

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2019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270,801百萬元，同比增長約22.5%；
- 吾悅廣場租金收入約人民幣4,069百萬元，同比增長約92.3%；
- 營業額約人民幣86,851百萬元，同比增長約58.5%；
- 歸屬於本公司權益持有人之淨利潤約人民幣7,812百萬元，同比增長15.5%；
- 歸屬於本公司權益持有人之核心盈利*約人民幣6,802百萬元，同比增長20.1%；
- 手頭現金總額**約人民幣65,574百萬元，淨負債與權益比率38.5%；
- 已預售尚未結算之物業簽約金額約人民幣360,332百萬元，有待陸續結算；
- 土地儲備總建築面積（「總建築面積」）約1.24億平方米；及
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣31分。

* 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業公允價值收益或虧損，但不包括與借款有關的未變現外匯收益或虧損及出售若干從事住宅物業管理業務的子公司的除稅後收益。

** 包括受限制現金。

新城發展控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其子公司(「本集團」)截至2019年12月31日止年度的經審核合併財務業績，連同2018年年度的比較數字如下：

合併財務狀況表
於2019年12月31日

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,899,719	3,014,910
使用權資產		191,934	-
投資物業		66,182,793	40,758,000
無形資產		474,954	539,109
於聯營公司的投資		7,833,878	6,840,149
於合營企業的投資		11,734,122	12,633,050
遞延所得稅資產		3,900,916	3,031,448
按攤銷成本計量的金融資產		488,996	734,735
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		581,673	1,032,194
商譽		10,260	10,260
土地使用權		426,306	427,949
貿易及其他應收款項及預付款項	5	250,654	463,427
非流動資產總額		96,976,205	69,485,231
流動資產			
租賃土地預付款項		578,819	13,610,385
完工待售或在建銷售物業		231,283,880	145,596,570
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	70,759,431	58,906,517
按攤銷成本計量的金融資產		34,697	220,001
合同取得成本		1,962,747	1,229,533
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		338,697	-
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		733,870	-
衍生金融工具		-	151,475
受限制現金		5,882,328	6,441,945
現金及現金等價物		59,691,685	41,213,881
流動資產總額		371,266,154	267,370,307
資產總額		468,242,359	336,855,538

合併財務狀況表 (續)

於2019年12月31日

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本：面值	6	4,807	4,813
儲備		<u>24,987,914</u>	<u>19,147,278</u>
		<u>24,992,721</u>	<u>19,152,091</u>
非控股權益		<u>32,823,080</u>	<u>26,568,692</u>
權益總額		<u>57,815,801</u>	<u>45,720,783</u>
負債			
非流動負債			
借款	7	46,997,939	56,515,373
租賃負債		58,282	—
遞延所得稅負債		4,486,053	3,720,666
貿易及其他應付款項	8	—	<u>144,505</u>
非流動負債總額		<u>51,542,274</u>	<u>60,380,544</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	106,303,180	75,524,146
預收客戶款項		698,017	435,133
合約負債		197,667,554	118,230,992
即期所得稅負債		13,128,753	9,476,038
借款	7	40,849,008	24,987,790
租賃負債		144,841	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債		80,993	2,069,576
衍生金融工具		—	12,478
應付股息		<u>11,938</u>	<u>18,058</u>
流動負債總額		<u>358,884,284</u>	<u>230,754,211</u>
負債總額		<u>410,426,558</u>	<u>291,134,755</u>
權益及負債總額		<u>468,242,359</u>	<u>336,855,538</u>

合併損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	9	86,851,178	54,780,995
銷售及服務成本	10	(60,505,751)	(35,723,588)
毛利		26,345,427	19,057,407
投資物業公允價值收益		2,438,106	3,285,089
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具公允價值收益／(虧損)		131,177	(235,790)
銷售及營銷費用	10	(4,422,306)	(2,374,416)
行政開支	10	(4,301,454)	(2,650,816)
金融資產減值虧損淨額		(146,849)	(157,769)
其他收入		136,784	97,929
其他開支		(12,650)	(23,788)
其他收益－淨額		902,282	840,148
經營利潤		21,070,517	17,837,994
財務收入	11	506,077	229,626
融資成本	11	(1,845,650)	(969,568)
融資成本－淨額	11	(1,339,573)	(739,942)
應佔聯營公司業績		1,839,785	990,068
應佔合營企業業績		54,442	559,380
除所得稅前利潤		21,625,171	18,647,500
所得稅開支	12	(9,018,982)	(6,599,934)
年度利潤		12,606,189	12,047,566
應佔年度利潤：			
－本公司權益持有人		7,812,268	6,761,004
－非控股權益		4,793,921	5,286,562
		12,606,189	12,047,566
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1.32元	人民幣1.15元
－每股攤薄盈利	13	人民幣1.32元	人民幣1.12元

合併全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度利潤	<u>12,606,189</u>	<u>12,047,566</u>
其他全面收益／(虧損)		
其後可能重新分類至損益之項目		
－ 匯兌差額	(241,012)	(304,371)
其後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 其他全面收益之金融工具公允價值變動	<u>1,503</u>	<u>10,674</u>
年內其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(239,509)</u>	<u>(293,697)</u>
年度全面收益總額	<u>12,366,680</u>	<u>11,753,869</u>
應佔年度全面收益總額：		
－ 本公司權益持有人	7,648,137	6,565,699
－ 非控股權益	<u>4,718,543</u>	<u>5,188,170</u>
	<u>12,366,680</u>	<u>11,753,869</u>

附註：

1 一般資料

新城發展控股有限公司(前稱「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。重組之詳情載於本公司日期為2012年11月19日之招股章程。

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2019年12月31日止年度的合併財務報表，惟不構成該等財務報表。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

(ii) 歷史成本慣例

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

(iii) 本集團於2019年採納的新訂準則、修訂及詮釋

若干新準則、修訂本及詮釋適用於本報告期，故本集團因採納下列所載此等新準則、修訂本及詮釋而更改其會計政策及進行調整：

- 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)詮釋第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)－有關具有負補償的預付款項特性
- 香港會計準則第28號(修訂本)－有關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)－有關修訂、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(2015年至2017年週期)

本集團亦選擇提早採納下列修訂。

- 香港財務報告準則第3號(修訂本)－有關業務的定義

採納香港財務報告準則第16號及香港財務報告準則第3號的影響披露於附註3。其他上述修訂及詮釋現時與本集團無關或並無對本集團財務報表產生任何重大影響。

(iv) 已頒佈但本集團尚未採納的新準則及修訂本的影響

若干新會計準則及修訂本經已頒佈，惟於2019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（香港財務報告準則第3號（修訂本）有關業務的定義除外）。該等準則預計不會對當前或未來報告期內的實體及可預見的未來交易產生重大影響。其他尚未提早採納的新準則及修訂本於生效時預計不會對本集團的財務報表產生重大影響。

3 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）有關業務的定義對本集團合併財務報表的影響，亦披露自2019年1月1日起應用的新會計政策，該等政策與過往期間應用者不同。

3.1 採納香港財務報告準則第16號

本集團已自2019年1月1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2018年報告期間重列比較數字。因此，該等新租賃規則導致的重新分類及調整於2019年1月1日的期初財務狀況中確認。

3.1.1 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

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。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率進行貼現。於2019年1月1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%。

	2019年 人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	409,631
減：將以直線法確認為開支的短期及低價值租賃	<u>(188,569)</u>
	<u>221,062</u>
以承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現， 即於2019年1月1日確認的額外租賃負債	<u>183,294</u>
其中包括：	
流動租賃負債	153,996
非流動租賃負債	<u>29,298</u>
	<u>183,294</u>

相關使用權資產按等同於各租賃負債的金額計量，並按照2018年12月31日財務狀況表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。概無虧損性租賃合約要求於首次應用日期對使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下資產類型有關：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
物業、廠房及設備	<u>191,934</u>	<u>215,512</u>
使用權資產總額	<u><u>191,934</u></u>	<u><u>215,512</u></u>

會計政策變動影響於2019年1月1日財務狀況表中的下列項目：

- 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2019年1月1日，對保留盈利概無影響。

(a) 對部門披露及每股盈利的影響

於2019年12月31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。以下分部因政策變動而增加／(減少)：

	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	(10,670)	189,416	197,418
非A股公司	<u>(2,055)</u>	<u>3,675</u>	<u>3,906</u>
	<u><u>(12,725)</u></u>	<u><u>193,091</u></u>	<u><u>201,324</u></u>

截至2019年12月31日止年度，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2019年1月1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)詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租」賃作出評估。

3.1.2 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2018財政年度，物業、廠房及設備之租賃被分類為經營租賃。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2019年1月1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攤銷。

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(初始使用於開始日期的指數或利率計量)
- 根據殘值擔保預期由本集團支付的款項
- 倘本集團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。倘無法輕易確定該利率為本集團租賃的一般情況，則採用承租人的增量借款利率，即個別承租人為在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值相若的資產，以類似的條款、抵押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。

與設備及汽車之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俬。

3.1.3 採納香港財務報告準則第3號(修訂本) – 有關業務的定義

本集團選擇自2019年1月1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，對其截至2019年12月31日止年度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。

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（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等業務。集團總部費用亦主要包含於非A股公司。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。

2019年的分部資料已載入香港財務報告準則第16號「租賃」（於2019年1月1日生效）的影響，惟在租賃準則允許下，2018年比較資料並未重列。進一步詳情請參閱附註3.1.1(b)。

	截至2019年12月31日止年度				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	85,847,041	1,126,573	86,973,614	(122,436)	86,851,178
— 於一時點	80,862,931	648,766	81,511,697	(4,472)	81,507,225
— 隨時間	2,617,878	477,807	3,095,685	(48,545)	3,047,140
— 租金收入	2,366,232	—	2,366,232	(69,419)	2,296,813
除所得稅開支前分部利潤／(虧損)	22,397,782	1,693,251	24,091,033	(2,465,862)*	21,625,171
投資物業公允價值收益	2,550,616	—	2,550,616	(112,510)	2,438,106
財務收入	455,410	474,183	929,593	(423,516)	506,077
融資成本	(1,205,912)	(1,063,254)	(2,269,166)	423,516	(1,845,650)
折舊及攤銷	(397,689)	(286,040)	(683,729)	—	(683,729)
應佔聯營公司業績	1,822,444	17,341	1,839,785	—	1,839,785
應佔合營企業業績	54,722	(280)	54,442	—	54,442

* 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	21,625,171
所得稅開支	(9,018,982)
年度利潤	<u>12,606,189</u>

	於2019年12月31日				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	<u>462,110,081</u>	<u>15,676,802</u>	<u>477,786,883</u>	<u>(9,544,524)</u>	<u>468,242,359</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	7,266,384	3,388,341	10,654,725	(2,820,847)*	7,833,878
於合營企業的投資	11,622,254	111,868	11,734,122	—	11,734,122
添置非流動資產 (金融工具及遞延稅項資產除外)	<u>25,427,978</u>	<u>868,660</u>	<u>26,296,638</u>	<u>—</u>	<u>26,296,638</u>
分部負債	<u>400,174,770</u>	<u>14,995,313</u>	<u>415,170,083</u>	<u>(4,743,525)</u>	<u>410,426,558</u>

* 對銷主要指非A股聯營公司於由A股公司控制的公司的權益。

	截至2018年12月31日止年度				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	54,133,311	716,791	54,850,102	(69,107)	54,780,995
— 於一時點	51,096,362	374,724	51,471,086	(4,381)	51,466,705
— 隨時間	1,753,593	342,067	2,095,660	(24,229)	2,071,431
— 租金收入	1,283,356	—	1,283,356	(40,497)	1,242,859
除所得稅開支前分部利潤／(虧損)	19,094,619	792,840	19,887,459	(1,239,959)*	18,647,500
投資物業公允價值收益	3,285,089	—	3,285,089	—	3,285,089
財務收入	186,680	509,021	695,701	(466,075)	229,626
融資成本	(922,778)	(512,865)	(1,435,643)	466,075	(969,568)
折舊及攤銷	(264,079)	(180,498)	(444,577)	—	(444,577)
應佔聯營公司業績	951,683	38,385	990,068	—	990,068
應佔合營企業業績	560,039	(659)	559,380	—	559,380

* 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	18,647,500
所得稅開支	(6,599,934)
年度利潤	<u>12,047,566</u>

	於2018年12月31日				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	<u>330,318,417</u>	<u>14,718,956</u>	<u>345,037,373</u>	<u>(8,181,835)</u>	<u>336,855,538</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	6,288,449	5,031,770	11,320,219	(4,480,070)*	6,840,149
於合營企業的投資	12,520,106	112,944	12,633,050	—	12,633,050
添置非流動資產 (金融工具及遞延稅項資產除外)	<u>16,160,864</u>	<u>193,275</u>	<u>16,354,139</u>	<u>—</u>	<u>16,354,139</u>
分部負債	<u>279,361,543</u>	<u>13,996,032</u>	<u>293,357,575</u>	<u>(2,222,820)</u>	<u>291,134,755</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。

5 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項	648,824	309,362
應收票據	39,883	89,605
貿易應收款項總額	688,707	398,967
減：減值虧損	(6,488)	(3,094)
貿易應收款項－淨額	682,219	395,873
預付款項		
－ 預付所得稅及土地增值稅	8,915,633	5,145,787
－ 預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	12,573,262	6,197,867
－ 預付附加費及其他稅項	664,426	344,843
－ 預付建設成本	371,622	560,693
－ 其他	500,490	723,146
	23,025,433	12,972,336
應收政府款項		
－ 重建村落的誠意金	621,810	2,300,000
－ 投標保證金	1,119,490	345,000
－ 交由政府指定機構託管的預收客戶款項	2,203,379	187,759
－ 政府發行之購屋者票據	199,226	294,478
－ 於住房公積金中心的按金	283,037	140,923
－ 物業維護保證金	249,325	183,340
－ 其他	1,181,362	1,557,689
	5,857,629	5,009,189
減：減值虧損	(5,858)	(5,009)
	5,851,771	5,004,180
應收關連方款項	22,571,773	24,350,112
減：特定項目之減值虧損	(148,197)	—
	22,423,576	24,350,112
減：其他項目之減值虧損	(211,861)	(243,501)
	22,211,715	24,106,611
應收合營企業夥伴款項	1,927,279	5,636,983
應收子公司非控股股東款項	14,650,229	9,983,992
	16,577,508	15,620,975

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
減：減值虧損	<u>(165,775)</u>	<u>(156,210)</u>
	16,411,733	15,464,765
應收其他方款項		
— 向被投資公司貸款	250,241	390,485
— 其他按金	1,042,785	121,901
— 其他	<u>1,581,698</u>	<u>944,819</u>
	2,874,724	1,457,205
減：特定項目之減值虧損	<u>(18,952)</u>	<u>(16,620)</u>
	2,855,772	1,440,585
減：其他項目之減值虧損	<u>(28,558)</u>	<u>(14,406)</u>
	2,827,214	1,426,179
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	71,595,774	59,808,784
減：減值虧損總額	<u>(585,689)</u>	<u>(438,840)</u>
	71,010,085	59,369,944
減：非即期部分	<u>(250,654)</u>	<u>(463,427)</u>
即期部分	<u>70,759,431</u>	<u>58,906,517</u>

於2019年及2018年12月31日，貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	588,928	367,084
一年至兩年	91,714	31,883
兩年至三年	<u>8,065</u>	<u>—</u>
	<u>688,707</u>	<u>398,967</u>

於2019年及2018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。本集團並無持有任何抵押品。

於2019年及2018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2019年及2018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2018年1月1日、2018年12月31日及2019年12月31日	<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2019年1月1日之年初結餘	5,907,000,000	4,813
註銷股份(i)	<u>(8,000,000)</u>	<u>(6)</u>
於2019年12月31日之年末結餘	<u>5,899,000,000</u>	<u>4,807</u>

(i) 截至2019年12月31日止年度，本公司已註銷以成本39,194,000港元（相等於約人民幣34,793,000元）購回的8,000,000股股份。

7 借款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非即期、有抵押：		
— 銀行貸款及非銀行金融機構	29,993,247	30,360,065
— 信託融資安排	4,406,800	3,576,239
— 優先票據	7,976,092	4,408,200
— 擔保優先票據	12,716,031	8,067,678
— 資產支持票據	<u>2,080,750</u>	<u>2,100,000</u>
	<u>57,172,920</u>	<u>48,512,182</u>
非即期、無抵押：		
— 中期票據	8,500,000	6,500,000
— 私募票據	4,500,000	4,500,000
— 公司債券	<u>6,419,845</u>	<u>11,193,345</u>
	<u>19,419,845</u>	<u>22,193,345</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(29,594,826)</u>	<u>(14,190,154)</u>
	<u>46,997,939</u>	<u>56,515,373</u>

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期、有抵押：		
— 銀行貸款及非銀行金融機構	1,946,615	1,339,067
— 信託融資安排	2,839,110	2,212,060
— 擔保優先票據	2,091,910	2,058,022
— 資產支持票據	1,480,000	—
— 證券化安排下的融資	1,593,000	1,811,800
	<u>9,950,635</u>	<u>7,420,949</u>
即期、無抵押：		
— 銀行貸款	134,370	136,687
— 公司債券	1,169,177	840,000
— 短期商業票據	—	2,400,000
	<u>1,303,547</u>	<u>3,376,687</u>
長期借款的即期部分	<u>29,594,826</u>	<u>14,190,154</u>
	<u>40,849,008</u>	<u>24,987,790</u>

8 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項	36,785,256	26,291,978
應付票據	4,267,825	1,680,056
應付關連方款項	30,599,865	31,415,600
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	1,145,549	1,215,328
應付子公司非控股股東的暫借款	3,464,387	5,812,882
應計工資	1,827,052	1,360,853
物業項目潛在投資所得	2,217,980	1,679,451
增值稅和其他應付稅項	2,120,176	1,623,750
項目建設投標保證金及租賃押金	2,511,944	1,506,274
應付利息	1,371,484	1,212,088
其他	19,991,662	1,870,391
	<u>106,303,180</u>	<u>75,668,651</u>
減：非即期部分	—	(144,505)
即期部分	<u>106,303,180</u>	<u>75,524,146</u>

於2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	39,101,037	23,829,427
一年至兩年	914,412	3,479,076
兩年至三年	487,357	593,155
三年以上	550,275	70,376
	41,053,081	27,972,034

於2019年及2018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2019年及2018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2019年及2018年12月31日止年度，本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於一個時點確認的來自客戶合同收入		
A股公司		
— 銷售物業	80,322,329	50,838,235
— 其他服務	540,602	258,127
非A股公司		
— 其他服務	644,294	370,343
	81,507,225	51,466,705
隨時間確認的來自客戶合同收入		
A股公司		
— 商業物業管理服務	1,640,085	905,831
— 其他服務	929,248	823,533
非A股公司		
— 其他服務	477,807	342,067
	3,047,140	2,071,431
租金收入	2,296,813	1,242,859
	86,851,178	54,780,995

10 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
土地使用權成本	19,875,924	11,799,749
建設成本	26,955,905	15,935,062
資本化利息	8,714,263	5,154,272
稅金及附加費	357,855	327,362
完工待售或在建銷售物業的減值撥備	939,796	263,684
物業、廠房及設備折舊	536,820	397,925
使用權資產、無形資產及土地使用權攤銷	146,909	46,652
銀行手續費	141,643	123,228
員工成本	5,495,655	3,248,609
招待費	322,400	202,863
印花稅及其他稅項	689,800	334,662
專業費用	198,108	138,050
核數師酬金		
— 本集團的年度審計及中期審計	2,400	2,400
— A股公司核數師對該公司的年度審計	5,200	4,200
— 非審計服務	2,530	1,041
銷售佣金	956,204	287,088
廣告及宣傳費用	1,634,600	1,027,253
低價值及短期租賃租賃開支	21,761	187,313
差旅費用	319,475	226,278
其他開支	1,912,263	1,041,129
銷售及服務成本、銷售和營銷費用及行政開支總計	69,229,511	40,748,820

11 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資成本		
— 借款利息	(6,100,222)	(4,025,386)
— 向客戶預售的所得款項利息	(9,071,450)	(5,360,337)
— 支付予／應付予租賃負債的利息及融資費用	(8,251)	—
— 減：資本化利息	<u>13,595,153</u>	<u>8,850,411</u>
	<u>(1,584,770)</u>	<u>(535,312)</u>
— 匯兌虧損淨額	<u>(260,880)</u>	<u>(434,256)</u>
融資成本總額	<u>(1,845,650)</u>	<u>(969,568)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	<u>506,077</u>	<u>229,626</u>
融資成本淨額	<u>(1,339,573)</u>	<u>(739,942)</u>

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	4,584,788	2,851,589
— 中國企業所得稅	<u>4,709,847</u>	<u>3,729,925</u>
	<u>9,294,635</u>	<u>6,581,514</u>
遞延所得稅	<u>(275,653)</u>	<u>18,420</u>
年度列支的所得稅總額	<u>9,018,982</u>	<u>6,599,934</u>

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(2018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2019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。

13 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	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	<u>7,812,268</u>	<u>6,761,004</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>5,899,000</u>	<u>5,903,687</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>1.32</u>	<u>1.15</u>

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外普通股的加權平均數以假設轉換所有攤薄潛在普通股計算。截至2019年12月31日止年度，本公司有尚未行使之購股權。然而，截至2019年12月31日止年度，該等購股權反攤薄。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司普通權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	7,812,268	6,761,004
加：可換股債券之利息調整扣除稅項(人民幣千元)	—	58,746
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)	<u>7,812,268</u>	<u>6,819,750</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	5,899,000	5,903,687
加：最大轉換數(千股)	—	205,933
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>5,899,000</u>	<u>6,109,620</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>1.32</u>	<u>1.12</u>

14 股息

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.31元 (2018年：人民幣0.3元)	1,925,100	1,769,700
特別股息(2018年：每股普通股港幣7分)	—	367,894

年內並無宣派中期股息(2018年：無)。

於2020年3月27日舉行的董事會會議上，董事提議使用股份溢價賬及留存收益賬派發2019年度末期股息每股普通股人民幣0.31元。擬派股息並無於財務報表反映為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會批准後將反映為截至2020年12月31日止年度的儲備撥付。

於2019年5月8日舉行的本公司股東週年大會已批准派付2018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2019年12月31日止年度的股份溢價分派及保留盈利。於2019年12月31日，有關末期股息已悉數派付。

15 結算日後事件

- (a) 於2020年1月15日，新城環球有限公司（本集團的子公司之一），發行由本公司擔保的於2023年到期350,000,000美元6.8%優先票據。此外，於2020年3月9日，本公司的子公司（A股公司）發行人民幣600,000,000元的三年期公司債券，年利率為5.10%。
- (b) 於2020年1月14日，本公司就以每股8.78港元配售311,000,000股普通股與賣方及配售代理訂立配售協議。股份配售已於2020年1月21日完成。
- (c) 於2020年2月16日，本公司已於到期時償還其350,000,000美元5.0%優先票據。
- (d) 自2020年初以來，2019年冠狀病毒疫情（「COVID-19爆發」）已於中國及其他國家蔓延，並在一定程度上影響商業及經濟活動。截至2019年12月31日止年度，本集團並未受到任何影響。

於2020年1月，本集團宣佈，自2020年1月25日至2020年3月31日期間，向租賃本集團投資物業的租戶減免一半租金及管理費。根據相關租賃合約，有關減免預計將導致本集團的租金及管理費收入減少約人民幣500百萬元。

於2019年12月31日，本集團投資物業的賬面值為人民幣66,182,793,000元。本集團使用公允價值模式計量其投資物業。投資物業的公允價值可能於日後受到COVID-19爆發的影響。

於2019年12月31日，本集團完工待售或在建銷售物業的賬面值為人民幣232,513,480,000元。完工待售或在建銷售物業按成本值或可變現淨值兩者較低者計量。完工待售或在建銷售物業的可變現淨值可能於日後受到COVID-19爆發的影響。

本集團將密切關注COVID-19爆發的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於合併財務報表獲授權刊發日期，受到COVID-19爆發的影響，本集團仍在評估隨後期間的合併財務報表。

管理層討論與分析

回顧

2019年，中央政府對房地產市場調控從緊，多次強調堅持「房住不炒」，並指出不將房地產作為短期刺激經濟的手段，防範商品住宅「金融化」、「泡沫化」傾向，並採用各種經濟手段特別是信貸等金融工具，推進長效機制建設，確保樓市的平穩健康發展。

在「住宅+商業」的雙輪驅動戰略指引下，全體新城人同心協力戰勝了風險和挑戰，在確保業績穩步增長的同時，也推動了組織高質量的發展、體系建設的快速升級、及各項經營指標的達成。2019年，本集團實現合約銷售約人民幣270,801百萬元，同比增長22.5%，按銷售金額排名保持了全國第8位；實現商業租金收入約人民幣4,069百萬元，同比增長92.3%，按商業廣場規模及租金收入排名保持了全國領先的位置。

2019年，本集團的住宅與商業優勢互補、協同奮進，共同構築了未來可持續發展的核心競爭力。

提質增效，住宅開發高效運營、基石穩固

年內，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，不斷發揮規模優勢，通過在102個城市推出超過380個項目，實現了約人民幣2,708億元的合約銷售收入。其中，蘇州、蘇南兩家區域公司分別實現超過人民幣200億元的銷售業績，上海、南京、杭州、北京、天津、寧波六家區域公司的合約銷售分別超過人民幣100億元，另有10個區域公司分別實現了超過人民幣50億元的銷售業績。本集團在持續挖掘已進入城市的需求並逐年提升市場佔有率的同時，也進一步加大佈局北京、天津、長沙及昆明等熱點一二線城市，新增項目72個，新增土地儲備建築面積約2,508萬平方米，進一步夯實了區域縱深，為中長期發展續航提供了保障。於2019年12月31日，本集團土地儲備已覆蓋全國105個城市，總土地儲備建築面積達1.24億平方米，為未來保持穩健發展提供了充足的可售資源。

「百城百Mall」加速邁進，吾悅廣場站穩商業領域行業地位

2019年，本集團繼續加快推動吾悅廣場開疆拓土的速度，全年共新獲取吾悅廣場24座，新開業吾悅廣場21座，至年末共累計開業吾悅廣場63座，整體出租率超過99%，實現租金收入約人民幣40.7億元，進一步完善「吾悅」品牌及全國化佈局的同時，也為本集團提供了穩定的利潤保障。於本年度業績公告之日期，本集團累計擁有124座吾悅廣場，分佈於全國80個城市，商業項目及在管面積位列行業前列。

展望

2020年開局，整個中國遭受了新冠肺炎疫情的衝擊，多數行業面臨前所未有的危機，各企業的常態運行也被打亂。本集團及時響應政府號召，切實承擔社會責任，通過捐款及減免租金等措施，用於支持一線醫護人員的安全維護，及携手吾悅廣場商戶共克時艱。儘管疫情給我們帶來巨大的挑戰，但本集團仍堅定的相信，在中央政府的領導下，我們定能團結一致、走出困境、戰勝疫情。本集團會密切留意疫情帶來的「危」與「機」，全力以赴完成2020年的各項業績任務，同時也會補齊因緊急狀態下造成的業務短板，並關注行業模式的改變及更多的發展機會。

隨著行業進入峰值橫盤時代，集中度不斷提升，能否具備高質量、穩健和可持續的增長將是本集團未來關注的重點。2020年本集團將全面優化自身投資水平、運營能力、營銷方式、產品質量、服務協同、組織保障，並加快信息化建設，最終實現利潤水平的進一步提升。本集團將保持對外界環境的冷靜、客觀判斷，聚焦「住宅+商業」雙輪驅動的長期發展戰略，全力減少新冠肺炎疫情給公司住宅銷售及商業營運帶來的不利影響，並隨時根據市場變化及時調整應對策略。

2020年，本集團的合約銷售目標為人民幣2,500億元、計劃新開業吾悅廣場30座、租金收入目標為人民幣55億元，我們有信心並將全力以赴完成。

本集團作為一家業務遍佈全國的綜合型開發商，始終秉承著「讓幸福變得簡單」的集團使命，致力於向更廣泛的客戶傳播幸福，並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。2020年，本集團將繼續堅守初心，慎思篤行，為成為行業領先、可持續發展、基業長青的企業不斷努力。

物業發展

2019年，本集團的合約銷售額約人民幣270,801百萬元，較2018年增長22.5%，合約銷售建築面積（「建築面積」）約2,432萬平方米，較2018年增長34.2%。全國化佈局下，有102個城市貢獻合約銷售。全年累計合約銷售價格（不含車位銷售）為每平方米人民幣11,703元。

表1：2019年本集團合約銷售額明細

下表載列於2019年本集團合約銷售金額*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	1,270,610	19,740
蘇州	911,348	13,580
上海	216,360	11,753
南通	674,411	9,117
紹興	626,100	8,676
溫州	350,007	7,479
鹽城	667,692	6,282
南京	213,085	6,156
嘉興	368,162	5,511
合肥	354,836	5,041
宿遷	579,220	4,568
淮安	556,467	4,403
杭州	183,476	4,229
連雲港	399,562	3,685
台州	250,756	3,510
寧波	239,422	3,242
湖州	224,853	3,121
泰州	292,644	3,032
無錫	246,633	3,021
金華	275,882	2,890
徐州	306,719	2,609
鎮江	245,803	2,447

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)
阜陽	243,660	2,379
滁州	221,216	2,109
揚州	227,508	2,078
六安	165,505	1,366
淮北	197,843	1,226
湖州	67,612	1,082
蚌埠	145,596	1,063
宿州	108,145	1,056
馬鞍山	66,810	597
亳州	39,571	289
淮南	35,645	249
銅陵	21,816	124
舟山	4,662	68
中西部地區		
長沙	663,195	6,902
昆明	664,317	6,549
成都	680,065	6,059
重慶	616,914	5,936
武漢	335,788	4,018
南寧	198,119	2,208
昭通	248,760	2,204
荊州	227,042	2,129
西安	156,727	1,714
襄陽	181,245	1,655
鄭州	183,429	1,511
西寧	148,512	1,460
漢中	186,011	1,439
貴陽	139,090	1,325
遵義	171,452	1,142
孝感	162,826	1,098
欽州	170,487	1,082
桂林	145,968	1,023
寶雞	144,185	1,020

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)
上饒	161,047	1,010
許昌	152,236	1,009
黃石	140,808	1,007
太原	77,905	974
貴港	98,041	969
延安	129,059	938
隨州	114,440	907
南昌	53,774	875
北海	70,420	763
德陽	106,595	736
黃岡	110,690	725
眉山	103,493	715
湘潭	88,675	457
株洲	47,471	339
鄂州	36,424	331
銀川	37,631	313
樂山	55,007	273
九江	27,107	228
內江	16,716	189
雅安	24,193	159
大同	2,276	36
環渤海地區		
天津	774,277	10,586
北京	132,015	6,645
唐山	403,845	5,248
濟南	370,311	4,177
青島	273,690	3,626
瀋陽	243,551	2,123
包頭	266,642	2,117
滄州	190,831	1,968
泰安	160,123	1,870
長春	113,033	1,150
濟寧	94,121	1,095

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)
聊城	143,054	932
廊坊	60,561	886
德州	84,148	708
淄博	80,766	682
日照	62,829	504
濰坊	86,453	436
煙台	13,651	259
臨沂	37,682	251
威海	27,321	240
大灣區		
惠州	279,955	2,236
佛山	162,993	2,214
肇慶	277,931	2,134
江門	90,378	575
東莞	25,324	551
汕尾	72,846	462
中山	60,289	383
車位	1,653,645	5,539
合計	24,320,048	270,801

* 含合營及聯營項目

土地儲備

於2019年12月31日，本集團的土地儲備約123,586,635平方米，土地儲備的平均收購成本約為每平方米人民幣2,503元。本集團於2019年12月31日的土地儲備地域分佈如下：

表2：本集團的土地儲備明細

城市／區域	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	5,968,945	4.83%	2,908,689	4.61%
蘇州	5,454,329	4.41%	2,128,071	3.37%
鹽城	3,552,348	2.87%	2,247,868	3.56%
徐州	2,772,012	2.24%	1,259,850	2.00%
淮安	2,665,367	2.16%	1,681,390	2.67%
鎮江	2,215,633	1.79%	1,110,174	1.76%
南通	2,148,746	1.74%	629,049	1.00%
湖州	2,132,030	1.73%	1,265,681	2.01%
宿遷	1,991,262	1.61%	1,056,030	1.67%
溫州	1,990,254	1.61%	512,410	0.81%
台州	1,910,267	1.55%	927,915	1.47%
泰州	1,871,072	1.51%	1,048,414	1.66%
揚州	1,764,666	1.43%	915,371	1.45%
合肥	1,696,077	1.37%	707,404	1.12%
南京	1,632,986	1.32%	726,310	1.15%
紹興	1,624,676	1.31%	642,937	1.02%
阜陽	1,602,744	1.30%	827,453	1.31%
嘉興	1,361,393	1.10%	697,526	1.11%
滁州	1,323,885	1.07%	846,847	1.34%
連雲港	1,302,780	1.05%	872,467	1.38%
上海	1,225,797	0.99%	226,915	0.36%
寧波	1,003,188	0.81%	568,094	0.90%
杭州	831,931	0.67%	272,238	0.43%
金華	827,728	0.67%	258,886	0.41%
無錫	812,913	0.66%	120,662	0.19%
淮北	691,900	0.56%	462,546	0.73%
六安	668,519	0.54%	446,915	0.71%

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 (%)
銅陵	556,956	0.45%	372,334	0.59%
蚌埠	416,696	0.34%	275,059	0.44%
淮南	393,626	0.32%	263,145	0.42%
宿州	366,121	0.30%	244,758	0.39%
亳州	226,069	0.18%	73,405	0.12%
馬鞍山	206,536	0.17%	133,694	0.21%
蕪湖	166,368	0.13%	107,557	0.17%
舟山	56,442	0.05%	12,641	0.02%
中西部地區				
昆明	4,244,056	3.43%	2,351,538	3.73%
重慶	3,352,106	2.71%	1,460,687	2.32%
長沙	3,236,360	2.62%	1,597,152	2.53%
成都	2,635,742	2.13%	1,132,340	1.79%
武漢	2,199,250	1.78%	1,178,170	1.87%
鄭州	1,789,284	1.45%	759,873	1.20%
西安	1,509,258	1.22%	987,004	1.56%
遵義	1,030,255	0.83%	691,552	1.10%
桂林	984,272	0.80%	602,032	0.95%
太原	951,314	0.77%	476,992	0.76%
孝感	849,658	0.69%	350,366	0.56%
大同	847,778	0.69%	572,420	0.91%
襄陽	832,737	0.67%	447,987	0.71%
昭通	816,202	0.66%	441,982	0.70%
荊州	793,333	0.64%	428,263	0.68%
六盤水	788,138	0.64%	528,617	0.84%
貴陽	768,045	0.62%	438,896	0.70%
湘潭	720,522	0.58%	481,096	0.76%
許昌	714,105	0.58%	227,387	0.36%
隨州	691,437	0.56%	505,793	0.80%
貴港	642,966	0.52%	429,833	0.68%
銀川	612,828	0.50%	413,781	0.66%
寶雞	599,059	0.48%	400,480	0.63%
黃石	564,616	0.46%	266,138	0.42%
漢中	559,313	0.45%	373,909	0.59%

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 (%)
南寧	552,486	0.45%	282,433	0.45%
內江	551,307	0.45%	368,558	0.58%
北海	531,897	0.43%	355,582	0.56%
德陽	525,366	0.43%	351,216	0.56%
延安	491,235	0.40%	328,398	0.52%
欽州	488,927	0.40%	326,855	0.52%
西寧	351,092	0.28%	234,710	0.37%
上饒	310,572	0.25%	207,622	0.33%
株洲	285,688	0.23%	95,387	0.15%
雅安	279,501	0.23%	116,836	0.19%
九江	255,180	0.21%	102,362	0.16%
眉山	234,578	0.19%	85,571	0.14%
樂山	230,709	0.19%	148,360	0.24%
南昌	220,132	0.18%	128,273	0.20%
黃岡	219,190	0.18%	46,515	0.07%
鄂州	112,692	0.09%	72,467	0.11%
萍鄉	103,211	0.08%	35,192	0.06%
環渤海地區				
天津	4,368,907	3.54%	2,401,503	3.81%
青島	3,859,337	3.12%	1,412,554	2.24%
濰坊	1,486,699	1.20%	720,661	1.14%
濟南	1,249,692	1.01%	637,718	1.01%
唐山	1,188,172	0.96%	552,451	0.88%
包頭	1,115,894	0.90%	748,479	1.19%
北京	1,101,995	0.89%	238,077	0.38%
瀋陽	1,085,876	0.88%	725,925	1.15%
德州	997,752	0.81%	667,013	1.06%
滄州	940,462	0.76%	659,542	1.05%
泰安	930,758	0.75%	513,673	0.81%
濟寧	596,532	0.48%	398,791	0.63%
長春	548,247	0.44%	362,847	0.58%
淄博	411,936	0.33%	192,778	0.31%
聊城	389,850	0.32%	242,810	0.38%
日照	374,100	0.30%	172,452	0.27%

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 (%)
臨沂	280,627	0.23%	188,165	0.30%
威海	234,999	0.19%	110,975	0.18%
煙台	231,146	0.19%	125,725	0.20%
廊坊	220,956	0.18%	111,818	0.18%
東營	96,798	0.08%	42,450	0.07%
大灣區				
惠州	2,171,243	1.76%	595,238	0.94%
汕尾	1,039,812	0.84%	702,081	1.11%
肇慶	994,284	0.80%	563,772	0.89%
佛山	644,858	0.52%	345,784	0.55%
中山	254,042	0.21%	74,993	0.12%
東莞	200,750	0.16%	117,943	0.19%
江門	137,776	0.11%	71,761	0.11%
其他完工項目	2,524,477	2.04%	1,704,527	2.71%
合計	123,586,635	100.00%	63,083,836	100.00%

2019年，本集團合共收購土地儲備項目72個，收購的土地儲備約25.1百萬平方米（包括本集團合營及聯營項目（按100%計算））（包括地下建築面積），平均收購成本約為每平方米人民幣2,421元。

表3：2019年1月至12月的土地收購明細

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	北京新城首創禧悅學府	住宅	34.44%	48,464	199,739	4,953.00
上海	上海靜安映	住宅	22.67%	26,190	103,952	3,051.74
天津	天津寧河悅雋公館	住宅	73.15%	166,240	391,166	878.00
	天津濱海吾悅廣場	綜合體	73.69%	163,958	490,606	1,465.50
	天津北辰悅雋風華	住宅	73.49%	69,359	145,600	461.85
	天津濱海悅雋都會	住宅	33.43%	36,042	111,301	361.10

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)
	天津東麗悅雋公元	住宅	34.10%	58,750	127,690	419.00
	天津武清悅雋央著	住宅	52.15%	119,867	259,766	1,520.00
	天津寧河吾悅廣場	綜合體	66.85%	56,035	168,546	151.40
	天津寧河光明路8號	住宅	33.43%	28,664	80,310	269.00
	天津武清悅雋年華	住宅	64.72%	93,523	217,236	886.00
	天津津南和興府	住宅	45.31%	40,119	189,186	420.00
杭州	建德2019-14新安江地塊	住宅	10.11%	33,301	95,097	492.03
西安	新城盛昱瀾灣	住宅	67.36%	60,474	217,287	784.60
重慶	重慶琅翠	住宅	64.31%	48,667	168,924	910.00
青島	萊西新城悅雋公園里	住宅	47.22%	61,227	156,233	117.60
蘇州	常熟河濱花園	住宅	10.11%	44,671	137,067	1,446.00
長沙	長沙縣悅雋	住宅	39.06%	58,652	237,545	545.47
	長沙縣悅雋公園	住宅	40.06%	52,477	274,021	330.61
	長沙梅溪華府	住宅	26.71%	45,274	288,641	1,385.39
	長沙梅溪湖璽悅	住宅	26.71%	51,270	194,317	953.61
	長沙寧鄉吾悅廣場	綜合體	66.85%	160,951	606,655	524.36
武漢	武漢新城璞樾門第	住宅	51.44%	171,524	553,104	2,800.18
	武漢新城桃李郡	住宅	51.44%	171,968	677,604	2,508.20
寧波	寧海悅雋明湖府	住宅	29.64%	48,361	148,570	775.61
鄭州	鞏義璽樾門第	住宅	71.08%	69,629	192,326	423.50
	鞏義西岸公園	住宅	71.08%	50,086	135,516	285.90
昆明	昆明安寧吾悅廣場	綜合體	66.85%	185,619	947,238	838.80
	藍光新城碧桂園古滇水雲城	住宅	14.71%	283,164	624,112	754.55
	昆明晉寧吾悅廣場	綜合體	66.85%	264,802	750,292	564.98
太原	太原吾悅廣場	綜合體	50.14%	59,877	521,607	849.20
溫州	溫州龍灣吾悅廣場	綜合體	33.43%	34,271	128,380	1,243.00
常州	常州譽雋花園	住宅	65.06%	21,500	70,579	842.00
	常州悅翠九雋花園	住宅	32.33%	111,718	323,448	2,211.00
嘉興	海鹽璟郡瀾庭	住宅	60.80%	27,154	77,551	382.19
	平湖海樾風華	住宅	33.47%	31,865	101,190	248.54
鎮江	鎮江雍和府	住宅	21.36%	49,964	88,901	300.15
	鎮江揚中吾悅廣場	綜合體	66.85%	191,444	665,918	933.88
阜陽	阜陽大都會	住宅	64.65%	57,136	158,851	557.08
	阜陽雲昱東方	住宅	64.65%	63,721	183,055	367.99
台州	台州溫嶺雲樾觀嶺	住宅	21.79%	114,369	382,153	2,649.00
惠州	惠州嘉鴻博雅府	住宅	34.44%	57,151	230,962	686.27

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)
煙台	煙台新城明昱錦園	住宅	67.47%	17,216	81,857	470.00
泰安	泰安五岳風華	住宅	45.54%	163,070	605,402	1,639.69
	泰安泰山吾悅廣場	綜合體	73.15%	94,988	325,356	227.22
臨沂	臨沂金樾門第	住宅	67.47%	61,541	91,370	111.00
蕪湖	蕪湖大都會	住宅	64.65%	62,643	166,368	874.26
亳州	亳州璽樾府	住宅	32.47%	109,620	226,069	415.00
九江	九江悅雋中央公園	住宅	40.11%	87,200	255,180	675.90
濟寧	濟寧吾悅廣場	綜合體	66.85%	232,099	596,532	1,496.87
唐山	唐山新城瑞府	住宅	34.10%	42,906	149,014	319.65
	唐山熙堂尚院	住宅	16.88%	21,729	44,595	312.89
萍鄉	萍鄉國樾府	住宅	34.10%	44,955	103,211	115.09
湖州	湖州南潯吾悅廣場	綜合體	66.85%	198,524	670,739	1,008.00
徐州	徐州吾悅廣場	綜合體	67.52%	264,052	855,726	750.45
六盤水	新城鳳凰臺	住宅	67.07%	209,353	788,138	659.00
舟山	舟山東海府	住宅	22.40%	17,042	56,442	232.63
宿遷	新城十里金樾	住宅	63.67%	82,935	302,210	461.12
大同	大同吾悅廣場	綜合體	67.52%	289,784	847,778	362.04
東營	東營悅雋時代	住宅	43.85%	62,647	96,798	210.50
滄州	滄州悅雋時代	住宅	66.85%	41,618	137,576	313.20
	滄州吾悅廣場	綜合體	73.15%	134,239	489,383	1,148.00
德陽	德陽吾悅廣場	綜合體	66.85%	144,300	525,366	606.06
隨州	隨州吾悅廣場	綜合體	73.15%	299,953	691,437	477.10
鹽城	鹽城大豐吾悅廣場	綜合體	73.15%	226,792	833,684	599.00
	鹽城東台吾悅廣場	綜合體	73.15%	198,689	693,996	927.69
滁州	滁州南譙吾悅廣場	綜合體	66.85%	219,782	617,665	800.14
	滁州天長吾悅廣場	綜合體	67.52%	226,919	613,252	468.39
淮安	淮安漣水吾悅廣場	綜合體	73.15%	241,591	676,239	297.12
銀川	銀川吾悅廣場	綜合體	67.52%	260,757	612,828	734.33
銅陵	銅陵吾悅廣場	綜合體	66.85%	214,900	556,956	1,031.63
內江	內江吾悅廣場	綜合體	66.85%	164,208	551,307	450.01

物業投資

本集團投資物業主要源於2019年12月31日已開業的63座吾悅廣場。

表4：2019年本集團投資物業租金及管理費收入明細

租金及管理費收入	出租率	截至12月31日止年度		開業日期
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
常州武進吾悅廣場	99.18%	207,265	179,418	2012年4月
常州吾悅國際廣場	99.09%	153,363	134,531	2012年12月
上海青浦吾悅廣場	94.39%	139,205	121,126	2014年12月
蘇州吳江吾悅廣場	98.86%	77,243	55,198	2015年6月
蘇州張家港吾悅廣場	99.03%	79,789	71,160	2015年9月
鎮江丹陽吾悅廣場	99.55%	101,612	78,814	2015年12月
海口吾悅廣場	100.00%	116,663	89,879	2016年10月
南昌吾悅廣場	99.02%	77,442	64,094	2016年11月
常州金壇吾悅廣場	99.24%	93,784	73,452	2016年12月
安慶吾悅廣場	99.57%	78,989	57,825	2016年12月
成都吾悅廣場	100.00%	91,969	76,745	2016年12月
嘉興桐鄉吾悅廣場	100.00%	105,606	75,376	2017年5月
衢州吾悅廣場	100.00%	79,517	59,999	2017年6月
長春吾悅廣場	99.45%	94,887	80,518	2017年7月
紹興諸暨吾悅廣場	97.82%	43,935	42,748	2017年7月
鎮江吾悅廣場	99.19%	93,669	68,017	2017年8月
青島吾悅廣場	99.01%	114,433	96,833	2017年9月
紹興嵊州吾悅廣場	100.00%	85,007	62,828	2017年10月
南通如皋吾悅廣場	100.00%	82,668	61,408	2017年11月
寧波吾悅廣場	100.00%	67,813	54,035	2017年11月
南京吾悅廣場	99.86%	64,075	60,485	2017年12月
成都武侯吾悅廣場	95.31%	52,219	64,031	2017年12月
泉州晉江吾悅廣場	98.24%	60,574	58,138	2017年12月

租金及管理費收入	出租率	截至12月31日止年度		開業日期
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
渭南吾悦廣場	99.29%	39,945	21,058	2018年5月
溫州瑞安吾悦廣場	100.00%	121,519	51,709	2018年7月
金華義烏吾悦廣場	100.00%	92,279	40,365	2018年7月
淮南吾悦廣場	100.00%	69,503	23,515	2018年8月
台州黃岩吾悦廣場	100.00%	82,902	23,496	2018年9月
嘉興平湖吾悦廣場	100.00%	74,541	21,695	2018年9月
蘇州昆山吾悦廣場	100.00%	66,524	20,808	2018年9月
揚州吾悦廣場	99.64%	75,467	21,724	2018年9月
南昌新建吾悦廣場	91.15%	57,286	13,112	2018年11月
昆明吾悦廣場	95.33%	76,730	14,280	2018年11月
泰州泰興吾悦廣場	98.45%	81,636	12,543	2018年11月
長沙吾悦廣場	99.68%	102,862	13,750	2018年11月
南寧吾悦廣場	98.72%	64,702	8,697	2018年12月
鎮江句容吾悦廣場	96.60%	67,014	9,152	2018年12月
臨沂吾悦廣場	99.15%	77,553	9,131	2018年12月
台州玉環吾悦廣場	100.00%	80,207	9,180	2018年12月
南通啟東吾悦廣場	100.00%	68,659	6,100	2018年12月
台州仙居廣場	98.70%	61,899	4,055	2018年12月
寧波慈溪吾悦廣場	99.05%	89,292	4,967	2018年12月
上饒吾悦廣場	100.00%	46,750	–	2019年6月
合肥吾悦廣場	99.52%	61,384	–	2019年6月
淮安吾悦廣場	99.38%	44,283	–	2019年7月
欽州吾悦廣場	98.07%	35,334	–	2019年7月
西安西咸吾悦廣場	100.00%	40,193	–	2019年9月
延安吾悦廣場	97.68%	21,392	–	2019年9月
連雲港贛榆吾悦廣場	100.00%	26,779	–	2019年9月
常州天寧吾悦廣場	100.00%	35,066	–	2019年10月
寶雞吾悦廣場	100.00%	18,616	–	2019年10月
揚州寶應吾悦廣場	100.00%	18,433	–	2019年10月
天津津南吾悦廣場	100.00%	20,214	–	2019年11月
淮北吾悦廣場	100.00%	12,218	–	2019年11月
漢中吾悦廣場	100.00%	15,933	–	2019年11月

租金及管理費收入	出租率	截至12月31日止年度		開業日期
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
桂林吾悅廣場	100.00%	6,469	–	2019年11月
連雲港海州吾悅廣場	100.00%	11,600	–	2019年12月
常州溧陽吾悅廣場	100.00%	9,213	–	2019年12月
鹽城吾悅廣場	100.00%	7,652	–	2019年12月
揚州高郵吾悅廣場	100.00%	7,205	–	2019年12月
蚌埠吾悅廣場	100.00%	6,970	–	2019年12月
宿州吾悅廣場	100.00%	4,174	–	2019年12月
長沙高鐵吾悅廣場	100.00%	6,566	–	2019年12月
上海新城控股大廈B座 (辦公寫字樓)	94.91%	39,524	47,755	2016年1月
合計		4,108,210	2,163,749	

附註：

1. 紹興諸暨吾悅廣場、青島吾悅廣場、成都武侯吾悅廣場、渭南吾悅廣場、合肥吾悅廣場及上海青浦吾悅廣場為本公司商業輕資產項目，租金收入為人民幣451,119,631元（歸屬於本公司租金收入為人民幣327,442,614元）；
2. 管理費收入包含停車場、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。

截至2019年12月31日，本集團有59項在建中的投資物業。

除上述投資物業外，本集團於2019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2019年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣80,322.3百萬元，較2018年增加58.0%。於截至2019年12月31日止年度，交付物業總建築面積約6,878,657平方米，較2018年增加54.4%。2019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11,677元。

下表載列於2019年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

項目	城市	收入 (人民幣百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
南京璞樾鐘山	南京	4,590.92	114,192	40,203
武漢璟棠	武漢	3,754.02	241,810	15,525
杭州香悅公館	杭州	3,417.83	159,966	21,366
天津津南吾悅廣場	天津	3,076.35	159,752	19,257
濟南香溢瀾庭	濟南	3,003.94	244,814	12,270
台州黃岩吾悅廣場	台州	2,759.68	177,450	15,552
上饒吾悅廣場	上饒	2,517.76	284,623	8,846
嘉興平湖吾悅廣場	嘉興	2,464.29	195,683	12,593
南通啟東吾悅廣場	南通	2,478.08	209,877	11,807
泰州泰興吾悅廣場	泰州	2,359.92	291,845	8,086
昆明五華吾悅廣場	昆明	2,321.88	261,009	8,896
青島卓越皇后道	青島	2,252.62	123,666	18,215
寧波慈溪吾悅廣場	寧波	2,085.97	174,476	11,956
南京璞樾和山	南京	2,023.03	68,482	29,541
句容樾府	句容	1,875.63	219,469	8,546
其他項目		39,340.41	3,951,542	9,956
合計		80,322.33	6,878,657	

截至2019年12月31日，涉及總建築面積約為35,914,066平方米及價值約人民幣360,332百萬元的物業已預售出去但尚未交付（含本集團合營及聯營項目），這為本集團未來一年的收入穩定增長奠定了堅實的基礎。

主要風險及不確定因素

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

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或SARS再次發生，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2019年，中國政府推出了一系列旨在普遍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，近年來交易量較低。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。根據中國法律的要求，獨立環境顧問已對所有建設項目進行環境影響評估，而環境影響評價文件已於開始施工前提交相關政府部門批准。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。截至2019年12月31日止年度，本集團並無因不遵守中國環境法律及法規而被處以罰款或處罰。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，並已就物業發展項目的環境影響報告獲得所有必要之批准。

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2019年12月31日止年度，五大供應商佔總購買額約13.4%。截至2019年12月31日止年度，本集團五大客戶佔總收益約0.2%。

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

財務回顧

營業額

本集團的營業額包括來自物業銷售，其次來自物業管理、租金以及於年內提供其他相關服務而賺取的收入。本集團的營業額由截至2018年12月31日止年度約人民幣54,781.0百萬元增加58.5%至截至2019年12月31日止年度約人民幣86,851.2百萬元。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
物業銷售收入	80,322.3	50,838.2
商業物業管理服務收入	1,640.1	905.8
租金收入	2,296.8	1,242.9
其他收入	2,592.0	1,794.1
	<u>86,851.2</u>	<u>54,781.0</u>

銷售及服務成本

銷售及服務成本主要包括本集團在物業開發活動、租賃和物業管理以及其他業務中直接產生的成本。銷售及服務成本包括建設成本、土地使用權成本、稅金及附加費、資本化利息及其他業務成本。本集團的銷售及服務成本由截至2018年12月31日止年度約人民幣35,723.6百萬元增加69.4%至截至2019年12月31日止年度約人民幣60,505.8百萬元。

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2018年 同比變動 %
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
土地使用權成本	19,875,924	11,799,749	68
建築開支	26,955,905	15,935,062	69
資本化利息	8,714,263	5,154,272	69
稅金及附加費	357,855	327,362	9
完工待售及在建銷售物業減值準備	939,796	263,684	256
其他開支	3,662,008	2,243,459	63
合計	60,505,751	35,723,588	69
已交付建築面積總額(平方米)	6,878,657	4,453,962	54
已售每平方米平均成本(人民幣) (附註)	8,075	7,384	9
已售每平方米平均售價(人民幣)	11,677	11,414	2
平均成本佔平均售價的百分比	69.15%	64.69%	7

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)，以年內建築成本、土地使用權成本及資本化利息總和除以年內已交付總建築面積得出。

毛利

本集團的毛利由截至2018年12月31日止年度約人民幣19,057.4百萬元增加38.2%至截至2019年12月31日止年度約人民幣26,345.4百萬元，毛利額的增加主要為物業銷售收入的增加。本集團截至2019年12月31日止年度錄得毛利率約30.3%。

投資物業公允價值收益

本集團開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如零售商舖、購物廣場及停車位。本集團的投資物業每年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部份於合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。截至2019年12月31日止年度投資物業估值稅前收益約人民幣2,438.1百萬元。投資物業錄得公平值收益主要由於整體資本價值上升所致。

其他收益淨額

其他收益淨額約人民幣902.3百萬元。主要為若干從事房地產開發的合營企業轉為子公司時重新計量產生的收益，以及來自合聯營企業的利息收入。

銷售和營銷費用

銷售和營銷費用由截至2018年12月31日止年度約人民幣2,374.4百萬元增加86.2%至截至2019年12月31日止年度約人民幣4,422.3百萬元。銷售和營銷費用增加主要是由於本集團在2019年推出更多預售項目所帶來的銷售及營銷費用增加所致。

行政開支

行政開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣2,650.8百萬元增加62.3%至截至2019年12月31日止年度約人民幣4,301.5百萬元。行政開支增加主要是由於2019年本集團員工人數增加導致員工成本增加所致。

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。本集團融資成本淨額由截至2018年12月31日止年度約人民幣739.9百萬元增加81.0%至截至2019年12月31日止年度約人民幣1,339.6百萬元。融資成本淨額增加主要是由於2019年平均借款結餘較去年增加。

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。所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣6,599.9百萬元增加36.7%至截至2019年12月31日止年度約人民幣9,019.0百萬元。所得稅開支增加主要是由於2019年本集團利潤增加所致。

年度利潤

歸屬於本公司權益持有人的淨利潤由截至2018年12月31日止年度約人民幣6,761.0百萬元增加15.5%至截至2019年12月31日止年度約人民幣7,812.3百萬元。

歸屬於本公司權益持有人的核心盈利由截至2018年12月31日止年度約人民幣5,663.1百萬元增加20.1%至截至2019年12月31日止年度約人民幣6,802.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團的銀行及手頭現金情況如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
銀行及手頭現金(包括受限制現金)	65,574.0	47,655.8
現金和現金等價物	59,691.7	41,213.9

借款及本集團資產的押記

本集團未償還的即期及非即期借貸為人民幣87,846.9百萬元，借款的到期組別如下：

借款年限	於12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
1年以內	40,849.0	27,057.4
1年以上但未超過2年	31,100.3	37,106.4
2年以上但未超過5年	15,480.2	19,352.7
5年以上	417.4	56.2
	87,846.9	83,572.7

於2019年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣31,199.2百萬元，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2019年12月31日止的長期借款佔借款的比重達到53.5%，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2019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6.57%。

淨負債與權益比率

於2019年12月31日，本集團的淨負債與權益比率由2018年的78.6%下降至38.5%，主要是由於本集團現金及淨資產增加所致。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。淨負債按總借款減現金、現金等價物及受限制現金計算。

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2019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67,426.5百萬元（於2018年12月31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2019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2019年12月31日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣19,299.6百萬元之擔保（於2018年12月31日：人民幣25,218.4百萬元）。

除本業績公告所披露者外，本集團於2019年12月31日並無其他重大或然負債。

外匯風險

於2019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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
以人民幣計價	62,263.2	46,300.6
以港幣計價	15.2	187.6
以美元計價	3,295.6	1,167.6
	<u>65,574.0</u>	<u>47,655.8</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風險，已採用套期保值工具覆蓋部分匯率敞口。

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

本公司向金科地產集團股份有限公司的子公司轉讓合共八項房地產項目，總金額為人民幣2,737.5百萬元（「出售事項」）。由於出售事項，本集團錄得收益約人民幣17.7百萬元。出售事項產生的所得款項已用作本集團一般營運資金及對於其餘項目的各項支出及穩定、安全運營提供保障。進一步詳情載於本公司日期為2019年7月28日的公告。

除上文所披露者外，截至2019年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購或出售子公司、聯營公司或資產。

重大投資或資本資產的未來計劃

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

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團在中國及香港僱用30,908名全職僱員，其中28,058名僱員從事房地產開發及商業管理業務及2,850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2019年12月31日止年度確認以股份為基礎的報酬開支人民幣41.0百萬元（截至2018年12月31日止年度：人民幣29.5百萬元）。

於本年度發行優先票據及贖回可換股債券

於2019年1月，本公司發行於2021年到期本金額為300百萬美元的7.5%優先票據（「2021年票據」）。於2019年4月，本公司發行於2023年到期本金額為200百萬美元的6.15%優先票據（「2023年票據」）。2021年票據及2023年票據於新加坡證券交易所上市及買賣。有關發行2021年票據及2023年票據的詳情載於本公司日期為2019年1月14日、2019年1月15日、2019年4月3日及2019年4月4日的公告。所得款項已悉數用於償還本公司若干現有債務。

於2019年2月11日，本公司已於到期時悉數贖回本金額2,346百萬港元2.25%可換股債券，連同其所有應計的利息。有關贖回的詳情載於本公司日期為2019年2月11日的公告。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於2020年6月10日（星期三）舉行，預期股東週年大會通告將於2020年4月21日（星期二）或前後刊發並寄予本公司股東（「股東」）。

末期股息

董事會建議向股東派發截至2019年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.31元（2018年：每股人民幣0.3元）。

建議末期股息待股東於即將舉行的股東週年大會上批准後，將於2020年7月31日或前後派付。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於2020年6月4日至2020年6月8日期間之工作天所公佈的人民幣兌港元平均中位價匯率由人民幣折算為港元。

暫停股份過戶登記

以釐定有權出席股東週年大會並投票之股東

最後股份過戶日期：2020年6月4日（星期四）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間：2020年6月5日（星期五）至
2020年6月10日（星期三）（包括首尾兩天）

以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日：2020年6月12日（星期五）
最後股份過戶日期：2020年6月15日（星期一）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間：2020年6月16日（星期二）至
2020年6月18日（星期四）（包括首尾兩天）
記錄日期：2020年6月18日（星期四）

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

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司一直採納香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四的企業管治守則及企業管治報告（「**企業管治守則**」）所載的守則規定。本公司於截至2019年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監管其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於截至2019年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2019年12月31日止年度，本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的僱員進行證券交易的操守守則，適用於可能擁有與本公司證券買賣有關的本公司內幕消息之有關僱員。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何子公司於截至2019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。

報告期內事項

更改公司英文名稱、股份簡稱、公司標誌及公司網站

於2019年10月30日，股東於股東特別大會上通過一項決議案以（其中包括）將本公司的公司英文名稱由「Future Land Development Holdings Limited」更改為「Seazen Group Limited」，而中文雙重外文名稱「新城發展控股有限公司」維持不變。本公司於聯交所進行股份買賣的英文股份簡稱已由「FUTURE LAND」更改為「SEAZEN」，而中文股份簡稱已由「新城發展控股」更改為「新城發展」，均自2019年11月22日上午九時正起生效。本公司於聯交所的股份代號「1030」維持不變。

有關更改本公司名稱的進一步詳情載於本公司日期為2019年10月8日及2019年11月19日的公告以及本公司日期為2019年10月8日的通函。

授出購股權

於2019年11月1日，本公司根據本公司於2012年11月6日採納的購股權計劃向本公司2名執行董事、1名非執行董事及23名僱員授出15,075,000份購股權，以認購15,075,000股股份。行使價為每股股份8.62港元，惟須待購股權的歸屬條件獲達成後方可歸屬。進一步詳情載於本公司日期為2019年11月3日的公告並將載於本公司的年報。

採納股份獎勵計劃

於2019年11月1日，董事會已決議採納股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」）。股份獎勵計劃的宗旨為肯定僱員所作出的貢獻及鼓勵僱員對本集團未來的長期發展繼續作出更大貢獻。據此，本公司將根據整體薪酬獎勵規劃委託獨立第三方受託人從公開市場購入現有股份，並以信託形式代董事會選定的僱員（「**選定僱員**」）持有，直至該等股份按計劃規則歸屬予相關選定僱員為止。董事會將根據本集團整體業績表現及選定僱員作出的貢獻，決定授出獎勵股份的時間、選定僱員名單及董事會授出的股份數目，作為本集團整體薪酬體系的一部分。受託人可購買的最高股份數目累計不得超過本公司於2019年11月1日全部已發行股本的0.5%。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載於本公司日期為2019年11月3日的公告。

採納附屬公司股票激勵計劃

於2019年10月30日，股東於股東特別大會上通過一項決議案以（其中包括）採納附屬公司股票激勵計劃（「**附屬公司股票激勵計劃**」），據此，根據附屬公司限制性股票激勵計劃可授出新城控股集團股份有限公司（「**新城控股**」）總計11,663,600股A股，而附屬公司股票期權計劃下可授出15,568,800份購股權，總計將初步授出14,515,000份購股權（可轉換為14,515,000股A股）。預計附屬公司股票激勵計劃涉及的參與者共計108人，包括新城控股董事、高級管理層、中層管理層及核心骨幹人員。所有參與者必須在附屬公司股票激勵計劃的考核期內在新城控股或其子公司任職。根據上市規則第17章，附屬公司股票激勵計劃下的附屬公司股票期權計劃構成一項股票期權計劃，進一步詳情將載於本公司的年報。

有關採納附屬公司股票激勵計劃的進一步詳情載於本公司日期為2019年9月27日及2019年10月30日的公告以及本公司日期為2019年10月8日的通函。

報告期後事項

根據一般授權配售新股份

本公司已透過根據一般授權以每股8.78港元的價格配售新股份311,000,000股股份（「**配售股份**」）（「**配售事項**」）之方式進行籌款活動。配售事項已於2020年1月21日完成。配售股份（相當於本公司經配發及發行配售股份擴大的已發行股本約5.01%）已根據日期為2020年1月14日的配售協議的條款及條件成功配售予不少於六名承配人。本公司已發行股本於配售事項完成後由5,899,000,000股股份增加至6,210,000,000股股份。

配售事項所得款項淨額（扣除將由本公司承擔的相關成本及開支後）約為2,711百萬港元，將用於本公司長期的業務發展以及作為本集團的一般營運資金。截至本公告日期，所得款項淨額已根據所披露用途全部動用完畢。

有關根據一般授權配售新股份的進一步詳情載於本公司日期為2020年1月14日及2020年1月21日的公告以及本公司日期為2019年3月27日的通函，並將列於本公司的年報。

贖回優先票據

於2020年2月16日，本公司已於到期時悉數贖回本金額350百萬美元5%優先債券，連同其所有應計的利息。有關贖回的詳情載於本公司日期為2020年2月16日的公告。

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2019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2019年12月31日止年度的經審核合併財務報表，該等資料摘錄自經本公司核數師同意的財務報表。

於聯交所及本公司網站刊載綜合年度業績及2019年年度報告

本年度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2019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，2020年3月27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。