

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2023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5,201百萬元，同比增長10.24%；
- 營業額約人民幣42,532百萬元；
- 歸屬於本公司權益持有人的淨利潤約人民幣1,431百萬元；
- 歸屬於本公司權益持有人的核心盈利**約人民幣1,565百萬元；
- 淨負債與權益比率47.2%；及
- 銀行借款、優先票據及公司債券的加權平均利率6.35%。

* 含稅租金收入，包含商鋪、辦公樓及購物中心的租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入

** 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業及金融資產的公允價值收益或虧損、與借款及金融資產有關的未變現外匯收益或虧損以及出售子公司的除稅後損益

新城發展控股有限公司(「本公司」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2023年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核中期業績，連同2022年相應期間的比較數字如下：

簡明合併財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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		7,604,102	7,987,902
使用權資產		1,130,525	1,475,120
投資物業		114,612,361	113,262,575
無形資產		327,101	366,147
於聯營公司的投資		13,061,380	12,832,996
於合營企業的投資		12,671,730	12,958,270
遞延所得稅資產		7,957,823	7,640,630
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產		359,567	359,942
按攤銷成本計量之金融資產		236,185	219,687
商譽		777	777
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	650	630
非流動資產總額		157,962,201	157,104,676
流動資產			
租賃土地預付款項		2,498,583	2,498,583
完工待售或在建銷售物業		189,207,334	204,412,729
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	59,030,753	61,516,856
合約取得成本		3,677,421	3,789,212
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		604,112	641,455
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		386,623	545,199
按攤銷成本計量之金融資產		562,691	511,917
受限制現金		8,283,375	10,017,870
現金及現金等價物		20,728,472	22,435,399
流動資產總額		284,979,364	306,369,220
資產總額		442,941,565	463,473,896

簡明合併財務狀況表
於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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>45,772,716</u>	<u>44,747,790</u>
		45,778,538	44,753,612
非控股股東權益		<u>47,283,234</u>	<u>48,260,729</u>
		93,061,772	93,014,341
負債			
非流動負債			
借款	7	47,926,915	43,874,405
租賃負債		631,019	599,709
遞延所得稅負債		<u>7,456,156</u>	<u>7,712,480</u>
		56,014,090	52,186,594
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	99,725,657	106,949,413
預收承租人款項		1,129,099	861,548
合約負債		156,793,837	164,832,371
即期所得稅負債		10,520,244	9,886,047
借款	7	25,615,822	35,663,149
租賃負債		<u>81,044</u>	<u>80,433</u>
		293,865,703	318,272,961
負債總額		<u>349,879,793</u>	<u>370,459,555</u>
權益及負債總額		<u>442,941,565</u>	<u>463,473,896</u>

簡明合併損益表
截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	9	42,532,349	43,351,645
銷售及服務成本	10	(35,116,886)	(34,696,196)
毛利		7,415,463	8,655,449
投資物業公允價值收益		127,593	771,036
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具公允價值收益/(虧損)		40,804	(26,876)
銷售及營銷成本	10	(1,680,048)	(1,716,899)
行政開支	10	(2,060,162)	(2,351,486)
金融資產減值收益淨額		21,568	129,087
其他收入		183,671	284,236
其他開支		(6,541)	(11,283)
其他收益/(虧損)－淨額		295,208	(141,712)
經營利潤		4,337,556	5,591,552
財務收入	11	169,303	194,232
融資成本	11	(1,355,159)	(1,253,647)
融資成本－淨額	11	(1,185,856)	(1,059,415)
應佔聯營公司業績		291,323	(165,177)
應佔合營企業業績		310,451	386,577
除所得稅前利潤		3,753,474	4,753,537
所得稅開支	12	(1,449,101)	(1,792,587)
期內利潤		2,304,373	2,960,950
應佔期內利潤：			
－本公司權益持有人		1,431,155	1,789,211
－非控股股東權益		873,218	1,171,739
		2,304,373	2,960,950
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0.20元	人民幣0.28元
－每股攤薄盈利	13	人民幣0.20元	人民幣0.28元

簡明合併全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內利潤	<u>2,304,373</u>	<u>2,960,950</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	(359,272)	(349,848)
－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	10,160	(25,627)
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	(177,054)	(167,220)
－使用權益法入賬的應佔一間聯營公司的 其他全面收益	–	(3,688)
－以公允價值計量且其變動計入非控股股東權益 應佔其他全面收益的債務工具公允價值變動	4,354	(17,084)
－以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的股本投資公允價值變動	<u>(9,111)</u>	<u>(1,901)</u>
期內其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(530,923)</u>	<u>(565,368)</u>
期內全面收益總額	<u>1,773,450</u>	<u>2,395,582</u>
應佔期內全面收益總額：		
－本公司權益持有人	1,075,665	1,408,908
－非控股股東權益	<u>697,785</u>	<u>986,674</u>
	<u>1,773,450</u>	<u>2,395,582</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2023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2023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2022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2022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2023年6月30日止六個月採納的新準則、修訂本及詮釋

- 香港財務報告準則第17號保險合約
- 披露會計政策—香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務報告第2號
- 會計估計的定義—香港會計準則第8號(修訂本)
- 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項—香港會計準則第12號(修訂本)

自2023年1月1日開始採納上述新修訂本並無對本集團截至2023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2023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
以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融工具的 公允價值收益	—	40,804	40,804	—	40,804
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)				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	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	<u>348,343,382</u>	<u>7,509,433</u>	<u>355,852,815</u>	<u>(5,973,022)</u>	<u>349,879,793</u>

* 對銷主要指於A股公司所控制公司的非A股公司的聯營公司股權。

	截至2022年6月30日止六個月(未經審核)				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	42,803,047	668,387	43,471,434	(119,789)	43,351,645
—於一個時點	37,985,614	455,202	38,440,816	(1,262)	38,439,554
—隨時間	2,309,712	210,788	2,520,500	(62,333)	2,458,167
—租金收入	2,507,721	2,397	2,510,118	(56,194)	2,453,924
除所得稅開支前分部利潤	5,008,412	(220,791)	4,787,621	(34,084)	4,753,537
投資物業公允價值收益	664,059	-	664,059	106,977	771,036
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具公允價值 虧損	(16,595)	(10,281)	(26,876)	-	(26,876)
財務收入	165,025	376,101	541,126	(346,894)	194,232
融資成本	(948,369)	(652,172)	(1,600,541)	346,894	(1,253,647)
折舊及攤銷	(195,554)	(206,391)	(401,945)	-	(401,945)
應佔聯營公司業績	(180,299)	66,874	(113,425)	(51,752)	(165,177)
應佔合營企業業績	<u>386,570</u>	<u>7</u>	<u>386,577</u>	<u>-</u>	<u>386,577</u>

期內利潤對賬如下：

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

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

* 對銷主要指於A股公司所控制公司的非A股公司的聯營公司股權。

5 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	596,806	654,252
應收票據	10,938	164,468
貿易應收款項總額	607,744	818,720
減：減值虧損	(17,062)	(15,075)
貿易應收款項－淨額	590,682	803,645
預付款項		
－預付所得稅及土地增值稅	6,853,205	7,051,447
－預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	8,552,038	8,945,059
－預付附加費及其他稅項	513,472	430,727
－預付建設成本	111,090	191,690
－其他	1,818,172	1,044,955
	17,847,977	17,663,878
其他應收款項		
－應收政府款項	4,685,650	4,919,080
－應收關連方款項	11,363,017	12,578,225
－應收合營企業夥伴款項	1,527,812	1,608,945
－應收子公司非控股股東款項	21,013,761	21,567,016
－應收其他保證金款項	1,147,899	1,087,771
－其他	2,206,891	2,670,695
	41,945,030	44,431,732
減：減值虧損	(1,352,286)	(1,381,769)
	40,592,744	43,049,963
貿易及其他應收款項以及預付款項－淨額	59,031,403	61,517,486
減：非即期部分	(650)	(630)
即期部分	59,030,753	61,516,856

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2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	574,254	741,073
一至兩年	27,218	71,520
兩至三年	6,272	6,127
	<u>607,744</u>	<u>818,720</u>

於2023年6月30日及2022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2023年6月30日及2022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2023年6月30日及2022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2022年1月1日、2022年6月30日、2023年1月1日及2023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2023年1月1日及2023年6月30日	<u>7,065,741,521</u>	<u>5,822</u>

7 借款

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	42,219,130	43,652,041
－中期票據	3,000,000	3,000,000
－優先票據	3,962,204	5,206,964
－證券化安排下的融資	2,726,871	5,637,000
	<u>51,908,205</u>	<u>57,496,005</u>
非即期、無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構貸款	2,264,686	2,483,800
－中期票據	1,240,000	1,800,000
－私募票據	—	170,000
－企業債券	2,159,920	1,971,172
－優先票據	10,802,095	10,398,787
	<u>16,466,701</u>	<u>16,823,759</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(20,447,991)</u>	<u>(30,445,359)</u>
	<u>47,926,915</u>	<u>43,874,405</u>
即期、有抵押：		
－銀行及非銀行金融機構貸款	3,840,099	3,797,224
	<u>3,840,099</u>	<u>3,797,224</u>
即期、無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構貸款	—	10,000
－優先票據	722,580	696,460
	<u>722,580</u>	<u>706,460</u>
短期借款應付利息	<u>60,833</u>	<u>98,523</u>
長期借款的即期部分	<u>20,447,991</u>	<u>30,445,359</u>
長期借款應付利息	<u>544,319</u>	<u>615,583</u>
	<u>25,615,822</u>	<u>35,663,149</u>

8 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	40,445,272	44,471,953
應付票據	3,593,897	6,104,692
應付關連方款項	24,671,050	25,361,592
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	114,370	137,451
待轉合約負債增值稅	13,799,455	14,429,422
應付子公司非控股股東的暫借款	3,250,385	3,111,370
物業項目潛在投資所得金額	1,113,809	1,215,164
應計開支	2,804,108	2,816,927
增值稅和其他應付稅項	747,169	1,084,495
建設投標保證金及租賃押金	4,299,437	4,042,821
應計工資	912,997	822,130
其他	3,973,708	3,351,396
	99,725,657	106,949,413
減：非即期部分	<u>—</u>	<u>—</u>
即期部分	<u>99,725,657</u>	<u>106,949,413</u>

貿易應付款項及應付票據按照發票或繳款通知書之日期於2023年6月30日及2022年12月31日的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	39,495,956	45,025,778
一至兩年	4,543,213	5,550,867
	<u>44,039,169</u>	<u>50,576,645</u>

於2023年6月30日及2022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2023年6月30日及2022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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	36,342,486	37,735,699
—其他服務	212,522	249,915
非A股公司		
—其他服務	795,700	453,940
	<u>37,350,708</u>	<u>38,439,554</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	2,134,691	1,808,466
—其他服務	348,257	438,913
非A股公司		
—其他服務	89,914	210,788
	<u>2,572,862</u>	<u>2,458,167</u>
租金收入		
A股公司	2,606,319	2,451,527
非A股公司	2,460	2,397
	<u>2,608,779</u>	<u>2,453,924</u>
	<u>42,532,349</u>	<u>43,351,645</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
建設成本	16,655,266	16,509,701
土地使用權成本	12,228,459	11,935,096
資本化利息	3,014,070	3,207,143
員工成本	1,795,599	2,130,575
廣告及宣傳費用以及銷售佣金	1,048,649	773,392
稅金及附加費	578,350	663,583
物業、廠房及設備折舊	238,887	347,437
專業費用	122,115	155,845
完工待售或在建銷售物業減值撥備	112,879	162,647
銀行手續費	96,095	85,702
使用權資產及無形資產攤銷	63,517	54,508
差旅費用	54,095	46,972
招待費	40,666	44,686
低價值及短期租賃開支	1,864	5,482
核數師酬金	1,050	1,050
其他開支	2,805,535	2,640,762
銷售及服務成本、銷售及營銷成本和行政開支總計	38,857,096	38,764,581

11 融資成本—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
—借款利息	(2,285,399)	(3,014,643)
—預售合約的重大融資成分	(1,486,618)	(3,095,954)
—支付予/應付予租賃負債的利息及融資費用	(23,382)	(22,674)
—減：資本化利息	2,571,692	5,363,798
	(1,223,707)	(769,473)
—匯兌虧損淨額	(131,452)	(484,174)
融資成本總額	(1,355,159)	(1,253,647)
財務收入		
—銀行存款的利息收入	169,303	194,232
融資成本淨額	(1,185,856)	(1,059,415)

12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
—中國土地增值稅	436,806	472,156
—中國企業所得稅	1,589,258	430,484
	2,026,064	902,640
遞延所得稅	(576,963)	889,947
期內列支的所得稅總額	1,449,101	1,792,587

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

香港利得稅

本集團按16.5%的稅率對香港利得稅作出撥備，因為本集團於截至2023年6月30日止六個月錄得來自香港的應課稅利潤(截至2022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2023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2023年及2022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	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	1,431,155	1,789,211
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,065,742</u>	<u>6,441,105</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.20</u>	<u>0.28</u>

本公司授出的購股權及獎勵股份對每股盈利具有潛在攤薄影響。每股攤薄盈利是通過假設兌換本公司授出的購股權產生的所有潛在攤薄普通股(共同構成計算每股攤薄盈利的分母)，調整發行在外普通股的加權平均數計算。截至2023年6月30日止六個月，本公司有尚未行使之購股權。然而，截至2023年6月30日止六個月期間，該等購股權具反攤薄性。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,431,155</u>	<u>1,789,211</u>
A股公司發行股份獎勵產生的攤薄影響(人民幣千元)	<u>-</u>	<u>(2,411)</u>
為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元)	<u>1,431,155</u>	<u>1,786,800</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	7,065,742	6,441,105
加：攤薄股數(千股)	-	-
於計算每股攤薄盈利時作為分母的已發行及 潛在普通股加權平均數(千股)	<u>7,065,742</u>	<u>6,441,105</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.20</u>	<u>0.28</u>

14 股息

董事會不建議就截至2023年6月30日止六個月派付中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

管理層討論分析

回顧與展望

2023年上半年，面臨嚴峻的內外部挑戰，本集團凝心聚力，積極響應政府「保交樓、穩民生」要求，如期交付5萬套以上住宅產品。2023年上半年本集團實現權益核心淨利潤約人民幣15.65億元；實現商業運營總收入約人民幣52.01億元，同比增長10.24%。面臨行業調整期，本公司的「雙輪驅動」戰略得到優勢彰顯。

受整體宏觀經濟、政策影響，2023年上半年的房地產市場繼續呈現需求疲軟，規模下滑的態勢。在行業整體承壓的大背景下，2023年上半年本集團實現合約銷售金額約人民幣424億元，實現合約銷售面積（「總建築面積」）約516萬平方米（「平方米」）。我們清醒的意識到，無論市場上行還是下行，好的產品和服務一直是企業的立身之本。逐步優化產品結構、努力修復盈利水平將是今後我們的工作重點。

規模化的商業版圖助力本集團跨越行業周期，2023年上半年本集團新開業6座吾悅廣場，截至2023年6月30日，已開業數量達146座，本集團在全國開業及在建的吾悅廣場城市綜合體已達205座。在經濟逐步企穩、消費逐步回暖的大背景下，吾悅廣場將以更豐富多元的業態及符合消費趨勢的品牌，在帶動區域經濟提升的同時，實現自身空間增值。

新城聚焦穩健的現金流，嚴控負債規模，持續優化負債結構。基於安全可控的財務結構，新城在償債方面堅守底線思維，確保每一筆債務提前或到期償付。新城在融資端不斷突破，2023年以來已成功發行規模1億美元優先票據、人民幣11億元公司債券及人民幣8.5億元中期票據。面臨行業調整期，本集團穩健的財務表現獲國際評級機構標普給予「BB-」評級。

今年是新城集團成立的30周年。得益於國家與時代賦予的機遇，新城人通過努力，在本公司股東（「股東」）、投資人、客戶等利益相關方的理解和支持下發展壯大。無論順境逆境，新城將始終保有面對現實的勇氣和面對未來的韌勁，在新的發展階段，期待依然與各位攜手同行，共享未來勝利的果實！

業務回顧

物業發展

截至2023年6月30日止六個月，本集團的合約銷售額達約人民幣42,401百萬元，銷售總建築面積約516.65萬平方米，合約銷售均價(不含車位銷售)達到約每平方米人民幣10,057元。

表一：2023年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於2023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	1,450,592	14,463
浙江省	209,989	3,139
上海市	51,748	603
安徽省	90,581	387
中西部地區		
湖北省	409,422	2,293
湖南省	221,156	1,569
河南省	280,110	1,650
重慶市	225,685	1,526
江西省	144,286	1,317
四川省	200,170	1,076
雲南省	186,415	916
貴州省	84,852	601
新疆維吾爾自治區	180,184	1,682
陝西省	60,589	321
廣西壯族自治區	67,335	348
山西省	74,458	351
青海省	905	13
甘肅省	11,163	110
內蒙古自治區	3,411	6
寧夏回族自治區	9,062	10

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		
山東省	569,956	3,634
天津市	282,178	3,063
北京市	13,564	109
河北省	101,145	842
遼寧省	5,715	5
吉林省	431	3
大灣區及其他地區		
廣東省	223,374	2,286
福建省	7,989	78
海南省	—	—
合計	5,166,465	42,401

於2023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258,817百萬元，總建築面積約為2,949萬平方米。

可租售土地資源

本集團於2023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4,360萬平方米：

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 2023年6月30日 累計簽約面積 (平方米)
長三角地區		
江蘇省	37,581,498	26,359,545
浙江省	8,243,676	5,993,469
安徽省	6,420,479	4,438,656
上海市	966,768	718,345
中西部地區		
湖北省	9,445,995	5,177,065
湖南省	8,640,311	5,159,734
雲南省	6,138,877	2,583,813
重慶市	5,142,511	2,854,249
貴州省	5,100,837	2,120,174
河南省	5,014,323	2,748,591
四川省	4,074,707	2,654,990
廣西壯族自治區	2,870,566	2,030,384
陝西省	2,563,856	1,588,513
山西省	2,702,568	1,414,879
新疆維吾爾自治區	2,160,003	579,570
江西省	1,895,334	858,598
內蒙古自治區	1,277,307	865,274
青海省	573,864	321,284
寧夏回族自治區	601,287	432,824
甘肅省	420,288	169,544

省份／區域	可租售面積 (平方米)	截至 2023年6月30日 累計簽約面積 (平方米)
環渤海地區		
山東省	15,169,181	7,263,192
天津市	5,864,776	3,663,160
河北省	3,524,374	2,222,897
北京市	1,141,656	765,083
遼寧省	971,298	653,235
大灣區及其他地區		
廣東省	6,459,389	3,756,068
福建省	1,066,403	209,891
合計	146,032,131	87,603,029

物業投資

本集團於截至2023年6月30日止六個月投資物業租金及管理費收入錄得約人民幣4,856百萬元，同比增長10%。

表三：2023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	2023年上半年 租金及 管理費收入 人民幣千元	2022年上半年 租金及 管理費收入 人民幣千元
江蘇省	39	98.27%	1,540,614	1,437,451
浙江省	16	96.99%	701,335	712,898
安徽省	13	93.30%	364,212	348,587
陝西省	7	97.01%	273,756	233,593
山東省	9	87.04%	245,554	235,251
湖南省	4	93.21%	142,642	145,229
廣西壯族自治區	5	93.38%	117,496	118,646
雲南省	6	98.96%	147,483	122,598
湖北省	6	98.16%	182,425	130,252
江西省	4	97.78%	125,894	94,886
四川省	5	91.31%	126,733	124,362
吉林省	3	89.91%	84,698	66,531
海南省	1	100.00%	80,486	74,624
天津市	3	94.29%	98,232	96,000
河北省	3	94.24%	78,938	73,370
上海市	2	93.11%	68,431	53,542
貴州省	2	100.00%	51,950	45,971
青海省	1	97.32%	36,263	40,007
內蒙古壯族自治區	3	91.11%	36,019	42,364
福建省	1	98.86%	26,898	25,275
遼寧省	2	77.05%	69,619	36,708
河南省	2	98.12%	57,035	36,149
寧夏回族自治區	1	97.01%	37,412	40,576
重慶市	5	88.65%	57,662	39,661
廣東省	1	98.94%	32,906	29,585
山西省	2	99.27%	24,418	—
甘肅省	1	100.00%	47,119	—

附註：

1. 上海之數據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. 2023年1月至6月本公司商業運營總收入為人民幣52.01億元(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2023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

2023年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣36,342百萬元。交付物業總建築面積3,957,466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9,183元。

表四：2023年上半年各省份物業發展營業額明細

下表載列於2023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	10,990	1,168,460	9,406
天津市	4,653	318,683	14,601
山東省	3,872	582,300	6,650
安徽省	2,522	342,740	7,358
浙江省	2,493	114,499	21,775
湖南省	1,852	232,545	7,964
四川省	1,824	280,934	6,494
重慶市	1,799	179,779	10,009
廣東省	1,384	90,165	15,345
河北省	1,126	120,647	9,334
貴州省	916	105,595	8,677
上海市	512	36,783	13,918
湖北省	506	107,432	4,714
廣西壯族自治區	426	83,444	5,105
遼寧省	373	39,556	9,435
雲南省	359	55,197	6,506
河南省	340	60,930	5,575
江西省	199	16,920	11,732
寧夏回族自治區	89	13,814	6,417
陝西省	72	3,317	21,711
山西省	28	2,627	10,631
吉林省	7	1,102	6,188
合計	36,342	3,957,466	9,183

財務回顧

營業額

截至2023年6月30日止六個月，本集團的營業額約為人民幣42,532.3百萬元。其中各重要收入類別金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
物業銷售收入	36,342.5	37,735.7
商業物業管理服務收入	2,134.7	1,808.5
租金收入	2,608.8	2,453.9
其他收入	1,446.3	1,353.5
	42,532.3	43,351.6

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，例如購物廣場及停車位等。本集團的投資物業每半年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部分於本集團合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。截至2023年6月30日止六個月，由於整體資本價值上升，投資物業估值收益約人民幣127.6百萬元。

毛利

截至2023年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣7,415.5百萬元，毛利率17.4%。

銷售及營銷成本

截至2023年6月30日止六個月，本集團銷售及營銷成本由2022年同期約人民幣1,716.9百萬元減少2.1%至約人民幣1,680.0百萬元，主要是由於職工薪酬等減少。

行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的行政開支由2022年同期約人民幣2,351.5百萬元減少12.4%至約人民幣2,060.2百萬元，主要是由於職工薪酬等減少。

其他收益－淨額

截至2023年6月30日止六個月，本集團的其他收益淨額約為人民幣295.2百萬元，主要是處置工業用地的收益。

融資成本－淨額

截至2023年6月30日止六個月，本集團融資成本淨額由2022年同期約人民幣1,059.4百萬元增長11.9%至約人民幣1,185.9百萬元，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2023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1,012.3百萬元及約人民幣436.8百萬元。

財務資源及流動資金比率

於2023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29,011.8百萬元(於2022年12月31日：約人民幣32,453.3百萬元)，即期及非即期借款約人民幣73,542.7百萬元(於2022年12月31日：約人民幣79,537.6百萬元)，其中應付利息約人民幣605.2百萬元(於2022年12月31日：約人民幣714.1百萬元)。根據分別於2023年6月30日及2022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	2023年	2022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	25,615.8	35,663.1
一年以上但未超過兩年	15,392.7	19,072.0
兩年以上但未超過五年	19,440.2	16,532.0
五年以上	13,094.0	8,270.5
	<u>73,542.7</u>	<u>79,537.6</u>

於2023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6.35%。

於2023年6月30日，本集團的淨負債與權益比率為47.2%(於2022年12月31日：49.9%)。淨負債與權益比率按期末淨負債除以總權益再乘以100%計算。淨負債按總借款減應付利息、現金及現金等價物及受限制現金計算。

董事相信，本集團負債水平風險可控，完全可以應對及抵禦市場波動。

或然負債

根據按揭合約，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保。本集團的擔保期通常自授出按揭日期開始。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早者解除：(i) 政府機關向買家發放房地產所有權證時；或(ii)買家結清物業的按揭貸款時。本集團已就授予本集團物業購買者的按揭貸款融資向金融機構提供擔保。

於2023年6月30日，本集團就授予本集團物業購買者的按揭貸款融資向金融機構提供的擔保金額約為人民幣60,597.9百萬元(於2022年12月31日：約人民幣62,295.9百萬元)。

於2023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2023年6月30日，本集團為本集團持有股權的有關合營企業及聯營公司的借款提供質押擔保。於2023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4,442.9百萬元之擔保(於2022年12月31日：約人民幣4,924.4百萬元)。

除本公告所披露者外，本集團於2023年6月30日並無其他重大或然負債。

外匯風險

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團持有現金結餘情況如下：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
以人民幣計價	28,934.5	31,400.2
以美元計價	31.8	33.4
以港幣計價	45.5	1,019.7
	29,011.8	32,453.3

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。

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2023年6月30日止六個月之中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團在中國及香港僱用24,294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2023年6月30日止六個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期內事項

董事會副董事長、非執行董事及環境、社會及管治委員會成員辭任

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

建議新城控股進行非公開發行

於2023年3月29日，新城控股的股東特別大會批准建議非公開發行A股，據此，新城控股將發行不多於676,686,800股A股。預期籌集所得款項將不超過人民幣80億元。

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2022年年報刊發以來，本集團業務的未來發展(包括本公司於本財務年度的前景)概無任何重大變動。

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其本身的企業管治守則。本公司於截至2023年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則所載的第二部分的守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的行為準則。本公司已向所有董事作出特定查詢，且各董事均已確認於報告期間彼等一直遵守標準守則。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成，即陳華康先生(主席)、朱增進先生及鍾偉先生)已與管理層審閱本集團所採納的會計原則及政策以及本集團截至2023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2023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2023年中期報告將於適當時候寄發予股東並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王曉松

中國，2023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，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。