

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2024年6月30日止六個月
中期業績公告

業績摘要

- 商業運營收入*約人民幣6,212百萬元，同比增長19.44%；
- 營業額約人民幣34,003百萬元；
- 歸屬於本公司權益持有人的淨利潤約人民幣959百萬元；
- 歸屬於本公司權益持有人的核心盈利**約人民幣1,050百萬元；
- 淨負債與權益比率50.5%；及
- 銀行借款、優先票據及公司債券等的加權平均利率6.02%。

* 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的公允價值收益或虧損、與借款及金融資產有關的除稅後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」或「新城」)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」或「新城集團」)截至2024年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核中期業績，連同2023年相應期間的比較數字如下：

簡明合併財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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		3,836,193	3,861,304
使用權資產		1,046,889	1,060,960
投資物業		121,903,236	121,088,100
無形資產		48,057	284,016
於聯營公司的投資		12,209,656	12,854,475
於合營企業的投資		11,785,417	11,714,732
遞延所得稅資產		6,602,946	6,607,576
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產		342,934	366,989
按攤銷成本計量之金融資產		-	267,411
商譽		777	777
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	643	639
非流動資產總額		157,776,748	158,106,979
流動資產			
租賃土地預付款項		1,875,460	2,095,610
完工待售或在建銷售物業		133,430,670	142,531,410
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	44,843,131	50,928,943
合約取得成本		3,219,272	3,336,978
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		123,380	148,608
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		429,142	270,704
按攤銷成本計量之金融資產		596,605	169,410
受限制現金		4,161,204	6,274,884
現金及現金等價物		12,037,937	13,225,030
流動資產總額		200,716,801	218,981,577
資產總額		358,493,549	377,088,556

簡明合併財務狀況表(續)
於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	5,822	5,822
儲備		<u>46,822,798</u>	<u>45,866,173</u>
		46,828,620	45,871,995
非控股股東權益		<u>42,524,024</u>	<u>44,637,346</u>
		89,352,644	90,509,341
負債			
非流動負債			
借款	7	42,237,710	38,413,872
租賃負債		1,284,692	1,303,788
遞延所得稅負債		<u>8,107,189</u>	<u>8,188,259</u>
		51,629,591	47,905,919
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	93,536,267	97,215,279
預收承租人款項		1,018,676	1,012,257
合約負債		94,002,252	106,091,241
即期所得稅負債		9,255,041	9,523,320
借款	7	19,610,010	24,755,728
租賃負債		<u>89,068</u>	<u>75,471</u>
		217,511,314	238,673,296
負債總額		<u>269,140,905</u>	<u>286,579,215</u>
權益及負債總額		<u>358,493,549</u>	<u>377,088,556</u>

簡明合併損益表
截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	9	34,003,339	42,532,349
銷售及服務成本	10	(27,176,462)	(35,116,886)
毛利		6,826,877	7,415,463
投資物業公允價值(虧損)/收益		(66,144)	127,593
銷售及營銷成本	10	(1,646,141)	(1,680,048)
行政開支	10	(1,688,365)	(2,060,162)
金融資產減值收益淨額		72,204	21,568
其他收入		87,976	183,671
其他開支		(2,063)	(6,541)
其他(虧損)/收益—淨額		(53,337)	336,012
經營利潤		3,531,007	4,337,556
財務收入	11	48,845	169,303
融資成本	11	(1,613,441)	(1,355,159)
融資成本—淨額	11	(1,564,596)	(1,185,856)
應佔聯營公司業績		167,043	291,323
應佔合營企業業績		201,092	310,451
除所得稅前利潤		2,334,546	3,753,474
所得稅開支	12	(944,044)	(1,449,101)
期內利潤		1,390,502	2,304,373
應佔期內利潤：			
—本公司權益持有人		959,244	1,431,155
—非控股股東權益		431,258	873,218
		1,390,502	2,304,373
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0.14元	人民幣0.20元
—每股攤薄盈利	13	人民幣0.14元	人民幣0.20元

簡明合併全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>1,390,502</u>	<u>2,304,373</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	(2,738)	(359,272)
— 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	405	10,160
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	(1,116)	(177,054)
— 使用權益法入賬的應佔一間聯營公司的 其他全面收益	455	—
— 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	(709)	(9,111)
— 其他	<u>174</u>	<u>4,354</u>
期內其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(3,529)</u>	<u>(530,923)</u>
期內全面收益總額	<u>1,386,973</u>	<u>1,773,450</u>
應佔期內全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	956,870	1,075,665
— 非控股股東權益	<u>430,103</u>	<u>697,785</u>
	<u>1,386,973</u>	<u>1,773,450</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(「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2024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2024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2023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2023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2024年6月30日止六個月採納的新準則、修訂本及詮釋

- 將負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債—香港會計準則第1號(修訂本)
- 財務報表的呈列—借款人對包含按要求條款還款的定期貸款的分類—香港詮釋第5號(修訂本)
- 售後租回的租賃負債—香港財務報告準則第16號(修訂本)
- 供應商融資安排—香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

自2024年1月1日開始採納上述新修訂本並無對本集團截至2024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 尚未採納的新準則及詮釋

若干新訂會計準則、修訂本及詮釋已頒佈，惟於2024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2024年6月30日止六個月(未經審核)				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	33,904,407	113,518	34,017,925	(14,586)	34,003,339
—於一個時點	27,818,764	88,371	27,907,135	(6,447)	27,900,688
—隨時間	2,906,454	21,875	2,928,329	(6,750)	2,921,579
—租金收入	3,179,189	3,272	3,182,461	(1,389)	3,181,072
除所得稅開支前分部利潤	2,270,707	85,397	2,356,104	(21,558)	2,334,546
投資物業公允價值虧損	(66,144)	—	(66,144)	—	(66,144)
財務收入	48,051	280,785	328,836	(279,991)	48,845
融資成本	(1,725,128)	(168,304)	(1,893,432)	279,991	(1,613,441)
折舊及攤銷	(142,417)	(6,747)	(149,614)	—	(149,614)
應佔聯營公司業績	160,467	(14,980)	145,487	21,556	167,043
應佔合營企業業績	197,030	4,062	201,092	—	201,092

截至2024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 2,334,546
所得稅開支 (944,044)

期內利潤 1,390,502

	於2024年6月30日(未經審核)				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部資產	355,649,345	13,087,924	368,737,269	(10,243,720)	358,493,549
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	12,082,624	1,283,049	13,365,673	(1,156,017)*	12,209,656
於合營企業的投資	11,760,548	24,869	11,785,417	—	11,785,417
添置非流動資產 (金融工具及遞延稅項資產除外)	1,016,111	2,636	1,018,747	—	1,018,747
分部負債	270,494,743	6,513,900	277,008,643	(7,867,738)	269,140,905

* 對銷主要指於由A股公司所控制公司的非A股公司的聯營公司股權。

	截至2023年6月30日止六個月(未經審核)				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	41,768,384	898,446	42,666,830	(134,481)	42,532,349
—於一個時點	36,555,008	806,072	37,361,080	(10,372)	37,350,708
—隨時間	2,539,276	89,914	2,629,190	(56,328)	2,572,862
—租金收入	2,674,100	2,460	2,676,560	(67,781)	2,608,779
除所得稅開支前分部利潤	3,833,511	16,517	3,850,028	(96,554)	3,753,474
投資物業公允價值收益	143,673	—	143,673	(16,080)	127,593
財務收入	153,491	226,145	379,636	(210,333)	169,303
融資成本	(1,235,100)	(330,392)	(1,565,492)	210,333	(1,355,159)
折舊及攤銷	(154,516)	(147,888)	(302,404)	—	(302,404)
應佔聯營公司業績	289,389	17,491	306,880	(15,557)	291,323
應佔合營企業業績	310,422	29	310,451	—	310,451

期內利潤對賬如下：

	截至2023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	3,753,474
所得稅開支	(1,449,101)
期內利潤	2,304,373

	於2023年6月30日(未經審核)				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部資產	437,844,581	14,023,034	451,867,615	(8,926,050)	442,941,565
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	12,441,223	1,875,480	14,316,703	(1,255,323)*	13,061,380
於合營企業的投資	12,648,114	23,616	12,671,730	—	12,671,730
添置非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)	1,438,717	29,823	1,468,540	—	1,468,540
分部負債	348,343,382	7,509,433	355,852,815	(5,973,022)	349,879,793

* 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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	675,679	710,778
應收票據	5,173	53,108
貿易應收款項總額	680,852	763,886
減：減值虧損	(17,014)	(16,021)
貿易應收款項－淨額	663,838	747,865
預付款項		
－預付所得稅及土地增值稅	4,119,786	4,547,409
－預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	6,557,038	7,153,663
－預付附加費及其他稅項	186,799	344,547
－預付建設成本	159,651	308,034
－其他	638,946	784,162
	11,662,220	13,137,815
其他應收款項		
－應收政府相關組織款項	3,337,674	3,656,110
－應收關連方款項	9,494,814	10,565,812
－應收子公司非控股股東款項	17,642,697	20,082,123
－應收其他保證金款項	919,947	1,021,935
－其他	3,115,435	3,804,253
	34,510,567	39,130,233
減：減值虧損	(1,992,851)	(2,086,331)
	32,517,716	37,043,902
貿易及其他應收款項以及預付款項－淨額	44,843,774	50,929,582
減：非即期部分	(643)	(639)
即期部分	44,843,131	50,928,943

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2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	638,277	714,098
一至兩年	32,546	43,623
兩至三年	10,029	6,165
	<u>680,852</u>	<u>763,886</u>

於2024年6月30日及2023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2024年6月30日及2023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2024年6月30日及2023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2023年1月1日、2023年6月30日、2024年1月1日及 2024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2024年1月1日及2024年6月30日	<u>7,065,741,521</u>	<u>5,822</u>

7 借款

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	35,758,134	35,947,092
－中期票據	6,060,000	3,000,000
－優先票據	3,914,995	3,887,205
－證券化安排下的融資	2,035,822	2,045,822
	<u>47,768,951</u>	<u>44,880,119</u>
非即期、無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構貸款	2,007,716	2,208,817
－中期票據	–	2,940,000
－企業債券	1,100,000	1,100,000
－優先票據	8,199,933	8,139,829
	<u>11,307,649</u>	<u>14,388,646</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(16,838,890)</u>	<u>(20,854,893)</u>
	<u>42,237,710</u>	<u>38,413,872</u>
即期、有抵押：		
－銀行及非銀行金融機構貸款	1,783,920	2,299,755
	<u>1,783,920</u>	<u>2,299,755</u>
即期、無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構貸款	425,000	352,875
－優先票據	–	708,270
	<u>425,000</u>	<u>1,061,145</u>
短期借款應付利息	<u>26,561</u>	<u>45,711</u>
長期借款的即期部分	<u>16,838,890</u>	<u>20,854,893</u>
長期借款應付利息	<u>535,639</u>	<u>494,224</u>
	<u>19,610,010</u>	<u>24,755,728</u>

8 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	46,177,911	46,702,494
應付票據	1,008,565	1,758,865
應付關連方款項	23,023,576	23,804,082
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	102,889	125,969
待轉合約負債增值稅	8,262,929	9,280,293
應付子公司非控股股東的暫借款	2,788,825	2,831,358
物業項目潛在投資所得金額	954,286	935,453
應計開支	2,631,997	2,493,627
增值稅和其他應付稅項	978,934	870,343
建設投標保證金及租賃押金	3,764,580	4,231,985
應計工資	628,252	876,694
其他	3,213,523	3,304,116
	93,536,267	97,215,279
減：非即期部分	<u>-</u>	<u>-</u>
即期部分	<u>93,536,267</u>	<u>97,215,279</u>

貿易應付款項及應付票據按照發票或即期票據之日期於2024年6月30日及2023年12月31日的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	41,510,221	42,901,330
一至兩年	5,676,255	5,560,029
	<u>47,186,476</u>	<u>48,461,359</u>

於2024年6月30日及2023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2024年6月30日及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	27,549,953	36,342,486
—其他服務	268,811	212,522
非A股公司		
—其他服務	81,924	795,700
	<u>27,900,688</u>	<u>37,350,708</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	2,624,622	2,134,691
—其他服務	281,832	348,257
非A股公司		
—其他服務	15,125	89,914
	<u>2,921,579</u>	<u>2,572,862</u>
租金收入		
A股公司	3,177,800	2,606,319
非A股公司	3,272	2,460
	<u>3,181,072</u>	<u>2,608,779</u>
	<u>34,003,339</u>	<u>42,532,349</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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
建設成本	12,636,184	16,655,266
土地使用權成本	9,073,555	12,228,459
資本化利息	2,827,969	3,014,070
員工成本	1,354,897	1,795,599
廣告及宣傳費用以及銷售佣金	840,400	1,048,649
稅金及附加費	564,062	578,350
無形資產減值撥備	210,525	–
物業、廠房及設備折舊	108,248	238,887
專業費用	92,429	122,115
完工待售或在建銷售物業減值撥備	–	112,879
銀行手續費	75,336	96,095
使用權資產及無形資產攤銷	40,915	63,517
差旅費用	35,652	54,095
招待費	27,471	40,666
低價值及短期租賃開支	45	1,864
核數師酬金	500	1,050
其他開支	2,622,780	2,805,535
	<u>30,510,968</u>	<u>38,857,096</u>
銷售及服務成本、銷售及營銷成本和行政開支總計		

11 融資成本—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
—借款利息	(2,017,633)	(2,285,399)
—預售合約的重大融資成分	–	(1,486,618)
—支付予/應付予租賃負債的利息及融資費用	(30,971)	(23,382)
—減：資本化利息	531,140	2,571,692
	<u>(1,517,464)</u>	<u>(1,223,707)</u>
—匯兌虧損淨額	(95,977)	(131,452)
融資成本總額	<u>(1,613,441)</u>	<u>(1,355,159)</u>
財務收入		
—銀行存款的利息收入	48,845	169,303
融資成本淨額	<u>(1,564,596)</u>	<u>(1,185,856)</u>

12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	417,573	436,806
— 中國企業所得稅	594,610	1,589,258
	<u>1,012,183</u>	<u>2,026,064</u>
遞延所得稅	(68,139)	(576,963)
	<u>944,044</u>	<u>1,449,101</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，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

本集團就截至2024年6月30日止六個月的香港應課稅利潤，按16.5%的稅率對香港利得稅作出撥備(截至2023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2024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2024年及2023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	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	959,244	1,431,155
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,043,583</u>	<u>7,065,742</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.14</u>	<u>0.20</u>

14 股息

董事會不建議就截至2024年6月30日止六個月派付中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

管理層討論分析

回顧與展望

2024年上半年，房地產政策主基調延續寬鬆，政策側重點轉向「去庫存」。在需求端，居民信貸政策迎來利好，多數城市取消限購與按揭貸款利率下限，調降首套房與二套房貸款首付比例。在供給端，房地產融資協調機制建立並加速推進，央行推出再貸款工具支持地方國資收儲存量商品房，各地推進住房「以舊換新」。相信政策會給予市場持續支撐，指明方向。

2024年，新城繼續堅守保交付、保信用的目標，同時積極把握建管發展機遇，加強拓展與運營能力。2024年上半年，本集團實現超5.7萬套住宅順利交付。同時，新城建管獲取多個代建類項目，2024年1-6月代建簽約規模躍居前6名¹。報告期內，本集團實現合同銷售面積約326.22萬平方米（「平方米」），實現合同銷售金額約人民幣235.54億元。

在商業運營方面，新城回歸商業本質，堅持長期主義，堅守開業節點。2024年上半年，共有6座吾悅廣場如期開業。新城用一座座吾悅廣場提升城市綜合形象、提振消費活力，助力所在城市經濟的高質量發展。截至2024年6月30日，本集團在全國開業及在建的吾悅廣場城市綜合體達201座。上半年實現商業運營收入約人民幣62.12億元，出租率達97.24%。吾悅廣場在規模上的先發優勢，成為本公司穩定發展的護城河，而集團地產開發業務與商業運營業務優勢互補、協同共進，構築了新城可持續發展的核心競爭力。

財務安全是本集團發展的基石，新城始終堅守嚴格的財務鐵律，完成了公開市場到期債務的及時與安全兌付。本集團在融資方面獲得了金融機構的大力支持，融資渠道保持暢通。2024年5月，本集團子公司新城控股成功發行人民幣13.6億元中期票據。新城將始終把安全性放於一切發展的首位，持續優化債務結構，確保財務底線安全。

¹ 數據來源：中指研究院

本集團在環境、社會及管治(「ESG」)方面表現優秀，2024年1月，新城發展獲明晟MSCI ESG評級由BB級提升至BBB級。新城踐行可持續發展理念，推進「新藍行動」，希望通過構建綠色建造的管理藍圖，綠色低碳的運維藍圖及綠色可持續的發展藍圖，讓綠色成為新城的底色。報告期內，鹽城大豐吾悅廣場獲國家級綠色商場創建達標單位。

時間證明一切，展望將來，新城將秉持駱駝精神不斷突破創新、優化經營思路，踐行企業社會責任，在實踐與創新中鑄就榮耀，持續為關注和支持本集團的股東、客戶、供應商、員工及利益相關方創造價值，向著心中那座遠方的山篤定前行！

業務回顧

物業發展

截至2024年6月30日止六個月，本集團的合約銷售額達約人民幣23,554百萬元，銷售總建築面積(「**建築面積**」)約326.22萬平方米，合約銷售均價(不含車位銷售)達到約每平方米人民幣9,214元。

表一：2024年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於2024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 (人民幣百萬元)
長三角地區		
江蘇省	849,396	7,372
浙江省	164,576	1,571
安徽省	72,587	314
上海市	29,818	55
中西部地區		
新疆維吾爾自治區	165,872	1,457
湖北省	227,550	1,212
河南省	169,202	864
重慶市	125,962	645
四川省	120,219	535
湖南省	80,755	463
山西省	103,172	417
江西省	57,822	410
雲南省	87,624	380
貴州省	41,496	353
陝西省	51,919	227
廣西壯族自治區	23,763	127
青海省	12,641	121
甘肅省	12,510	89
內蒙古自治區	1,828	3
寧夏回族自治區	462	1

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)
環渤海地區		
天津市	225,212	2,273
山東省	328,292	1,947
河北省	55,072	441
北京市	12,393	77
遼寧省	5,578	6
大灣區及其他地區		
廣東省	179,171	1,540
福建省	57,278	657
合計	3,262,170	23,554

於2024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140,297百萬元，總建築面積約為1,916萬平方米。

可租售土地資源

本集團於2024年6月30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3,349萬平方米：

表二：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2024年 6月30日累計 簽約面積 (平方米)
長三角地區		
江蘇省	24,385,271	16,858,100
浙江省	4,525,702	2,963,273
安徽省	4,154,033	2,830,358
上海市	626,853	469,863
中西部地區		
湖北省	7,260,885	4,159,665
湖南省	6,713,246	3,775,741
雲南省	5,651,679	2,403,550
重慶市	4,514,428	2,679,284
貴州省	4,173,547	1,468,598
河南省	4,209,001	2,372,257
四川省	2,589,417	1,806,340
廣西壯族自治區	1,464,650	1,003,636
陝西省	2,414,396	1,568,181
山西省	2,691,909	1,595,226
新疆維吾爾自治區	2,159,925	916,308
江西省	1,818,112	914,836
內蒙古自治區	1,277,609	857,007
青海省	573,892	344,442
寧夏回族自治區	599,832	436,065
甘肅省	421,328	208,790
環渤海地區		
山東省	13,361,175	6,421,766
天津市	4,888,068	3,260,420
河北省	2,890,852	1,854,544
北京市	659,241	462,015
遼寧省	971,298	700,737
大灣區及其他地區		
廣東省	4,900,721	2,855,437
福建省	1,064,263	319,982
合計	110,961,330	65,506,423

物業投資

本集團於截至2024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5,795.96百萬元。

表三：2024年上半年本集團投資物業租金及管理費收入明細

省份／區域	廣場數量	出租率	2024年 上半年租金 及管理費收入 人民幣千元	2023年 上半年租金 及管理費收入 人民幣千元
江蘇	40	98.56%	1,632,908	1,540,614
浙江	17	97.61%	745,202	701,335
安徽	15	97.75%	430,012	364,212
陝西	7	99.65%	308,743	273,756
山東	13	97.08%	359,650	245,554
湖南	6	95.97%	203,411	142,642
廣西	5	95.99%	128,804	117,496
雲南	6	98.01%	162,883	147,483
湖北	8	99.90%	266,976	182,425
江西	4	95.85%	131,975	125,894
四川	5	90.71%	135,281	126,733
吉林	2	100.00%	89,054	84,698
海南	1	100.00%	84,105	80,486
天津	4	96.23%	124,682	98,232
河北	2	99.68%	86,588	78,938
上海	2	93.13%	68,982	68,431
貴州	2	99.31%	56,604	51,950
青海	1	99.76%	45,388	36,263
內蒙古	2	90.02%	38,237	36,019
福建	3	99.48%	73,184	26,898
遼寧	4	94.29%	119,102	69,619
河南	3	99.31%	79,619	57,035
寧夏	1	91.41%	39,184	37,412
重慶	4	87.36%	77,891	57,662
廣東	3	98.02%	70,125	32,906
山西	3	99.08%	89,351	24,418
甘肅	1	100.00%	55,363	47,119
新疆	2	97.73%	92,660	—

附註：

1. 上海包含上海新城控股大廈B座辦公樓出租情況。
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. 2024年1-6月本公司商業運營總收入為人民幣62.12億元(即含稅租金收入)，包含：商舖及購物中心的租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入。
4. 出租率為2024年6月30日當日商業物業出租情況。

物業交付及物業銷售收入

2024年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣27,550百萬元。交付物業總建築面積3,186,784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8,645元。

表四：2024年上半年物業發展營業額明細

下表載列於2024年上半年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

省份／區域	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	7,009	718,844	9,751
山東省	4,245	642,643	6,606
廣東省	3,469	115,412	30,053
河南省	2,251	269,799	8,343
湖北省	1,834	264,062	6,944
浙江省	1,701	176,769	9,622
重慶市	1,413	189,212	7,465
湖南省	1,060	131,691	8,051
雲南省	1,047	152,171	6,877
天津市	631	75,308	8,373
河北省	597	77,500	7,703
甘肅省	463	59,637	7,764
四川省	401	66,093	6,074
安徽省	239	40,471	5,895
青海省	229	20,007	11,454
新疆維吾爾自治區	215	41,943	5,122
貴州省	150	48,167	3,116
江西省	140	20,780	6,742
內蒙古自治區	137	21,193	6,462
山西省	132	24,303	5,412
其他	187	30,779	6,147
合計	27,550	3,186,784	8,645

財務回顧

營業額

截至2024年6月30日止六個月，本集團的營業額約為人民幣34,003.3百萬元。其中各重要收入類別金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
物業銷售收入	27,550.0	36,342.5
商業物業管理服務收入	2,624.6	2,134.7
租金收入	3,181.1	2,608.8
其他收入	647.6	1,446.3
	<u>34,003.3</u>	<u>42,532.3</u>

投資物業公允價值虧損

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簡明合併損益表中確認為公允價值收益或虧損。截至2024年6月30日止六個月，投資物業估值損失約人民幣66.1百萬元。

毛利

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣6,826.9百萬元，毛利率20.1%。

銷售及營銷成本

截至2024年6月30日止六個月，本集團銷售及營銷成本由2023年同期約人民幣1,680.0百萬元減少2.0%至約人民幣1,646.1百萬元，主要是由於職工薪酬、廣告宣傳費減少。

行政開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的行政開支由2023年同期約人民幣2,060.2百萬元減少18.0%至約人民幣1,688.4百萬元，主要是由於職工薪酬減少。

其他虧損－淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團的其他虧損淨額約為人民幣53.3百萬元，主要是雜項營業外支出。

融資成本－淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團融資成本淨額由2023年同期約人民幣1,185.9百萬元增長31.9%至約人民幣1,564.6百萬元，主要由於利息資本化減少。

所得稅開支

所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅。本集團於截至2024年6月30日止六個月的企業所得稅及土地增值稅分別為約人民幣526.4百萬元及約人民幣417.6百萬元。

財務資源及流動資金比率

於2024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16,199.1百萬元(於2023年12月31日：約人民幣19,499.9百萬元)，以人民幣、美元及港幣計價的即期及非即期借款約人民幣61,847.7百萬元(於2023年12月31日：約人民幣63,169.6百萬元)，其中應付利息約人民幣562.2百萬元(於2023年12月31日：約人民幣539.9百萬元)。根據分別於2024年6月30日及2023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	2024年	2023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	19,610.0	24,755.7
一年以上但未超過兩年	17,370.8	14,199.4
兩年以上但未超過五年	7,012.8	13,985.2
五年以上	17,854.1	10,229.3
	<u>61,847.7</u>	<u>63,169.6</u>

於2024年6月30日，本集團銀行借款、優先票據及公司債券等的加權平均利率為6.02%。

於2024年6月30日，本集團的淨負債與權益比率為50.5%(於2023年12月31日：47.7%)。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。截至2024年6月30日止六個月，本公司並無採用其他金融工具作對沖用途。

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2024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擔保的或然負債約為人民幣29,568.4百萬元(於2023年12月31日：約人民幣33,026.3百萬元)。

於2024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2024年6月30日，本集團以持有的部分合營企業及聯營公司的股權為有關合營企業及聯營公司的借款提供質押擔保。

於2024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2,415.1百萬元之擔保(於2023年12月31日：約人民幣3,142.0百萬元)。

除本公告所披露者外，本集團於2024年6月30日並無其他重大或然負債。

外匯風險

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團持有現金結餘情況如下：

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元
以人民幣計價	16,114.5	19,385.3
以美元計價	69.5	97.7
以港幣計價	15.1	16.9
	<u>16,199.1</u>	<u>19,499.9</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。

本公司目前並無任何外匯對沖政策，各董事將繼續密切監控外幣資產及負債的規模，以盡量降低外匯風險。

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。

所持重大投資

於2024年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

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2024年6月30日止六個月之中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團在中國及香港僱用20,602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。

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2024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(包括出售庫存股份(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))(如有))。於2024年6月30日，本公司並無任何庫存股份。

報告期內事項

獨立非執行董事退任及委任獨立非執行董事

誠如本公司日期分別為2024年6月4日及2024年6月28日的公告及日期為2024年6月6日的通函所披露，陳華康先生已於本公司在2024年6月28日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)結束時退任獨立非執行董事職務，且不會於股東週年大會上重選連任，而吳科女士已於股東週年大會上獲委任為獨立非執行董事。於股東週年大會上委任吳科女士為獨立非執行董事後，吳科女士獲委任為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會成員。

報告期後重大事件

於報告期末至本公告日期，本集團並無任何重大事件。

重大變動

除本公告所披露者外，自本公司2023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，以保障本公司股東(「股東」)的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採用上市規則附錄C1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2024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C3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，即吳科女士(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2024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2024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2024年中期報告將於適當時候寄發予股東(按要求)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，2024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及章晟曼先生，獨立非執行董事朱增進先生、鍾偉先生及吳科女士。