

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2020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250,963百萬元；
- 吾悅廣場租金及管理費收入約人民幣5,309百萬元；
- 營業額約人民幣146,119百萬元，同比增長約68.2%；
- 歸屬於本公司權益持有人之淨利潤約人民幣10,178百萬元，同比增長30.3%；
- 歸屬於本公司權益持有人之核心盈利*約人民幣8,564百萬元，同比增長25.9%；
- 淨負債與權益比率50.7%，現金**與短期債務比率為2.03倍；
- 已預售尚未結算之物業簽約金額約人民幣377,995百萬元，有待陸續結算；
- 土地儲備總建築面積（「總建築面積」）約1.43億平方米；及
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣41分。

* 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。

** 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2020年12月31日止年度的經審核合併財務業績，連同2019年年度的比較數字如下：

合併財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		6,498,269	4,899,719
使用權資產－土地使用權		992,978	426,306
使用權資產－其他		77,185	191,934
投資物業		85,705,342	66,182,793
無形資產		412,761	474,954
於聯營公司的投資		12,724,497	7,833,878
於合營企業的投資		10,184,181	11,734,122
遞延所得稅資產		4,767,163	3,900,916
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		466,271	581,673
按攤銷成本計量之金融資產		570,229	488,996
商譽		10,260	10,260
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	257,218	250,654
非流動資產總額		122,666,354	96,976,205
流動資產			
租賃土地預付款項		12,734,497	578,819
完工待售或在建銷售物業		270,616,600	231,283,880
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	70,308,846	70,759,431
合同取得成本		2,473,915	1,962,747
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		677,362	338,697
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		869,292	733,870
按攤銷成本計量之金融資產		773,022	34,697
受限制現金		4,402,276	5,882,328
現金及現金等價物		58,965,908	59,691,685
流動資產總額		421,821,718	371,266,154
資產總額		544,488,072	468,242,359

合併財務狀況表 (續)

於2020年12月31日

	附註	2020年 12月31日 人民幣千元	2019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	5	5,081	4,807
儲備		35,763,189	24,987,914
		<u>35,768,270</u>	<u>24,992,721</u>
非控股股東權益		<u>45,701,702</u>	<u>32,823,080</u>
權益總額		<u>81,469,972</u>	<u>57,815,801</u>
負債			
非流動負債			
借款	6	73,417,094	46,997,939
租賃負債		663,024	58,282
遞延所得稅負債		5,703,404	4,486,053
		<u>79,783,522</u>	<u>51,542,274</u>
非流動負債總額		<u>79,783,522</u>	<u>51,542,274</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	134,148,309	106,303,180
預收承租人款項		794,544	698,017
合約負債		202,196,750	197,667,554
即期所得稅負債		14,770,224	13,128,753
借款	6	31,226,480	40,849,008
租賃負債		98,271	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
應付股息		-	11,938
		<u>383,234,578</u>	<u>358,884,284</u>
流動負債總額		<u>383,234,578</u>	<u>358,884,284</u>
負債總額		<u>463,018,100</u>	<u>410,426,558</u>
權益及負債總額		<u>544,488,072</u>	<u>468,242,359</u>

合併損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營業額	8	146,118,718	86,851,178
銷售及服務成本	9	(114,530,455)	(60,505,751)
毛利		31,588,263	26,345,427
投資物業公允價值收益		2,306,223	2,438,106
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具公允價值(虧損)/收益		(41,662)	131,177
銷售及營銷成本	9	(5,560,285)	(4,422,306)
行政開支	9	(4,728,207)	(4,301,454)
金融資產減值虧損淨額		(158,530)	(146,849)
其他收入		360,672	136,784
其他開支		(28,984)	(12,650)
其他收益－淨額		294,400	902,282
經營利潤		24,031,890	21,070,517
財務收入	10	559,611	506,077
融資成本	10	(1,139,613)	(1,845,650)
融資成本－淨額	10	(580,002)	(1,339,573)
應佔聯營公司業績		1,751,213	1,839,785
應佔合營企業業績		1,182,463	54,442
除所得稅前利潤		26,385,564	21,625,171
所得稅開支	11	(10,267,182)	(9,018,982)
年內利潤		16,118,382	12,606,189
應佔年度利潤：			
－ 本公司權益持有人		10,178,247	7,812,268
－ 非控股股東權益		5,940,135	4,793,921
		16,118,382	12,606,189
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－ 基本每股盈利	12	人民幣1.65	人民幣1.32
－ 每股攤薄盈利	12	人民幣1.65	人民幣1.32

合併全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤	<u>16,118,382</u>	<u>12,606,189</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	606,673	(241,012)
其後不會重新分類至損益之項目		
— 非控股股東權益應佔匯兌差額	286,189	—
— 使用權益法入賬的應佔一間聯營公司的其他全面收益	(45,942)	—
— 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>3,863</u>	<u>1,503</u>
年內其他全面收益／(虧損) (扣除稅項)	<u>850,783</u>	<u>(239,509)</u>
年度全面收益總額	<u><u>16,969,165</u></u>	<u><u>12,366,680</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	10,741,296	7,648,137
— 非控股股東權益	<u>6,227,869</u>	<u>4,718,543</u>
	<u><u>16,969,165</u></u>	<u><u>12,366,680</u></u>

附註：

1 一般資料

新城發展控股有限公司於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日開始在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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2020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、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2020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：

- 重大性的定義－香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)
- 利率基準改革－香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)
- 經修訂財務報告概念框架

本集團亦選擇提早採納下列修訂本：

- 香港財務報告準則之年度改進(2018年至2020年週期)
- COVID-19相關租金寬免－香港財務報告準則第16號(修訂本)

上述準則、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2020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。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 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。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2020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	145,475,225	773,817	146,249,042	(130,324)	146,118,718
— 於一時點	138,384,635	333,822	138,718,457	(3,083)	138,715,374
— 隨時間	4,095,101	439,663	4,534,764	(66,695)	4,468,069
— 租金收入	2,995,489	332	2,995,821	(60,546)	2,935,275
除所得稅開支前分部利潤／(虧損)	26,719,033	2,806,823	29,525,856	(3,140,292)*	26,385,564
投資物業公允價值收益	2,572,033	(4,343)	2,567,690	(261,467)	2,306,223
財務收入	512,192	574,052	1,086,244	(526,633)	559,611
融資成本	(1,280,049)	(386,197)	(1,666,246)	526,633	(1,139,613)
折舊及攤銷	(564,763)	(336,297)	(901,060)	—	(901,060)
應佔聯營公司業績	1,742,056	166,499	1,908,555	(157,342)	1,751,213
應佔合營企業業績	1,145,351	37,112	1,182,463	—	1,182,463

* 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	26,385,564
所得稅開支	(10,267,182)
年度利潤	<u>16,118,382</u>

	於2020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>537,752,834</u>	<u>17,927,019</u>	<u>555,679,853</u>	<u>(11,191,781)</u>	<u>544,488,072</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	12,172,175	3,054,961	15,227,136	(2,502,639)*	12,724,497
於合營企業的投資	10,154,017	30,164	10,184,181	—	10,184,181
添置非流動資產(金融工具 及遞延稅項資產除外)	<u>20,051,543</u>	<u>671,895</u>	<u>20,723,438</u>	<u>—</u>	<u>20,723,438</u>
分部負債	<u>455,614,365</u>	<u>14,365,899</u>	<u>469,980,264</u>	<u>(6,962,164)</u>	<u>463,018,100</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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	594,190	648,824
應收票據	33,292	39,883
貿易應收款項總額	627,482	688,707
減：減值虧損	(7,962)	(6,488)
貿易應收款項－淨額	619,520	682,219
預付款項		
－ 預付所得稅及土地增值稅	9,053,662	8,915,633
－ 預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	12,422,537	12,573,262
－ 預付附加費及其他稅項	608,708	664,426
－ 預付建設成本	277,616	371,622
－ 其他	485,157	500,490
	22,847,680	23,025,433
應收政府款項		
－ 重建村落的誠意金	293,540	621,810
－ 投標保證金	627,770	1,119,490
－ 交由政府指定機構託管的預收客戶款項	2,240,835	2,203,379
－ 政府發行之購屋者票據	104,276	199,226
－ 於住房公積金中心的按金	614,085	283,037
－ 物業維護保證金	337,393	249,325
－ 其他	1,032,395	1,181,362
	5,250,294	5,857,629
減：減值虧損	(5,775)	(5,858)
	5,244,519	5,851,771
應收關連方款項	14,379,146	22,571,773
減：特定項目之減值虧損	(181,244)	(148,197)
	14,197,902	22,423,576
減：其他項目之減值虧損	(166,164)	(211,861)
	14,031,738	22,211,715
應收合營企業夥伴款項	4,253,284	1,927,279
應收子公司非控股股東款項	20,395,020	14,650,229
	24,648,304	16,577,508

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
減：減值虧損	<u>(330,287)</u>	<u>(165,775)</u>
	<u>24,318,017</u>	<u>16,411,733</u>
應收其他款項		
— 向被投資公司借款	260,680	250,241
— 其他按金	1,196,658	1,042,785
— 其他	<u>2,100,039</u>	<u>1,581,698</u>
	<u>3,557,377</u>	<u>2,874,724</u>
減：特定項目之減值虧損	<u>(5,187)</u>	<u>(18,952)</u>
	<u>3,552,190</u>	<u>2,855,772</u>
減：其他項目之減值虧損	<u>(47,600)</u>	<u>(28,558)</u>
	<u>3,504,590</u>	<u>2,827,214</u>
貿易及其他應收款項及預付款項總額	71,310,283	71,595,774
減：減值虧損總額	<u>(744,219)</u>	<u>(585,689)</u>
	<u>70,566,064</u>	<u>71,010,085</u>
減：非即期部分	<u>(257,218)</u>	<u>(250,654)</u>
即期部分	<u><u>70,308,846</u></u>	<u><u>70,759,431</u></u>

於2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	568,872	588,928
一年至兩年	49,663	91,714
兩年至三年	<u>8,947</u>	<u>8,065</u>
	<u><u>627,482</u></u>	<u><u>688,707</u></u>

於2020年及2019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2020年及2019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2020年及2019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2019年1月1日、2019年12月31日及2020年12月31日 (每股面值0.001港元)	10,000,000,000

(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2020年1月1日之年初結餘	5,899,000,000	4,807
配售股份 (i)	311,000,000	274
於2020年12月31日之年末結餘	6,210,000,000	5,081

- (i) 於2020年1月21日，合共311,000,000股股份已按每股8.78港元配售予不少於六名承配人。配售事項所得款項淨額(扣除相關成本及開支後)約為2,711百萬港元，相等於人民幣2,393,241,000元。其中人民幣274,000元入賬列為股本，而人民幣2,392,967,000元入賬列為儲備。

截至2020年12月31日年度，本集團按170,274,000港元(相等於人民幣146,957,000元)的總代價從公開市場購入合共26,500,000股股份，作為其僱員以股份為基礎的支付計劃。

6 借款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非即期、有抵押：		
— 銀行貸款及非銀行金融機構	37,669,694	29,993,247
— 信託融資安排	8,987,340	4,406,800
— 優先票據	7,466,640	20,692,123
— 證券化安排下的融資	6,426,162	2,080,750
	<u>60,549,836</u>	<u>57,172,920</u>
非即期、無抵押：		
— 銀行貸款及非銀行金融機構	5,736,764	—
— 中期票據	5,456,000	8,500,000
— 私募票據	1,930,000	4,500,000
— 企業債券	7,455,534	6,419,845
— 優先票據	13,858,814	—
	<u>36,437,112</u>	<u>19,419,845</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(23,569,854)</u>	<u>(29,594,826)</u>
	<u>73,417,094</u>	<u>46,997,939</u>

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期、有抵押：		
－ 銀行貸款及非銀行金融機構	2,262,529	1,946,615
－ 信託融資安排	449,700	2,839,110
－ 優先票據	–	2,091,910
－ 證券化安排下的融資	1,513,000	3,073,000
	<u>4,225,229</u>	<u>9,950,635</u>
即期、無抵押：		
－ 銀行貸款及非銀行金融機構	1,018,907	134,370
－ 企業債券	10,000	1,169,177
－ 短期商業票據	1,750,000	–
－ 優先票據	652,490	–
	<u>3,431,397</u>	<u>1,303,547</u>
長期借款的即期部分	<u>23,569,854</u>	<u>29,594,826</u>
	<u>31,226,480</u>	<u>40,849,008</u>

7 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	53,677,122	36,785,256
應付關連方款項	29,165,794	30,599,865
待轉合同負債增值稅	17,530,771	17,156,476
應付子公司非控股股東的暫借款	8,243,104	3,464,387
應付票據	6,785,407	4,267,825
建設投標保證金及租賃押金	3,563,959	2,511,944
物業項目潛在投資所得金額	2,445,171	2,217,980
增值稅和其他應付稅項	2,207,633	2,120,176
應計工資	1,924,699	1,827,052
安置房預付款項	1,850,000	–
應付利息	1,155,594	1,371,484
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	980,937	1,145,549
其他	4,618,118	2,835,186
	<u>134,148,309</u>	<u>106,303,180</u>
減：非即期部分	–	–
即期部分	<u>134,148,309</u>	<u>106,303,180</u>

於2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	57,958,807	39,101,037
一年至兩年	1,709,748	914,412
兩年至三年	339,674	487,357
三年以上	454,300	550,275
	<u>60,462,529</u>	<u>41,053,081</u>

於2020年及2019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2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019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	137,577,933	80,322,329
– 其他服務	806,702	540,602
非A股公司		
– 其他服務	330,739	644,294
	<u>138,715,374</u>	<u>81,507,225</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	2,373,081	1,640,085
– 其他服務	1,655,325	929,248
非A股公司		
– 其他服務	439,663	477,807
	<u>4,468,069</u>	<u>3,047,140</u>
租金收入		
A股公司	2,934,943	2,296,813
非A股公司	332	–
	<u>2,935,275</u>	<u>2,296,813</u>
	<u>146,118,718</u>	<u>86,851,178</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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建設成本	61,489,124	26,955,905
土地使用權成本	37,195,956	19,875,924
資本化利息	9,240,143	8,714,263
員工成本	6,375,593	5,495,655
廣告及宣傳費用	1,912,602	1,634,600
完工待售或在建銷售物業減值撥備	1,597,021	939,796
銷售佣金	1,213,092	956,204
稅金及附加費	1,198,376	357,855
專業費用	640,746	198,108
物業、廠房和設備折舊	585,143	536,820
使用權資產及無形資產攤銷	315,917	146,909
差旅費用	233,254	319,475
銀行手續費	208,508	141,643
招待費	145,274	322,400
核數師酬金		
— 本集團的年度審計及中期審閱	2,400	2,400
— A股公司核數師對該公司的年度審計	5,380	5,200
— 非審計服務	1,854	2,530
低價值及短期租賃開支	3,983	21,761
其他開支	2,454,581	2,602,063
銷售及服務成本、銷售和營銷費用及行政開支總計	124,818,947	69,229,511

10 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資成本		
— 借款利息	(6,548,312)	(6,100,222)
— 向客戶預售的所得款項利息	(5,987,775)	(9,071,450)
— 支付予／應付予租賃負債的利息及融資費用	(61,487)	(8,251)
— 減：資本化利息	<u>10,966,887</u>	<u>13,595,153</u>
	<u>(1,630,687)</u>	<u>(1,584,770)</u>
— 匯兌收益／(虧損)淨額	<u>491,074</u>	<u>(260,880)</u>
融資成本總額	<u>(1,139,613)</u>	<u>(1,845,650)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	<u>559,611</u>	<u>506,077</u>
融資成本淨額	<u>(580,002)</u>	<u>(1,339,573)</u>

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	4,482,325	4,584,788
— 中國企業所得稅	<u>5,448,316</u>	<u>4,709,847</u>
	<u>9,930,641</u>	<u>9,294,635</u>
遞延所得稅	<u>336,541</u>	<u>(275,653)</u>
年度列支的所得稅總額	<u>10,267,182</u>	<u>9,018,982</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

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

香港利得稅

本集團按16.5%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（2019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2020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	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔合併利潤（人民幣千元）	<u>10,178,247</u>	<u>7,812,268</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>6,186,533</u>	<u>5,899,000</u>
每股基本盈利（人民幣元）	<u>1.65</u>	<u>1.32</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。本公司以股份為基礎的支付計劃為攤薄潛在。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
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>10,178,247</u>	<u>7,812,268</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,186,533</u>	5,899,000
加：攤薄股數(千股)	<u>25</u>	—
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>6,186,558</u>	<u>5,899,000</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>1.65</u>	<u>1.32</u>

13 股息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.41元 (2019年：人民幣0.31元)	<u>2,546,100</u>	<u>1,925,027</u>

年內並無宣派中期股息(2019年：年內並無宣派中期股息)。

於2021年3月26日舉行的董事會會議上，董事提議使用股份溢價賬及保留盈利派發2020年度末期股息每股普通股人民幣0.41元。擬派股息並無於此等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2021年12月31日止年度的儲備撥付。

於2020年6月10日舉行的本公司股東週年大會已批准派付2019年末期股息每股普通股人民幣0.31元(以1.00港元兌人民幣0.9155元的匯率換算為0.3386港元)，共人民幣1,925,027,000元。有關股息反映為截至2020年12月31日止年度的保留盈利分派。於2020年12月31日，上述股息已獲悉數派付。

14 結算日後事件

- (a) 於2021年1月7日，本公司發行於2025年到期300,000,000美元的4.45%優先票據。
- (b) 於2021年1月22日，本公司已於到期時償還其300,000,000美元7.5%優先票據。
- (c) 於2021年1月27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2026年到期404,000,000美元4.5%優先票據。

管理層討論與分析

回顧

2020年，新冠疫情的爆發對全球的社會經濟造成極大的影響。加之國內外複雜多變的經濟環境，中國GDP首次突破人民幣100萬億元，取得了疫情抗擊和經濟發展的雙重勝利。

「房住不炒」首次寫入五年規劃，貨幣政策趨穩，房地產調控持續加碼。「三條紅線」房地產開發企業融資管理新規、商業銀行房地產貸款集中度管理、22熱點城市土地出讓「兩集中」等政策先後出台，反映出中央政府堅持「房住不炒」，穩定市場的決心，有利於房地產行業長期可持續發展。

回顧2020年，面對疫情影響，面對行業變化，面對市場動盪，全體新城人眾志成城，順利完成各項主要經營指標。2020年，本集團通過在112個城市推出超過400個項目，實現合約銷售約人民幣2,510億元。本集團全年新獲取項目120個，新增土地儲備面積4,139萬平方米，體現了本集團深耕發展戰略厚積薄發的潛力。截至2020年底，本集團開業、在建及代建商業綜合體共計156座，其中已開業100座，在管面積約948萬平方米，全年實現租金及管理費收入約人民幣53億元，同比增長超30%。

2020年底至2021年初，國際三大評級機構標普、惠譽及穆迪先後分別提升本集團的國際評級至BB／正面、BB+／穩定及Ba1／穩定，展現出對本集團經營穩健及財務健康程度不斷提升的認可。截至2020年底，本集團淨負債與權益比率為50.7%，其中，本集團長期借款的佔比超過七成，現金與短債比達到2.03倍，債務結構持續優化，本集團財務抗風險能力持續加強。

展望

當前國際環境仍存在較大不確定性，但中國經濟率先復甦優勢明顯。中央政府將構建「雙循環」作為十四五時期宏觀經濟的主線，強調堅持深化供給側結構性改革，擴大內需，重視需求側管理。對於房地產行業而言，2021年的調控趨勢和方向仍是堅持「房住不炒」、減少金融屬性、回歸實體屬性，房地產行業將維持平穩健康發展的趨勢。

2021年，本公司將進一步深化規模導向轉變為質量導向，穩增長和提利潤並舉，加速提升運營力、投資力、產品力和營銷力，持續為客戶提供好產品、好服務，打造國內領先的優質住宅開發平台和最具價值的商業地產平台。同時，本公司將全面關注環境、社會和治理，鞏固優勢，提升短板。

2021年，本集團的合約銷售目標為人民幣2,600億元，計劃新開業吾悅廣場30座，含稅租金及管理費收入目標為人民幣85億元。征程再起，我們將凝聚全新動力，持續聚焦高質量發展。外部響應政策，加強對標；內部堅持優化，激活組織。在鑄就百年新城的道路上，同舟共濟，一往無前！

物業發展

2020年，本集團的合約銷售額約人民幣250,963百萬元，合約銷售建築面積（「建築面積」）約2,349萬平方米。全國化佈局下，有112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12,015元。

表1：2020年本集團合約銷售額明細

下表載列於2020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	1,142,396	13,647
蘇州	912,036	13,604
溫州	587,721	11,094
杭州	304,835	8,735
上海	171,023	8,466
鹽城	1,026,715	8,154
南京	245,827	7,608
湖州	616,847	6,628
徐州	582,747	5,827
宿遷	639,107	4,848
寧波	334,095	4,768
台州	275,401	4,257
南通	385,895	4,170
滁州	354,579	3,120
淮安	464,567	2,964
嘉興	250,205	2,846
揚州	296,440	2,801
合肥	226,115	2,682
阜陽	340,268	2,678
鎮江	265,058	2,517
金華	254,747	2,501
泰州	266,464	2,147
紹興	117,145	2,078
連雲港	220,640	1,677
六安	164,510	1,136
銅陵	142,962	1,133
無錫	134,102	980
淮北	142,891	911
馬鞍山	101,427	797

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)
蕪湖	56,364	699
亳州	72,397	530
宿州	44,002	376
舟山	18,309	209
蚌埠	26,200	119
淮南	9,163	52
中西部地區		
長沙	555,504	5,288
武漢	339,474	5,142
昆明	685,676	5,058
重慶	416,468	3,793
貴陽	327,711	3,574
成都	394,857	3,304
鄭州	263,416	2,053
昭通	272,258	1,979
遵義	306,708	1,868
銀川	234,136	1,733
襄陽	221,728	1,612
德陽	202,901	1,368
荊州	168,050	1,289
南寧	140,617	1,194
太原	101,667	1,126
西寧	84,305	1,053
西安	73,257	961
大同	154,981	896
孝感	152,407	871
蘭州	61,711	840
黃石	132,622	774
六盤水	127,158	706
許昌	112,520	697
北海	63,089	637
九江	87,269	632
隨州	91,858	625
桂林	122,245	608
保山	81,627	595
內江	71,169	538
貴港	83,705	538
運城	74,082	526
湘潭	136,376	511
寶雞	75,561	506
安康	54,213	443

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)
萍鄉	58,008	413
南昌	29,343	341
株洲	44,088	285
安陽	25,852	265
欽州	53,152	243
雅安	29,915	176
眉山	18,560	170
黔南布依族苗族自治州	12,368	163
漢中	24,777	153
樂山	36,329	143
烏魯木齊	17,513	120
鄂州	15,589	101
黃岡	16,603	95
上饒	13,333	54
環渤海		
北京	279,568	11,504
天津	860,256	10,742
青島	349,385	3,650
唐山	289,864	3,501
滄州	272,042	2,969
泰安	357,579	2,773
濟寧	229,193	2,230
瀋陽	241,882	2,044
包頭	221,208	1,549
日照	195,345	1,454
濟南	163,053	1,398
聊城	133,925	757
德州	99,649	630
淄博	82,761	522
濰坊	119,456	442
廊坊	42,406	380
煙台	26,252	265
威海	39,316	243
東營	18,956	138
濱州	14,348	133
臨沂	15,887	110
長春	16,574	32

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)
大灣區		
惠州	387,403	2,801
肇慶	307,196	1,989
佛山	118,118	1,334
東莞	50,812	1,188
汕尾	84,833	436
江門	21,872	191
中山	13,104	155
其他	376,352	2,584
合計	<u>23,488,547</u>	<u>250,963</u>

土地儲備

於2020年12月31日，本集團的土地儲備約142,876,372平方米，土地儲備的歷史平均收購成本約為每平方米人民幣2,615元。本集團於2020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	全口徑土儲 (平方米)	佔本集團 總建築 面積百分比 (%)	權益土儲 (平方米)	佔本集團 權益建築 面積百分比 (%)
長三角地區				
蘇州	5,663,525	3.96%	2,639,821	3.44%
常州	5,093,981	3.57%	2,240,850	2.92%
徐州	4,605,273	3.22%	2,615,187	3.41%
宿遷	3,467,944	2.43%	2,082,759	2.71%
鹽城	3,232,025	2.26%	1,986,320	2.59%
淮安	2,429,288	1.70%	1,530,487	1.99%
溫州	2,393,775	1.68%	710,049	0.93%
南通	2,279,828	1.60%	805,012	1.05%
泰州	2,178,555	1.52%	1,049,073	1.37%
鎮江	1,787,131	1.25%	901,833	1.18%
湖州	1,780,344	1.25%	907,538	1.18%
南京	1,748,553	1.22%	843,252	1.10%
台州	1,622,002	1.14%	673,011	0.88%
揚州	1,588,991	1.11%	1,008,393	1.31%
阜陽	1,471,239	1.03%	739,026	0.96%
滁州	1,187,879	0.83%	766,042	1.00%
合肥	1,100,787	0.77%	651,051	0.85%
連雲港	1,011,387	0.71%	517,862	0.68%
嘉興	933,782	0.65%	454,198	0.59%
寧波	861,637	0.60%	364,037	0.47%
杭州	771,878	0.54%	200,584	0.26%
無錫	722,458	0.51%	203,388	0.27%
上海	698,256	0.49%	206,260	0.27%
銅陵	548,731	0.38%	365,151	0.48%
紹興	541,457	0.38%	262,010	0.34%
六安	537,317	0.38%	358,169	0.47%
淮北	519,128	0.36%	345,451	0.45%
蚌埠	433,677	0.30%	240,514	0.31%
金華	406,138	0.28%	144,704	0.19%
宿州	249,955	0.17%	166,332	0.22%
亳州	226,069	0.16%	73,068	0.10%
馬鞍山	206,923	0.14%	133,329	0.17%
淮南	205,047	0.14%	136,448	0.18%
蕪湖	165,883	0.12%	106,751	0.14%
舟山	55,109	0.04%	12,286	0.02%

城市／區域	全口徑土儲 (平方米)	佔本集團 總建築 面積百分比 (%)	權益土儲 (平方米)	佔本集團 權益建築 面積百分比 (%)
中西部地區				
昆明	5,803,332	4.06%	3,296,118	4.30%
重慶	4,710,477	3.30%	2,476,370	3.23%
長沙	3,619,212	2.53%	1,547,188	2.02%
貴陽	3,040,994	2.13%	1,949,421	2.54%
鄭州	2,339,131	1.64%	1,036,251	1.35%
武漢	2,302,642	1.61%	1,250,902	1.63%
烏魯木齊	1,695,808	1.19%	854,779	1.11%
成都	1,575,195	1.10%	730,657	0.95%
西安	1,378,815	0.97%	884,022	1.15%
保山	1,269,632	0.89%	844,872	1.10%
南昌	1,246,481	0.87%	547,544	0.71%
上饒	1,241,790	0.87%	385,634	0.50%
常德	1,186,184	0.83%	789,342	1.03%
黔南布依族 苗族自治州	1,185,148	0.83%	406,235	0.53%
遵義	1,028,962	0.72%	687,508	0.90%
西寧	922,780	0.65%	614,061	0.80%
桂林	850,219	0.60%	509,985	0.66%
大同	849,875	0.59%	571,201	0.74%
鄂州	806,267	0.56%	535,985	0.70%
運城	795,161	0.56%	530,045	0.69%
昭通	788,463	0.55%	574,808	0.75%
安陽	780,880	0.55%	519,633	0.68%
太原	774,376	0.54%	419,429	0.55%
六盤水	758,017	0.53%	506,101	0.66%
襄陽	724,028	0.51%	527,031	0.69%
荊州	689,191	0.48%	397,001	0.52%
隨州	687,049	0.48%	500,875	0.65%
安康	675,545	0.47%	451,037	0.59%
廣安	664,267	0.46%	442,034	0.58%
許昌	625,816	0.44%	208,501	0.27%
孝感	625,714	0.44%	248,504	0.32%
貴港	618,246	0.43%	411,409	0.54%
銀川	609,470	0.43%	409,625	0.53%
南寧	597,629	0.42%	366,241	0.48%
湘潭	596,832	0.42%	396,678	0.52%
內江	551,383	0.39%	366,916	0.48%
德陽	525,493	0.37%	349,687	0.46%
北海	524,844	0.37%	349,255	0.46%
延安	489,961	0.34%	326,043	0.42%
寶雞	478,193	0.33%	318,212	0.41%
黃石	447,508	0.31%	187,015	0.24%

城市／區域	全口徑土儲 (平方米)	佔本集團 總建築 面積百分比 (%)	權益土儲 (平方米)	佔本集團 權益建築 面積百分比 (%)
蘭州	418,838	0.29%	279,193	0.36%
宜昌	389,323	0.27%	259,073	0.34%
欽州	303,057	0.21%	201,668	0.26%
九江	253,214	0.18%	101,107	0.13%
漯河	245,268	0.17%	39,250	0.05%
雅安	225,457	0.16%	93,812	0.12%
株洲	217,226	0.15%	72,196	0.09%
漢中	190,864	0.13%	127,010	0.17%
眉山	166,517	0.12%	66,824	0.09%
樂山	132,370	0.09%	84,731	0.11%
黃岡	126,875	0.09%	26,801	0.03%
萍鄉	103,336	0.07%	35,073	0.05%
環渤海地區				
天津	5,003,573	3.50%	2,651,924	3.46%
青島	3,794,093	2.66%	1,369,027	1.78%
泰安	2,463,064	1.72%	1,414,432	1.84%
包頭	1,351,569	0.95%	902,394	1.18%
北京	1,179,069	0.83%	312,158	0.41%
滄州	1,112,747	0.78%	771,769	1.01%
唐山	1,099,711	0.77%	592,928	0.77%
日照	1,099,006	0.77%	617,778	0.81%
瀋陽	1,081,588	0.76%	719,739	0.94%
濰坊	1,014,696	0.71%	663,586	0.86%
德州	887,118	0.62%	590,329	0.77%
東營	791,616	0.55%	504,619	0.66%
濟南	762,670	0.53%	392,195	0.51%
濱州	762,667	0.53%	508,488	0.66%
濟寧	595,571	0.42%	398,402	0.52%
淄博	594,514	0.42%	329,581	0.43%
聊城	507,180	0.35%	269,691	0.35%
長春	283,079	0.20%	186,490	0.24%
臨沂	263,331	0.18%	175,779	0.23%
煙台	236,872	0.17%	127,814	0.17%
威海	235,060	0.16%	110,494	0.14%
廊坊	220,956	0.15%	111,304	0.15%
保定	213,274	0.15%	70,237	0.09%
石家莊	189,035	0.13%	84,107	0.11%
邯鄲	186,236	0.13%	125,169	0.16%

城市／區域	全口徑土儲 (平方米)	佔本集團 總建築 面積百分比 (%)	權益土儲 (平方米)	佔本集團 權益建築 面積百分比 (%)
大灣區				
惠州	2,158,252	1.51%	1,010,256	1.32%
汕尾	1,046,870	0.73%	703,602	0.92%
肇慶	915,226	0.64%	646,973	0.84%
雲浮	662,704	0.46%	440,994	0.57%
佛山	576,483	0.40%	317,327	0.41%
福州	543,613	0.38%	235,147	0.31%
江門	305,718	0.21%	182,423	0.24%
深圳	228,830	0.16%	75,360	0.10%
中山	226,699	0.16%	66,614	0.09%
東莞	109,167	0.08%	73,371	0.10%
其他完工項目	3,595,206	2.52%	2,416,338	3.15%
合計	142,876,372	100.00%	76,719,983	100.00%

2020年，本集團合共收購土地儲備項目120個，收購的土地儲備約41.4百萬平方米（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3,031元。

表3：2020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)
北京	北京市大興區西紅門鎮 B1_05_(2)地塊	住宅	67.21%	35,978	120,898	3,012
上海	新城千禧公園	住宅	67.21%	39,755	109,569	1,345
深圳	坪山區石井街道G12314地塊項目	住宅	32.93%	37,254	228,830	2,800
蘇州	渭塘湖畔春曉項目	住宅	22.16%	52,279	181,822	1,452
	鳳起和鳴雅苑	住宅	13.70%	70,304	216,445	2,436
	輝映時代花園	住宅	20.14%	58,082	170,582	2,091
	嘉樾時代花園	住宅	34.24%	31,768	94,052	1,167
	和樾花園	住宅	53.71%	65,675	185,535	788
	翡麗蘭亭	住宅	34.05%	57,334	184,539	1,001
	太倉高新區WG391號地塊	住宅	66.77%	44,157	126,915	1,029
	心望雅苑	住宅	66.72%	54,921	142,573	1,048
杭州	香悅和鳴府	住宅	47.05%	57,135	186,242	2,285
	棠玥灣	住宅	10.07%	65,845	227,794	4,169
南京	南京新城水岸雲際	住宅	64.43%	27,022	73,522	1,150
	南京雲漾濱江	住宅	32.86%	106,661	336,023	2,220
成都	溫江22畝地塊	住宅	54.41%	15,058	53,049	308
天津	大張莊015、017項目	住宅	26.37%	87,229	192,847	536
	濱海新區空港19號地塊	住宅	49.91%	103,962	232,720	1,920
	新城•璽樾熙棠	住宅	31.94%	78,099	178,459	1,313
	生態城旅遊區41號地塊	住宅	66.54%	42,514	91,730	410
	北辰小淀004號地塊	住宅	39.93%	28,409	70,435	333
青島	即墨樾府	住宅	20.15%	115,869	264,785	615
	平度悅雋大都會二期	住宅	53.73%	36,465	131,642	191
重慶	重慶北碚吾悅廣場	商業	67.21%	76,430	359,336	880
	重慶大足吾悅廣場	商業	66.54%	360,556	994,555	898
	重慶江津吾悅廣場	商業	66.54%	223,808	670,234	715
長沙	長沙縣朗雋	住宅	20.34%	66,453	254,013	498
	新城•恒偉•匯雋風華	住宅	33.24%	44,127	117,273	311
	新城•觀山印	住宅	20.34%	214,461	561,469	2,410
	長沙明昱東方項目	住宅	53.17%	126,678	369,467	1,352

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)
武漢	新城天悅觀瀾	住宅	64.01%	68,769	246,028	428
鄭州	新城•悅雋公館	住宅	42.89%	39,477	126,664	172
	鄭州金岱5號地塊	住宅	30.98%	40,134	163,963	783
	滎陽洞林湖87畝地塊	住宅	51.21%	58,396	151,104	311
	新城璽樾蘭庭	住宅	32.64%	32,961	93,036	251
	新城璽樾華庭	住宅	32.64%	36,022	92,538	209
寧波	樾府	住宅	19.67%	66,624	228,821	1,447
南寧	南寧錦樾府	住宅	34.28%	35,308	132,467	516
	新城•明昱公園	住宅	67.21%	13,675	64,338	242
西安	新城首府	住宅	60.34%	36,710	171,293	1,117
貴陽	貴陽經開吾悅廣場	商業	66.54%	508,586	1,526,156	2,762
	貴陽雲岩吾悅廣場	商業	66.54%	99,911	746,878	4,043
昆明	昆明新城和樾	住宅	67.21%	71,146	173,038	569
	昆明經開68畝地塊	住宅	32.93%	45,880	197,438	625
	昆明太平吾悅廣場	商業	66.54%	351,172	1,267,406	1,195
南昌	新城悅雋時代	住宅	66.54%	27,441	64,851	283
	南昌縣象湖濱江025號地塊	住宅	39.93%	39,812	121,336	486
	高新學苑路以西365畝地塊	住宅	22.16%	161,278	525,250	2,783
	南昌進賢吾悅廣場	商業	67.04%	133,653	464,396	596
石家莊	新城正弘府	住宅	44.49%	70,537	189,035	666
濟南	新城時光印象	住宅	66.54%	12,449	44,943	504
福州	福州平潭吾悅廣場	商業	43.26%	140,000	543,613	1,070
太原	太原大井峪吾悅廣場	商業	66.54%	35,029	198,007	657
烏魯木齊	烏魯木齊水磨溝吾悅廣場	商業	33.38%	325,286	831,110	1,988
	烏魯木齊米東吾悅廣場	商業	66.77%	319,603	864,698	1,051
西寧	西寧城北吾悅廣場	商業	66.54%	144,524	577,974	1,734
蘭州	蘭州安寧吾悅廣場	商業	66.66%	81,214	418,838	1,006
常州	尚雋天驕花園	住宅	38.61%	56,966	154,763	684
	常州雲翌花園	住宅	31.84%	46,057	144,274	1,715
	匯雋花園	住宅	38.61%	60,515	174,205	694
	金壇逸雋花園	住宅	38.61%	55,669	167,989	618
	金壇金桂東路北側、永清路西側地塊	住宅	38.61%	50,900	155,177	566

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)
無錫	文暉銘苑	住宅	64.35%	75,699	204,877	2,038
	溫州	新城•甌江灣	住宅	42.77%	132,688	438,580
徐州	溫州未來社區項目	商業	32.94%	76,485	372,788	2,864
	鼓樓映樾	住宅	31.69%	54,171	124,335	666
	新城•雲境	住宅	63.38%	14,866	34,583	169
	璞樾•御瓏湖BC地塊	住宅	32.32%	73,239	120,134	1,422
	璞樾•御瓏湖A地塊	住宅	44.37%	81,570	236,055	2,412
	徐州豐縣吾悅廣場	商業	66.54%	294,806	993,774	578
	鹽城	金樾府	住宅	26.86%	77,818	258,915
鹽城	鹽城經開區雁盪山路項目	住宅	26.86%	104,088	317,896	1,103
	泰州	泰州海陵吾悅廣場	商業	6.88%	307,759	677,848
泰安	新城•五岳首府	住宅	33.27%	65,000	148,703	403
	泰安新泰吾悅廣場	商業	66.89%	250,160	714,831	754
	泰安肥城吾悅廣場	商業	66.54%	320,906	778,234	723
台州	新城京嶺•雲樾東方	住宅	36.66%	104,530	316,850	1,455
	雲樾風華小區	住宅	42.77%	41,844	131,559	822
宿遷	宿遷泗陽吾悅廣場	商業	66.54%	172,441	806,329	349
	宿遷泗洪吾悅廣場	商業	63.22%	280,409	917,273	705
	宿遷宿城10地塊	住宅	63.38%	74,925	234,126	1,020
揚州	揚州拾光樾	住宅	30.22%	26,504	63,933	221
宜昌	宜昌西陵吾悅廣場	商業	66.54%	110,540	389,323	470
濱州	濱州濱城吾悅廣場	商業	66.67%	201,480	762,667	549
滄州	滄州運河區117畝地塊	住宅	66.54%	78,353	169,428	642
常德	常德鼎城吾悅廣場	商業	66.54%	316,237	1,186,184	1,330
南通	光啟花苑	住宅	22.03%	76,482	257,267	924
	雲境雅苑	住宅	19.31%	60,885	178,025	847
	啟東市中央大道地塊	住宅	66.65%	175,005	420,048	4,135
	南通崇川R20021號地塊	住宅	26.88%	65,064	190,859	1,459
日照	日照時代之光項目	住宅	33.58%	40,717	111,915	400
	日照東港吾悅廣場	商業	66.54%	209,945	615,902	884

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)
淄博	淄博周村吾悅廣場	商業	66.66%	89,645	262,195	347
運城	運城鹽湖吾悅廣場	商業	66.66%	207,791	795,161	696
上饒	桃李郡	住宅	33.94%	74,433	214,972	533
淮安	淮安金樾府項目	住宅	21.47%	41,476	157,577	769
	浦13項目	住宅	65.47%	30,222	92,566	505
	淮安盱眙吾悅廣場	商業	66.54%	119,537	380,996	335
嘉興	翡翠風華城	住宅	32.50%	52,385	176,823	928
	嘉善縣經開區201819號地塊	住宅	40.06%	29,791	87,390	507
連雲港	連雲港海州項目	住宅	22.82%	41,478	120,009	651
	新城•海悅銘築	住宅	32.32%	45,820	119,020	315
	東海府	住宅	31.69%	60,678	180,117	444
金華	香悅蘭城	住宅	40.33%	69,998	196,931	666
惠州	羅陽上頭塘地塊	住宅	31.37%	64,920	221,099	416
聊城	聊城度假區118地塊	住宅	39.93%	78,320	260,146	519
江門	新城博富領會國際	住宅	51.21%	51,279	173,971	763
黔南布依族 苗族自治州	新城龍樾府	住宅	34.28%	539,200	1,185,148	1,054
漯河	熙河雲著	住宅	16.00%	88,102	245,268	457
安陽	安陽文峰吾悅廣場	商業	66.54%	245,782	780,880	1,052
安康	安康漢濱吾悅廣場	商業	66.77%	187,958	675,545	516
包頭	包頭昆北吾悅廣場	商業	66.77%	48,476	139,778	300
保山	保山隆陽吾悅廣場	商業	66.54%	344,467	1,269,632	1,044
邯鄲	新城•公園尚府	住宅	67.21%	59,907	186,236	448
保定	保定市蓮池區長城地塊	住宅	32.93%	53,955	213,274	365
蚌埠	新城怡康時光印象	住宅	32.38%	49,547	130,524	414
東營	東營東營吾悅廣場	商業	66.54%	317,204	694,818	803
雲浮	雲浮雲城吾悅廣場	商業	66.54%	178,469	662,704	800
鄂州	鄂州鄂城吾悅廣場	商業	66.54%	208,994	784,866	1,228
廣安	廣安廣安吾悅廣場	商業	66.54%	221,676	664,267	488

物業投資

本集團投資物業主要源於2020年12月31日已開業的95座吾悅廣場。

表4：2020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		開業時間
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
常州武進吾悅廣場	100.00%	197,243	207,265	2012年4月
常州吾悅國際廣場	100.00%	135,815	153,363	2012年12月
上海青浦吾悅廣場	99.39%	90,129	139,205	2014年12月
蘇州吳江吾悅廣場	100.00%	66,981	77,243	2015年6月
蘇州張家港吾悅廣場	100.00%	71,911	79,789	2015年9月
鎮江丹陽吾悅廣場	100.00%	96,512	101,612	2015年12月
海口吾悅廣場	100.00%	116,308	116,663	2016年10月
南昌吾悅廣場	100.00%	68,765	77,442	2016年11月
常州金壇吾悅廣場	100.00%	89,748	93,784	2016年12月
安慶吾悅廣場	100.00%	89,002	78,989	2016年12月
成都吾悅廣場	100.00%	91,355	91,969	2016年12月
嘉興桐鄉吾悅廣場	100.00%	109,359	105,606	2017年5月
衢州吾悅廣場	100.00%	73,202	79,517	2017年6月
長春吾悅廣場	100.00%	86,531	94,887	2017年7月
鎮江吾悅廣場	100.00%	85,717	93,669	2017年8月
青島吾悅廣場	100.00%	94,445	114,433	2017年9月
紹興嵊州吾悅廣場	100.00%	88,201	85,007	2017年10月
南通如皋吾悅廣場	100.00%	88,652	82,668	2017年11月
寧波吾悅廣場	100.00%	63,068	67,813	2017年11月
南京吾悅廣場	100.00%	58,397	64,075	2017年12月
成都武侯吾悅廣場	95.67%	45,565	52,219	2017年12月
泉州晉江吾悅廣場	100.00%	53,066	60,574	2017年12月
渭南吾悅廣場	100.00%	48,462	39,945	2018年5月
溫州瑞安吾悅廣場	100.00%	122,108	121,519	2018年7月
金華義烏吾悅廣場	100.00%	98,554	92,279	2018年7月
淮南吾悅廣場	100.00%	71,037	69,503	2018年8月
台州黃岩吾悅廣場	100.00%	84,951	82,902	2018年9月
嘉興平湖吾悅廣場	100.00%	81,860	74,541	2018年9月
蘇州昆山吾悅廣場	100.00%	69,038	66,524	2018年9月

租金及管理費收入	出租率	截至12月31日止年度		開業時間
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
揚州吾悅廣場	100.00%	71,767	75,467	2018年9月
南昌新建吾悅廣場	96.85%	43,229	57,286	2018年11月
昆明吾悅廣場	100.00%	61,279	76,730	2018年11月
泰州泰興吾悅廣場	100.00%	78,668	81,636	2018年11月
長沙吾悅廣場	100.00%	109,059	102,862	2018年11月
南寧吾悅廣場	100.00%	56,048	64,702	2018年12月
鎮江句容吾悅廣場	98.52%	49,462	67,014	2018年12月
臨沂吾悅廣場	100.00%	71,959	77,553	2018年12月
台州玉環吾悅廣場	100.00%	71,442	80,207	2018年12月
南通啟東吾悅廣場	100.00%	69,802	68,659	2018年12月
台州仙居廣場	100.00%	46,417	61,899	2018年12月
寧波慈溪吾悅廣場	100.00%	68,146	89,292	2018年12月
上饒吾悅廣場	100.00%	70,730	46,750	2019年6月
合肥吾悅廣場	100.00%	87,757	61,384	2019年6月
淮安吾悅廣場	100.00%	75,761	44,283	2019年7月
欽州吾悅廣場	100.00%	60,214	35,334	2019年7月
西安西咸吾悅廣場	100.00%	100,706	40,193	2019年9月
延安吾悅廣場	100.00%	53,192	21,392	2019年9月
連雲港贛榆吾悅廣場	100.00%	70,633	26,779	2019年9月
常州天寧吾悅廣場	100.00%	117,197	35,066	2019年10月
寶雞吾悅廣場	95.80%	63,480	18,616	2019年10月
揚州寶應吾悅廣場	100.00%	62,102	18,433	2019年10月
天津津南吾悅廣場	100.00%	91,184	20,214	2019年11月
淮北吾悅廣場	95.28%	38,469	12,218	2019年11月
漢中吾悅廣場	100.00%	86,080	15,933	2019年11月
桂林吾悅廣場	96.29%	48,372	6,469	2019年11月
連雲港海州吾悅廣場	100.00%	78,603	11,600	2019年12月
常州溧陽吾悅廣場	98.05%	58,225	9,213	2019年12月
鹽城吾悅廣場	98.50%	46,348	7,652	2019年12月
揚州高郵吾悅廣場	96.22%	64,225	7,205	2019年12月
蚌埠吾悅廣場	97.36%	62,339	6,970	2019年12月
宿州吾悅廣場	97.98%	65,830	4,174	2019年12月
長沙高鐵吾悅廣場	95.69%	71,818	6,566	2019年12月

租金及管理費收入	出租率	截至12月31日止年度		開業時間
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
紹興諸暨吾悅廣場	–	–	43,935	2017年7月
哈爾濱吾悅廣場	–	19,313	–	2020年1月
西安灃西吾悅廣場	100.00%	30,282	–	2020年9月
長春北湖吾悅廣場	100.00%	23,388	–	2020年9月
阜陽潁州吾悅廣場	100.00%	25,444	–	2020年9月
嘉興海鹽吾悅廣場	100.00%	26,468	–	2020年9月
昆明呈貢吾悅廣場	100.00%	23,783	–	2020年9月
泰州興化吾悅廣場	100.00%	28,307	–	2020年9月
昭通吾悅廣場	99.90%	22,579	–	2020年9月
包頭昆區吾悅廣場	100.00%	23,506	–	2020年9月
貴港吾悅廣場	96.83%	11,804	–	2020年10月
六安吾悅廣場	100.00%	16,041	–	2020年10月
徐州賈汪吾悅廣場	100.00%	12,909	–	2020年10月
湖州吾悅廣場	100.00%	16,855	–	2020年10月
唐山吾悅廣場	100.00%	23,781	–	2020年10月
鹽城射陽吾悅廣場	100.00%	14,719	–	2020年10月
蘇州高鐵吾悅廣場	100.00%	24,078	–	2020年11月
鹽城大豐吾悅廣場	100.00%	16,551	–	2020年11月
荊州吾悅廣場	100.00%	14,530	–	2020年11月
滁州吾悅廣場	100.00%	8,683	–	2020年11月
西寧城東吾悅廣場	100.00%	17,415	–	2020年11月
襄陽吾悅廣場	100.00%	12,721	–	2020年11月
南京雨花吾悅廣場	100.00%	17,282	–	2020年11月
貴陽清鎮吾悅廣場	99.10%	7,562	–	2020年11月
遵義吾悅廣場	100.00%	6,582	–	2020年12月
隨州吾悅廣場	100.00%	7,054	–	2020年12月
鹽城東台吾悅廣場	100.00%	8,086	–	2020年12月
淮安漣水吾悅廣場	100.00%	7,913	–	2020年12月
北海吾悅廣場	100.00%	4,575	–	2020年12月

租金及管理費收入	出租率	截至12月31日止年度		開業時間
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
昆明安寧吾悅廣場	100.00%	4,828	–	2020年12月
溫州龍灣吾悅廣場	100.00%	11,908	–	2020年12月
德陽吾悅廣場	99.61%	2,520	–	2020年12月
滁州天長吾悅廣場	100.00%	4,507	–	2020年12月
銅陵吾悅廣場	100.00%	4,588	–	2020年12月
長沙望城吾悅生活廣場	94.58%	1,876	–	2020年12月
新城控股大廈B座 (寫字樓)	96.48%	47,931	39,524	2016年1月
合計		5,356,897	4,108,210	

附註：

1. 截至2020年12月31日，本集團持有的已開業吾悅廣場為93座，管理輸出的已開業吾悅廣場為2座。此外，本集團有5個管理輸出項目為2020年年底新簽約項目，未被納入2020年全年業績；
2. 哈爾濱吾悅廣場於2020年10月起解除合作；及
3. 出租率為2020年12月31日當日商業物業出租情況。

截至2020年12月31日，本集團有56項在建中的投資物業。

除上述投資物業外，本集團於2020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2020年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣137,577.9百萬元，較2019年增加71.3%。於截至2020年12月31日止年度，交付物業總建築面積約15,386,229平方米，較2019年增加123.7%。2020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8,942元。

表5：本集團2020年物業銷售收入明細

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)
常州溧陽項目	常州	4,457.03	412,831	10,796
南京悅峯	南京	4,305.87	166,395	25,877
淮安生態新城項目	淮安	3,779.21	360,853	10,473
台州仙居項目	台州	3,453.64	298,714	11,562
蘇州MOC芯城匯項目	蘇州	3,078.11	166,626	18,473
昆明呈貢項目	昆明	2,786.82	235,778	11,820
常州桃李花園	常州	2,740.99	248,412	11,034
杭州璟雋名邸	杭州	2,738.08	122,104	22,424
連雲港贛榆項目	連雲港	2,594.50	395,237	6,564
漢中漢台項目	漢中	2,410.56	367,450	6,560
濟南香溢華庭	濟南	2,350.14	175,221	13,412
常州天寧項目	常州	2,304.32	196,174	11,746
長春新區項目	長春	2,137.88	247,681	8,632
湖州南潯海上風華	湖州	2,076.69	277,968	7,471
啟東蝶湖世界灣	啟東	2,065.05	180,541	11,438
台州玉環項目	台州	2,015.99	210,589	9,573
濱湖大都會	合肥	1,969.34	106,572	18,479
連雲港海州項目	連雲港	1,914.91	167,585	11,426
泰州榮樾	泰州	1,846.75	129,322	14,280
長沙國際花都	長沙	1,801.82	256,058	7,037
杭州香悅公館	杭州	1,796.31	87,732	20,475
寧波慈溪項目	寧波	1,747.23	173,644	10,062
常州新城公館	常州	1,715.73	123,246	13,921
鹽城鹽都項目	鹽城	1,714.69	183,921	9,323
宿遷水木清華	宿遷	1,640.23	201,149	8,154
句容樾府	鎮江	1,518.02	174,305	8,709
揚州寶應項目	揚州	1,393.18	167,704	8,307
沔陽碧桂園新城	宿遷	1,267.52	146,693	8,641
青白江萬科新城時代之光	成都	1,259.80	174,915	7,202
張家港公館1790	張家港	1,239.39	108,112	11,464
淮安尚雋花園	淮安	1,200.40	165,107	7,270
簡陽悅雋江山	成都	1,174.64	133,633	8,790
西安豐西項目	西安	1,174.06	95,196	12,333
長沙和樾	長沙	1,165.96	161,859	7,204
合肥肥東項目	合肥	1,154.73	137,410	8,404
淮安悅雋	淮安	1,141.51	159,166	7,172

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)
南通如皋悅雋時代	南通	1,129.74	107,990	10,462
簡陽悅雋風華	成都	1,113.66	131,816	8,449
鹽城悅雋時代	鹽城	1,106.08	159,637	6,929
淮北杜集項目	淮北	1,103.36	173,356	6,365
蘇州悅雋平瀾府	蘇州	1,093.13	123,887	8,824
宿州埇橋項目	宿州	1,091.45	115,330	9,464
泰安泰山項目	泰安	1,079.02	122,505	8,808
重慶朗雋大都會	重慶	1,076.92	73,221	14,708
阜陽潁州項目	阜陽	1,073.10	101,646	10,557
西安悅雋公園里	西安	1,065.39	144,989	7,348
長沙縣璽樾	長沙	1,049.65	144,488	7,265
嘉興海鹽項目	嘉興	1,022.25	103,618	9,866
龍泉新里桃溪川	成都	1,021.37	97,733	10,451
新城金樾府	成都	1,005.24	184,467	5,449
天津大港港東府	天津	1,003.74	116,159	8,641
紹興嵊州項目	紹興	1,001.23	149,645	6,691
鹽城大豐悅雋	鹽城	992.69	153,473	6,468
六安裕安項目	六安	976.61	130,481	7,485
淮南田家庵項目	淮南	934.03	167,825	5,566
桂林臨桂項目	桂林	931.92	131,510	7,086
濟南香溢瀾庭	濟南	918.67	86,706	10,595
西安璽樾驪府	西安	912.14	54,919	16,609
欽州欽南項目	欽州	911.32	183,694	4,961
滁州南譙項目	滁州	905.58	117,129	7,732
昆明新城雅樾	昆明	865.95	119,917	7,221
寶雞高新項目	寶雞	864.43	121,371	7,122
重慶金樾府	重慶	859.33	111,481	7,708
新城庭瑞君悅觀瀾項目				
武漢庭瑞君悅觀瀾項目	武漢	853.04	92,658	9,206
重慶和昱麟雲	重慶	849.00	136,161	6,235
徐州賈汪項目	徐州	846.77	149,849	5,651
鹽城大豐項目	鹽城	836.18	93,647	8,929
東陽盛昱之光	金華	834.92	103,860	8,039
蚌埠蚌山項目	蚌埠	817.54	112,991	7,235
惠州明昱花園	惠州	807.90	165,354	4,886
台州仙居尚雋公館	台州	778.92	83,679	9,308
濟南新城領寓	濟南	778.50	81,116	9,597
葛店新城·新璟匯	鄂州	776.23	91,199	8,511
天津津南項目	天津	774.39	74,586	10,383
青島卓越皇后道	青島	736.38	68,453	10,758
高唐金樾府	聊城	709.13	123,110	5,760
常州湖悅朗雋花園	常州	689.50	82,070	8,401
三水璟薈豪園	佛山	683.17	53,237	12,833
海鹽璟郡瀾庭	嘉興	680.36	68,383	9,949
青島新城雲樾曉院	青島	676.70	53,510	12,646

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)
淄博新城悅雋江山	淄博	675.81	80,387	8,407
宿遷太湖花園	宿遷	668.19	129,167	5,173
黃石新城朗雋	黃石	663.16	116,108	5,712
長豐悅雋九里	合肥	659.03	60,578	10,879
新城尚郡	鄭州	656.91	77,155	8,514
揚州高郵項目	揚州	642.40	89,612	7,169
台州黃岩項目	台州	610.51	46,109	13,240
萊蕪新城悅雋	濟南	601.10	91,363	6,579
金湖悅雋風華	淮安	591.24	98,071	6,029
鹽城射陽項目	鹽城	587.89	70,742	8,310
肇慶新城和昱建設項目	肇慶	581.84	71,578	8,129
都會瀾庭	湖州	580.38	43,190	13,438
包頭昆區項目	包頭	562.93	29,890	18,834
長葛金樾府	許昌	527.42	89,523	5,891
孝感新城·璟悅府	孝感	522.06	88,129	5,924
青島新城璽樾	青島	502.85	51,611	9,743
金華雲昱	金華	492.82	77,731	6,340
孝感新城璽樾	孝感	488.84	75,631	6,463
株洲樾府	株洲	476.41	68,787	6,926
昭通昭陽項目	昭通	467.48	27,948	16,727
鹽城東台項目	鹽城	453.59	23,741	19,106
齊河新城悅雋	德州	449.30	72,670	6,183
新城金樾府	成都	443.47	184,467	2,404
峨眉山金樾天璽	樂山	423.94	98,431	4,307
泰州興化項目	泰州	422.86	19,785	21,372
鄰水灣景苑	蘇州	419.77	47,941	8,756
南漳新城悅雋	襄陽	417.88	103,083	4,054
湘潭璟雋	湘潭	411.39	87,110	4,723
鹽城建湖悅雋首府	鹽城	396.85	71,621	5,541
齊河新城璽樾	德州	393.78	40,225	9,789
貴港港北項目	貴港	380.13	26,222	14,497
惠州雲昱花園	惠州	363.83	48,328	7,528
荊州沙市項目	荊州	362.48	15,668	23,135
武漢璟棠	武漢	360.11	37,354	9,640
南京璞樾和山	南京	349.27	31,281	11,165
雅安新城瑞升金樾瀾岸	雅安	322.09	54,181	5,945
長沙雨花項目	長沙	309.47	16,442	18,822
中山嵐彩名苑	中山	304.14	27,334	11,127
平湖新城悅雋	嘉興	286.40	31,602	9,063
上饒廣信項目	上饒	280.81	119,141	2,357
鎮江悅雋吾悅坊	鎮江	263.09	54,805	4,801
濟南新城和昌湖畔樾山	濟南	258.60	39,139	6,607
興盛悅雋天驕	承德	200.51	33,012	6,074

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)
其他		2,377.17	440,577	5,396
合計		137,577.93	15,386,229	8,942

截至2020年12月31日，涉及總建築面積約為36,000,898平方米及價值約人民幣377,995百萬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新冠再次爆發，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2020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2020年12月31日止年度，五大供應商佔總購買額約8.1%。截至2020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2019年12月31日止年度約人民幣86,851.2百萬元增加68.2%至截至2020年12月31日止年度約人民幣146,118.7百萬元。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
物業銷售收入	137,577.9	80,322.3
商業物業管理服務收入	2,373.1	1,640.1
租金收入	2,935.3	2,296.8
其他收入	3,232.4	2,592.0
	<u>146,118.7</u>	<u>86,851.2</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2019年12月31日止年度約人民幣60,505.8百萬元增加89.3%至截至2020年12月31日止年度約人民幣114,530.5百萬元。

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2019年 同比變動 %
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
土地使用權成本	37,195,956	19,875,924	87
建築開支	61,489,124	26,955,905	128
資本化利息	9,240,143	8,714,263	6
稅金及附加費	1,198,376	357,855	235
完工待售及在建銷售物業減值準備	1,597,021	939,796	70
其他開支	3,809,835	3,662,008	4
合計	114,530,455	60,505,751	89
已交付建築面積總額(平方米)	15,386,229	6,878,657	124
已售每平方米平均成本(人民幣) (附註)	7,014	8,075	-13
已售每平方米平均售價(人民幣)	8,942	11,677	-23
平均成本佔平均售價的百分比	78.44%	69.15%	13

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。

毛利

本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度約人民幣26,345.4百萬元增加19.9%至截至2020年12月31日止年度約人民幣31,588.3百萬元，毛利額的增加主要為物業銷售收入的增加。本集團截至2020年12月31日止年度錄得毛利率約21.6%。

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2020年12月31日止年度投資物業估值稅前收益約人民幣2,306.2百萬元。投資物業錄得公平值收益主要是由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294.4百萬元。主要為處置若干子公司產生的收益。

銷售和營銷費用

銷售和營銷費用由截至2019年12月31日止年度約人民幣4,422.3百萬元增加25.7%至截至2020年12月31日止年度約人民幣5,560.3百萬元。銷售和營銷費用增加主要是由本集團在2020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2019年12月31日止年度約人民幣4,301.5百萬元增加9.9%至截至2020年12月31日止年度約人民幣4,728.2百萬元。行政開支增加主要是由2020年本集團員工人數增加引起員工成本增加所致。

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2019年12月31日止年度約人民幣1,339.6百萬元下降56.7%至截至2020年12月31日止年度約人民幣580.0百萬元。融資成本淨額減少主要是由2020年匯兌收益增加所致。

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2019年12月31日止年度的人民幣9,019.0百萬元增加13.8%至截至2020年12月31日止年度約人民幣10,267.2百萬元。所得稅開支增加主要是由2020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2019年12月31日止年度約人民幣7,812.3百萬元增加30.3%至截至2020年12月31日止年度約人民幣10,178.2百萬元。

歸屬於本公司權益持有人的核心盈利由截至2019年12月31日止年度約人民幣6,802.0百萬元增加25.9%至截至2020年12月31日止年度約人民幣8,564.4百萬元。

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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
銀行及手頭現金(包括受限制現金)	63,368.2	65,574.0
現金和現金等價物	<u>58,965.9</u>	<u>59,691.7</u>

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104,643.6百萬元，借款的到期組別如下：

借款年限	於12月31日	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
1年以內	31,226.5	40,849.0
1年以上但未超過2年	36,867.0	31,100.3
2年以上但未超過5年	33,236.4	15,480.2
5年以上	<u>3,313.7</u>	<u>417.4</u>
	<u>104,643.6</u>	<u>87,846.9</u>

於2020年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣43,267.7百萬元，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2020年12月31日止的長期借款佔總借款的比重達到70.2%，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2020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6.69%。

淨負債與權益比率

於2020年12月31日，本集團的淨負債與權益比率為50.7%（於2019年12月31日：38.5%）。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2020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80,015.1百萬元（於2019年12月31日：約人民幣67,426.5百萬元）。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2020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2020年12月31日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣13,605.2百萬元之擔保（於2019年12月31日：人民幣19,299.6百萬元）。

除本業績公告所披露者外，本集團於2020年12月31日並無其他重大或然負債。

外匯風險

於2020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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
以人民幣計價	61,465.2	62,263.2
以港幣計價	80.2	15.2
以美元計價	1,822.8	3,295.6
	<u>63,368.2</u>	<u>65,574.0</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2020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2020年12月31日，本集團在中國及香港僱用32,127名全職僱員，其中29,405名僱員從事房地產開發及商業管理業務及2,722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2020年12月31日止年度確認以股份為基礎的報酬開支人民幣196.9百萬元(截至2019年12月31日止年度：人民幣41.0百萬元)。

於本年度發行及贖回優先票據

於2020年6月，本公司發行於2022年到期本金額為400百萬美元的6.45%優先票據(「**2022年票據**」)。於2020年8月，本公司發行於2024年到期本金額為250百萬美元的6.0%優先票據(「**2024年票據**」)。2022年票據及2024年票據於新加坡證券交易所上市及買賣。有關發行2022年票據及2024年票據的詳情載於本公司日期為2020年6月4日、2020年6月5日、2020年8月5日及2020年8月6日的公告。所得款項已悉數用於償還本公司若干境外債務。

於2020年2月16日，本公司已於到期時悉數贖回本金額350百萬美元的5.0%優先票據，連同其所有應計的利息。於2020年9月14日，本公司已於到期時悉數贖回本金額300百萬美元的6.5%優先票據，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日及2020年9月14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2021年5月26日(星期三)舉行，預期股東週年大會通告將於2021年4月23日(星期五)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2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.41元(2019年：每股人民幣0.31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2021年7月30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2021年5月20日至2021年5月24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： 2021年5月20日(星期四)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間： 2021年5月21日(星期五)至
2021年5月26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： 2021年6月11日(星期五)
最後股份過戶日期： 2021年6月15日(星期二)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間： 2021年6月16日(星期三)至
2021年6月18日(星期五)(包括首尾兩天)
記錄日期： 2021年6月18日(星期五)

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2020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2020年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2020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2020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

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，已根據所披露用途作為收購位於中國江蘇、雲南和江西的土地之對價。

有關配售事項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。

成立環境、社會及管治委員會

年內，本集團環境、社會及管治委員會（「**環境、社會及管治委員會**」）已成立，自2020年11月20日起生效。環境、社會及管治委員會主要負責：(i)制定及檢討本公司的環境、社會及管治（「**ESG**」）責任、願景、策略、框架、原則及政策，加強重要性評估及匯報過程，以確保及落實董事會通過的ESG政策持續地執行和實施；(ii)審議並批准本公司的ESG目標，定期審核ESG目標的達成情況；及(iii)審視ESG主要趨勢以及有關風險和機遇，並就此評估本集團ESG有關架構及業務模式是否足夠及有效，於必要時採納及更新本集團ESG政策並確保該等政策與時俱進，符合適用的法律、法規及監管要求和國際標準。

報告期後事項

關連交易 — 資產出售

於2021年2月8日，本集團子公司與新城悅服務集團有限公司子公司訂立資產出售協議，並同意按代價人民幣32,931,300元出售資產，其中包括快遞櫃及其零配件存貨，及快遞櫃相關的無形資產。有關出售事項詳情，請參閱本公司日期為2021年2月8日的公告。

發行及贖回優先票據

於2021年1月，本公司發行於2025年到期本金額為300百萬美元的4.45%優先票據（「**2025年票據**」）。2025年票據於新加坡證券交易所上市及買賣。有關發行2025年票據的詳情載於本公司日期為2021年1月6日及2021年1月7日的公告。所得款項已悉數用於償還本公司若干境外債務。

於2021年1月22日，本公司已於到期時悉數贖回本金額300百萬美元的7.5%優先票據，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2021年1月22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2020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2020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2020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2020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，2021年3月26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，及獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。