

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新城發展
FUTURE
HOLDINGS

Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

**截至二零一九年六月三十日止六個月
中期業績公告**

業績摘要

- 合約銷售約人民幣122,418百萬元，同比增長約28.4%；
- 吾悅廣場租金收入*約人民幣1,741百萬元，同比增長約104.5%；
- 營業額約人民幣17,552百萬元，同比增長約9.5%；
- 毛利約人民幣6,242百萬元，同比增長約6.0%；毛利率為35.6%；
- 淨利潤約人民幣2,708百萬元，核心盈利約人民幣2,323百萬元；
- 銀行及手頭現金總額約為人民幣46,826百萬元；
- 於二零一九年六月三十日，已預售尚未結算**的簽約金額約為人民幣326,577百萬元，有待陸續結算；
- 於二零一九年六月三十日，加權平均利率為6.3%；及
- 於二零一九年六月三十日，土地儲備總建築面積（「總建築面積」）約為1.34億平方米，平均收購成本約為每平方米人民幣2,575元。

* 租金收入包含物業管理費

** 含合營及聯營公司

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」）截至二零一九年六月三十日止六個月（或「報告期間」）的未經審核中期業績，連同二零一八年的比較數字如下：

簡明合併財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,889,769	3,014,910
使用權資產	4	147,953	–
投資物業		51,106,242	40,758,000
無形資產		507,078	539,109
於聯營公司的投資		7,254,343	6,840,149
於合營企業的投資		13,700,874	12,633,050
遞延所得稅資產		3,759,204	3,031,448
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		1,131,649	1,032,194
按攤銷成本計量之金融資產		837,397	734,735
商譽		10,260	10,260
土地使用權		425,778	427,949
其他應收款項及預付款項	6	321,813	463,427
非流動資產總額		82,092,360	69,485,231
流動資產			
租賃土地預付款項		15,486,296	13,610,385
完工待售或在建銷售物業		210,901,614	145,596,570
貿易及其他應收款項以及預付款項	6	71,907,676	58,906,517
合同取得成本		1,519,772	1,229,533
按攤銷成本計量之其他金融資產		68,891	220,001
衍生金融工具		7,669	151,475
受限制現金		6,700,983	6,441,945
現金及現金等價物		40,125,062	41,213,881
流動資產總額		346,717,963	267,370,307
資產總額		428,810,323	336,855,538

	附註	二零一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本：面值	7	4,807	4,813
儲備		18,810,292	19,147,278
非控股權益		30,525,375	26,568,692
權益總額		49,340,474	45,720,783
負債			
非流動負債			
借款	8	68,860,892	56,515,373
租賃負債		28,228	—
遞延所得稅負債		4,278,749	3,720,666
貿易及其他應付款項	9	101,053	144,505
非流動負債總額		73,268,922	60,380,544
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	89,963,683	75,524,146
預收客戶款項		463,676	435,133
合約負債		172,330,394	118,230,992
即期所得稅負債		7,486,923	9,476,038
借款	8	35,792,044	24,987,790
租賃負債		105,968	—
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債		—	2,069,576
衍生金融工具		22,558	12,478
應付股息		35,681	18,058
流動負債總額		306,200,927	230,754,211
負債總額		379,469,849	291,134,755
權益及負債總額		428,810,323	336,855,538

簡明合併損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 未經審核 人民幣千元	二零一八年 未經審核 人民幣千元
營業額		17,552,281	16,035,395
銷售及服務成本	10	(11,310,505)	(10,147,949)
毛利		6,241,776	5,887,446
投資物業公允價值收益		599,871	653,277
按公允價值計量的金融工具公允價值虧損		(2,807)	(94,675)
銷售及營銷費用	10	(977,743)	(627,640)
行政開支	10	(1,362,118)	(1,258,045)
金融資產減值虧損淨額		(51,668)	(170,488)
其他收入		79,229	14,014
其他開支		(1,610)	(13,336)
其他收益 — 淨額		27,153	44,760
經營利潤		4,552,083	4,435,313
財務收入		198,728	136,879
融資成本		(679,164)	(562,054)
融資成本淨額	11	(480,436)	(425,175)
應佔聯營公司業績		367,981	120,438
應佔合營企業業績		127,451	533,872
除所得稅前利潤		4,567,079	4,664,448
所得稅開支	12	(1,859,038)	(2,197,957)
期內利潤		2,708,041	2,466,491
應佔期內利潤：			
— 本公司權益持有人		1,528,171	1,595,548
— 非控股權益		1,179,870	870,943
		2,708,041	2,466,491
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 0.26 元	人民幣0.27元
— 每股攤薄盈利	13	人民幣 0.26 元	人民幣0.27元
		千港元	千港元
股息			
特別股息	14	—	414,228

簡明合併全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 未經審核 人民幣千元	二零一八年 未經審核 人民幣千元
期內利潤	<u>2,708,041</u>	<u>2,466,491</u>
其他全面收益		
可能重新分類至損益之項目		
— 匯兌差額	<u>(1,006)</u>	<u>4,174</u>
可能不會重新分類至損益之項目		
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 的金融資產公允價值收益 / (虧損)	<u>2,069</u>	<u>(4,512)</u>
期內全面收益總額	<u>2,709,104</u>	<u>2,466,153</u>
應佔期內全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	<u>1,528,331</u>	<u>1,597,015</u>
— 非控股權益	<u>1,180,773</u>	<u>869,138</u>
	<u><u>2,709,104</u></u>	<u><u>2,466,153</u></u>

1 一般資料

新城發展控股有限公司（「本公司」）於二零一零年四月二十三日根據開曼群島公司法（二零一零年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road P.O. Box 31119, Grand Cayman KYI-1205, Cayman Islands。

本公司及其子公司（統稱「本集團」）的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發及物業投資。本公司的母公司為富域香港投資有限公司（「富域香港」），本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited，富域香港及First Priority Group Limited均於英屬處女群島註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

本公司股份於二零一二年十一月二十九日開始在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

除另有說明外，此等簡明合併中期財務報表以人民幣（「人民幣」）千元呈列，並已經本公司董事會於二零一九年八月二十三日批准及授權刊發。

此等簡明合併中期財務報表未經審核。

2 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明合併中期財務報表已依據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

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」）編製的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

3 會計政策

除截至二零一九年六月三十日止六個月首度適用於本集團之新生效準則、修訂及詮釋以及提早採納香港財務報告準則第3號（修訂本）外，採納的會計政策與二零一八年財務報表所採納者一致。

中期所得稅乃採用適用於預期年度盈利總額的稅率計算。

3.1 本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月採納的新準則、修訂及詮釋

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

- 香港財務報告準則第16號—租賃
- 香港國際財務報告詮釋委員會（「國際財務報告詮釋委員會」）第23號—所得稅項處理的不確定性
- 香港財務報告準則第9號（修訂本）—具有負補償的預付款項特性
- 香港會計準則第28號（修訂本）—於聯營公司及合營企業的長期權益
- 香港會計準則第19號（修訂本）—修訂、縮減或結算計劃
- 香港財務報告準則（修訂本）之改進—香港財務報告準則之年度改進（二零一五年至二零一七年週期）

本集團亦選擇提早採納下列於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的修訂

- 香港財務報告準則第3號（修訂本）—業務的定義

採納香港財務報告準則第16號及香港財務報告準則第3號（修訂本）的影響披露於附註4。其他上述準則、修訂及詮釋現時與本集團並不相關或對本集團的簡明合併中期財務報表並無重大影響。

3.2 已頒佈但本集團尚未採納的準則的影響

已頒佈但於本集團二零一九年一月一日後開始的財政年度並未強制生效及與本集團有關，且本集團並無提早採納的若干新訂會計準則、現有準則之修訂及詮釋。

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大性的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號 經修訂財務報告概念框架	保險合約 概念框架	二零二二年一月一日 二零二零年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司或 合營企業出售或貢獻資產	待釐定

上述準則、修訂及詮釋與本集團並不相關或對本集團的財務報表並無重大影響。

4 會計政策變動

該附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃及香港財務報告準則第3號(修訂本)對本集團財務報表的影響，亦披露自二零一九年一月一日起應用的新會計政策，該等政策與過往期間應用者不同。

4.1 採納香港財務報告準則第16號

本集團已自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號，惟按該準則特定過渡性條文所允許，並未就二零一八年報告期間重列比較數字。因此，新租賃規則導致的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初財務狀況中確認。

4.1.1 就採納香港財務報告準則第16號確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並使用二零一九年一月一日承租人的增量借款利率貼現。於二零一九年一月一日應用於租賃負債的承租人加權平均增量借款利率為6.63%。

	二零一九年 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	409,631
於首次應用日期使用承租人增量借款利率貼現	371,863
(減)：以直線法確認為開支的短期及低價值租賃	<u>(188,569)</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u><u>183,294</u></u>
其中：	
流動租賃負債	153,996
非流動租賃負債	<u>29,298</u>
	<u><u>183,294</u></u>

相關使用權資產按等同於租賃負債的金額計量，並按照二零一八年十二月三十一日財務狀況內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款予以調整。於首次應用日期，概無須對使用權資產進行調整的虧損性租賃合約。

已確認的使用權資產與下列資產類別有關：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	<u>147,953</u>	<u>215,512</u>
使用權資產總額	<u><u>147,953</u></u>	<u><u>215,512</u></u>

會計政策變動影響於二零一九年一月一日財務狀況中的下列項目：

- 使用權資產 – 增加人民幣215,512,000元
- 流動租賃負債 – 增加人民幣153,996,000元
- 非流動租賃負債 – 增加人民幣29,298,000元
- 貿易及其他應收款項以及預付款項 – 減少人民幣32,218,000元

於二零一九年一月一日，對保留盈利概無影響。

(a) 對分部披露及每股盈利的影響

於二零一九年六月三十日的經調整分部資產及分部負債均因會計政策變動而增加。下列分部受政策變動的影響：

	分部利潤 人民幣千元	分部資產 人民幣千元	分部負債 人民幣千元
A股公司	(3,103)	109,250	111,577
非A股公司	(430)	7,260	7,619
	<u>(3,533)</u>	<u>116,510</u>	<u>119,196</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月，每股盈利概無因採納香港財務報告準則第16號而受到重大影響。

(b) 所應用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則允許的下列可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率；
- 根據過往評估租賃是否虧損；
- 於二零一九年一月一日將租期為12個月內之經營租賃入賬列為短期租賃；
- 於首次應用日期計量使用權資產時排除初始直接成本；及
- 合約包含延長或終止租賃的選擇權時使用事後分析釐定租期。

本集團亦已選擇不在首次應用日期重新評估一項合約是否為或包含租賃。相反，就於過渡日期前訂立的合約，本集團應用香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會第4號釐定一項安排是否包含租賃作出評估。

4.1.2 本集團的租賃活動及其列賬方法

本集團出租多處辦公室及購物廣場。租賃合約一般按1至7年的固定期限訂立，惟可能包含延長選擇權。租賃條款均各別磋商，並且包括各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款抵押。

直至二零一八財政年度，物業、廠房及設備租賃一概分類為融資租賃或經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除出租人提供的任何優惠）在租賃期內以直線法計入損益。

自二零一九年一月一日起，在本集團預期可使用租賃資產之日期，租賃應確認為使用權資產及相應負債。每項租賃付款於負債及融資成本之間分配。融資成本於租期內計入損益，以便就每期的剩餘負債餘額產生固定的週期利率。使用權資產以直線法在資產使用年限與租期的較短者折舊。

租賃產生的資產及負債初始按現值基礎計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），扣除任何應收租賃優惠；
- 按指數或利率的可變租賃付款；
- 根據殘值擔保預期由承租人支付的款項；
- 倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及
- 倘租期反映承租人行使終止選擇權，終止租賃的罰金付款。

租賃付款按租賃內含利率貼現。倘無法確定該利率，則採用承租人的增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相若的資產，以類似的條款及條件借入資金而須支付的利率。

使用權資產按成本計量，其中成本包括下列項目：

- 租賃負債初始計量金額；
- 於租賃開始日期或之前作出的任何租賃付款，扣除任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以內的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型辦公傢私。

4.2 採納香港財務報告準則第3號（修訂本）－業務的定義

本集團選擇自二零一九年一月一日起採納「香港財務報告準則第3號（修訂本）－業務的定義」。

業務的定義已修改。如要被視為業務，收購必須包括一項投入及一項實質性流程，兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。新指引提供用於評估投入及實質性流程存在時間的框架。新模式亦引入選擇性的集中測試，倘符合有關測試，則毋須進一步評估。

集中測試

根據集中測試，本集團會考慮所收購總資產的全部公允價值是否實質集中於單一資產（或一組類似資產）。倘屬實，所收購資產將不代表一項業務，毋須進一步分析。所收購總資產不包括現金、遞延稅項資產以及因遞延稅項負債影響而產生的任何商譽。所收購總資產的公允價值通常可根據已轉讓代價（另加上任何非控股權益及先前持有權益（如有）的公允價值）另加上所承擔任何負債（遞延稅項負債除外）的公允價值釐定。為比較類似情況，「所收購總資產」以外的任何項目亦不納入所收購總資產公允價值的計算中。

本集團於斷定交易所購入資產是否類似時，審慎考慮具體事實及情況，包括物業類別及地點。倘一組物業的風險特點明顯不同，則該等物業並不類似。

業務的經修訂定義

經修訂的香港財務報告準則第3號規定業務至少須包括一項投入及一項實質性流程，兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。產出定義為「投入及流程的結果適用於向客戶提供貨品或服務、產生投資收益（如股息或利息）或日常活動所產生其他收入的投入」。

倘無產出，收購流程於下列情況被視為具實質性：

- 流程對所收購投入轉化為產出至關重要；
- 所收購投入包括具備執行該流程所需技能、知識及經驗的有組織團隊；及
- 可由有組織團隊開發或轉化為產出的已收購其他投入，如知識產權、可發展製造產出的其他經濟資源或取得原料或可創造未來產出的權利。

倘產出存在，收購流程於下列情況被視為具實質性：

- 流程對於持續產生產出至關重要，且投入包括具備執行該流程所需技能、知識或經驗的有組織團隊；或
- 流程對持續產生產出的能力有重大貢獻，且其屬獨特或稀有或須有大量成本方能取代。

提早採納香港財務報告準則第3號（修訂本）對本集團期初保留盈利並無重大影響，對截至二零一九年六月三十日止六個月期間的利潤亦無影響。然而，提早採納導致更多收購作為資產收購列賬。

5 分部資料

管理層根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審核的報告（用於作出戰略決策）釐定營運分部。董事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資料報告的方式一致。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（前稱「新城控股集團有限公司」），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股公司的物業管理及其他服務公司（「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包括若干尚在開發階段的新業務。集團總部費用亦主要包含於非A股公司分部。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部分收入來自中國，且大部分資產位於中國。

主要經營決策者根據收入及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。

	截至二零一九年六月三十日止六個月（未經審核）				
	A股公司	非A股公司	分部合計	對銷	本集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入	17,063,563	541,726	17,605,289	(53,008)	17,552,281
— 於一個時點	14,700,824	302,223	15,003,047	(1,358)	15,001,689
— 隨時間	1,325,705	239,503	1,565,208	(19,492)	1,545,716
— 租金收入	1,037,034	—	1,037,034	(32,158)	1,004,876
除所得稅開支前分部利潤	4,771,834	2,068,945	6,840,779	(2,273,700)*	4,567,079
投資物業公允價值收益	599,871	—	599,871	—	599,871
按公允價值計量之					
金融負債公允價值虧損	12,016	(14,823)	(2,807)	—	(2,807)
財務收入	170,086	287,614	457,700	(258,972)	198,728
融資成本	(417,250)	(520,886)	(938,136)	258,972	(679,164)
折舊及攤銷	(159,698)	(76,559)	(236,257)	—	(236,257)
應佔聯營公司業績	368,805	(824)	367,981	—	367,981
應佔合營企業業績	127,451	—	127,451	—	127,451

* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

期內利潤對賬如下：

截至二零一九年
六月三十日止六個月
人民幣千元
(未經審核)

對銷後除所得稅開支前分部利潤總額	4,567,079
所得稅開支	(1,859,038)
期內利潤	2,708,041

於二零一九年六月三十日(未經審核)

	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部資產	423,319,602	18,003,338	441,322,940	(12,512,617)	428,810,323
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	6,727,529	4,586,215	11,313,744	(4,059,401)	7,254,343
於合營企業的投資	13,591,018	109,856	13,700,874	-	13,700,874
添置非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)	10,353,924	(158,684)	10,195,240	-	10,195,240
分部負債	367,004,744	16,937,671	383,942,415	(4,472,566)	379,469,849

截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)

	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	15,757,537	299,665	16,057,202	(21,807)	16,035,395
— 於一個時點	14,718,941	163,770	14,882,711	-	14,882,711
— 隨時間	540,044	135,895	675,939	-	675,939
— 租金收入	498,552	-	498,552	(21,807)	476,745
除所得稅開支前分部利潤	4,758,760	1,145,647	5,904,407	(1,239,959)*	4,664,448
投資物業公允價值收益	653,277	-	653,277	-	653,277
按公允價值計量之					
金融負債公允價值虧損	-	(94,675)	(94,675)	-	(94,675)
財務收入	58,530	311,107	369,637	(232,758)	136,879
融資成本	(554,030)	(240,782)	(794,812)	232,758	(562,054)
折舊及攤銷	(108,590)	(74,672)	(183,262)	-	(183,262)
應佔聯營公司業績	113,790	6,648	120,438	-	120,438
應佔合營企業業績	533,159	713	533,872	-	533,872

* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

期內利潤對賬如下：

	截至二零一八年 六月三十日止六個月 人民幣千元 (未經審核)
對銷後除所得稅開支前分部利潤總額	4,664,448
所得稅開支	(2,197,957)
期內利潤	2,466,491

	於二零一八年六月三十日 (未經審核)				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	246,237,596	14,444,602	260,682,198	(8,702,968)	251,979,230
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	2,362,752	418,140	2,780,892	-	2,780,892
於合營企業的投資	12,023,319	136,324	12,159,643	-	12,159,643
添置非流動資產 (金融工具及 遞延稅項資產除外)	5,286,436	55,831	5,342,267	-	5,342,267
分部負債	217,462,199	12,892,419	230,354,618	(6,627,383)	223,727,235

6 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	416,510	309,362
應收票據	51,060	89,605
貿易應收款項總額	467,570	398,967
減：減值虧損	(4,165)	(3,094)
貿易應收款項－淨額	463,405	395,873
預付款項		
－ 預付所得稅及土地增值稅	7,335,221	5,145,787
－ 預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	10,270,960	6,197,867
－ 預付附加費及其他稅項	519,479	344,843
－ 預付建設成本	333,439	560,693
－ 其他	1,108,925	723,146
	19,568,024	12,972,336
應收政府款項		
－ 城中村改建的誠意金	2,300,000	2,300,000
－ 投標保證金	542,040	345,000
－ 交由政府指定機構託管的預收客戶款項	1,737,257	187,759
－ 政府發行之購屋者票據	282,109	294,478
－ 於住房公積金中心的按金	134,302	140,923
－ 物業維護保證金	153,267	183,340
－ 其他	1,179,252	1,557,689

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	6,328,227	5,009,189
減：減值虧損	(6,328)	(5,009)
	<u>6,321,899</u>	<u>5,004,180</u>
應收關連方款項	<u>29,602,605</u>	<u>24,350,112</u>
減：減值虧損	(296,026)	(243,501)
	<u>29,306,579</u>	<u>24,106,611</u>
應收合營企業夥伴款項	2,597,850	5,636,983
應收子公司非控股股東款項	<u>12,453,599</u>	<u>9,983,992</u>
	<u>15,051,449</u>	<u>15,620,975</u>
減：減值虧損	(150,514)	(156,210)
	<u>14,900,935</u>	<u>15,464,765</u>
應收其他款項		
— 向被投資公司貸款	278,489	390,485
— 其他按金	556,334	121,901
— 其他	<u>867,299</u>	<u>944,819</u>
	<u>1,702,122</u>	<u>1,457,205</u>
減：特定項目之減值虧損	(16,620)	(16,620)
	<u>1,685,502</u>	<u>1,440,585</u>
減：減值虧損	(16,855)	(14,406)
	<u>1,668,647</u>	<u>1,426,179</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	<u>72,719,997</u>	<u>59,808,784</u>
減：減值虧損總額	(490,508)	(438,840)
	<u>72,229,489</u>	<u>59,369,944</u>
減：非即期部分	(321,813)	(463,427)
即期部分	<u><u>71,907,676</u></u>	<u><u>58,906,517</u></u>

貿易應收款項主要來自物業銷售、投資物業租賃及各項服務。物業銷售的所得款項一般於簽訂有關買賣協議後三個月內收取，而物業租賃的租金一般預先收取。接受本集團服務的客戶一般獲給予30天至90天的信貸期。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項及應收票據的賬齡均少於一年。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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。

7 股本

(a) 法定股本

	法定股本數目 港元股份
於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日、 二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日（未經審核）	<u>10,000,000,000</u>

(b) 已發行股份

	已發行股份數目 每股0.001港元	普通股 人民幣千元
於二零一九年一月一日之年初結餘	5,907,000,000	4,813
註銷股份	<u>(8,000,000)</u>	<u>(6)</u>
於二零一九年六月三十日之結餘	<u>5,899,000,000</u>	<u>4,807</u>

8 借款

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非即期、有抵押：		
— 銀行貸款、信託融資安排及非銀行金融機構	48,192,345	33,936,304
— 優先票據	7,834,970	4,408,200
— 擔保優先票據	10,135,224	8,067,678
— 資產支持票據	3,580,000	2,100,000
	<u>69,742,539</u>	<u>48,512,182</u>
非即期、無抵押：		
— 中期票據	7,500,000	6,500,000
— 私募票據	4,500,000	4,500,000
— 公司債券	12,108,101	11,193,345
	<u>24,108,101</u>	<u>22,193,345</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(24,989,748)</u>	<u>(14,190,154)</u>
	<u>68,860,892</u>	<u>56,515,373</u>
即期、有抵押：		
— 銀行貸款及信託融資安排	4,185,876	3,551,127
— 擔保優先票據	2,055,532	2,058,022
— 證券化安排下的融資	3,691,700	1,811,800
	<u>9,933,108</u>	<u>7,420,949</u>
即期、無抵押：		
— 銀行貸款	269,188	136,687
— 公司債券	—	840,000
— 短期商業票據	600,000	2,400,000
	<u>869,188</u>	<u>3,376,687</u>
長期借款的即期部分	<u>24,989,748</u>	<u>14,190,154</u>
	<u>35,792,044</u>	<u>24,987,790</u>

9 貿易及其他應付款項

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	33,940,558	26,291,978
應付票據	1,565,346	1,680,056
應付關連方款項	36,275,525	31,415,600
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	937,212	1,215,328
應付子公司非控股股東的暫借款	4,728,511	5,812,882
應計工資	358,040	1,360,853
物業項目潛在投資所得金額	6,194,181	1,679,451
營業稅、增值稅及其他應付稅項	1,363,838	1,623,750
項目建設投標保證金及租賃押金	1,569,639	1,506,274
應付利息	1,383,710	1,212,088
A股公司限制性股份激勵計劃的 參與者所繳款項	61,862	61,862
潛在房產購買者支付的誠意金	348,355	317,287
代收契稅	65,129	80,551
代收保養及裝修費	61,450	138,197
其他	1,211,380	1,272,494
	90,064,736	75,668,651
減：非即期部分	(101,053)	(144,505)
即期部分	89,963,683	75,524,146

貿易應付款項及應付票據於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	33,302,111	23,829,427
一年至兩年	1,086,883	3,479,076
兩年至三年	836,607	593,155
三年以上	280,303	70,376
	35,505,904	27,972,034

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

10 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷費用及行政開支的開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
建設成本	5,404,778	5,270,299
土地使用權成本	2,587,855	2,833,400
資本化利息	1,601,035	1,158,675
員工成本	1,410,817	1,028,644
服務收入產生的直接營運成本	709,944	242,994
廣告及宣傳費用以及銷售佣金	576,528	438,903
印花稅、物業稅及土地使用稅	208,769	113,099
物業、廠房及設備折舊	198,979	171,849
專業及諮詢費	127,760	67,391
差旅費用	119,712	80,681
其他稅項及附加費	100,920	83,350
銀行手續費	69,639	76,539
招待費	45,039	77,299
無形資產攤銷	37,278	11,413
就完工待售物業計提撥備	26,592	13,061
租賃開支	22,041	55,053
核數師酬金	1,200	1,200
其他開支	401,480	309,784
	13,650,366	12,033,634

11 融資成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
— 借款利息	(2,950,566)	(1,589,068)
— 向客戶預售的所得款項利息	(2,458,090)	(1,555,219)
— 租賃負債利息	(5,627)	—
— 減：資本化利息	4,818,784	2,868,664
	(595,499)	(275,623)
— 與借款有關之匯兌虧損淨額	(63,169)	(408,658)
— 現金及現金等價物的匯兌(虧損)/ 收益淨額	(20,496)	122,227
融資成本總額	(679,164)	(562,054)
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	198,728	136,879
融資成本淨額	(480,436)	(425,175)

12 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	950,228	1,284,736
— 中國企業所得稅	1,068,498	1,167,910
	<u>2,018,726</u>	<u>2,452,646</u>
遞延所得稅	(159,688)	(254,689)
	<u>1,859,038</u>	<u>2,197,957</u>
期內列支的所得稅總額		

香港利得稅

本集團未對香港利得稅作出撥備，因為本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月期間並無來自香港的估計應課稅利潤（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

中國企業所得稅

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

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就二零零八年一月一日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於二零零八年一月一日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團就其中國實體產生的部分盈利按5%的稅率計提中國預扣稅撥備。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

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	1,528,171	1,595,548
已發行普通股加權平均數(千股)	5,899,133	5,895,314
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.26</u>	<u>0.27</u>

由於截至二零一九年六月三十日止六個月並無攤薄購股權及其他已發行攤薄潛在股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

截至二零一八年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利乃透過調整發行在外普通股的加權平均數以假設轉換所有攤薄潛在普通股計算。本公司擁有一種攤薄潛在普通股：可換股債券。已假設該等可換股債券已獲轉換為普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	1,528,171	1,595,548
加：可換股債券之利息調整扣除稅項(人民幣千元)	—	18,373
於計算每股攤薄盈利時本公司權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	1,528,171	1,613,921
已發行普通股加權平均數(千股)	5,899,133	5,895,314
加：最大轉換數(千股)	—	170,414
於計算每股攤薄盈利時用作分母的已發行及潛在普通股加權平均數(千股)	5,899,133	6,065,728
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.26</u>	<u>0.27</u>

14 股息

於二零一九年五月八日舉行的本公司股東週年大會已批准派付二零一八年末期股息每股普通股人民幣0.3元，共人民幣1,769,700,000元。該等股息反映為截至二零一九年六月三十日止六個月的股份溢價分派及保留盈利。截至二零一九年六月三十日，已支付人民幣1,769,700,000元。

管理層討論及分析

回顧

二零一九年上半年，中央政府在重要會議上強調「房住不炒」的政策原則，並由住房及城鄉建設部、央行、中國銀行保險監督管理委員會等多部門協同構建房地產市場風險防範體系，各地政府提高調控精準度，著力「因城施策」和「一城一策」等長效機制，以更加自主的管理方式確保樓市平穩健康發展。

在「住宅+商業」的雙輪驅動戰略指引下，全體新城人共同努力，於上半年實現業績的穩步增長。期內本集團完成合約銷售約人民幣1,224.18億元，同比增長約28%，按銷售金額排名保持全國第8位。本集團亦完成累計44座吾悅廣場開業，實現吾悅廣場租金收入*約人民幣17.4億元，同比增長約105%。住宅與商業的優勢互補、協同共進，構築了本集團可持續發展的核心競爭力。

住宅開發高效運營，基石穩固未來可期

本集團以區域深耕為策略，堅持運營優先及高質量的高周轉模式，有序貫徹年初制定的銷售計劃，於二零一九年上半年完成合約銷售約人民幣1,224.18億元，完成全年人民幣2,700億元銷售目標的45%。同時，本集團審時度勢，加大佈局了北京、上海、蘇州、天津、長沙、武漢等熱點一、二線城市，新增項目80個，新增土地儲備建築面積約2,459萬平方米，進一步夯實了區域縱深，為本集團中長期發展續航提供了保障。截至二零一九年六月三十日，本集團土地儲備已覆蓋全國103個城市，總土地儲備面積達1.34億平方米，為未來保持高速增長提供了充足的可售資源。

商業佈局穩定推進，加速邁向「百城吾悅」

在商業領域，快速開疆拓土的商業開發與管理是本集團的利潤引擎。二零一九年上半年，本集團於上饒和合肥新開業2座吾悅廣場，首日客流量均突破30萬人次。截至二零一九年六月末，本集團累計開業吾悅廣場44座，平均出租率超過98%，實現租金收入*人民幣17.4億元，為本集團提供了穩定的利潤保障。截至本中期業績公告日期，本集團累計擁有119座吾悅廣場，分佈於全國77個城市。本集團計劃下半年再新開吾悅廣場20座，至年底完成累計開業吾悅廣場64座，實現吾悅廣場全年租金收入目標人民幣40億元。

* 租金收入包含物業管理費

展望

房地產是宏觀經濟的重要組成部分，本集團亦非常認同中央政府就穩定房地產市場制定的相關長效機制政策。隨著行業集中度及競爭格局的不斷提升，為確保本集團在此複雜多變的市場狀況下繼續保持健康增長，本集團將圍繞以客戶為中心，以品質為優先，堅持為客戶提供優質產品和服務的理念，進一步聚焦「住宅+商業」雙輪驅動的長期發展戰略，並有計劃、有步驟地優化本公司資產負債結構，實現本公司穩健、高質量發展，以保障本公司全體投資者和相關方的利益。

本集團始終秉承「讓幸福變得簡單」的集團使命，致力於向更廣泛的人們傳播幸福，通過專業的產品創新迭代能力，不斷滿足客戶對美好生活的需求。本集團將堅守初心，慎思篤行，為成為行業領先、綠色發展、基業長青的企業不斷努力。

整體概覽

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團合約銷售額同比增長28.4%至約人民幣122,418百萬元。營業額同比增長9.5%至約人民幣17,552百萬元；毛利同比增加6.0%至約人民幣6,242百萬元，毛利率為35.6%；淨利潤約人民幣2,708百萬元，歸屬於本公司權益持有人之淨利潤約人民幣1,528百萬元；核心盈利約人民幣2,323百萬元，歸屬於本公司權益持有人之核心盈利約人民幣1,296百萬元。

業務回顧

物業發展

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的合約銷售額達約人民幣122,418百萬元，同比增長28.4%，銷售總建築面積約1,049.5萬平方米，同比增長35.5%。合計91個城市超過300個項目貢獻銷售收入，其中，蘇州、上海、蘇南三個區域均實現了超過人民幣百億元的銷售規模。合約銷售均價（不含車位銷售）達到每平方米人民幣12,323元。

表一：二零一九年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於二零一九年上半年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

城市／區域	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
長三角地區		
常州	716,242	10,746.92
蘇州	538,465	9,625.36
上海	115,114	6,248.51
紹興	402,773	5,805.51
南通	296,177	3,864.08
嘉興	168,851	2,751.30
合肥	189,498	2,684.32
溫州	132,881	2,498.36
杭州	104,814	2,264.59
鹽城	215,298	2,121.26
無錫	140,631	2,027.86
淮安	238,337	2,022.43
宿遷	268,206	2,018.83
湖州	120,446	1,842.13
台州	137,731	1,646.48
連雲港	162,993	1,539.02
泰州	72,282	1,479.26
金華	130,272	1,317.82
寧波	101,611	1,315.32
鎮江	113,699	1,285.53
南京	28,982	951.17
揚州	97,520	875.28
徐州	116,327	841.31
淮北	124,939	737.98
蚌埠	85,178	642.44
阜陽	45,611	560.40
六安	66,312	547.90
宿州	53,346	516.64
滁州	37,757	351.42
淮南	16,729	208.16
馬鞍山	17,010	163.75

城市／區域	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
中西部地區		
重慶	327,194	3,235.52
昆明	272,491	2,920.04
成都	327,883	2,841.07
長沙	251,269	2,653.60
武漢	137,456	1,381.32
南寧	99,357	1,110.19
荊州	105,059	1,051.31
西安	87,901	986.87
襄陽	97,426	962.78
昭通	78,747	778.24
上饒	126,909	763.55
延安	84,059	662.85
鄭州	77,451	647.17
漢中	81,694	633.37
欽州	88,515	576.98
寶雞	81,274	576.52
太原	41,954	550.10
許昌	80,962	532.12
西寧	46,935	496.41
黃石	66,433	487.85
貴港	44,634	487.33
孝感	64,326	442.29
貴陽	41,566	402.00
黃岡	54,871	359.52
桂林	43,447	356.94
湘潭	48,302	271.79
北海	14,591	229.67
鄂州	24,681	227.54
眉山	32,205	212.92
隨州	9,122	159.61
遵義	17,045	123.06
南昌	7,131	90.44
樂山	18,360	90.06
株洲	11,249	89.85
雅安	10,277	70.45

城市／區域	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
環渤海地區		
天津	265,101	3,862.33
濟南	206,936	2,553.12
北京	44,649	2,263.98
青島	149,586	2,131.84
唐山	95,578	1,344.52
包頭	112,176	932.68
長春	87,826	906.34
瀋陽	87,120	842.16
滄州	86,624	814.80
廊坊	34,055	526.20
淄博	48,585	423.01
德州	43,427	409.12
聊城	53,338	364.81
泰安	20,099	341.52
日照	21,027	178.10
威海	14,896	132.20
煙台	6,550	123.46
濰坊	10,616	76.34
臨沂	1,343	9.14
大灣區		
惠州	92,087	861.05
肇慶	87,860	791.05
佛山	49,286	700.36
江門	35,782	232.11
中山	14,103	168.81
汕尾	15,168	104.69
車位	752,544	2,361.30
合計	10,495,173	122,417.73

附註：

1. 以上合約銷售資料包括按100%基準計量的合營企業及聯營公司項目。

於二零一九年六月三十日，本集團已預售但未交付物業金額約為人民幣326,577百萬元，總建築面積約為29,595,094平方米（含合營及聯營公司），為本集團未來結算收入的持續穩定增長奠定堅實的基礎。

土地儲備

於二零一九年六月三十日，本集團的總土地儲備合計約為134,015,751平方米，共覆蓋合計103個城市，土地儲備的平均收購成本約為每平方米人民幣2,575元。本集團的土地儲備地域分佈如下：

表二：本集團的土地儲備明細

城市／區域	總建築面積 (平方米)	佔本集團 總建築面積 百分比 (%)	本集團權益 建築面積 (平方米)	佔本集團 權益建築 面積百分比 (%)
長三角地區				
常州	7,092,549	5.29%	3,228,776	4.64%
蘇州	6,894,982	5.14%	2,280,971	3.28%
鹽城	3,457,369	2.58%	2,297,320	3.30%
徐州	3,013,485	2.25%	1,500,177	2.16%
淮安	2,801,454	2.09%	1,814,764	2.61%
合肥	2,579,814	1.93%	1,193,632	1.72%
鎮江	2,567,148	1.92%	1,411,801	2.03%
南通	2,450,066	1.83%	738,057	1.06%
台州	2,285,111	1.71%	1,213,213	1.74%
宿遷	1,992,396	1.49%	1,060,067	1.52%
揚州	1,945,277	1.45%	1,292,101	1.86%
嘉興	1,935,559	1.44%	1,110,457	1.60%
泰州	1,919,964	1.43%	1,158,926	1.67%
溫州	1,870,637	1.40%	472,279	0.68%
南京	1,709,504	1.28%	700,418	1.01%
紹興	1,610,360	1.20%	633,865	0.91%
阜陽	1,605,459	1.20%	827,783	1.19%
湖州	1,562,579	1.17%	893,793	1.28%
上海	1,431,522	1.07%	412,662	0.59%
滁州	1,400,705	1.05%	858,535	1.23%
連雲港	1,362,070	1.02%	911,367	1.31%
杭州	1,302,274	0.97%	472,301	0.68%
寧波	1,250,984	0.93%	785,408	1.13%
金華	1,243,995	0.93%	377,604	0.54%
無錫	961,709	0.72%	220,692	0.32%
淮北	701,483	0.52%	468,744	0.67%
宿州	673,615	0.50%	443,647	0.64%
六安	668,314	0.50%	446,580	0.64%
銅陵	541,989	0.40%	362,167	0.52%
淮南	451,438	0.34%	301,659	0.43%
蚌埠	417,245	0.31%	275,314	0.40%
亳州	239,815	0.18%	79,143	0.11%
馬鞍山	206,539	0.15%	133,650	0.19%
蕪湖	163,056	0.12%	105,381	0.15%

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 (%)
中西部地區				
長沙	4,226,905	3.15%	2,292,443	3.30%
重慶	3,904,248	2.91%	1,574,141	2.26%
昆明	3,614,001	2.70%	1,926,358	2.77%
成都	2,715,178	2.03%	1,189,628	1.71%
武漢	2,559,789	1.91%	1,409,003	2.03%
鄭州	1,849,617	1.38%	819,864	1.18%
西安	1,693,271	1.26%	1,110,674	1.60%
太原	1,493,448	1.11%	839,044	1.21%
襄陽	1,163,128	0.87%	818,267	1.18%
遵義	1,030,826	0.77%	691,636	0.99%
上饒	1,019,971	0.76%	681,563	0.98%
許昌	991,192	0.74%	362,927	0.52%
孝感	956,664	0.71%	401,343	0.58%
桂林	947,091	0.71%	578,438	0.83%
昭通	818,915	0.61%	598,848	0.86%
荊州	784,886	0.59%	426,659	0.61%
貴陽	771,225	0.58%	440,541	0.63%
眉山	732,984	0.55%	338,165	0.49%
湘潭	717,806	0.54%	483,866	0.70%
隨州	693,301	0.52%	506,990	0.73%
貴港	642,107	0.48%	429,068	0.62%
寶雞	613,862	0.46%	410,194	0.59%
欽州	583,835	0.44%	390,129	0.56%
黃石	564,970	0.42%	266,473	0.38%
漢中	559,313	0.42%	373,743	0.54%
內江	556,479	0.42%	371,850	0.53%
銀川	556,046	0.41%	371,560	0.53%
南寧	554,399	0.41%	308,551	0.44%
德陽	525,760	0.39%	351,323	0.51%
延安	525,158	0.39%	350,920	0.50%
北海	522,641	0.39%	349,238	0.50%
西寧	346,942	0.26%	231,833	0.33%
株洲	285,688	0.21%	96,290	0.14%
雅安	280,441	0.21%	117,177	0.17%
樂山	231,497	0.17%	148,801	0.21%
南昌	229,154	0.17%	134,161	0.19%
黃岡	217,647	0.16%	46,166	0.07%
九江	145,042	0.11%	58,156	0.08%
鄂州	112,692	0.08%	72,435	0.10%
商丘	98,030	0.07%	70,006	0.10%

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 (%)
環渤海地區				
天津	4,527,409	3.38%	2,560,493	3.68%
青島	4,032,838	3.01%	1,527,349	2.20%
濟南	1,556,731	1.16%	823,797	1.18%
濰坊	1,486,013	1.11%	766,511	1.10%
包頭	1,121,241	0.84%	726,078	1.04%
北京	1,082,477	0.81%	292,442	0.42%
德州	1,004,952	0.75%	671,527	0.97%
瀋陽	995,336	0.74%	665,102	0.96%
唐山	989,992	0.74%	576,365	0.83%
滄州	957,802	0.71%	673,154	0.97%
泰安	950,952	0.71%	695,403	1.00%
長春	654,517	0.49%	439,532	0.63%
濟寧	583,972	0.44%	390,221	0.56%
日照	539,488	0.40%	283,898	0.41%
淄博	411,936	0.31%	192,693	0.28%
聊城	390,293	0.29%	270,734	0.39%
廊坊	285,416	0.21%	144,470	0.21%
臨沂	278,329	0.21%	186,579	0.27%
威海	234,442	0.17%	110,662	0.16%
煙台	231,277	0.17%	125,703	0.18%
東營	100,447	0.07%	44,029	0.06%
大灣區				
惠州	2,295,401	1.71%	624,596	0.90%
汕尾	1,038,306	0.77%	700,753	1.01%
肇慶	994,373	0.74%	700,304	1.01%
佛山	842,728	0.63%	349,007	0.50%
中山	254,045	0.19%	74,960	0.11%
東莞	200,750	0.15%	117,890	0.17%
泉州	164,079	0.12%	109,641	0.16%
江門	136,734	0.10%	97,166	0.14%
其他完工項目	2,526,864	1.89%	1,705,381	2.45%
合計	134,015,751	100.00%	69,568,165	100.00%

附註：

- 截至本中期業績公告日期，合共15個項目已完成出售，總建築面積約為331萬平方米，扣除後本集團總土地儲備約為1.31億平方米。

二零一九年上半年，本集團新收購土地儲備項目合共80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24,591,984平方米，平均新增土地成本為人民幣2,990元／平方米。

表三：二零一九年上半年的土地收購

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣百萬元)
北京	北京西黃村限競房項目	住宅	34.42%	48,464	196,075	4,953.00
上海	上海靜安區市北1801地塊項目	住宅	22.66%	26,190	95,070	3,051.74
天津	寧河橋北新區8號地	住宅	73.13%	78,520	391,166	878.00
	天津北辰大張莊019地塊	住宅	73.29%	69,359	145,600	461.85
	胡家園地塊	住宅	33.51%	36,042	111,301	361.10
	天津東麗軍糧城項目	住宅	66.82%	58,750	127,753	419.00
	武清區開發區026號地塊項目	住宅	52.12%	119,867	257,891	1,520.00
	寧河光明路8號地塊項目	住宅	33.41%	28,664	75,960	269.00
	武清開發區027號地塊項目	住宅	64.70%	46,012	105,461	434.00
	武清開發區028號地塊項目	住宅	64.70%	47,511	110,363	452.00
	天津濱海吾悅廣場	綜合體	73.67%	163,956	572,076	1,465.50
	天津寧河吾悅廣場	綜合體	66.82%	56,035	150,260	151.40
青島	西海岸新區聖元乳業西地塊	住宅	67.44%	27,026	66,330	216.48
重慶	重慶江北區海爾路項目	住宅	64.28%	48,667	167,195	910.00
蘇州	蘇州2019WG2號地塊項目	住宅	26.73%	77,915	180,429	3,226.95
	城南地塊項目	住宅	10.69%	66,210	163,138	1,279.47
	常熟文化片區005地塊	住宅	66.82%	44,671	137,118	1,446.00
杭州	杭州艮北九堡地塊項目	住宅	67.44%	48,953	166,139	2,715.81
寧波	寧海頭園西地塊	住宅	65.84%	48,361	148,912	775.61
合肥	廬江縣地塊項目	住宅	71.35%	161,263	433,993	1,097.87
長沙	新城悅雋項目	住宅	66.82%	58,652	237,545	545.47
	星沙006地塊	住宅	40.45%	52,477	272,004	330.61
	新城金茂夢想華府	住宅	18.88%	45,274	376,614	1,385.39
	新城金茂夢想璽悅	住宅	18.88%	51,270	196,195	953.61
	長沙寧鄉吾悅廣場	綜合體	66.82%	160,964	693,501	524.36
武漢	武漢光谷四路項目	住宅	51.42%	171,524	554,210	2,800.18
	武漢東西湖項目	住宅	51.42%	171,968	677,604	2,508.20
西安	西安秦漢新城蘭池二路110畝地塊項目	住宅	67.33%	66,213	197,858	784.60
太原	太原吾悅廣場	綜合體	50.12%	59,877	521,607	849.20
	太原大井峪項目	住宅	66.82%	107,202	542,134	1,044.70
昆明	昆明安寧吾悅廣場	綜合體	66.82%	185,619	947,238	751.05
	晉寧滇池南岸項目	住宅	14.70%	320,095	630,041	754.55

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣百萬元)
無錫	宜興王婆村地塊項目	住宅	67.41%	56,266	148,318	808.00
鄭州	鞏義244地塊項目	住宅	64.28%	69,629	179,781	423.50
	鞏義410地塊項目	住宅	64.28%	50,086	129,826	285.90
溫州	溫州龍灣吾悅廣場	綜合體	33.41%	34,271	128,380	1,243.00
	懷德路時代超市地塊	住宅	65.16%	21,500	70,677	842.00
	萬科城東地塊	住宅	64.63%	111,718	327,491	2,211.00
嘉興	平湖曹橋2019平7號地塊	住宅	64.76%	31,865	101,117	248.54
	海鹽新城璟郡瀾庭項目	住宅	73.59%	27,154	77,946	382.19
	平湖市新倉鎮2019平-17號地塊項目	住宅	64.76%	20,930	62,021	204.07
	嘉善縣歸谷2017-31、32號地塊	住宅	64.76%	48,625	161,994	352.53
金華	義烏江東地塊	住宅	16.18%	72,268	279,053	1,610.00
滁州	滁州市南譙吾悅廣場	綜合體	66.82%	219,782	616,473	800.14
	滁州市天長吾悅廣場	綜合體	66.82%	226,919	613,911	468.39
鎮江	鎮江京口區2 2J1902地塊(學府路)項目	住宅	64.71%	49,964	86,260	300.15
	鎮江揚中吾悅廣場	綜合體	66.82%	191,444	697,016	933.88
鹽城	鹽城大豐吾悅廣場	綜合體	73.13%	226,792	828,014	599.00
	鹽城東台吾悅廣場	綜合體	73.13%	198,689	700,851	927.70
煙台	煙台機場路項目	住宅	67.44%	17,216	81,697	470.00
泰安	泰安2019-7號和9號地塊項目	住宅	73.13%	103,224	382,676	940.03
	泰安2019 7號地塊項目	住宅	73.13%	59,846	228,645	687.35
	泰安泰山吾悅廣場	綜合體	73.13%	94,988	339,631	227.22
日照	新城悅雋時代	住宅	67.44%	53,731	165,346	414.00
臨沂	臨沂湯頭027號地塊	住宅	67.44%	61,541	96,809	111.00
蕪湖	蕪湖弋江區1901倉津路A地塊	住宅	64.63%	62,643	163,056	874.26
亳州	亳州市魏武大道東地塊項目	住宅	33.00%	109,620	239,815	415.00
九江	九江火車站項目	住宅	40.10%	87,200	145,042	675.90
眉山	視高60畝項目	住宅	64.28%	76,120	261,643	188.50
許昌	許昌市東城區B1 3 2號地塊	住宅	32.78%	90,063	277,087	670.83
徐州	徐州新元大道東項目	住宅	38.83%	90,236	273,738	1,826.00
阜陽	新城雲昱東方	住宅	64.63%	63,721	183,786	367.99
	阜陽潁州區2019 20南京路地塊項目	住宅	64.63%	57,145	157,211	557.08
襄陽	襄陽市襄州地塊項目	住宅	64.28%	93,846	331,661	843.00
台州	溫嶺神童門	住宅	39.88%	114,369	379,714	2,649.00
	棠樾學苑	住宅	61.36%	25,886	74,969	477.60
滄州	滄州金城	住宅	67.42%	41,618	142,362	313.20
	滄州吾悅廣場	綜合體	73.13%	134,239	501,937	1,148.00
德陽	德陽吾悅廣場	綜合體	66.82%	133,700	525,760	606.06
隨州	隨州吾悅廣場	綜合體	73.13%	299,953	693,301	477.10

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣百萬元)
上饒	上饒楊家塘地塊項目	住宅	66.82%	112,098	425,361	672.62
淮安	淮安漣水吾悅廣場	綜合體	73.13%	241,591	687,273	297.10
宿州	宿州2018 31地塊項目	住宅	64.71%	111,827	306,520	872.25
商丘	商丘市2019 4號地塊項目	住宅	71.41%	37,311	98,030	176.77
惠州	惠州仲愷嘉鴻新城項目	住宅	24.97%	57,151	232,073	686.27
東營	東營21地塊	住宅	43.83%	62,647	100,447	210.50
濟寧	濟寧吾悅廣場	綜合體	66.82%	232,099	583,972	1,496.87
銀川	銀川吾悅廣場	綜合體	66.82%	260,757	556,046	734.33
銅陵	銅陵吾悅廣場	綜合體	66.82%	214,900	541,989	1,031.63
內江	內江吾悅廣場	綜合體	66.82%	164,208	556,479	450.01

物業交付及物業銷售收入

二零一九年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣14,483.7百萬元。交付物業總建築面積約1,537,551平方米。交付及確認銷售的物業平均銷售價格為每平方米約人民幣9,420元，同比增加4.6%。

表四：二零一九年上半年各項目物業發展營業額明細

下表載列於二零一九年上半年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

項目名稱	城市	收入 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
泰州泰興吾悅廣場	泰州	2,260.2	245,417	9,210
昆明吾悅廣場	昆明	1,262.1	147,302	8,568
臨沂吾悅廣場	臨沂	1,181.2	176,021	6,711
鄭州滎陽吾悅廣場	鄭州	1,059.5	138,516	7,649
新城香溢紫郡	南通	1,002.3	126,005	7,954
長沙松雅湖吾悅廣場	長沙	905.5	33,175	27,295
溫州瑞安吾悅廣場	溫州	818.4	43,422	18,848
南寧吾悅廣場	南寧	755.3	47,903	15,767
天津吾悅廣場	天津	752.7	58,503	12,866
新城十里錦繡	蘇州	558.6	72,192	7,738
卓越皇后道	青島	506.3	62,438	8,109
南昌新建吾悅廣場	南昌	494.9	32,184	15,377
台州玉環吾悅廣場	台州	388.7	13,889	27,986
南通啟東吾悅廣場	南通	372.4	18,452	20,183
紹興嵊州吾悅廣場	紹興	303.5	40,318	7,528
其他項目		1,862.1	281,814	6,608
合計		<u>14,483.7</u>	<u>1,537,551</u>	<u>9,420</u>

物業投資

隨著各項投資物業的完工，本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月投資物業租金及管理費收入錄得約人民幣1,761百萬元，同比增長101%。

表五：二零一九年上半年本集團投資物業租金收入明細

項目 / 物業名稱	二零一九年 上半年 (人民幣千元)	二零一八年 上半年 (人民幣千元)
常州武進吾悅廣場	102,908	86,146
常州吾悅國際廣場	74,996	65,395
上海青浦吾悅廣場	70,799	58,473
蘇州吳江吾悅廣場	36,711	24,226
蘇州張家港吾悅廣場	37,583	34,666
鎮江丹陽吾悅廣場	49,472	36,874
海口吾悅廣場	52,887	41,237
南昌吾悅廣場	37,180	29,396
常州金壇吾悅廣場	44,085	34,307
安慶吾悅廣場	36,278	25,568
成都吾悅廣場	43,574	37,755
嘉興桐鄉吾悅廣場	49,841	33,322
衢州吾悅廣場	37,255	26,508
長春吾悅廣場	45,379	37,818
紹興諸暨吾悅廣場	20,197	22,955
鎮江吾悅廣場	45,102	28,491
青島吾悅廣場	54,354	44,740
紹興嵊州吾悅廣場	39,466	29,185
南通如皋吾悅廣場	38,419	29,369
寧波吾悅廣場	32,257	26,735
南京吾悅廣場	31,423	29,487
成都武侯吾悅廣場	25,704	34,287
泉州晉江吾悅廣場	29,542	29,134
渭南吾悅廣場	18,020	5,081
溫州瑞安吾悅廣場	59,224	—
金華義烏吾悅廣場	42,010	—
淮南吾悅廣場	30,648	—
台州黃岩吾悅廣場	38,439	—
嘉興平湖吾悅廣場	32,045	—
昆山吾悅廣場	29,257	—
揚州吾悅廣場	35,056	—
南昌新建吾悅廣場	30,207	—
昆明吾悅廣場	37,590	—
泰州泰興吾悅廣場	38,075	—
長沙吾悅廣場	47,278	—
南寧吾悅廣場	32,913	—
鎮江句容吾悅廣場	35,229	—
臨沂吾悅廣場	37,472	—
台州玉環吾悅廣場	39,347	—
南通啟東吾悅廣場	35,120	—
台州仙居吾悅廣場	32,315	—
寧波慈溪吾悅廣場	45,486	—
上饒吾悅廣場	5,016	—
合肥吾悅廣場	4,638	—
新城控股大廈B座	20,598	24,689
總計	1,761,395	875,844

附註：

1. 上海青浦吾悅廣場、紹興諸暨吾悅廣場、青島吾悅廣場、成都武侯吾悅廣場及渭南吾悅廣場為公司商業輕資產項目，二零一九年上半年租金收入為人民幣189,074,143元（歸屬於本公司租金收入為人民幣119,072,865元）；
2. 租金收入包含自持商業的租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入；及
3. 本公司於2019年6月25日已將上海青浦吾悅廣場購回。

財務回顧

營業額

二零一九年上半年，本集團的營業額約為人民幣17,552.3百萬元，同比增加9.5%。其中各重要收入類別金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
物業銷售收入	14,483.7	14,608.1
物業管理及其他收入	2,063.7	950.6
租金收入	1,004.9	476.7
	<u>17,552.3</u>	<u>16,035.4</u>

投資物業公允價值收益

本集團開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如零售商舖、購物廣場及停車位。本集團的投資物業每半年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部份於本集團合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。二零一九年上半年，由於整體資本價值上升，投資物業估值收益約人民幣599.9百萬元。

毛利

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣6,241.8百萬元，同比增加6.0%。毛利增加主要是由於物業管理及租金收入的增加。

銷售及營銷成本

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團銷售及營銷成本由二零一八年同期約人民幣627.6百萬元增加至約人民幣977.7百萬元，主要是由於銷售規模擴大導致營銷費用增加。

行政開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的行政費用由二零一八年同期約人民幣1,258.0百萬元增加至約人民幣1,362.1百萬元，主要是由於報告期間本集團員工人數及薪酬增加。

其他收益 – 淨額

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的其他收益淨額約為人民幣27.2百萬元，同比減少39.3%。

融資成本淨額

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團融資成本淨額由二零一八年同期約人民幣425.2百萬元增加13.0%至約人民幣480.4百萬元，主要由於借款餘額增加。

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。本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的中國企業所得稅及土地增值稅分別為約人民幣908.8百萬元及約人民幣950.2百萬元。

財務資源及流動資金比率

於二零一九年六月三十日，本集團擁有銀行及手頭現金（包括受限制現金）約人民幣46,826.0百萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣47,655.8百萬元），及即期及非即期借款約人民幣104,652.9百萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣83,572.7百萬元）。根據分別於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日至到期日的剩餘期間，借款的到期組別如下：

還款年限	二零一九年 六月三十日 (人民幣百萬元)	二零一八年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
1年以內	35,792.0	27,057.4
1年以上但未超過2年	44,570.8	37,106.4
2年以上但未超過5年	24,150.4	19,352.7
5年以上	139.8	56.2
	<u>104,652.9</u>	<u>83,572.7</u>

於二零一九年六月三十日，本集團的淨負債與權益比率為117.2%（於二零一八年十二月三十一日：78.6%）。淨負債與權益比率按期末淨負債除以總權益再乘以100%計算。淨負債按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。本集團淨負債與權益比率上升，主要是由於融資增加導致淨負債增加。

董事相信，本集團負債水平風險可控，完全可以應對及抵禦市場波動。

或然負債

根據按揭合約，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早者解除：(i)政府機關向買家發放房地產所有權證時；或(ii)買家結清物業的按揭貸款時。倘買家拖欠按揭貸款，則本集團須負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期通常自授出按揭日期開始。

於二零一九年六月三十日，本集團就給予本集團物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的或然負債約為人民幣54,027.2百萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣41,015.5百萬元）。鑑於該等按揭貸款融資的最小歷史違約率，董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微，故按公允價值計量的金融擔保並不重大。

於二零一九年六月三十日，本公司的子公司就借款相互提供若干企業擔保。董事認為子公司有足夠財務資源償付其債務。

於二零一九年六月三十日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣25,520.1百萬元之擔保（於二零一八年十二月三十一日：人民幣25,218百萬元）。

除本中期業績公告所披露者外，本集團於二零一九年六月三十日並無其他重大或然負債。

外匯風險

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有以人民幣計價約人民幣45,297.9百萬元、以港元計價約人民幣77.8百萬元及以美元計價約人民幣1,450.3百萬元的銀行存款和手頭現金。

本集團幾乎全部經營活動均在中國進行，而大部分交易均以人民幣計價。由於本集團以美元或港元計值的若干現金結餘及結算若干一般及行政費用以及其他貸款而令本集團面對美元及港元兌人民幣的外匯風險。

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

此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。

重大收購及出售事項

於報告期間，本集團並無任何重大收購或出售子公司、聯營公司或資產。

重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認，於本中期業績公告日期，除本集團在物業發展的日常業務外，目前並無意收購任何重大投資或資本資產。

股息

董事會不建議宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團在中國及香港僱用28,275名全職僱員。

本集團依據員工個人表現、工作經驗和現行市場薪金水平釐定全體員工（包括董事）的薪酬組合，並參照個人的優勢和潛力進行提撥。

員工的薪酬組合包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。本集團已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加其薪金或升職。本集團於報告期間確認以股份為基礎的薪酬開支約人民幣5.5百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣15.1百萬元）。

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二零一九年六月三十日止六個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後重大事件

謹此提述本公司於二零一九年七月三日及二零一九年七月八日刊發的公告，王振華先生已分別在二零一九年七月三日及二零一九年七月八日離任本公司主席及辭任執行董事職務。王曉松先生自二零一九年七月三日起獲委任為董事長；曲德君先生已獲委任為執行董事兼副董事長，自二零一九年七月八日起生效。有關詳情請參閱二零一九年七月三日及二零一九年七月八日刊發的公告。

茲提述本公司於二零一九年七月二十四日及二零一九年七月二十八日刊發的海外監管公告及於二零一九年七月二十八日刊發的須予披露交易公告，據此宣佈新城控股已同意向多名第三方轉讓十五（15）家項目公司之股權連同（其中包括）相關股東貸款。本公司就前述交易收取之合計代價總額將為約人民幣6,896.2百萬元。有關轉讓的進一步詳情，請參閱上述公告。

重大變動

除上文所披露者外，自本公司二零一八年年報刊發以來，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。本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的行為準則。本公司已向所有董事作出特定查詢，且各董事均已確認於報告期間彼等一直遵守標準守則。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會（由全體獨立非執行董事組成，即陳華康先生（主席）、朱增進先生及鍾偉先生）已與管理層審閱本集團所採納的會計原則及政策以及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

於聯交所及本公司網站刊載中期業績及二零一九年中期報告

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.futureholdings.com.cn)，而載有上市規則所規定之所有資料之二零一九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，二零一九年八月二十三日

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