

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116,049百萬元；
- 商業運營收入\*\*約人民幣10,006百萬元，同比增長15.8%；
- 營業額約人民幣116,540.6百萬元；
- 歸屬於本公司權益持有人之淨利潤約人民幣280.7百萬元；
- 歸屬於本公司權益持有人之核心盈利\*\*\*約人民幣185.4百萬元；
- 淨負債與權益比率49.9%，手頭現金約人民幣324.5億元；
- 銀行借款、優先票據及公司債券等的加權平均利率6.45%；及
- 已預售尚未結算之物業簽約金額約人民幣262,158百萬元，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」或「新城」)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2022年12月31日止年度(「報告期間」)的經審核合併財務業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字如下：

## 合併財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021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		7,987,902	7,760,287
使用權資產		1,475,120	1,014,620
投資物業		113,262,575	103,948,422
無形資產		366,147	428,221
於聯營公司的投資		12,832,996	13,978,986
於合營企業的投資		12,958,270	13,144,774
遞延所得稅資產		7,640,630	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		359,942	362,865
按攤銷成本計量之金融資產		219,687	294,879
商譽		777	10,260
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	630	576
<b>非流動資產總額</b>		<b>157,104,676</b>	<b>147,221,077</b>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		2,498,583	3,686,009
完工待售或在建銷售物業		204,412,729	250,383,115
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	61,516,856	77,126,030
合同取得成本		3,789,212	3,800,297
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		641,455	743,746
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		545,199	1,028,965
按攤銷成本計量之金融資產		511,917	466,313
受限制現金		10,017,870	9,048,650
現金及現金等價物		22,435,399	46,604,698
<b>流動資產總額</b>		<b>306,369,220</b>	<b>392,887,823</b>
<b>資產總額</b>		<b>463,473,896</b>	<b>540,108,900</b>

## 合併財務狀況表(續)

於2022年12月31日

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本：面值	5	5,822	5,081
儲備		44,747,790	42,154,256
		<u>44,753,612</u>	<u>42,159,337</u>
非控股股東權益		<u>48,260,729</u>	<u>55,259,999</u>
權益總額		<u>93,014,341</u>	<u>97,419,336</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
借款	6	43,874,405	66,046,959
租賃負債		599,709	623,072
遞延所得稅負債		7,712,480	6,627,205
		<u>52,186,594</u>	<u>73,297,236</u>
非流動負債總額		<u>52,186,594</u>	<u>73,297,236</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	106,949,413	123,744,212
預收承租人款項		861,548	1,179,045
合約負債		164,832,371	193,284,614
即期所得稅負債		9,886,047	12,928,382
借款	6	35,663,149	38,169,140
租賃負債		80,433	86,935
		<u>318,272,961</u>	<u>369,392,328</u>
流動負債總額		<u>318,272,961</u>	<u>369,392,328</u>
負債總額		<u>370,459,555</u>	<u>442,689,564</u>
權益及負債總額		<u>463,473,896</u>	<u>540,108,900</u>

## 合併損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業額	8	<b>116,540,630</b>	169,537,320
銷售及服務成本	9	<b>(100,601,822)</b>	(141,179,599)
毛利		<b>15,938,808</b>	28,357,721
投資物業公允價值收益		<b>1,455,337</b>	2,792,459
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>(170,718)</b>	(38,986)
銷售及營銷成本	9	<b>(5,558,769)</b>	(5,937,355)
行政開支	9	<b>(5,194,244)</b>	(5,149,331)
金融資產減值虧損淨額		<b>(424,109)</b>	(466,373)
其他收入		<b>336,826</b>	435,246
其他開支		<b>(18,702)</b>	(61,270)
其他(虧損)/收益—淨額		<b>(284,217)</b>	235,371
經營利潤		<b>6,080,212</b>	20,167,482
財務收入	10	<b>388,005</b>	438,688
融資成本	10	<b>(3,777,877)</b>	(1,281,259)
融資成本—淨額	10	<b>(3,389,872)</b>	(842,571)
應佔聯營公司業績		<b>383,508</b>	680,703
應佔合營企業業績		<b>620,658</b>	1,391,515
除所得稅前利潤		<b>3,694,506</b>	21,397,129
所得稅開支	11	<b>(2,951,802)</b>	(8,036,135)
年內利潤		<b>742,704</b>	13,360,994
應佔年度利潤：			
—本公司權益持有人		<b>280,673</b>	8,590,624
—非控股股東權益		<b>462,031</b>	4,770,370
		<b>742,704</b>	13,360,994
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
—每股基本盈利	12	<b>人民幣0.04元</b>	人民幣1.39元
—每股攤薄盈利	12	<b>人民幣0.04元</b>	人民幣1.38元

## 合併全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤	<u>742,704</u>	<u>13,360,994</u>
<b>其他全面(虧損)/收益</b>		
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>		
— 匯兌差額	(594,136)	515,540
— 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	(29,066)	(69,791)
<i>其後不會重新分類至損益之項目</i>		
— 非控股股東權益應佔匯兌差額	(287,391)	258,625
— 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)	(3,956)
— 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	(12,457)	(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>90,821</u>	<u>(5,179)</u>
年內其他全面(虧損)/ 收益(扣除稅項)	<u>(835,917)</u>	<u>648,711</u>
年度全面(虧損)/ 收益總額	<u>(93,213)</u>	<u>14,009,705</u>
<b>應佔年度全面(虧損)/ 收益總額：</b>		
— 本公司權益持有人	(278,181)	9,029,305
— 非控股股東權益	<u>184,968</u>	<u>4,980,400</u>
	<u>(93,213)</u>	<u>14,009,705</u>

## 附註：

### 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。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。

本公告所載年度業績擷取自本集團截至2022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

本公司的合併財務報表根據香港財務報告準則(香港財務報告準則)及第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及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產以及投資物業的重估而作出調整。

##### (iii) 持續經營基準

截至2022年12月31日止年度，受中國內地房地產市場放緩的影響，本集團預售量及預售所得款項的收回有所減少。本集團淨利潤由截至2021年12月31日止年度的人民幣13,360,994,000元減少至截至2022年12月31日止年度的人民幣742,704,000元。於2022年12月31日，本集團流動負債超過其流動資產人民幣11,903,741,000元。上述事項及情況可能導致本集團流動資金出現階段性壓力。

鑒於上述情況，本集團已／將實施下列措施以減輕流動資金壓力，包括：

- (i) 積極改進銷售及預售活動，提高銷售及預售量，並加快銷售及預售所得款項回籠；
- (ii) 與主要建造商和供應商持續保持溝通，安排項目建設付款，確保各開發中物業項目施工有序進行；
- (iii) 持續滿足各項借款的財務指標以及其他條款及條件，按時償還借款本息，確保借款不出現違約情況；及
- (iv) 繼續與相關銀行和金融機構進行溝通，為項目開發及經營及時獲得所需借款，同時為本集團拓展其他直接及間接融資。

本集團已編製自2022年12月31日起計為期十二個月的現金流量預測。現金流量預測已考慮本集團經營產生的預計現金流量、計劃借款還款及取得本集團的新借款。

董事在作出適當查詢以及考慮上述項目基準及持續措施後認為，本集團能夠獲得足夠的營運資金以確保能夠履行由2022年12月31日起計的未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納採用持續經營基準編製合併財務報表屬恰當。

**(iv) 本集團於2022年採納的新準則、修訂本及詮釋**

本集團已就其自2022年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下修訂本：

- 物業、廠房及設備：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)，
- 香港財務報告準則之年度改進(2018年至2020年週期)，
- 對概念框架之提述—香港財務報告準則第3號(修訂本)，
- 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)(2021年3月)(「香港財務報告準則第16號(修訂本)(2021年3月)」)。

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。

**(v) 尚未採納的新訂準則及詮釋**

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋已經頒佈，惟於2022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。



### 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2022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	115,456,683	1,307,941	116,764,624	(223,994)	116,540,630
—於一時點	105,354,676	876,844	106,231,520	(3,355)	106,228,165
—隨時間	4,919,774	426,175	5,345,949	(121,061)	5,224,888
—租金收入	5,182,233	4,922	5,187,155	(99,578)	5,087,577
除所得稅開支前分部利潤	4,494,245	(905,785)	3,588,460	106,046	3,694,506
投資物業公允價值收益	1,062,584	949	1,063,533	391,804	1,455,337
財務收入	355,840	605,913	961,753	(573,748)	388,005
融資成本	(3,228,718)	(1,122,907)	(4,351,625)	573,748	(3,777,877)
折舊及攤銷	(328,346)	(326,688)	(655,034)	-	(655,034)
應佔聯營公司業績	370,691	149,532	520,223	(136,715)	383,508
應佔合營企業業績	619,761	897	620,658	-	620,658

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	3,694,506
所得稅開支	(2,951,802)
年度利潤	<u>742,704</u>



	於2022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>457,907,015</u>	<u>15,027,137</u>	<u>472,934,152</u>	<u>(9,460,256)</u>	<u>463,473,896</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	12,213,995	1,909,687	14,123,682	(1,290,686)*	12,832,996
於合營企業的投資	12,934,682	23,588	12,958,270	-	12,958,270
添置非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)	<u>9,101,588</u>	<u>481,701</u>	<u>9,583,289</u>	<u>-</u>	<u>9,583,289</u>
分部負債	<u>368,446,104</u>	<u>8,551,546</u>	<u>376,997,650</u>	<u>(6,538,095)</u>	<u>370,459,555</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	<u>1,398,988</u>	<u>(7,473)</u>	<u>1,391,515</u>	<u>-</u>	<u>1,391,515</u>

\* 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	<u>(8,036,135)</u>
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。

#### 4 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	654,252	784,736
應收票據	164,468	26,158
	<b>818,720</b>	810,894
減：減值虧損	(15,075)	(14,047)
貿易應收款項淨額	<b>803,645</b>	796,847
預付款項		
－預付所得稅及土地增值稅	7,051,447	9,063,433
－預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	8,945,059	12,655,126
－預付附加費及其他稅項	430,727	744,205
－預付建設成本	191,690	266,079
－其他	1,044,955	1,067,346
	<b>17,663,878</b>	23,796,189
其他應收款項		
－應收政府相關實體款項	4,919,080	5,202,222
－應收關連方款項	12,578,225	16,996,949
－應收合營企業夥伴款項	1,608,945	2,949,026
－應收子公司非控股股東款項	21,567,016	24,329,041
－被投資公司借款的應收款項	–	134,620
－其他按金的應收款項	1,087,771	1,031,433
－其他	2,670,695	3,086,824
	<b>44,431,732</b>	53,730,115
減：減值虧損	(1,381,769)	(1,196,545)
	<b>43,049,963</b>	52,533,570
貿易及其他應收款項以及預付款項淨額	<b>61,517,486</b>	77,126,606
減：非即期部分	(630)	(576)
即期部分	<b>61,516,856</b>	77,126,030

於2022年及2021年12月31日，貿易應收賬款及應收票據基於發票日期的賬齡如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	741,073	727,431
一年至兩年	71,520	74,561
兩年至三年	6,127	8,902
	<u>818,720</u>	<u>810,894</u>

於2022年及2021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2022年及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。

## 5 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12月31日及2022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2022年1月1日之年初結餘	6,210,026,000	5,081
發行股份(i)	<u>855,715,521</u>	<u>741</u>
於2022年12月31日之年末結餘	<u>7,065,741,521</u>	<u>5,822</u>

(i) 本公司於2022年1月27日配發及發行295,715,521股股份，詳情載於本公司日期為2022年1月26日的公告。

本公司於2022年12月14日配發及發行560,000,000股股份，詳情載於本公司日期為2022年12月19日的公告中的配售現有股份。

## 6 借款

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
非即期、有抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	43,652,041	53,279,236
－中期票據	3,000,000	—
－優先票據	5,206,964	7,301,264
－證券化安排下的融資	5,637,000	6,596,000
	<u>57,496,005</u>	<u>67,176,500</u>
非即期、無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	2,483,800	5,443,288
－中期票據	1,800,000	3,761,000
－私募票據	170,000	300,000
－企業債券	1,971,172	6,229,677
－優先票據	10,398,787	13,932,622
	<u>16,823,759</u>	<u>29,666,587</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(30,445,359)</u>	<u>(30,796,128)</u>
	<u>43,874,405</u>	<u>66,046,959</u>
即期、有抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	3,797,224	3,974,712
	<u>3,797,224</u>	<u>3,974,712</u>
即期、無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	10,000	875,895
－優先票據	696,460	1,265,919
	<u>706,460</u>	<u>2,141,814</u>
短期借款的應付利息	<u>98,523</u>	<u>7,700</u>
長期借款的即期部分	<u>30,445,359</u>	<u>30,796,128</u>
長期借款的應付利息	<u>615,583</u>	<u>1,248,786</u>
	<u>35,663,149</u>	<u>38,169,140</u>

## 7 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付票據	6,104,692	6,681,502
貿易應付款項	44,471,953	53,648,921
應付關連方款項	25,361,592	25,330,032
待轉合同負債增值稅	14,429,422	16,843,230
建設投標保證金及租賃押金	4,042,821	3,853,824
應收子公司非控股股東的暫借款	3,111,370	5,379,997
應計費用	2,816,927	2,466,737
物業項目潛在投資所得金額	1,215,164	3,378,080
增值稅和其他應付稅項	1,084,495	1,517,885
應計工資	822,130	1,128,525
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	137,451	526,459
其他	3,351,396	2,989,020
	<b>106,949,413</b>	123,744,212
減：非即期部分	—	—
即期部分	<b>106,949,413</b>	123,744,212

於2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	45,025,778	57,540,753
一年至兩年	5,550,867	2,789,670
	<b>50,576,645</b>	60,330,423

於2022年及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。

## 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	
	2022年 人民幣千元	2021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	104,882,656	158,118,149
–其他服務	472,020	431,584
非A股公司		
–其他服務	873,489	1,045,879
	<u>106,228,165</u>	<u>159,595,612</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	3,920,751	3,430,166
–其他服務	877,962	1,712,732
非A股公司		
–其他服務	426,175	503,102
	<u>5,224,888</u>	<u>5,646,000</u>
租金收入		
A股公司	5,082,655	4,293,254
非A股公司	4,922	2,454
	<u>5,087,577</u>	<u>4,295,708</u>
	<u>116,540,630</u>	<u>169,537,320</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建設成本	53,324,267	76,952,562
土地使用權成本	30,237,176	43,635,446
資本化利息	7,540,702	10,882,031
完工待售或在建銷售物業減值撥備	5,957,007	4,837,431
員工成本	5,747,187	6,179,061
銷售佣金	2,260,185	1,880,120
廣告及宣傳費用	1,443,181	1,811,533
稅金及附加費	1,432,057	1,570,710
物業、廠房和設備折舊	540,790	572,640
專業費用	540,485	837,298
差旅費用	163,663	316,105
銀行手續費	152,015	197,011
招待費	116,080	246,192
使用權資產及無形資產攤銷	114,244	292,117
核數師酬金		
—本集團的年度審計	2,100	2,200
—A股公司核數師對該公司的年度審計	5,980	5,680
—非審計服務	2,300	2,850
低價值及短期租賃租金開支	3,784	3,771
其他開支	1,771,632	2,041,527
銷售及服務成本、銷售和營銷費用及行政開支總計	<b>111,354,835</b>	<b>152,266,285</b>

## 10 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資成本		
— 借款利息	(5,643,164)	(6,282,027)
— 預售合約的重大融資部分	(2,908,487)	(6,295,782)
— 支付予／應付予租賃負債的利息及融資費用	(44,950)	(42,637)
— 減：資本化利息	5,639,495	11,231,764
	<u>(2,957,106)</u>	<u>(1,388,682)</u>
— 匯兌(虧損)／收益淨額	<u>(820,771)</u>	<u>107,423</u>
融資成本總額	<u>(3,777,877)</u>	<u>(1,281,259)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	<u>388,005</u>	<u>438,688</u>
融資成本淨額	<u>(3,389,872)</u>	<u>(842,571)</u>

## 11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	1,378,875	3,470,535
— 中國企業所得稅	1,665,166	5,051,282
	<u>3,044,041</u>	<u>8,521,817</u>
遞延所得稅	<u>(92,239)</u>	<u>(485,682)</u>
年度列支的所得稅總額	<u>2,951,802</u>	<u>8,036,135</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(「英屬處女群島」)現行法律下的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(2021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2022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	
	2022年	2021年
本公司權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	<u>280,673</u>	<u>8,590,624</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,490,443</u>	<u>6,185,380</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.04</u>	<u>1.39</u>

本公司授出的購股權及獎勵股份對每股盈利有潛在攤薄影響。每股攤薄盈利乃透過假設轉換本公司授出的購股權所產生的所有潛在攤薄普通股(合共組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。

此外，權益持有人應佔利潤(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12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司權益持有人應佔利潤	280,673	8,590,624
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>280,673</u>	<u>8,566,981</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	6,490,443	6,185,380
加：攤薄股數(千股)	-	2,341
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>6,490,443</u>	<u>6,187,721</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.04</u>	<u>1.38</u>

### 13 股息

年內並無宣派中期股息(2021年：年內並無宣派中期股息)。

於2023年3月31日舉行的董事會會議上，董事會概無提議宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：無)。

### 14 財務擔保

#### (a) 按揭融資的擔保

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021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>62,295,853</u>	<u>73,048,940</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管有該物業。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2022年及2021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2022年12月31日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣4,924百萬元之擔保（於2021年12月31日：人民幣10,556百萬元），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。於考慮該等關連方的信貸紀錄及就借款抵押的資產後，董事認為，拖欠付款之可能性甚微。

於2022年12月31日，本集團以持有的部分合聯營股權為該合聯營的借款提供質押擔保。

**15 結算日後事件**

- (a) 於2023年2月16日，曲德君先生因無法履行職務而辭任董事會副董事長、非執行董事及環境、社會及管治委員會成員職務。有關辭任的詳情，請參閱本公司日期分別為2023年2月10日及2023年2月16日的公告。
- (b) 於2023年3月13日，A股公司的股東特別大會批准建議非公開發行A股，據此，A股公司將發行不多於676,686,800股A股。預期籌集所得款項將不超過人民幣80億元。

## 管理層討論與分析

### 回顧與展望

回首2022年，外部環境充滿挑戰，房地產行業步入調整深水期，市場情緒低迷，「行業寒冬」對企業的競爭力提出了更高的要求。新城繼續堅持住宅地產與商業地產雙核驅動的戰略模式，着眼長期主義，以核心能力的確定性應對不確定性，同時也把握綠色低碳的發展機遇，將可持續發展理念融入我們業務的全面發展與管理之中。

受整體宏觀經濟、政策影響，2022年的房地產市場需求疲軟，規模下滑。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1,160.49億元，合約銷售面積約1,191.52萬平方米（「平方米」）。本集團積極響應政府「保交樓、穩民生」要求，將「保交付」工作列為本公司運營管理的重中之重，2022年全年已組織交付13.1萬套物業。

憑藉良好的經營表現及持續提升的商業運營實力，吾悅廣場運營效果突出。2022年，本集團商業運營總收入首次破人民幣百億元，總計達到人民幣100.06億元，同比增長15.8%。截至2022年12月31日，本集團在全國140個城市佈局194座吾悅廣場，已開業及委託管理在營數量達145座。2022年新開業15座吾悅廣場，已開業廣場數量位居境內外上市公司首位。

2022年，本集團聚焦現金流安全，持續優化債務結構，保持穩定的財務基本面。截至2022年12月31日，本集團淨負債權益比為49.9%。在穩定財務基本面支撐下，本集團堅持底線思維，做好資金排佈，積極確保每筆債務到期償付。在行業融資難度進一步加大的情況下，本集團積極拓寬融資渠道，全年成功發行規模1億美元的優先綠色票據、合計發行規模40億人民幣的中期票據。2022年底，本集團以配售形式成功募集資金約19.6億港元，展現出投資者對本集團的信任。

本集團持續自我迭代，不斷打造更具韌性的可持續發展管治體系。2022年，本集團正式推出新藍行動，以雙碳目標為總領，踐行新城可持續發展戰略，完善各項可持續發展政策，向更科學、更有效的治理方式演進。截至2022年底，本集團綠建項目總數達37個，合計綠色建築面積1,332萬平方米，在建、新建商業項目及住宅項目綠建覆蓋率達100%。

展望未來，中國經濟韌性強、潛力大、活力足的特點沒有改變，人民對於美好生活的追求不會停止，房地產行業的信心會逐步修復，具備競爭力的優秀企業會始終存在。在當前大環境下，堅實的品牌實力和規範的制度體系將為房企穿越周期、抵禦風險保駕護航。本集團將始終追求穩健、高質量、可持續發展，謀求民生福祉，不遺餘力的保質保量保交付，圍繞客戶需求做好產品適配，重視客戶體驗，為利益相關方持續創造價值。在環境保護、社會公益等方面，我們會繼續積極履行社會責任，高舉環保旗幟，將綠色低碳發展之路踐行始終。

善謀者行遠，實幹者乃成。面對複雜多變的環境，新城將堅持做難而正確的事，在迎接行業新發展、新格局的路上砥礪前行，回饋投資者，彰顯長遠發展之信心。



## 物業發展

2022年，本集團的合約銷售額約人民幣116,049百萬元，合約銷售建築面積約1,191.52萬平方米。全年累計合約銷售價格(不含車位銷售)為每平方米人民幣10,800元。

**表1：2022年本集團合約銷售額明細**

下表載列於2022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	3,486,122	41,219
浙江省	572,805	7,976
上海市	166,081	5,314
安徽省	351,309	1,870
<b>中西部地區</b>		
湖北省	873,246	6,145
湖南省	755,175	5,658
河南省	535,504	3,995
重慶市	389,169	2,646
江西省	290,316	2,420
四川省	330,886	2,369
雲南省	382,153	1,987
貴州省	214,933	1,538
新疆維吾爾自治區	181,095	1,524
陝西省	182,997	1,370
廣西壯族自治區	237,745	1,368
山西省	193,400	1,217
青海省	73,043	711
甘肅省	27,363	288
內蒙古自治區	20,477	34
寧夏回族自治區	12,928	21

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	1,298,410	9,155
天津市	445,654	5,163
北京市	61,187	2,073
河北省	229,568	2,060
遼寧省	11,345	38
吉林省	15,509	17
<b>大灣區及其他地區</b>		
廣東省	505,415	6,694
福建省	71,289	1,175
海南省	27	0 <sup>(1)</sup>
<b>合計</b>	<b>11,915,151</b>	<b>116,049</b>

(1) 2022年海南省合約銷售金額為人民幣14.26萬元。

## 可租售土地資源

本集團於2022年12月31日的可租售土地資源地域分佈如下，其中可用於未來住宅銷售的土地資源約4,915萬平方米：

表2：本集團的可租售土地資源明細

省份／區域	可租售面積 (平方米)	截至 2022年底累計 簽約面積 (平方米)
<b>長三角地區</b>		
江蘇省	39,481,164	26,291,977
浙江省	8,961,204	6,454,128
安徽省	6,931,133	4,721,886
上海市	968,013	677,913
<b>中西部地區</b>		
湖北省	9,181,247	4,542,880
湖南省	8,922,676	5,183,969
雲南省	6,537,732	2,802,801
重慶市	5,142,092	2,628,564
貴州省	5,110,822	2,035,323
河南省	5,009,302	2,434,167
四川省	4,288,356	2,661,679
廣西壯族自治區	3,117,080	2,213,885
陝西省	2,883,816	1,711,826
山西省	2,708,192	1,340,422
新疆維吾爾自治區	2,161,441	399,386
江西省	1,913,937	713,839
內蒙古自治區	1,277,307	861,853
青海省	918,005	494,563
寧夏回族自治區	601,287	423,762
甘肅省	420,356	158,382

省份／區域	可租售面積 (平方米)	截至 2022年底累計 簽約面積 (平方米)
<b>環渤海地區</b>		
山東省	16,102,441	7,438,187
天津市	5,924,330	3,380,745
河北省	3,585,224	2,127,788
北京市	1,140,454	747,069
遼寧省	971,298	647,520
<b>大灣區及其他地區</b>		
廣東省	6,566,004	3,597,575
福建省	1,066,403	201,896
<b>合計</b>	<b>151,891,316</b>	<b>86,893,983</b>

2022年，本集團合共收購土地儲備項目2個，收購的土地儲備約284,637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9,743元。

**表3：2022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)
常州	新北光星地塊項目	住宅	16.43%	87,241	268,608	2,745.00
商丘	商丘睢陽項目	商業	99.01%	6,412	16,029	28.26

## 物業投資

本集團投資物業主要源於2022年12月31日已開業的140座吾悅廣場。

**表4：2022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年租金及管理費收入 人民幣千元	2021年租金及管理費收入 人民幣千元
江蘇	39	97.25%	<b>2,999,449</b>	2,768,046
浙江	16	97.29%	<b>1,446,127</b>	1,373,036
安徽	13	93.49%	<b>727,649</b>	713,557
陝西	7	95.42%	<b>507,419</b>	466,392
山東	8	89.03%	<b>482,927</b>	300,546
湖南	4	90.97%	<b>298,558</b>	273,384
廣西	5	90.73%	<b>242,753</b>	259,873
雲南	5	97.47%	<b>265,918</b>	227,141
湖北	6	99.63%	<b>305,200</b>	216,822
江西	4	98.89%	<b>221,302</b>	208,351
四川	5	91.64%	<b>265,988</b>	201,616
吉林	3	82.53%	<b>146,154</b>	146,304
海南	1	100.00%	<b>153,294</b>	141,374
天津	3	96.02%	<b>197,334</b>	121,253
河北	2	95.65%	<b>159,046</b>	117,354
上海	1	96.49%	<b>137,562</b>	139,721
貴州	2	95.55%	<b>96,995</b>	91,100
青海	1	92.85%	<b>73,497</b>	84,979
內蒙古	3	90.22%	<b>87,565</b>	72,695
福建	1	96.30%	<b>53,247</b>	56,484
遼寧	2	88.37%	<b>131,219</b>	30,561
河南	2	97.86%	<b>86,259</b>	29,143
寧夏	1	97.49%	<b>82,187</b>	14,395
重慶	3	93.19%	<b>88,482</b>	11,553
廣東	1	98.81%	<b>60,948</b>	6,991
山西	1	97.46%	<b>18,357</b>	—
甘肅	1	100.00%	<b>6,734</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2022年12月31日，本公司持有的已開業吾悅廣場為126個，管理輸出的已開業吾悅廣場為14個，另外5個已簽約吾悅廣場尚處於交接過渡期，收入暫不納入本公司統計範圍。
2. 租金收入包含租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入。
3. 2022年度本公司商業運營總收入為人民幣100.06億元(即含稅租金收入)，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；2021年度本公司商業運營總收入為人民幣86.39億元(即含稅租金收入)。
4. 本公司積極承擔社會責任，2022年度因租金管理費減免及經營扶持減少本公司商業運營總收入為人民幣3.13億元。
5. 出租率為2022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2022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2022年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣104,883百萬元，交付物業總建築面積約13,197,155平方米。2022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7,947元。

表5：本集團2022年物業銷售收入明細

省份	收入 (人民幣百萬元)	面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
江蘇省	31,870	3,570,860	8,925
天津市	9,535	849,836	11,219
山東省	8,716	1,344,673	6,482
安徽省	8,485	1,130,369	7,506
廣東省	6,479	845,497	7,663
雲南省	5,240	846,967	6,187
浙江省	4,613	529,179	8,717
北京市	4,075	94,025	43,344
湖北省	3,974	572,578	6,940
河北省	3,474	370,405	9,378
重慶市	2,955	395,645	7,469
貴州省	2,950	477,762	6,175
河南省	2,887	459,269	6,287
湖南省	2,154	417,352	5,162
四川省	1,760	296,483	5,936
廣西壯族自治區	1,656	339,758	4,874
遼寧省	1,555	233,856	6,651
寧夏回族自治區	1,149	152,223	7,550
其他	1,355	270,417	5,010
	<b>104,883</b>	<b>13,197,155</b>	<b>7,947</b>

截至2022年12月31日，本集團涉及總建築面積約為2,914萬平方米及價值約人民幣262,158百萬元的物業經已預售但尚未交付(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。

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2022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2022年12月31日止年度，五大供應商佔總購買額約9.2%。截至2022年12月31日止年度，本集團五大客戶佔總收益約0.4%。

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、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。由於物業交付較上年同期減少，本集團的營業額由截至2021年12月31日止年度的人民幣169,537.3百萬元下降31.3%至截至2022年12月31日止年度的人民幣116,540.6百萬元。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
物業銷售收入	<b>104,882.7</b>	158,118.1
商業物業管理服務收入	<b>3,920.8</b>	3,430.2
租金收入	<b>5,087.6</b>	4,295.7
其他收入	<b>2,649.5</b>	3,693.3
	<b><u>116,540.6</u></b>	<b><u>169,537.3</u></b>

### 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。本集團截至2022年12月31日止年度的銷售及服務成本約人民幣100,601.8百萬元。

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2021年 同比變動 %
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
土地使用權成本	<b>30,237,176</b>	43,635,446	<b>-31</b>
建築開支	<b>53,324,267</b>	76,952,562	<b>-31</b>
資本化利息	<b>7,540,702</b>	10,882,031	<b>-31</b>
稅金及附加費	<b>1,432,057</b>	1,570,710	<b>-9</b>
完工待售及在建銷售物業減值撥備	<b>5,957,007</b>	4,837,431	<b>23</b>
其他開支	<b>2,110,613</b>	3,301,419	<b>-36</b>
合計	<b>100,601,822</b>	141,179,599	<b>-29</b>
已交付建築面積總額(平方米)	<b>13,197,155</b>	18,230,865	<b>-28</b>
已售每平方米平均成本(人民幣)(附註)	<b>6,903</b>	7,211	<b>-4</b>
已售每平方米平均售價(人民幣)	<b>7,947</b>	8,673	<b>-8</b>
平均成本佔平均售價的百分比	<b>86.86%</b>	83.15%	<b>4</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。

本集團按完工待售或在建銷售物業的成本高於其可變現淨值的差額計提減值撥備，可變現淨值為根據現行市況釐定在通常業務過程中的估計銷售價，減預計至竣工需要產生的其他成本及銷售時需產生的營銷成本確定。本集團計提完工待售或在建銷售物業減值撥備人民幣5,957.0百萬元，與上年相比增加人民幣1,119.6百萬元，主要由於市場環境變化所致。

## 毛利

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣15,938.8百萬元，毛利率為13.7%。

## 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，例如購物廣場及停車位等。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本集團合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。截至2022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1,455.3百萬元。

## 其他損失淨額

其他損失淨額約人民幣284.2百萬元，主要為雜項營業外支出等。

## 銷售及營銷成本

銷售及營銷成本由截至2021年12月31日止年度約人民幣5,937.4百萬元下降6.4%至截至2022年12月31日止年度約人民幣5,558.8百萬元，主要因為銷售相關職工薪酬減少。

## 行政開支

行政開支人民幣5,194.2百萬元，與上年幾近持平。行政開支主要包括職工薪酬、中介諮詢費、辦公費用、差旅費、招待費等。

## 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2022年12月31日止年度，本集團融資成本淨額約為人民幣3,389.9百萬元，較上年增加約人民幣2,547.3百萬元，主要是因為匯兌損失增加、利息資本化減少。



## 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2022年12月31日止年度，本集團錄得所得稅開支約人民幣2,951.8百萬元。

## 年度利潤

截至2022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280.7百萬元。

截至2022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185.4百萬元。核心盈利為一項非香港財務報告準則計量，有助評估本集團核心業務營運的財務表現。其他公司所用的類似詞彙可能會對該非香港財務報告準則計量有不同定義。

## 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	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
銀行及手頭現金(包括受限制現金)	32,453.3	55,653.3
現金和現金等價物	22,435.4	46,604.7

### 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79,537.6百萬元，其中應付利息人民幣714.1百萬元。借款的到期組別如下：

借款年限	於12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
1年以內	35,663.1	38,169.1
1年以上但未超過2年	19,072.0	35,103.5
2年以上但未超過5年	16,532.0	27,319.5
5年以上	8,270.5	3,624.0
	79,537.6	104,216.1

於2022年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣42,390.2百萬元，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方式的組合擔保：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2022年12月31日止的長期借款佔總借款的比重為55.2%，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2022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6.45%。

### **淨負債與權益比率**

於2022年12月31日，本集團的淨負債與權益比率為49.9%。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。

### **其他集資活動**

為於毋需產生債務融資成本的情況下鞏固本公司的資本基礎及加強本公司的財務狀況，並同時使本公司股東(「股東」)可參與本集團未來的發展，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)股現有股份供一(1)股供股股份，認購價為每股供股股份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。

於2022年12月31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 所得款項淨額的擬定用途	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	於報告期間 使用的所得 款項淨額	未動用 所得款項 淨額的結餘	擬定用途的 預期時間表 (附註1)
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2024年 12月31日 或之前(附註2)
償還銀團貸款	約623.92 百萬港元	約623.92 百萬港元	約623.92 百萬港元	-	已全數動用
<b>總計</b>	<b>約1,559.79</b> <b>百萬港元</b>	<b>約623.92</b> <b>百萬港元</b>	<b>約623.92</b> <b>百萬港元</b>	<b>約935.87</b> <b>百萬港元</b>	<b>-</b>

附註：

1. 使用未動用所得款項淨額的預期時間表乃基於董事會對目前及未來商業市況的最佳估計，有關估計將視乎市況的未來發展而變動。
2. 誠如供股章程所披露，本公司擬將供股籌集所得約人民幣935.87百萬元用於收購可能於四川省及湖北省開發為商業綜合體之土地。然而，截至2022年12月31日止年度，中國土地市場氣氛低迷及整體經濟下滑，相關業務計劃經已推遲，以便管理層有更多時間評估土地市場狀況。基於現時估計及視乎土地市場的未來狀況而定，董事預期收購計劃將押後至2024年末完成。

除供股外，本集團於截至2022年12月31日止年度進行的集資活動亦包括發行優先綠色票據以及配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份。有關詳情，請參閱本公告「報告期內重大事項」一節。

## 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62,295.9百萬元(於2021年12月31日：約人民幣73,048.9百萬元)。

於2022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2022年12月31日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣4,924.4百萬元之擔保(於2021年12月31日：人民幣10,556.2百萬元)。

於2022年12月31日，本集團以持有的部分合聯營股權為該合聯營公司的借款提供質押擔保。

除本公告所披露者外，本集團於2022年12月31日並無其他重大或然負債。

## 外匯風險

於2022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	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
以人民幣計價	31,400.2	55,225.1
以港幣計價	1,019.7	107.4
以美元計價	33.4	319.9
以其他幣種計價	—	0.9
	<u>32,453.3</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2022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2022年12月31日，本集團在中國及香港僱用25,941名全職僱員，其中23,437名僱員從事房地產開發及商業管理業務及2,504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2022年12月31日止年度確認以股份為基礎的報酬開支人民幣8.7百萬元(截至2021年12月31日止年度：人民幣11.0百萬元)。

## **股東週年大會**

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於2023年5月18日(星期四)舉行，預期股東週年大會通告將於2023年4月17日(星期一)或前後刊發並寄予股東。

## 末期股息

董事會不建議宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息(截至2021年12月31日止年度：無)。

## 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： 2023年5月12日(星期五)下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記期間： 2023年5月15日(星期一)至  
2023年5月18日(星期四)(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交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(「企業管治守則」)所載的守則規定。本公司於截至2022年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄十四第二部份所載的所有適用守則條文。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2022年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2022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

除於(i)本公告「其他集資活動」一段所披露的供股及(ii)本公告「報告期內重大事項」一節所披露的配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份外，本公司或其任何子公司於截至2022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

### 供股及有關購股權的調整

本公司已於2022年1月27日完成供股。有關詳情，請參閱本公告「其他集資活動」一段。

於完成供股前，本公司於2012年11月6日採納的購股權計劃（「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)條之補充指引及聯交所於2020年11月6日發佈的常問問題編號072-2020隨附的規則附註，緊隨因供股完成所致的調整之後，購股權獲行使之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 購股權獲行使 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
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相關調整的詳情，請參閱本公司日期分別為2021年12月2日、2022年1月10日及2022年1月26日的公告以及供股章程。



## 修訂組織章程大綱及章程細則

於2022年4月14日，本公司公佈建議修訂本公司組織章程大綱及章程細則，以(i)反映上市規則經修訂附錄三項下的新規定(已於2022年1月1日生效)並與其保持一致；(ii)為本公司舉行股東大會提供靈活性；及(iii)作出若干其他行文上改動(「建議修訂」)。建議修訂隨後在2022年6月23日舉行的本公司股東週年大會上獲股東批准。

## 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本金總額為100,000,000美元的7.95%優先綠色票據，有關票據將於2023年6月1日到期。有關發行的詳情，請參閱本公司日期為2022年5月31日的公告。

## 贖回優先票據

於2022年6月10日，本公司已於到期日前悉數贖回本金額為400,000,000美元的6.45%優先票據(於2022年6月11日到期)連同所有應計的利息。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。

## 配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份

於2022年12月10日，富域香港投資有限公司(「富域」)、本公司、Citigroup Global Markets Limited(「Citi」)及海通國際證券有限公司(「海通」)，連同Citi統稱「配售代理」訂立配售及認購協議(「配售及認購協議」)，據此：(a)富域同意委聘配售代理作為代理，而配售代理同意個別(而非共同或共同及個別)盡最大努力促使不少於六名買方按配售價每股股份3.50港元(「配售價」)購買560,000,000股現有股份(「銷售股份」)；及(b)富域同意認購，而本公司同意按認購價每股股份3.50港元(與配售價相同)(「認購價」)向富域配發及發行新股份(應與富域根據配售及認購協議實際出售的銷售股份數目相同)(「認購股份」)。認購股份的面值為560,000港元。認購價淨額(扣除本公司承擔的所有相關成本及開支後)約為每股3.47港元。

配售銷售股份已於2022年12月14日完成，而本公司已於2022年12月19日根據本公司於2022年6月23日舉行的股東週年大會上通過的普通決議案授予董事的一般授權向富域配發及發行560,000,000股認購股份。



本公司已自認購認購股份(「認購事項」)收取所得款項淨額總額約1,943百萬港元。本公司擬將認購事項所得款項淨額用作償還本公司日後到期的境外債務及用作本集團一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2022年12月12日及2022年12月19日的公告。

## 報告期後事項

### 董事會副董事長、非執行董事及環境、社會及管治委員會成員辭任

於2023年2月16日，曲德君先生因無法履行職務而辭任董事會副董事長、非執行董事及環境、社會及管治委員會成員職務。有關辭任的詳情，請分別參閱本公司日期為2023年2月10日及2023年2月16日的公告。

### 建議新城控股進行非公開發行

於2023年3月13日，新城控股的股東特別大會批准建議非公開發行A股，據此，新城控股將發行不多於676,686,800股A股。預期籌集所得款項將不超過人民幣80億元。

### 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2022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2022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合併年度業績及2022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2022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，2023年3月31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。