%	40,942	145,430	676
廣州	鐘落潭鎮福龍路東側地塊項目	住宅	31.30%	42,632	190,848	2,091
漳州	漳州龍文項目	商業	66.41%	125,721	516,098	1,930
仙桃	仙桃南城項目	商業	66.41%	279,284	934,065	1,789
蘇州	蘇州相城區新城雅樾瀾庭	住宅	32.64%	49,913	130,583	1,231
	蘇州張家港市新城江悅風華花園	住宅	26.26%	29,607	80,327	229
	蘇州張家港市新城雲悅時光花園	住宅	40.11%	20,785	62,714	179
常州	常州武進區新城路勁西岸 雲棲花園	住宅	18.89%	49,724	119,305	925
	常州武進區新城沁湖春秋花園	住宅	19.27%	42,605	95,796	482
溫嶺	溫嶺市新城雲樾玖溪	住宅	16.10%	46,829	109,617	1,349
唐山	唐山路南區謝莊項目	住宅	33.87%	73,997	201,175	944
	唐山路南區新城瑞府	住宅	33.87%	42,906	149,014	403
烏魯木齊	烏魯木齊高新項目	商業	66.41%	250,182	478,536	1,220
嘉興	嘉興平湖市新城悅宸里	住宅	11.11%	66,703	201,423	956
	嘉興平湖市悅宸庭	住宅	11.11%	18,000	57,622	249
金華	金華建德市嚴州雲境府	住宅	40.24%	66,434	181,557	1,124
商丘	商丘睢陽項目	商業	66.41%	263,268	847,652	1,106
黃石	黃石大冶項目	商業	66.41%	264,446	919,854	1,040
婁底	婁底婁星項目	商業	66.41%	181,560	785,986	953
鄭州	鄭州管城區新城時光 印象4號地(洋房)	住宅	60.62%	39,769	82,099	716
	鄭州鞏義市新城未來之光	住宅	32.58%	24,361	64,615	118
咸陽	咸陽新城雲境	住宅	34.13%	99,935	360,199	823
福州	福州晉安區新城卓越榕域風華	住宅	32.90%	32,669	106,121	814

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)
鄂州	鄂州鄂城項目	商業	66.41%	152,288	389,652	812
阜陽	阜陽潁上項目	商業	66.41%	337,748	933,149	753
宿遷	宿遷泗陽項目	商業	66.41%	107,912	107,912	745
宜賓	宜賓翠屏項目	商業	66.41%	106,871	480,289	738
武漢	武漢蔡甸項目	商業	33.21%	108,936	349,173	714
日照	日照東港區新城翡麗之光	住宅	40.21%	44,918	126,910	675
	日照東港項目	商業	66.41%	1,343	3,358	6
淄博	淄博周村項目	商業	66.52%	198,480	631,991	675
南昌	南昌南昌縣新城天御城	住宅	19.92%	145,610	330,840	660
南寧	南寧邕寧區招商新城臻樾府	住宅	13.68%	31,074	110,460	637
永州	永州零陵項目	商業	66.41%	223,169	896,168	630
太倉	蘇州太倉市新城花語景岸	住宅	13.41%	41,329	115,354	623
成都	成都金牛區新城德商蓉御天驕	住宅	31.94%	21,788	70,536	582
保定	保定蓮池區新城金樾萬象二期	住宅	32.86%	74,412	293,103	503
紹興	紹興越城區新城玖尚府	住宅	21.59%	39,207	134,006	495
蕪湖	蕪湖中房新城棠樾灣	住宅	32.85%	55,392	156,002	325
	蕪湖灣沚區新城怡康南湖雲境	住宅	34.19%	20,744	49,021	128
泰安	泰安岱岳區新城五岳熙湖	住宅	33.21%	62,662	112,626	376
鎮江	鎮江丁卯新區新城君和雅苑	住宅	25.21%	31,372	99,969	292
重慶	重慶萬州區雲樾上境	住宅	29.32%	56,018	111,573	192

## 物業投資

本集團投資物業主要源於2021年12月31日已開業的125座吾悅廣場。

**表4：2021年本集團投資物業租金及管理費收入明細**

省份	廣場數量	出租率	2021年租金 及管理費收入 人民幣千元	2020年租金及 管理費收入 人民幣千元
江蘇	37	98.68%	<b>2,768,046</b>	1,932,654
浙江	16	99.59%	<b>1,373,036</b>	1,015,605
安徽	12	95.84%	<b>713,557</b>	473,697
陝西	6	96.87%	<b>466,392</b>	382,201
山東	7	96.25%	<b>300,546</b>	166,404
湖南	4	98.79%	<b>273,384</b>	182,753
廣西	5	94.59%	<b>259,873</b>	181,013
雲南	5	96.43%	<b>227,141</b>	112,469
湖北	4	100.00%	<b>216,822</b>	34,305
江西	3	99.25%	<b>208,351</b>	182,724
四川	4	97.02%	<b>201,616</b>	139,440
吉林	2	98.46%	<b>146,304</b>	109,919
海南	1	100.00%	<b>141,374</b>	116,308
天津	3	100.00%	<b>121,253</b>	91,184
河北	2	99.15%	<b>117,354</b>	23,781
上海	2	99.13%	<b>139,721</b>	138,061
貴州	2	98.53%	<b>91,100</b>	14,144
青海	1	99.03%	<b>84,979</b>	17,415
內蒙古	3	89.01%	<b>72,695</b>	23,506
福建	1	95.28%	<b>56,484</b>	—
遼寧	1	100.00%	<b>30,561</b>	—
河南	1	100.00%	<b>29,143</b>	—
寧夏	1	100.00%	<b>14,395</b>	—
重慶	2	100.00%	<b>11,553</b>	—
廣東	1	100.00%	<b>6,991</b>	—

附註：

- 1、 上海包含上海新城控股大廈B座辦公樓出租情況。截至2021年12月31日，公司持有的已開業吾悅廣場為115個，管理輸出的已開業吾悅廣場為10個，另外5個已簽約吾悅廣場尚處於交接過渡期，收入暫不納入我司統計範圍。
- 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年度公司商業運營總收入為86.39億元（即含稅租金收入），包含：商鋪、辦公樓及購物中心的租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入；2020年度公司商業運營總收入為57.21億元（即含稅租金收入）。
- 4、 出租率為2021年12月31日當日商業物業出租情況。

除上述投資物業外，本集團於2021年12月31日並無持有任何其他重大投資。

## 物業交付及物業銷售收入

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣158,118.1百萬元，較2020年增加14.9%。於截至2021年12月31日止年度，交付物業總建築面積約18,230,865平方米，較2020年增加18.5%。2021年交付及確認為銷售的物業平均銷售價格為每平方米人民幣8,673元。

**表5：本集團2021年物業銷售收入明細**

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)
蘇州MOC芯城匯	蘇州	5,735	285,648	20,079
昆明呈貢項目	昆明	3,714	377,233	9,846
唐山路北項目	唐山	2,898	202,016	14,343
常州金壇區新城金郡花園	常州	2,809	268,060	10,478
常州新北區新城樾雋花園	常州	2,647	132,550	19,968
荊州沙市項目	荊州	2,509	247,419	10,141
襄陽高新項目	襄陽	2,448	333,513	7,339
南京建鄴項目	南京	2,427	69,825	34,753
鹽城大豐項目	鹽城	2,277	247,577	9,197
合肥濱湖區新城雲境	合肥	2,235	125,349	17,829
包頭昆區項目	包頭	2,220	289,051	7,679
濟南歷城區新城香溢華庭	濟南	2,086	205,952	10,129
肇慶四會項目	肇慶	2,077	231,593	8,968
瀋陽沈北項目	瀋陽	2,070	245,860	8,418
南寧邕寧區新城悅雋風華	南寧	2,065	189,142	10,920
德陽旌陽項目	德陽	2,041	319,233	6,393
延安寶塔項目	延安	1,991	301,225	6,610
鹽城東台項目	鹽城	1,953	254,004	7,690
南通啟東市新城蝶湖世界灣	南通	1,866	136,622	13,658
湖州德清縣新城都會名邸	湖州	1,859	144,960	12,826
武漢洪山區武漢新城閱璟台	武漢	1,853	140,976	13,142
隨州曾都項目	隨州	1,826	298,099	6,125
宿遷宿城區新城璽樾府	宿遷	1,819	216,600	8,400
六安裕安項目	六安	1,749	274,333	6,374
東莞樟木頭鎮新城璽樾花園	東莞	1,672	76,009	21,993
包頭東河項目	包頭	1,656	252,457	6,558
天津濱海新區新城樾府	天津	1,585	98,391	16,110
泰州興化項目	泰州	1,574	194,579	8,091
廊坊廣陽區凱悅嘉園	廊坊	1,545	146,710	10,531
湖州吳興區新城中央公園	湖州	1,543	141,632	10,896
貴港港北項目	貴港	1,533	272,112	5,633
宿遷經開區新城悅雋	宿遷	1,531	227,962	6,717
武漢東西湖區武漢新城桃李郡	武漢	1,524	131,183	11,616
濟寧太白湖項目	濟寧	1,514	146,526	10,335

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)
西寧城東項目	西寧	1,505	104,559	14,393
貴陽雲岩區新城璽樾台	貴陽	1,493	151,831	9,833
寧波慈溪項目	寧波	1,486	125,460	11,847
昭通昭陽項目	昭通	1,480	199,997	7,398
湖州吳興項目	湖州	1,477	108,154	13,653
湖州德清縣新城都會瀾軒	湖州	1,474	108,708	13,555
蘇州常熟市新城悅雋華庭	蘇州	1,468	129,268	11,353
南通如皋市新城悅雋時代	南通	1,455	152,989	9,511
常州鍾樓區新城譽雋花園	常州	1,442	62,789	22,973
溫州平陽縣新城江城里	溫州	1,423	127,616	11,149
嘉興海鹽項目	嘉興	1,407	121,225	11,604
連雲港海州項目	連雲港	1,381	164,923	8,371
馬鞍山雨山區新城璟玥	馬鞍山	1,374	185,234	7,417
遵義紅花崗項目	遵義	1,370	198,124	6,915
成都邛崃市新城金樾華府	成都	1,323	189,674	6,975
長沙長沙縣新城悅雋	長沙	1,271	161,242	7,885
貴陽清鎮項目	貴陽	1,255	166,403	7,541
鄭州滎陽市新城尚郡	鄭州	1,222	171,303	7,135
揚州高郵項目	揚州	1,210	183,098	6,607
寶雞高新項目	寶雞	1,193	195,986	6,086
長沙雨花項目	長沙	1,183	118,589	9,977
淮安漣水項目	淮安	1,160	195,370	5,936
合肥肥東縣新城雲樾觀棠	合肥	1,157	111,451	10,384
北海銀海項目	北海	1,152	107,933	10,671
佛山南海區壹鳴花園	佛山	1,134	80,887	14,022
許昌建安區金玉堂	許昌	1,127	166,696	6,763
重慶渝北區新城朗雋大都會	重慶	1,115	94,321	11,818
南寧青秀區新城悅雋江山	南寧	1,050	95,703	10,974
滁州天長項目	滁州	1,045	134,090	7,791
佛山三水區璟薈豪園	佛山	1,040	101,151	10,285
桂林臨桂項目	桂林	1,027	272,957	3,763
長沙寧鄉項目	長沙	1,011	184,129	5,491
天津東麗區新城悅雋公元	天津	1,001	86,112	11,624
天津北辰區新城悅雋風華	天津	989	117,635	8,411
昆明晉寧項目	昆明	957	172,750	5,539
南昌東湖區新城公館	南昌	956	65,361	14,630
鎮江揚中新城九里香畔	鎮江	952	102,667	9,272
昆明安寧項目	昆明	937	150,990	6,206
淮安漣水縣新城悅雋學府	淮安	937	164,703	5,686
淮安淮陰區新城悅雋	淮安	927	134,758	6,883
南京雨花項目	南京	916	56,126	16,313
黃石下陸區新城 黃石悅雋大都會	黃石	912	130,754	6,974
汕尾海豐縣新城和樾	汕尾	893	167,342	5,339

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)
肇慶新城和昱建設項目	肇慶	879	166,754	5,271
鹽城射陽項目	鹽城	870	136,417	6,381
阜陽潁州項目	阜陽	864	80,848	10,683
徐州賈汪項目	徐州	845	149,509	5,655
徐州鼓樓區新城玖瓏湖	徐州	824	49,677	16,588
武漢漢南區新城 庭瑞君悅觀瀾項目	武漢	817	114,654	7,122
合肥長豐縣新城悅雋九里	合肥	781	79,882	9,775
天津濱海新區項目	天津	779	70,747	11,014
青島平度市新城悅雋大都會	青島	775	96,043	8,073
西安臨潼區新城璽樾驪府	西安	743	90,140	8,247
淮北杜集項目	淮北	738	141,637	5,213
威海榮成市新城悅雋公館	威海	736	115,605	6,363
蚌埠淮上區新城悅雋天著	蚌埠	712	122,859	5,795
揚州寶應項目	揚州	696	92,962	7,484
惠州博羅縣新城悅雋	惠州	649	90,096	7,198
江門恩平市新城香悅公館	江門	648	118,055	5,488
金樾江南花園	惠州	628	101,341	6,195
聊城陽谷縣新城金樾府	聊城	613	101,756	6,025
昆明安寧市新城雅樾	昆明	612	105,283	5,813
泰安泰山項目	泰安	601	47,003	12,785
宿遷泗陽縣新城時光印象	宿遷	586	96,157	6,091
青島高新區新城雲樾曉院	青島	575	46,948	12,246
滄州新華區新城悅雋風華	滄州	574	58,262	9,848
西安豐西項目	西安	566	77,728	7,286
徐州新沂項目	徐州	560	75,100	7,452
淄博周村區新城悅雋江山	淄博	557	100,419	5,547
重慶江北區新城瑯翠	重慶	523	47,480	11,011
滁州南譙項目	滁州	497	40,635	12,236
臨沂河東區新城金樾門第	臨沂	492	75,956	6,484
濰坊諸城市新城榮樾大都會	濰坊	490	97,412	5,032
濟南歷城區新城悅雋風華	濟南	488	54,685	8,924
宿遷市沭陽碧桂園新城	宿遷	487	55,929	8,713
遵義紅花崗區新城金樾和山	遵義	486	82,408	5,900
欽州欽南項目	欽州	475	113,253	4,195
遵義紅花崗區新城悅雋風華	遵義	474	84,799	5,590
亳州譙城區新城亳州璽樾府	亳州	444	62,002	7,163
宿州埇橋項目	宿州	443	68,669	6,448
中山嵐彩名苑	中山	430	68,307	6,295
舟山普陀區新城東海府	舟山	405	37,100	10,929
煙台芝罘區新城明昱錦園	煙台	399	67,477	5,916
煙台芝罘區新城璞樾園著	煙台	385	21,729	17,716
湖州南潯項目	湖州	376	22,148	16,977
常州金色新城西三期	常州	335	19,853	16,888
德州齊河縣新城悅雋	德州	326	74,927	4,347
蘇州吳江區新城鄰水灣景苑	蘇州	322	39,703	8,105

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)
成都簡陽市新城悅雋香江	成都	290	36,751	7,886
台州黃岩項目	台州	287	14,077	20,408
杭州蕭山區新城璟雋名邸	杭州	280	33,616	8,342
宿遷泗洪項目	宿遷	268	16,387	16,364
重慶大足項目	重慶	254	18,032	14,075
成都崇州市新城瑞升悅雋西江	成都	216	31,703	6,806
蘇州張家港市新城公館1790	蘇州	210	17,361	12,113
其他		5,671	1,157,128	4,901
<b>合計</b>		<b>158,118</b>	<b>18,230,865</b>	<b>8,673</b>

截至2021年12月31日，涉及總建築面積約為3,422萬平方米及價值約人民幣329,594百萬元的物業已預售出去但尚未交付（含本集團合營及聯營項目），這為本集團未來一年的收入穩定增長奠定了堅實的基礎。

## 主要風險及不確定因素

中國經濟已由中央計劃經濟轉型為在更大程度上以市場為導向的經濟。近30年來，中國政府已實施經濟改革措施，運用市場力量發展中國經濟。本集團無法預測中國經濟、政治及社會狀況以及法律法規及政策的變動是否會對本集團當前或未來的業務、財務狀況或經營業績造成任何不利影響。此外，中國政府進行的多項經濟改革乃史無前例或屬實驗性質，預期將隨時間的推進而不斷改進及完善。此種改進及調整未必會對本集團的運營及業務發展帶來正面影響。

中國物業市場反覆不定，或會出現供應不足或供應過剩及樓價波動的情況。本集團的業務有賴於並將繼續依賴於中國經濟的增長。中國經濟的大幅下滑可能對商業及住宅物業的需求造成不利影響。中國中央及地方政府經常調整貨幣、財政或其他經濟政策，以防止及減輕經濟過熱，此舉或會影響中國物業市場。該等政策可能導致市場情況出現變化，包括價格不穩定以及商業及住宅物業的供求失衡，並可能對本集團的業務及財務狀況造成重大不利影響。

長江三角洲及滬寧經濟走廊沿線的主要城市的物業市場近年來一直具有強大競爭力。中國及海外物業發展商已進入本集團經營所在及可能拓展的長江三角洲及滬寧經濟走廊沿線的主要城市的物業開發市場。本集團許多的競爭對手（包括海外上市的外國發展商及一流的國內發展商）可能比本集團擁有更多財務或其他資源，在工程及技術技能方面亦可能比本集團更成熟。物業發展商之間的競爭可能導致土地成本及原材料成本增加、優質建築承建商短缺、物業供應過剩導致物業價格下跌、政府批文進一步延遲發出，以及吸引或挽留人才的成本增加。此外，中國各地的物業市場也受到各種其他因素的影響，包括經濟情況、銀行慣例及消費意欲的轉變。

新冠病毒疫情反覆環境下，公司的住宅業務和商業運營體系積極做好防疫抗疫安排，並適當給予吾悅廣場商戶租金減免，加之疫情原因導致兩座吾悅廣場延遲開業，從而對租金及管理費收入略有影響。公司同時也預見到如果疫情不能得以有效控制，會對公司的業務產生的主要風險，並按疫情情況調整住宅的推盤計劃及吾悅廣場的開業計劃。

本集團的業務受中國整體經濟及社會狀況影響。自然災害、流行病及其他天災乃超出本公司的控制範圍，可能對中國的經濟、基礎設施及民生造成不利影響。倘中國爆發禽流感、人類豬流感等流行病，尤其是本集團營運所在城市，將可能嚴重中斷本集團的物業開發項目及本集團的銷售及營銷工作，進而可能對本集團的財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 遵守相關法律及法規

中國物業市場受到嚴格監管，並經常引入新法規，包括中國政府採取進一步措施以減緩地產行業的增長，此舉或會對物業發展商造成不利影響。中國政府通過行業政策及其他經濟措施對中國物業市場的增長及發展施以相當大的直接和間接影響，例如設定利率、通過改變銀行存款準備金率控制信貸供應、實施借貸限制、增加稅收及財產轉讓徵稅，以及施加外國投資及貨幣兌換限制。自2004年至2021年，中國政府推出了一系列旨在控制物業市場增長的法規及政策，其中包括：

- (i) 嚴格執行閒置土地相關法律及法規；
- (ii) 限制向持有大量閒置土地及空置商品物業的發展商批出或擴大循環信貸融資；
- (iii) 禁止商業銀行向內部資本比率低於某一規定百分比的房地產發展商貸款；及
- (iv) 限制中國商業銀行向物業發展商發放貸款以支付土地出讓溢價。

特別是，中國政府亦推出了以下政策，以特別控制住宅物業市場的增長，其中包括：

- (i) 限制個人借款人的每月抵押最高金額及每月還本付息總額的最高金額；
- (ii) 根據持有期的長度及物業類型對二手轉讓的銷售所得款項徵收稅金；
- (iii) 增加家庭住宅物業購買價的首付最低金額；
- (iv) 收緊擁有多於一個住宅物業的個人及其家庭成員於物業市場的個人住房貸款；及
- (v) 限制勞動者及其家庭成員使用個人住房公積金貸款購買第二（或更多）個住宅物業。

該等措施導致中國物業市場承受價格下調的壓力。中國政府可能實施進一步緊縮措施，以在國家、省級、市級及／或地方層面限制中國物業市場，並可能導致中國物業交易量及銷售價格出現下降趨勢，因此，本集團的財務狀況及經營業績可能受到影響。

## 環境政策及績效

中國物業發展商須遵守若干環境法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。本集團受有關健康及環境保護的該等法律和法規的約束。地方當局可以要求發展商提交環境影響文件、發出命令暫停施工，並對環境影響評價文件在開始施工前未獲得批准的項目處以罰款。本集團在所有重大方面均遵守中國適用的環境法律及法規。

## 與客戶及供應商的關係

本集團與其客戶及供應商保持良好關係。本集團主要供應商為建築材料供應商及建築承建商，截至2021年12月31日止年度，五大供應商佔總購買額約7.9%。截至2021年12月31日止年度，本集團五大客戶佔總收益約0.2%。

本集團委聘第三方承辦商進行與物業發展項目有關的各項服務，包括設計、樁設置、地基建設、建築、設備安裝、機電及管道工程、電梯安裝及美化。本集團通常透過招標過程選擇第三方承辦商，努力吸引具有良好聲譽及業績記錄、高性能、可靠及財務資源充足的公司。

## 財務回顧

### 營業額

本集團的營業額包括來自物業銷售，其次來自物業管理、租金以及於年內提供其他相關服務而賺取的收入。本集團的營業額由截至2020年12月31日止年度約人民幣146,118.7百萬元增加16.0%至截至2021年12月31日止年度約人民幣169,537.3百萬元。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
物業銷售收入	<b>158,118.1</b>	137,577.9
商業物業管理服務收入	<b>3,430.2</b>	2,373.1
租金收入	<b>4,295.7</b>	2,935.3
其他收入	<b>3,693.3</b>	3,232.4
	<b><u>169,537.3</u></b>	<u>146,118.7</u>

### 銷售及服務成本

銷售及服務成本主要包括本集團在物業開發活動、租賃和物業管理以及其他業務中直接產生的成本。銷售及服務成本包括建設成本、土地使用權成本、稅金及附加費、資本化利息及其他業務成本。本集團的銷售及服務成本由截至2020年12月31日止年度約人民幣114,530.5百萬元增加23.3%至截至2021年12月31日止年度約人民幣141,179.6百萬元。

下表載列所示年度有關本集團銷售成本的資料：

**表6：本集團銷售及服務成本明細**

本集團銷售及服務成本明細	截至12月31日止年度		較2020年 同比變動 %
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
土地使用權成本	<b>43,635,446</b>	37,195,956	<b>17</b>
建築開支	<b>76,952,562</b>	61,489,124	<b>25</b>
資本化利息	<b>10,882,031</b>	9,240,143	<b>18</b>
税金及附加費	<b>1,570,710</b>	1,198,376	<b>31</b>
完工待售及在建銷售物業減值準備	<b>4,837,431</b>	1,597,021	<b>203</b>
其他開支	<b>3,301,419</b>	3,809,835	<b>-13</b>
合計	<b><u>141,179,599</u></b>	<b><u>114,530,455</u></b>	<b><u>23</u></b>
已交付建築面積總額(平方米)	<b>18,230,865</b>	15,386,229	<b>18</b>
已售每平方米平均成本(人民幣) (附註)	<b>7,211</b>	7,014	<b>3</b>
已售每平方米平均售價(人民幣)	<b>8,673</b>	8,942	<b>-3</b>
平均成本佔平均售價的百分比	<b>83.15%</b>	78.44%	<b>6</b>

附註：已售每平方米的平均成本指本集團物業銷售的平均成本(不包括本集團的租賃及物業管理營運等)，以年內土地使用權成本、建築開支及資本化利息總和除以年內已交付建築面積總額得出。

## 毛利

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣28,357.7百萬元，毛利率16.7%。

## 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合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。截至2021年12月31日止年度，由於整體資本價值上升，投資物業估值稅前收益約人民幣2,792.5百萬元。

## 其他收益淨額

其他收益淨額約人民幣235.4百萬元。主要為金融資產投資收益等。

## 銷售和營銷費用

銷售和營銷費用由截至2020年12月31日止年度約人民幣5,560.3百萬元增加6.8%至截至2021年12月31日止年度約人民幣5,937.4百萬元。銷售和營銷費用增加主要是因為加強營銷、拓展渠道導致銷售佣金增加。

## 行政開支

行政開支由截至2020年12月31日止年度約人民幣4,728.2百萬元增加8.9%至截至2021年12月31日止年度約人民幣5,149.3百萬元。行政開支增加主要是因為薪酬及差旅費增加。

## 融資成本淨額

本集團的融資成本主要包括銀行貸款、優先票據及公司債券的利息開支扣除資本化利息和匯兌損益後的金額。與項目開發有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。截至2021年12月31日止年度，本集團融資成本淨額約為人民幣842.6百萬元，較上年增加約人民幣262.6百萬元，原因是匯兌收益減少。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括年內土地增值稅撥備、中國企業所得稅和遞延所得稅。截至2021年12月31日止年度，本集團錄得所得稅開支約人民幣8,036.1百萬元。

## 年度利潤

截至2021年12月31日止年度，歸屬於本公司權益持有人的淨利潤約人民幣8,590.6百萬元。

截至2021年12月31日止年度，歸屬於本公司權益持有人的核心盈利約人民幣7,043.6百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

本集團的銀行及手頭現金情況如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
銀行及手頭現金(包括受限制現金)	55,653.3	63,368.2
現金和現金等價物	46,604.7	58,965.9

### 借款及本集團資產的押記

本集團未償還的即期及非即期借貸為人民幣104,216.1百萬元，其中應付利息人民幣1,256.5百萬元。借款的到期組別如下：

借款年限	於12月31日	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
1年以內	38,169.1	31,226.5
1年以上但未超過2年	35,103.5	36,867.0
2年以上但未超過5年	27,319.5	33,236.4
5年以上	3,624.0	3,313.7
	<u>104,216.1</u>	<u>104,643.6</u>

於2021年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣51,324.6百萬元，銀行借貸包括信用貸款和擔保借款，擔保借款由以下一種或幾種組合擔保：土地使用權、在建物業、投資物業、物業、廠房及設備、本公司子公司的股份、金融資產、銀行存款及／或本公司的子公司提供的擔保。本集團的銀行借款向主要商業銀行(全部為獨立第三方)借入。

本集團截至2021年12月31日止的長期借款佔總借款的比重達到63.4%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。董事相信，本集團負債水平和財務結構的持續優化為本集團抵禦市場波動、減低財務風險奠定了良好基礎。

於2021年12月31日，本集團的銀行借款、優先票據及公司債券等的加權平均利率為6.46%。

### 淨負債與權益比率

於2021年12月31日，本集團的淨負債與權益比率由上年的50.7%下降至48.6%，主要是因為淨資產增加。淨負債與權益比率按期末淨債務除以總權益再乘以100%計算。淨負債按總借款減應付利息、現金及現金等價物、受限制現金計算。

### 其他籌款活動

為在不產生債務融資成本的情況下強化資本基礎並改善財務狀況，同時使本公司股東（「股東」）得以參與本集團的未來發展，於2021年12月2日，本公司建議按於2022年1月4日（即記錄日期）每持有二十一(21)股現有股份獲配發一(1)股供股股份的基準進行供股（「供股」），認購價為每股供股股份5.30港元，按非包銷基準進行。

供股已於2022年1月27日完成，而本公司已向合資格股東（定義見本公司日期為2022年1月5日的供股章程（「供股章程」）配發及發行合共295,715,521股供股股份。供股所得款項總額為約1,567.29百萬港元（扣除開支前）。供股所得款項淨額約為約1,559.79百萬港元，相當於每股供股股份的認購價淨額為約5.27港元。

截至2021年12月31日止年度，概無來自供股的所得款項淨額。截至本業績公告日期，供股所得款項擬訂及實際用途載列如下：

	披露於 供股章程之 所得款項淨額 擬定用途	實際已動用 所得款項淨額	尚未動用 所得款項淨額 餘下結餘	擬定用途 之預期時間表
於四川省和湖北省 收購土地	約935.87 百萬港元	無	約935.87 百萬港元	於2022年 12月31日 或之前
償還聯合貸款	約623.92 百萬港元	無	約623.92 百萬港元	於2022年 5月31日 或之前

除供股外，本集團於截至2021年12月31日止年度進行的其他籌款活動包括發行優先票據。請參閱本公告中「報告期內重大事項—發行及贖回優先票據」部分。

## 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12月31日，本集團就給予本集團的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73,048.9百萬元（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。

於2021年12月31日，本公司的子公司就借款相互提供若干企業擔保。董事認為本公司的子公司有足夠財務資源償付其債務。

於2021年12月31日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣10,556.2百萬元之擔保（於2020年12月31日：人民幣13,605.2百萬元）。

除本業績公告所披露者外，本集團於2021年12月31日並無其他重大或然負債。

## 外匯風險

於2021年12月31日，本集團持有現金結餘情況如下：

現金結餘	於12月31日	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
以人民幣計價	55,225.1	61,465.2
以港幣計價	107.4	80.2
以美元計價	319.9	1,822.8
以其他幣種計價	0.9	—
	<u>55,653.3</u>	<u>63,368.2</u>

本集團幾乎全部經營活動均在中國進行，而大部份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使本集團面臨美元及港元兌人民幣而產生的外匯風險。

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

截至2021年12月31日止年度，除本公告另有披露者外，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。

## 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團在中國及香港僱用32,105名全職僱員，其中29,396名僱員從事房地產開發及商業管理業務及2,709名從事其他業務。

本集團依據員工個人表現、工作經驗和現行市場薪金水平釐定全體員工（包括董事）的薪酬組合，並參照個人的優勢和潛力進行提撥。員工的薪酬組合包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。本集團已訂立每年覆核表現系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加其薪金及升職。本集團於截至2021年12月31日止年度確認以股份為基礎的報酬開支人民幣11.0百萬元（截至2020年12月31日止年度：人民幣196.9百萬元）。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於2022年5月18日（星期三）舉行，預期股東週年大會通告將於2022年4月22日（星期五）或前後刊發並寄予股東。

## 末期股息

董事會不建議宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：每股人民幣0.41元)。

## 暫停股份過戶登記

### 以釐定有權出席股東週年大會並投票之股東

最後股份過戶日期：                    2022年5月12日(星期四)下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記期間：          2022年5月13日(星期五)至  
  2022年5月18日(星期三)(包括首尾兩天)

如欲符合出席股東週年大會並投票的資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於相關最後股份過戶日期一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖進行登記。

## 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。本公司一直採納香港聯合交易所有限公司(「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」)所載的守則規定。本公司於截至2021年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監管其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 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的標準守則（「**標準守則**」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於截至2021年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2021年12月31日止年度，本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的僱員進行證券交易的操守守則，適用於可能擁有與本公司證券買賣有關的本公司內幕消息之有關僱員。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何子公司於截至2021年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 報告期內重大事項

### 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。

### 發行及贖回優先票據

於2021年1月13日，本公司完成發行本金總額300百萬美元將於2025年7月13日到期的4.45%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。

於2021年1月22日，本公司已於到期時悉數贖回本金額300百萬美元的7.5%優先票據，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2月3日，新城控股集團股份有限公司（「**新城控股**」）的海外子公司新城環球有限公司（「**新城環球**」）完成發行並由本公司擔保的於2026年到期本金額為404百萬美元的4.5%優先票據。有關發行的詳情載於本公司日期為2021年1月27日的公告。

於2019年12月16日，新城環球完成發行於2021年到期本金額為350百萬美元的7.50%優先票據。於2021年11月16日，新城環球在到期前贖回本金290.67百萬美元的優先票據，剩餘的本金59.33百萬美元於2021年12月16日優先票據到期時償還。

## 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。

## 報告期後事項

### 供股及與購股權有關的調整

本公司已於2022年1月27日完成供股。詳情請參閱本公告中「其他籌款活動」部分。

於完成供股前，本公司購股權計劃下有12,819,000份未行使購股權。根據購股權計劃之條款及條件、上市規則第17.03(13)條、以及有關主板上市規則第17.03(13)條之補充指引及緊隨聯交所於2020年11月6日發佈的第072-2020號常見問題解答隨附的規則之後的附註，緊隨因供股完成所致的調整之後，行使購股權時的行使價以及將予發行的股份數目如下：

授出日期	緊接因供股完成 所致的調整之前		緊隨因供股完成 所致的調整之後	
	將於未行使 購股權行使 之時發行的 股份數目	購股權的 每股行使價 (港元)	將於未行使 購股權行使 之時發行的 經調整 股份數目	購股權的 經調整 每股行使價 (港元)
2019年11月1日	12,819,000	8.620	12,853,245	8.597

有關供股及本公司購股權調整的詳情，請參閱本公司日期為2021年12月2日、2022年1月10日及2022年1月26日的公告及供股章程。

## 贖回債務證券

於2022年2月18日，新城環球在到期前贖回本金159.51百萬美元的優先票據，剩餘的本金40.49百萬美元於2022年3月20日優先票據到期時償還。

於2022年3月16日，新城控股於到期時償還中期票據人民幣14.3億元本金。

於2022年3月20日，新城控股於到期時償還公司債券人民幣999.8百萬元本金。

## 審核委員會審閱年度業績

本公司審核委員會（由所有獨立非執行董事構成）已與管理層及外聘核數師共同審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2021年12月31日止年度的合併財務報表。

本公告所載的財務資料乃基於本集團截至2021年12月31日止年度的經審核合併財務報表，該等資料摘錄自經本公司核數師同意的財務報表。

## 於聯交所及本公司網站刊載綜合年度業績及2021年年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.seazengroup.com.cn](http://www.seazengroup.com.cn))，而載有上市規則所規定之所有資料之2021年年度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，2022年3月30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，及獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。