

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2022年6月30日止六個月
中期業績公告

業績摘要

- 合約銷售*約人民幣65,160百萬元；
- 商業運營收入**約人民幣4,718百萬元，同比增長19.8%；
- 營業額約人民幣43,351.6百萬元；
- 歸屬於本公司權益持有人的淨利潤約人民幣1,789百萬元；
- 歸屬於本公司權益持有人的核心盈利***約人民幣1,746百萬元；
- 淨負債與權益比率47.0%；及
- 銀行借款、優先票據及公司債券的加權平均利率6.4%。

* 包括合營企業及聯營公司

** 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

*** 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業及金融資產的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以及出售子公司的除稅後損益

新城發展控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(或「報告期間」)的未經審核中期業績，連同2021年相應期間的比較數字如下：

簡明合併財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,178,413	7,760,287
使用權資產		1,011,047	1,014,620
投資物業		109,262,244	103,948,422
無形資產		399,855	428,221
於聯營公司的投資		13,213,646	13,978,986
於合營企業的投資		13,095,213	13,144,774
遞延所得稅資產		6,289,070	6,277,187
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產		362,865	362,865
按攤銷成本計量之金融資產		338,465	294,879
商譽		10,260	10,260
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	602	576
非流動資產總額		152,161,680	147,221,077
流動資產			
租賃土地預付款項		533,286	3,686,009
完工待售或在建銷售物業		247,460,251	250,383,115
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	68,806,684	77,126,030
合約取得成本		3,979,194	3,800,297
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		710,677	743,746
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		697,045	1,028,965
按攤銷成本計量之金融資產		514,809	466,313
受限制現金		6,888,447	9,048,650
現金及現金等價物		38,718,982	46,604,698
流動資產總額		368,309,375	392,887,823
資產總額		520,471,055	540,108,900

簡明合併財務狀況表
於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本：面值	6	5,323	5,081
儲備		<u>44,728,098</u>	<u>42,154,256</u>
		44,733,421	42,159,337
非控股股東權益		<u>53,401,976</u>	<u>55,259,999</u>
		98,135,397	97,419,336
負債			
非流動負債			
借款	7	60,429,641	66,046,959
租賃負債		609,819	623,072
遞延所得稅負債		<u>7,531,112</u>	<u>6,627,205</u>
		68,570,572	73,297,236
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	106,907,887	123,744,212
預收承租人款項		1,299,290	1,179,045
合約負債		202,182,532	193,284,614
即期所得稅負債		10,974,482	12,928,382
借款	7	32,308,643	38,169,140
租賃負債		<u>92,252</u>	<u>86,935</u>
		353,765,086	369,392,328
		422,335,658	442,689,564
		<u>520,471,055</u>	<u>540,108,900</u>

簡明合併損益表
截至2022年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	9	43,351,645	79,802,227
銷售及服務成本	10	<u>(34,696,196)</u>	<u>(65,767,955)</u>
毛利		8,655,449	14,034,272
投資物業公允價值收益		771,036	551,722
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具公允價值虧損		(26,876)	(34,967)
銷售及營銷成本	10	(1,716,899)	(2,767,499)
行政開支	10	(2,351,486)	(2,571,862)
金融資產減值收益/(虧損)淨額		129,087	(355,623)
其他收入		284,236	235,550
其他開支		(11,283)	(12,600)
其他虧損—淨額		<u>(141,712)</u>	<u>(32,007)</u>
經營利潤		5,591,552	9,046,986
財務收入	11	194,232	269,062
融資成本	11	<u>(1,253,647)</u>	<u>(1,096,139)</u>
融資成本—淨額	11	(1,059,415)	(827,077)
應佔聯營公司業績		(165,177)	94,169
應佔合營企業業績		<u>386,577</u>	<u>446,585</u>
除所得稅前利潤		4,753,537	8,760,663
所得稅開支	12	<u>(1,792,587)</u>	<u>(4,100,900)</u>
期內利潤		<u>2,960,950</u>	<u>4,659,763</u>
應佔期內利潤：			
—本公司權益持有人		1,789,211	2,914,918
—非控股股東權益		<u>1,171,739</u>	<u>1,744,845</u>
		<u>2,960,950</u>	<u>4,659,763</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
—每股基本盈利	13	人民幣0.28元	人民幣0.47元
—每股攤薄盈利	13	人民幣0.28元	人民幣0.47元

簡明合併全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>2,960,950</u>	<u>4,659,763</u>
其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目		
— 貨幣匯兌差額	(349,848)	184,977
— 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	(25,627)	(2,272)
其後不會重新分類至損益之項目		
— 非控股股東權益應佔貨幣匯兌差額	(167,220)	89,983
— 使用權益法入賬的應佔一間聯營公司的 其他全面收益	(3,688)	(2,463)
— 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	(17,084)	—
— 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>(1,901)</u>	<u>(1,515)</u>
期內其他全面(虧損)/收益(扣除稅項)	<u>(565,368)</u>	<u>268,710</u>
期內全面收益總額	<u>2,395,582</u>	<u>4,928,473</u>
應佔期內全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	1,408,908	3,095,160
— 非控股股東權益	<u>986,674</u>	<u>1,833,313</u>
	<u>2,395,582</u>	<u>4,928,473</u>

1 一般資料

新城發展控股有限公司(「本公司」)於2010年4月23日根據開曼群島公司法(2010年修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands。

本公司及其子公司(統稱「本集團」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及物業投資。本公司的母公司為富域香港投資有限公司,本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited,兩家公司均於英屬處女群島註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生(「王先生」或「控股股東」)。

本公司股份於2012年11月29日開始在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

除另有指明外,此等簡明合併中期財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)為單位呈列,並已經本公司董事會於2022年8月30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2022年6月30日止六個月的簡明合併中期財務報表已依據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

中期業績公告並無載有一般載於年度財務報告的所有附註。因此,此等簡明合併中期財務報表應連同本公司根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至2021年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

3 會計政策

除所得稅的估計以及下述所採納的新準則及修訂本外,所採用的會計政策乃與本集團截至2021年12月31日止年度的年度合併財務報表所採納者一致。

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

3.1 本集團就截至2022年6月30日止六個月採納的新準則、修訂本及詮釋

- 物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項－香港會計準則第16號(修訂本)
- 虧損合約－履行合約的成本－香港會計準則第37號(修訂本)
- 香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進
- 對概念框架之提述－香港財務報告準則第3號(修訂本)
- 於2021年6月30日後的COVID-19相關租金寬免－香港財務報告準則第16號(修訂本)

自2022年1月1日開始採納上述新修訂本並無對本集團截至2022年6月30日止六個月的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

3.2 已頒佈但本集團尚未採納的準則的影響

若干新訂會計準則、修訂本及詮釋已頒佈，惟於2022年1月1日後開始的財政年度並未強制生效，且未獲本集團提早採納。該等新訂會計準則、修訂本及詮釋於生效時預計不會對本集團的財務報表產生重大影響。

4 分部資料

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

本集團透過兩個經營分部管理業務，其與就資源分配及表現評估目的向本集團主要經營決策者進行內部資料報告的方式一致。本集團概無合併經營分部以組成下列可呈報分部。

- 新城控股集團股份有限公司，一家在上海證券交易所上市的公司(「**A股公司**」或「**新城控股**」)。
- 不屬於A股公司的其他服務公司(「**非A股公司**」)。

A股公司主要從事作為出售及投資用途的住宅物業開發及多用途綜合樓開發，而非A股公司主要從事服務業務。集團總部費用亦主要包含於非A股公司分部。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部分收入來自中國，且大部分資產位於中國。

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

	截至2022年6月30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	42,803,047	668,387	43,471,434	(119,789)	43,351,645
—於一個時點	37,985,614	455,202	38,440,816	(1,262)	38,439,554
—隨時間	2,309,712	210,788	2,520,500	(62,333)	2,458,167
—租金收入	2,507,721	2,397	2,510,118	(56,194)	2,453,924
除所得稅開支前分部利潤	5,008,412	(220,791)	4,787,621	(34,084)	4,753,537
投資物業公允價值收益	664,059	—	664,059	106,977	771,036
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	(16,595)	(10,281)	(26,876)	—	(26,876)
財務收入	165,025	376,101	541,126	(346,894)	194,232
融資成本	(948,369)	(652,172)	(1,600,541)	346,894	(1,253,647)
折舊及攤銷	(195,554)	(206,391)	(401,945)	—	(401,945)
應佔聯營公司業績	(180,299)	66,874	(113,425)	(51,752)	(165,177)
應佔合營企業業績	386,570	7	386,577	—	386,577

期內利潤對賬如下：

	截至2022年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)
對銷後除所得稅開支前的分部利潤總額	4,753,537
所得稅開支	(1,792,587)
期內利潤	<u>2,960,950</u>

	於2022年6月30日(未經審核)				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	514,882,681	16,064,776	530,947,457	(10,476,402)	520,471,055
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	12,592,536	2,620,450	15,212,986	(1,999,340)*	13,213,646
於合營企業的投資	13,072,515	22,698	13,095,213	-	13,095,213
添置非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	4,798,810	328,986	5,127,796	-	5,127,796
分部負債	418,235,093	10,764,607	428,999,700	(6,664,042)	422,335,658

* 對銷主要指於A股公司所控制公司的非A股公司的聯營公司股權。

	截至2021年6月30日止六個月(未經審核)				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	79,105,164	824,075	79,929,239	(127,012)	79,802,227
—於一個時點	74,487,859	575,603	75,063,462	(2,084)	75,061,378
—隨時間	2,551,365	248,072	2,799,437	(60,075)	2,739,362
—租金收入	2,065,940	400	2,066,340	(64,853)	2,001,487
除所得稅開支前分部利潤	8,905,024	3,210,283	12,115,307	(3,354,644)*	8,760,663
投資物業公允價值收益	584,373	-	584,373	(32,651)	551,722
以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融工具 公允價值(虧損)/收益	(42,605)	7,638	(34,967)	-	(34,967)
財務收入	261,061	302,124	563,185	(294,123)	269,062
融資成本	(1,029,614)	(360,648)	(1,390,262)	294,123	(1,096,139)
折舊及攤銷	(213,582)	(178,266)	(391,848)	-	(391,848)
應佔聯營公司業績	96,004	132,274	228,278	(134,109)	94,169
應佔合營企業業績	447,763	(1,178)	446,585	-	446,585

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

期內利潤對賬如下：

	截至2021年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
對銷後除所得稅開支前的分部利潤總額	8,760,663
所得稅開支	<u>(4,100,900)</u>
期內利潤	<u>4,659,763</u>

	於2021年6月30日(未經審核)				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	571,424,272	21,427,832	592,852,104	(14,000,994)	578,851,110
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	15,389,245	2,328,027	17,717,272	(1,786,506)*	15,930,766
於合營企業的投資	9,808,923	28,985	9,837,908	-	9,837,908
添置非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	8,237,311	51,764	8,289,075	-	8,289,075
分部負債	<u>484,016,525</u>	<u>17,221,246</u>	<u>501,237,771</u>	<u>(10,327,245)</u>	<u>490,910,526</u>

* 對銷主要指於A股公司所控制公司的非A股公司的聯營公司股權。

5 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	782,894	784,736
應收票據	49,485	26,158
貿易應收款項總額	832,379	810,894
減：減值虧損	(14,013)	(14,047)
貿易應收款項－淨額	818,366	796,847
預付款項		
－預付所得稅及土地增值稅	9,046,466	9,063,433
－預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	10,358,570	12,655,126
－預付附加費及其他稅項	685,740	744,205
－預付建設成本	13,457	266,079
－其他	131,745	1,067,346
	20,235,978	23,796,189
應收政府款項		
－重建村落的誠意金	539,540	539,540
－投標保證金	52,760	53,760
－交由政府指定機構託管的預收客戶款項	2,415,614	3,098,799
－政府發行之購屋者票據	34,120	50,060
－於住房公積金中心的按金	518,783	530,339
－物業維護保證金	144,952	101,421
－其他	430,992	828,303
	4,136,761	5,202,222
減：減值虧損	(4,550)	(5,722)
	4,132,211	5,196,500

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關連方款項	13,371,700	16,996,949
減：減值虧損	(495,751)	(622,906)
	<u>12,875,949</u>	<u>16,374,043</u>
應收合營企業夥伴款項	2,688,483	2,949,026
應收子公司非控股股東款項	24,183,639	24,329,041
	<u>26,872,122</u>	<u>27,278,067</u>
減：減值虧損	(481,011)	(488,277)
	<u>26,391,111</u>	<u>26,789,790</u>
應收其他款項	4,439,851	4,252,877
減：減值虧損	(86,180)	(79,640)
	<u>4,353,671</u>	<u>4,173,237</u>
貿易及其他應收款項及預付款項總額	69,888,791	78,337,198
減：減值虧損總額	(1,081,505)	(1,210,592)
	<u>68,807,286</u>	<u>77,126,606</u>
減：非即期部分	(602)	(576)
即期部分	<u>68,806,684</u>	<u>77,126,030</u>

貿易應收款項主要來自物業銷售、投資物業租賃及各項服務。物業銷售的所得款項一般於簽訂相關買賣協議後三個月內收取，而物業租賃的租金一般預先收取。其他服務業務的客戶一般被給予30天至90天的信貸期。

於2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	789,724	727,431
一至兩年	35,536	74,561
兩至三年	7,119	8,902
	<u>832,379</u>	<u>810,894</u>

於2022年6月30日及2021年12月31日承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日及2021年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

6 股本

(a) 法定股本

	法定股本數目 港元股份
於2021年1月1日、2021年6月30日、2022年1月1日及 2022年6月30日(每股面值0.001港元)	<u>10,000,000,000</u>

(b) 已發行股份

	已發行股份數目 每股0.001港元	普通股 人民幣千元
於2022年1月1日之期初結餘	6,210,026,000	5,081
發行股份(i)	<u>295,715,521</u>	<u>242</u>
於2022年6月30日之期末結餘	<u>6,505,741,521</u>	<u>5,323</u>

(i) 本集團於2022年1月27日根據供股配發及發行295,715,521股股份，詳情載於本公司日期為2022年1月5日的供股章程(「供股章程」)。

7 借款

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期、有抵押：		
—銀行及非銀行金融機構貸款	48,848,399	53,279,236
—優先票據	5,011,881	7,301,264
—證券化安排下的融資	6,548,000	6,596,000
	<u>60,408,280</u>	<u>67,176,500</u>
非即期、無抵押：		
—銀行及非銀行金融機構貸款	6,976,778	5,443,288
—中期票據	2,030,000	3,761,000
—私募票據	170,000	300,000
—企業債券	4,630,647	6,229,677
—優先票據	11,350,636	13,932,622
	<u>25,158,061</u>	<u>29,666,587</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(25,136,700)</u>	<u>(30,796,128)</u>
	<u>60,429,641</u>	<u>66,046,959</u>
即期、有抵押：		
—銀行及非銀行金融機構貸款	3,627,542	3,974,712
	<u>3,627,542</u>	<u>3,974,712</u>
即期、無抵押：		
—銀行及非銀行金融機構貸款	559,678	875,895
—優先票據	2,012,365	1,265,919
	<u>2,572,043</u>	<u>2,141,814</u>
短期借款應付利息	<u>94,786</u>	<u>7,700</u>
長期借款的即期部分	<u>25,136,700</u>	<u>30,796,128</u>
長期借款應付利息	<u>877,572</u>	<u>1,248,786</u>
	<u>32,308,643</u>	<u>38,169,140</u>

8 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	40,193,824	53,648,921
應付票據	6,292,491	6,681,502
應付關連方款項	24,539,914	25,330,032
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	152,155	526,459
待轉合同負債增值稅	18,165,989	16,843,230
應付子公司非控股股東的暫借款	3,853,346	5,379,997
物業項目潛在投資所得金額	2,663,624	3,378,080
應計開支	2,812,690	2,466,737
增值稅和其他應付稅項	660,093	1,517,885
建設投標保證金及租賃押金	3,853,038	3,853,824
應計工資	407,357	1,128,525
其他	3,313,366	2,989,020
	106,907,887	123,744,212
減：非即期部分	—	—
即期部分	106,907,887	123,744,212

貿易應付款項及應付票據按照發票或繳款通知書之日期於2022年6月30日及2021年12月31日的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	43,841,044	57,540,753
一至兩年	2,645,271	2,789,670
	46,486,315	60,330,423

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日及2021年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

9 收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
於一個時點確認的來自客戶合約收入		
A股公司		
—銷售物業	37,735,699	74,267,149
—其他服務	249,915	220,710
非A股公司		
—其他服務	453,940	573,519
	<u>38,439,554</u>	<u>75,061,378</u>
隨時間確認的來自客戶合約收入		
A股公司		
—商業物業管理服務	1,808,466	1,513,869
—其他服務	438,913	977,421
非A股公司		
—其他服務	210,788	248,072
	<u>2,458,167</u>	<u>2,739,362</u>
租金收入		
A股公司	2,451,527	2,001,087
非A股公司	2,397	400
	<u>2,453,924</u>	<u>2,001,487</u>
	<u>43,351,645</u>	<u>79,802,227</u>

10 按性質劃分的開支

計入銷售及服務成本、銷售及營銷成本和行政開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
建設成本	16,509,701	33,406,038
土地使用權成本	11,935,096	22,135,307
資本化利息	3,207,143	6,509,216
員工成本	2,130,575	2,321,742
廣告及宣傳費用以及銷售佣金	773,392	1,644,109
完工待售或在建銷售物業減值撥備	162,647	999,460
稅金及附加費	663,583	701,626
物業、廠房及設備折舊	347,437	332,919
專業費	155,845	325,147
差旅費用	46,972	115,016
招待費	44,686	107,717
銀行手續費	85,702	67,467
使用權資產及無形資產攤銷	54,508	58,929
低價值及短期租賃開支	5,482	5,335
核數師酬金	1,050	1,200
其他開支	2,640,762	2,376,088
銷售及服務成本、銷售及營銷成本和行政開支總計	<u>38,764,581</u>	<u>71,107,316</u>

11 融資成本—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
—借款利息	(3,014,643)	(3,474,535)
—預售合約的重大融資成分	(3,095,954)	(3,248,204)
—支付予/應付予租賃負債的利息及融資費用	(22,674)	(29,852)
—減：資本化利息	5,363,798	5,658,227
	<u>(769,473)</u>	<u>(1,094,364)</u>
—匯兌虧損淨額	<u>(484,174)</u>	<u>(1,775)</u>
融資成本總額	<u>(1,253,647)</u>	<u>(1,096,139)</u>
財務收入		
—銀行存款的利息收入	<u>194,232</u>	<u>269,062</u>
融資成本淨額	<u>(1,059,415)</u>	<u>(827,077)</u>

12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
—中國土地增值稅	472,156	2,027,873
—中國企業所得稅	430,484	2,820,647
	<u>902,640</u>	<u>4,848,520</u>
遞延所得稅	889,947	(747,620)
	<u>1,792,587</u>	<u>4,100,900</u>
期內列支的所得稅總額		

開曼群島所得稅

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

英屬處女群島所得稅

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

香港利得稅

本集團按16.5%的稅率對香港利得稅作出撥備，因為本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得來自香港的應課稅利潤(截至2021年6月30日止六個月：16.5%)。

中國內地企業所得稅

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

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國內地與香港訂立的稅務協約安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。截至2022年6月30日止六個月，本集團就其中國內地實體產生的部分盈利按5%的稅率計提中國預扣稅撥備。本集團能控制該等子公司的股息政策並已確定可能不會於可見未來分派大部分該等盈利。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於簡明合併損益表內列作所得稅開支。

13 每股盈利

截至2022年及2021年6月30日止六個月的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021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)	1,789,211	2,914,918
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,441,105</u>	<u>6,184,091</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.28</u>	<u>0.47</u>

本公司授出的購股權及獎勵股份對每股盈利具有潛在攤薄影響。每股攤薄盈利是通過假設兌換本公司授出的購股權產生的所有潛在攤薄普通股(共同構成計算每股攤薄盈利的分母)，調整發行在外普通股的加權平均數計算。截至2022年6月30日止六個月，本公司有尚未行使之購股權。然而，截至2022年6月30日止六個月期間，該等購股權具反攤薄性。

此外，歸屬於權益持有人的溢利(分子)已根據A股公司授出的購股權的影響作出調整，不包括對本集團每股攤薄盈利具有反攤薄影響的購股權。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔利潤	<u>1,789,211</u>	<u>2,914,918</u>
A股公司發行股份獎勵產生的攤薄影響	<u>(2,411)</u>	<u>-</u>
為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔利潤	<u>1,786,800</u>	<u>2,914,918</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	6,441,105	6,184,091
加：攤薄股數(千股)	-	540
於計算每股攤薄盈利時已發行及潛在普通股 加權平均數(千股)	<u>6,441,105</u>	<u>6,184,631</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.28</u>	<u>0.47</u>

14 股息

董事會不建議就截至2022年6月30日止六個月派付中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

管理層討論分析

回顧與展望

非同尋常的二零二二年上半年，在「房住不炒」和「穩」政策指導下，房地產行業繼續向健康、去金融化及可持續發展方向發展。本公司堅持「雙輪驅動」戰略，堅持長期主義，維穩精進推動各項工作有序進行。

受整體宏觀經濟環境和疫情影響，二零二二年上半年的房地產市場下行壓力依然巨大。在行業整體承壓的大背景下，本集團實現合約銷售金額約人民幣651.6億元，合約銷售面積約657.2萬平方米。

全國化佈局的「吾悅廣場」助力了集團穿越房地產調控周期。截至二零二二年六月三十日，本集團在全國135個城市佈局189座吾悅廣場，已開業及委託管理在營數量合共達131座，二零二二年上半年實現商業運營總收入約人民幣47.2億元。二零二二年上半年新開業一座四川廣安吾悅廣場，總建築面積（「**建築面積**」）14萬平方米，開業出租率達到100%，開業期間三天，客流人數總計約34萬，實現銷售額約人民幣1,605萬元。充滿活力的吾悅廣場為疫情後消費復甦和經濟發展帶來助力。

二零二二年上半年，本集團財務安全性進一步夯實。截至二零二二年六月三十日，本集團剔除預收賬款後的資產負債率為69.0%，而淨負債與權益比率為47.0%。資本結構的持續優化，進一步提升了金融機構的認可度。二零二二年一月，本集團以供股方式成功募集資金約15.5979億港元，其中本公司控股股東除根據供股條款配發的供股股份外還申請了最多額外供股股份數，額外投入約2.40億港元進行認購，顯示出控股股東對本公司的業務發展及未來前景充滿信心。在公開市場發行方面，本集團上半年在境內成功發行人民幣10億元中票，是銀行間市場首單使用民企信用風險緩釋憑證的公司債券。在境外，本集團也成功發行了1.00億美元、利率7.95%的綠色優先票據。截至二零二二年六月三十日，本集團獲得各大銀行給予的本集團授信總額度合計人民幣1,084億元，其中公司及子公司已使用授信人民幣280億元，公司可以在上述授信總額度內開展融資，以支持業務的發展。

在國家「雙碳」政策引導下，本集團將可持續發展理念銘刻於本集團整體戰略之中，二零二二年上半年，本集團發佈了《綠色低碳發展規劃》，力求實現綠色低碳高質量轉型。通過自創大型公益品牌「七色光計劃」，本集團開展了光彩圖書館、暖春運動季、春種計劃等多項公益活動。

二零二二年下半年，在房地產行業堅持「房住不炒」政策下，調控政策略有寬鬆，供給側繼續調整供地結構。在「穩定房地產市場，保交樓、穩民生」的政策基調下，行業信心有希望逐步恢復，行業整體發展會趨向平穩。

無論順境逆境，本公司始終堅信只有提供優質的產品和服務給客戶才能成為行業的「中流砥柱」，本公司也深知，只有與利益相關者共享發展才能基業長青。本集團會繼續堅持提升產品質量和服務，信守承諾，提高客戶滿意度，在環境保護、社會公益等方面繼續積極履行社會責任。面對不確定的金融市場環境，本集團會積極優化債務結構，確保流動性充裕，保障經營穩定，積極響應國家降槓桿、穩預期的號召。

未來依然可期，道路屬於勇於不懈努力的探索者，本公司希望能抓住機遇，用最少的資源創造更多的價值，回饋社會，回饋本公司股東（「股東」）。

業務回顧

物業發展

截至2022年6月30日止六個月，本集團的合約銷售額達約人民幣65,160百萬元，銷售總建築面積約657.2萬平方米，合約銷售均價(不含車位銷售)達到約每平方米人民幣11,082元。

表一：2022年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於2022年上半年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

省份／區域	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 金額 (人民幣千元)
長三角地區		
江蘇省	1,929,441	23,151,660
浙江省	359,125	5,275,440
安徽省	237,880	1,318,490
上海市	40,883	1,620,050
中西部地區		
湖南省	451,632	3,391,220
湖北省	416,696	3,154,810
河南省	291,550	2,180,870
重慶市	227,208	1,550,390
雲南省	199,396	1,027,950
四川省	198,344	1,488,270
江西省	153,192	1,348,620
貴州省	133,734	913,010
陝西省	131,486	1,044,080
新疆維吾爾自治區	129,168	1,104,300
廣西壯族自治區	124,519	679,380
山西省	118,155	726,790
青海省	47,018	477,360
甘肅省	18,178	196,650
內蒙古自治區	14,713	23,900
寧夏回族自治區	6,126	12,500

省份／區域	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 金額 (人民幣千元)
環渤海地區		
山東省	642,075	4,644,030
天津市	253,835	2,977,220
河北省	114,658	1,049,530
北京市	40,806	1,415,130
遼寧省	8,294	32,070
吉林省	684	2,190
大灣區及其他地區		
廣東省	240,409	3,607,840
福建省	42,788	746,130
海南省	27	140
合計	6,572,020	65,160,000

於2022年6月30日，本集團(含合營企業及聯營公司)已預售但未交付物業金額約為人民幣337,139.60百萬元，總建築面積約為3,469萬平方米，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2022年6月30日，本集團的總土地儲備合計約為1.31億平方米，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	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 (%)
長三角地區				
蘇州市	4,264,488	3.27%	1,888,191	2.75%
徐州市	3,991,253	3.06%	2,346,387	3.41%
淮安市	3,492,329	2.68%	1,447,138	2.10%
常州市	3,471,505	2.66%	1,365,755	1.99%
宿遷市	2,832,146	2.17%	1,718,056	2.50%
鹽城市	2,571,324	1.97%	1,391,002	2.02%
連雲港市	2,369,863	1.82%	705,823	1.03%
溫州市	2,284,501	1.75%	780,721	1.14%
南通市	2,153,599	1.65%	661,382	0.96%
阜陽市	1,753,788	1.34%	1,084,929	1.58%
泰州市	1,750,714	1.34%	823,457	1.20%
南京市	1,714,330	1.31%	593,092	0.86%
台州市	1,432,091	1.10%	371,955	0.54%
鎮江市	1,167,153	0.89%	601,216	0.87%
湖州市	1,079,938	0.83%	570,334	0.83%
揚州市	956,041	0.73%	631,585	0.92%
滁州市	925,932	0.71%	600,176	0.87%
嘉興市	765,284	0.59%	252,002	0.37%
上海市	742,154	0.57%	207,925	0.30%
杭州市	597,626	0.46%	202,116	0.29%
銅陵市	383,514	0.29%	254,600	0.37%
淮北市	370,036	0.28%	245,653	0.36%
合肥市	292,877	0.22%	195,385	0.28%
金華市	268,340	0.21%	96,853	0.14%

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 (%)
無錫市	266,381	0.20%	89,090	0.13%
六安市	234,575	0.18%	155,977	0.23%
蕪湖市	229,567	0.18%	98,467	0.14%
紹興市	188,373	0.14%	48,735	0.07%
蚌埠市	167,380	0.13%	65,823	0.10%
亳州市	163,538	0.13%	52,732	0.08%
寧波市	74,552	0.06%	19,443	0.03%
舟山市	12,309	0.01%	2,744	0.00%
中西部地區				
昆明市	4,152,355	3.18%	2,338,743	3.40%
重慶市	3,845,549	2.95%	2,135,004	3.10%
長沙市	2,854,586	2.19%	1,151,366	1.67%
貴陽市	2,757,520	2.11%	1,604,581	2.33%
烏魯木齊市	2,192,323	1.68%	1,007,696	1.47%
鄭州市	2,152,316	1.65%	989,789	1.44%
武漢市	1,830,937	1.40%	922,263	1.34%
南昌市	1,472,699	1.13%	557,197	0.81%
鄂州市	1,290,553	0.99%	853,461	1.24%
保山市	1,264,038	0.97%	839,147	1.22%
常德市	1,186,815	0.91%	787,881	1.15%
黃石市	1,183,629	0.91%	753,217	1.10%
上饒市	1,038,470	0.80%	183,885	0.27%
成都市	994,482	0.76%	431,477	0.63%
仙桃市	931,758	0.71%	616,185	0.90%
永州市	896,168	0.69%	592,648	0.86%
大同市	849,875	0.65%	569,727	0.83%
商丘市	847,657	0.65%	562,727	0.82%
運城市	795,285	0.61%	528,919	0.77%
婁底市	786,253	0.60%	519,960	0.76%
安陽市	775,216	0.59%	514,637	0.75%
六盤水市	766,322	0.59%	510,428	0.74%
包頭市	759,482	0.58%	505,872	0.74%
西寧市	758,174	0.58%	503,323	0.73%
太原市	720,921	0.55%	479,118	0.70%
安康市	680,122	0.52%	453,012	0.66%

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 (%)
廣安市	664,152	0.51%	439,213	0.64%
銀川市	590,890	0.45%	396,192	0.58%
咸陽市	571,288	0.44%	202,827	0.29%
黔南布依族苗族自治州	561,196	0.43%	337,035	0.49%
遵義市	558,718	0.43%	371,596	0.54%
昭通市	527,095	0.40%	383,589	0.56%
內江市	489,167	0.37%	326,445	0.47%
桂林市	486,342	0.37%	278,227	0.40%
宜賓市	480,289	0.37%	318,846	0.46%
湘潭市	475,221	0.36%	315,481	0.46%
孝感市	464,548	0.36%	209,752	0.30%
南寧市	420,675	0.32%	180,716	0.26%
蘭州市	418,831	0.32%	278,496	0.40%
北海市	414,481	0.32%	275,158	0.40%
西安市	403,383	0.31%	269,024	0.39%
宜昌市	389,090	0.30%	258,302	0.38%
隨州市	356,637	0.27%	259,539	0.38%
許昌市	342,144	0.26%	92,754	0.13%
貴港市	334,368	0.26%	221,975	0.32%
寶雞市	290,082	0.22%	192,730	0.28%
荊州市	280,854	0.22%	167,964	0.24%
漯河市	243,855	0.19%	38,930	0.06%
襄陽市	220,670	0.17%	160,591	0.23%
延安市	187,430	0.14%	124,428	0.18%
德陽市	186,700	0.14%	123,943	0.18%
欽州市	183,726	0.14%	121,969	0.18%
株洲市	177,527	0.14%	58,861	0.09%
九江市	172,774	0.13%	68,824	0.10%
樂山市	109,595	0.08%	72,403	0.11%
眉山市	90,583	0.07%	34,343	0.05%
黃岡市	54,659	0.04%	11,519	0.02%

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 (%)
環渤海地區				
天津市	4,766,951	3.65%	2,410,048	3.50%
青島市	2,504,059	1.92%	963,610	1.40%
泰安市	2,420,040	1.85%	1,374,888	2.00%
煙臺市	1,188,759	0.91%	591,408	0.86%
淄博市	1,126,766	0.86%	703,180	1.02%
滄州市	1,012,299	0.78%	625,760	0.91%
唐山市	975,838	0.75%	450,115	0.65%
日照市	971,886	0.74%	588,980	0.86%
北京市	893,259	0.68%	231,451	0.34%
濰坊市	853,910	0.65%	560,940	0.82%
濱州市	767,684	0.59%	510,666	0.74%
德州市	752,187	0.58%	499,349	0.73%
瀋陽市	746,123	0.57%	495,323	0.72%
東營市	726,622	0.56%	476,278	0.69%
保定市	506,227	0.39%	166,318	0.24%
濟南市	384,844	0.29%	162,418	0.24%
濟寧市	299,450	0.23%	199,838	0.29%
聊城市	294,215	0.23%	74,792	0.11%
石家莊市	188,990	0.14%	83,887	0.12%
邯鄲市	185,999	0.14%	124,713	0.18%
威海市	111,238	0.09%	52,165	0.08%
廊坊市	73,013	0.06%	48,955	0.07%
臨沂市	5,608	0.00%	3,757	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 (%)
大灣區及其他地區				
惠州市	1,596,023	1.22%	741,950	1.08%
汕尾市	859,118	0.66%	570,796	0.83%
雲浮市	663,910	0.51%	439,053	0.64%
福州市	642,594	0.49%	279,266	0.41%
佛山市	590,749	0.45%	210,356	0.31%
漳州市	516,098	0.40%	174,752	0.25%
肇慶市	389,142	0.30%	280,241	0.41%
深圳市	234,557	0.18%	149,784	0.22%
廣州市	190,848	0.15%	59,721	0.09%
江門市	173,648	0.13%	88,709	0.13%
中山市	135,193	0.10%	39,631	0.06%
東莞市	111,060	0.09%	58,093	0.08%
其他完工項目	10,759,303	8.24%	7,214,112	10.49%
合計	130,516,187	100.00%	68,777,983	100.00%

2022年上半年，本集團新收購土地儲備項目1個，乃通過掛牌方式取得。新收購的土地總建築面積約為16,029平方米，新增土地成本約為人民幣1,763元/平方米。

表三：2022年上半年的土地收購

位置	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
商丘	商丘睢陽項目	商業	66.39%	6,411.52	16,028.80	28.26

物業投資

本集團於截至2022年6月30日止六個月投資物業租金及管理費收入錄得約人民幣4,404百萬元，同比增長19.52%。

表四：2022年上半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	2022年上半年 人民幣(千元)	2021年上半年 人民幣(千元)
江蘇省	37	96.55%	1,437,451	1,272,724
浙江省	16	98.75%	712,898	642,543
安徽省	12	95.25%	348,587	346,061
陝西省	6	93.62%	233,593	228,845
山東省	7	93.54%	235,251	102,037
湖南省	4	94.09%	145,229	120,409
廣西壯族自治區	5	91.37%	118,646	129,641
雲南省	5	94.97%	122,598	109,412
湖北省	4	99.23%	130,252	100,601
江西省	3	98.41%	94,886	103,324
四川省	5	94.77%	124,362	88,522
吉林省	2	96.33%	66,531	68,822
海南省	1	100.00%	74,624	68,252
天津市	3	95.82%	96,000	48,730
河北省	2	92.94%	73,370	44,034
上海市	2	97.56%	53,542	68,639
貴州省	2	96.42%	45,971	40,723
青海省	1	95.76%	40,007	41,418
內蒙古自治區	3	89.48%	42,364	31,531
福建省	1	96.24%	25,275	28,670
遼寧省	1	99.13%	36,708	—
河南省	1	98.53%	36,149	—
寧夏回族自治區	1	99.25%	40,576	—
重慶市	2	97.54%	39,661	—
廣東省	1	100.00%	29,585	—

附註：

- 1、 上海市包含上海新城控股大廈B座辦公樓出租情況。
- 2、 租金及管理費收入包含租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入。

- 3、 截至2022年6月30日止六個月，本公司的商業運營總收入約為人民幣47.18億元(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；2021年同期本公司的商業運營總收入約為人民幣39.38億元(即含稅租金收入)。
- 4、 出租率為2022年6月30日當日商業物業出租情況。

除上述的投資物業外，於2022年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

物業交付及物業銷售收入

2022年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣37,735.7百萬元。交付物業總建築面積4,599,344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8,205元。

表五：2022年上半年各省份物業發展營業額明細

下表載列於2022年上半年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

省份	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)
江蘇省	9,517	922,218	10,320
廣東省	4,977	523,871	9,501
安徽省	4,762	603,895	7,886
山東省	4,585	696,824	6,580
湖北省	3,522	470,956	7,478
天津市	2,278	180,333	12,630
河南省	1,645	255,914	6,426
四川省	1,059	121,530	8,710
浙江省	1,009	110,869	9,103
湖南省	907	176,005	5,152
貴州省	708	122,993	5,758
河北省	622	53,585	11,616
重慶市	607	137,353	4,420
雲南省	607	93,276	6,507
江西省	377	43,368	8,692
廣西壯族自治區	273	60,959	4,481
寧夏回族自治區	171	11,706	14,565
上海市	50	2,809	17,801
內蒙古自治區	36	5,578	6,505
遼寧省	9	1,077	8,466
青海省	7	3,400	1,982
陝西省	4	214	16,676
福建省	3	386	8,979
山西省	1	225	4,259
	37,736	4,599,344	8,205

財務回顧

營業額

2022年上半年，本集團的營業額約為人民幣43,351.6百萬元。其中各重要收入類別金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
物業銷售收入	37,735.7	74,267.1
商業物業管理服務收入	1,808.5	1,513.9
租金收入	2,453.9	2,001.5
其他收入	1,353.5	2,019.7
	<u>43,351.6</u>	<u>79,802.2</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，例如購物廣場及停車位等。本集團的投資物業每半年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部分於本集團合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。2022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771.0百萬元。

毛利

截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣8,655.4百萬元。

銷售及營銷成本

截至2022年6月30日止六個月，本集團銷售及營銷成本由2021年同期約人民幣2,767.5百萬元減少至約人民幣1,716.9百萬元，主要是由於物業銷售收入減少導致銷售佣金結轉等減少所致。

行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的行政開支由2021年同期約人民幣2,571.9百萬元減少至約人民幣2,351.5百萬元，主要是由於報告期間中介及差旅費用減少所致。

其他虧損－淨額

截至2022年6月30日止六個月，本集團的其他虧損淨額約為人民幣141.7百萬元，主要是處置子公司的損失。

融資成本－淨額

截至2022年6月30日止六個月，本集團融資成本淨額由2021年同期約人民幣827.1百萬元增加28.1%至約人民幣1,059.4百萬元，主要由於匯兌虧損增加。

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2022年6月30日止六個月的中國企業所得稅及土地增值稅分別為約人民幣1,320.4百萬元及約人民幣472.2百萬元。

財務資源及流動資金比率

於2022年6月30日，本集團擁有銀行及手頭現金(包括受限制現金)約人民幣45,607.4百萬元(於2021年12月31日：約人民幣55,653.3百萬元)，即期及非即期借款約人民幣92,738.3百萬元(於2021年12月31日：約人民幣104,216.1百萬元)，其中應付利息約人民幣972.4百萬元。根據分別於2022年6月30日及2021年12月31日至到期日的剩餘期間，借款的到期組別如下：

還款年限	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
一年以內	32,308.6	38,169.1
一年以上但未超過兩年	24,271.8	35,103.5
兩年以上但未超過五年	28,337.5	27,319.5
五年以上	7,820.4	3,624.0
	<u>92,738.3</u>	<u>104,216.1</u>

於2022年6月30日，本集團的淨負債與權益比率為47.0%（於2021年12月31日：48.6%）。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。淨負債按總借款減應付利息、現金及現金等價物及受限制現金計算。

董事相信，本集團負債水平風險可控，完全可以應對及抵禦市場波動。

或然負債

根據按揭合約，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保。本集團的擔保期通常自授出按揭日期開始。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。本集團已就授予本集團物業購買者的按揭貸款融資向金融機構提供擔保。

於2022年6月30日，本集團就授予本集團物業購買者的按揭貸款融資向金融機構提供的擔保金額約為人民幣78,635.1百萬元（於2021年12月31日：約人民幣73,048.9百萬元）。

於2022年6月30日，本公司的子公司就借款相互提供若干企業擔保。董事認為子公司有足夠財務資源償付其債務。

於2022年6月30日，本集團向其合營企業及聯營公司提供約人民幣7,747.5百萬元之擔保（於2021年12月31日：約人民幣10,556.2百萬元）。

除本公告所披露者外，本集團於2022年6月30日並無其他重大或然負債。

外匯風險

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團持有現金結餘情況如下：

	2022年 6月30日 人民幣百萬元	2021年 12月31日 人民幣百萬元
以人民幣計價	45,339.4	55,225.1
以美元計價	175.9	319.9
以港幣計價	92.0	107.4
以其他幣種計價	0.1	0.9
	<u>45,607.4</u>	<u>55,653.3</u>

本集團幾乎全部經營活動均在中國進行，而大部分交易均以人民幣計價。由於本集團若干現金結餘主要為美元或港元，若干一般及行政費用以及其他貸款以美元或港元結算，令本集團面對美元及港元兌人民幣而產生的外匯風險。

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

重大收購及出售事項

於報告期間，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2022年6月30日止六個月之中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團在中國及香港僱用27,169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3.8百萬元。

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2022年6月30日止六個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期內事項

供股

為於不產生債務融資成本的情況下鞏固本公司的資本基礎以加強本公司的財務狀況，並同時使股東可參與本集團的未來發展，於2021年12月2日，本公司建議按非包銷基準進行供股，基準為於2022年1月4日(記錄日期)每持有二十一(21)股現有股份獲發一(1)股供股股份，認購價為每股供股5.30港元(「供股」)。

供股已於2022年1月27日完成，並由本公司向合資格股東(定義見供股章程)配發及發行合共295,715,521股供股股份。供股所得款項總額扣除開支前約為1,567.29百萬港元。供股所得款項淨額約為1,559.79百萬港元，相等於每股供股股份淨認購價約5.27港元。

截至2022年6月30日，供股所得款項的擬定用途及實際用途如下：

供股章程所披露 所得款項的擬定用途	供股章程所披露 所得款項淨額的 擬定使用金額	所得款項淨額的 實際使用金額	未動用所得款項 淨額的結餘	擬定用途的 預期時間表
於四川省及湖北省收購 土地	約935.87百萬港元	-	約935.87百萬港元	於2022年12月31日或 之前
償還銀團貸款	約623.92百萬港元	約623.92百萬港元	-	已全數動用
總計	約1,559.79百萬港元	約623.92百萬港元	約935.87百萬港元	於2022年12月31日或 之前

除供股外，本集團於截至2022年6月30日止六個月期間進行的集資活動亦包括發行優先綠色票據。進一步資料請參閱本公告「新城環球有限公司發行綠色優先票據」一節。

供股完成前，本公司於購股權計劃項下有12,819,000份未行使購股權。根據購股權計劃的條款及條件、上市規則第17.03(13)條，以及聯交所於2020年11月6日刊發的主板上市規則第17.03(13)條的補充指引及隨附於常問問題編號072-2020該條後的附註，緊隨因完成供股作出的調整後的行使價及行使購股權時將予發行的股份數目如下：

授出日期	緊隨因完成供股 作出的調整前		緊隨因完成供股 作出的調整後	
	未行使購股權 行使時將予 發行的 股份數目	購股權 每股行使價 (港元)	未行使購股權 行使時將予 發行的經調整 股份數目	購股權經調整 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。

贖回優先票據

於2022年6月10日，本公司已於到期時悉數贖回本金額400百萬美元年息6.45%的優先票據，連同其所有應計的利息。有關贖回的詳情，請參閱本公司日期為2022年6月10日的公告。

新城環球有限公司發行綠色優先票據

於2022年5月30日，新城控股的海外子公司新城環球有限公司完成發行2023年到期金額為100百萬美元的7.95%綠色優先票據，並由本公司擔保。發行詳情請參閱本公司日期為2022年5月31日的公告。

報告期後重大事件

潛在出售非全資子公司之股權

於2022年7月5日，本公司連同其全資子公司常州恆軒諮詢管理有限公司(「常州恆軒」)與潛在買方橫店影視股份有限公司(「潛在買方」)簽署了一項諒解備忘錄，內容有關潛在出售上海星軼影院管理有限公司(「目標公司」)的股權(「潛在出售」)。潛在出售仍須待本公司、常州恆軒及潛在買方於2022年10月8日或之前簽訂正式買賣協議，方可作實。有關潛在出售的詳情，請參閱本公司日期為2022年7月5日的公告。

重大變動

除本公告所披露者外，自本公司2021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(「企業管治守則」)作為其本身的企業管治守則。本公司於截至2022年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則所載的第二部分的守則條文。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2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

於聯交所及本公司網站刊載中期業績及2022年中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.seazengroup.com.cn)，而載有上市規則所規定之所有資料之2022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，2022年8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，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。