

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12月31日止年度

全年業績公告

及建議修訂現有組織章程大綱及細則

全年業績摘要

- 合約銷售*約人民幣75,983百萬元；
- 商業運營收入**約人民幣11,324百萬元，同比增長13.2%；
- 營業額約人民幣119,464百萬元；
- 歸屬於本公司權益持有人之淨利潤約人民幣879.3百萬元；
- 淨負債與權益比率47.7%；及
- 已預售尚未結算之物業簽約金額約人民幣174,153百萬元，有待陸續結算。

* 包括合營及聯營公司。

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

新城發展控股有限公司(「本公司」或「新城」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其子公司(「本集團」)截至2023年12月31日止年度(「報告期間」)的經審核合併財務業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下：

合併財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		3,861,304	7,987,902
使用權資產		1,060,960	1,475,120
投資物業		121,088,100	113,262,575
無形資產		284,016	366,147
於聯營公司的投資		12,854,475	12,832,996
於合營企業的投資		11,714,732	12,958,270
遞延所得稅資產		6,607,576	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		366,989	359,942
按攤銷成本計量之金融資產		267,411	219,687
商譽		777	777
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	639	630
非流動資產總額		158,106,979	157,104,676
流動資產			
租賃土地預付款項		2,095,610	2,498,583
完工待售或在建銷售物業		142,531,410	204,412,729
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	50,928,943	61,516,856
合同取得成本		3,336,978	3,789,212
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		148,608	641,455
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		270,704	545,199
按攤銷成本計量之金融資產		169,410	511,917
受限制現金		6,274,884	10,017,870
現金及現金等價物		13,225,030	22,435,399
流動資產總額		218,981,577	306,369,220
資產總額		377,088,556	463,473,896

合併財務狀況表(續)

於2023年12月31日

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022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	5,822	5,822
儲備		45,866,173	44,747,790
		<u>45,871,995</u>	<u>44,753,612</u>
非控制性權益		<u>44,637,346</u>	<u>48,260,729</u>
權益總額		<u>90,509,341</u>	<u>93,014,341</u>
負債			
非流動負債			
借款	6	38,413,872	43,874,405
租賃負債		1,303,788	599,709
遞延所得稅負債		8,188,259	7,712,480
		<u>47,905,919</u>	<u>52,186,594</u>
非流動負債總額		<u>47,905,919</u>	<u>52,186,594</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	97,215,279	106,949,413
預收承租人款項		1,012,257	861,548
合約負債		106,091,241	164,832,371
即期所得稅負債		9,523,320	9,886,047
借款	6	24,755,728	35,663,149
租賃負債		75,471	80,433
		<u>238,673,296</u>	<u>318,272,961</u>
流動負債總額		<u>238,673,296</u>	<u>318,272,961</u>
負債總額		<u>286,579,215</u>	<u>370,459,555</u>
權益及負債總額		<u>377,088,556</u>	<u>463,473,896</u>

合併損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
持續經營業務			
營業額	8	119,463,530	116,540,630
銷售及服務成本	9	(103,295,543)	(100,601,822)
毛利		16,167,987	15,938,808
投資物業公允價值收益		23,353	1,455,337
銷售及營銷成本	9	(5,209,342)	(5,558,769)
行政開支	9	(4,149,847)	(5,194,244)
金融資產減值虧損淨額		(1,197,403)	(424,109)
其他收入		160,918	336,826
其他開支		(10,037)	(18,702)
其他收益／(虧損)－淨額		439,325	(454,935)
經營利潤		6,224,954	6,080,212
財務收入	10	297,430	388,005
融資成本	10	(3,035,696)	(3,777,877)
融資成本－淨額	10	(2,738,266)	(3,389,872)
應佔聯營公司業績		692,825	383,508
應佔合營企業業績		840,158	620,658
除所得稅前利潤		5,019,671	3,694,506
所得稅開支	11	(5,486,705)	(2,951,802)
來自持續經營業務的(虧損)／利潤		(467,034)	742,704
來自終止經營業務的利潤	15	1,251,606	—
年內利潤		784,572	742,704
應佔年度利潤：			
—本公司權益持有人		879,296	280,673
—非控制性權益		(94,724)	462,031
		784,572	742,704
本公司權益持有人應佔持續經營業務利潤的每股(虧損)／盈利			
—每股基本盈利		人民幣(0.05)元	人民幣0.04元
—每股攤薄盈利		人民幣(0.05)元	人民幣0.04元
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
—每股基本盈利	12	人民幣0.12元	人民幣0.04元
—每股攤薄盈利	12	人民幣0.12元	人民幣0.04元

合併全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤	<u>784,572</u>	<u>742,704</u>
其他全面收益／(虧損)		
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>		
－匯兌差額	(62,646)	(594,136)
－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	(134,501)	(29,066)
<i>其後不會重新分類至損益之項目</i>		
－非控制性權益應佔匯兌差額	(30,119)	(287,391)
－使用權益法入賬的應佔一間聯營公司 的其他全面收益	(5,668)	(3,688)
－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	(10,533)	90,821
－轉撥物業、廠房及設備至投資物業的 重估收益	482,592	–
－其他	<u>(57,643)</u>	<u>(12,457)</u>
年內其他全面收益／(虧損)(扣除稅項)	<u>181,482</u>	<u>(835,917)</u>
年度全面收益／(虧損)總額	<u>966,054</u>	<u>(93,213)</u>
應佔年度全面收益／(虧損)總額：		
－本公司權益持有人	1,151,700	(278,181)
－非控制性權益	<u>(185,646)</u>	<u>184,968</u>
	<u>966,054</u>	<u>(93,213)</u>
來自以下各項的本公司權益持有人 應佔年度全面收益／(虧損)：		
－持續經營業務	(94,381)	(278,181)
－終止經營業務	<u>1,246,081</u>	<u>–</u>
	<u>1,151,700</u>	<u>(278,181)</u>

附註：

1 一般資料

新城發展控股有限公司(「本公司」)於2010年4月23日根據開曼群島公司法(2010年修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands。

本公司及其子公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及物業投資業務。本公司的母公司為富域香港投資有限公司(「富域香港」)，本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited，兩家公司均於英屬處女群島註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生(「王先生」或「控股股東」)。

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2023年12月31日止年度的合併財務報表，惟不構成該等財務報表。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司的合併財務報表根據香港財務報告準則(香港財務報告準則)及第622章香港公司條例的披露規定編製。

(ii) 歷史成本慣例

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

(iii) 持續經營基準

於截至2023年12月31日止年度及直至合併財務報表日期，受國內房地產市場下行的影響，本集團房地產物業銷售回款和預售業績出現同比下滑。於2023年12月31日，本集團流動負債超出流動資產為人民幣19,691,719,000元。同日，本集團即期借款共計為人民幣24,755,728,000元，現金及現金等價物及受限制現金分別為人民幣13,225,030,000元及人民幣6,274,884,000元。

上述事項及情況表明存在可能導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。

鑒於上述情況，董事在評估本集團是否會具有足夠財務來源以持續經營能力時，已審慎考慮本集團未來流動資金、業績、可融資來源、管理層過往表現以及政策趨勢等。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕運營資金壓力及改善財務狀況：

- 1、 通過下列保持運營穩定，以持續產生經營性淨現金流
 - (i) 加強房地產物業銷售力度，加快物業銷售資金回籠；
 - (ii) 加強與主要建造商和供應商的溝通，與該等訂約方協商付款安排，平滑本集團工程款和材料款向建築商及供應商的支付，確保各發展中物業項目施工有序進行；
 - (iii) 進一步鞏固本集團商業管理的優勢地位，提升集團商業運營總收入，作為有息負債償還的補充來源。
- 2、 充分借助相關經濟政策支持，爭取實現融資淨現金流為正，並有效調整流動負債和長期負債的結構，確保本集團於公開市場全額按時兌付
 - (i) 充分借助「第一支箭」的政策支持，借助《關於做好經營性物業貸款管理的通知》，並借助房地產融資協調機制（「融資白名單」）的支持，增加開發貸提款以及分散借款到期的集中度；
 - (ii) 充分借助「第二支箭」的政策支持，獲取相關部門對本集團的公開市場債券融資提供增信，按計劃發行優先票據／債券，以進一步補充流動性；
 - (iii) 充分借助「第三支箭」的政策支持，發行首期消費類基礎設施REITs及新股，增加資本，以調整股權負債的結構並降低資產負債率；
 - (iv) 嚴格履行各項借款的財務契諾以及其他條款及條件，按時償還借款本息或與銀行和金融機構達成必要的安排。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋期間2023年12月31日起不少於12個月的期間。鑒於《關於做好經營性物業貸款管理的通知》和融資白名單的出台，以及本集團具有的未被抵押的吾悅廣場可供額外借款，董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將能夠獲得足夠的營運資金及融資來源以確保本集團於2023年12月31日後12個月內能夠清償到期的債務。因此，董事信納採用持續經營基礎編製合併財務報表是恰當的。

儘管如此，本集團管理層能否落實上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營取決於下列，包括：

- (i) 順利地逐步改善房地產物業的銷售情況，並及時回籠銷售資金；
- (ii) 順利地與主要建造商和供應商友好協商，妥善達成雙方可接受的付款進度及方式安排，並同時確保項目建設有序進行；

- (iii) 順利地借助「三支箭」的政策支持，為其項目開發及日常經營及時從銀行、金融機構和公開市場獲取所需的債權和股權融資；及
- (iv) 繼續履行各項財務契諾以及其他條款及條件，按時償還借款本息或與銀行和金融機構順利完成必要的安排。

倘若本集團無法完成上述計劃及措施並保持持續經營，則須對本財務報表作出調整，將本集團資產的賬面價值調整至其可回收金額，就可能進一步產生的任何負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。這些調整的影響並未反映在合併財務報表中。

(iv) 本集團於2023年採納的新準則、修訂本及詮釋

本集團已就其自2023年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下修訂本：

- 香港財務報告準則第17號保險合約
- 會計政策披露—香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)
- 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相關的遞延稅項—香港會計準則第12號(修訂本)。
- 國際稅務改革—支柱二標準規則—香港會計準則第12號(修訂本)。

上文所列修訂本對前期確認的金額並無產生任何影響且預期不會對本期或未來期間有任何重大影響。

(v) 尚未採納的新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋已經頒佈，惟於2023年12月31日報告期間並未強制生效，且未獲本集團提早採納。

3 分部資料

管理層根據主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)審核的報告(用於作出戰略決策)釐定營運分部。董事會被視為主要經營決策者。

本集團透過兩個營運分部管理業務，其與就資源分配及表現評估目的向本集團主要經營決策者進行內部信息報告的方式一致。本集團概無合併營運分部以組成下列可呈報分部。

- 新城控股集團股份有限公司，一家在上海證券交易所上市的公司(「**A股公司**」或「**新城控股**」)。
- 不屬於A股公司的其他服務公司(「**非A股公司**」)。

A股公司主要從事作為出售或投資用途的住宅物業開發及多用途綜合樓開發，而非A股公司主要從事服務業。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部份收入來自中國，及大部份資產位於中國。

主要經營決策者根據收入和除所得稅前利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2023年12月31日止年度						本集團合計 人民幣千元
	持續經營業務			終止 經營業務			
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	對銷 人民幣千元	小計 人民幣千元	經營業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	119,174,278	375,975	(86,723)	119,463,530	1,347,353	(147,163)	120,663,720
—於一時點	107,798,845	181,111	(4,831)	107,975,125	1,347,353	(147,163)	109,175,315
—隨時間	5,641,989	189,368	(40,411)	5,790,946	-	-	5,790,946
—租金收入	5,733,444	5,496	(41,481)	5,697,459	-	-	5,697,459
除所得稅開支前分部利潤	6,015,843	(910,401)	(85,771)	5,019,671	1,415,095	-	6,434,766
投資物業公允價值收益	(13,087)	(35,990)	72,430	23,353	-	-	23,353
財務收入	280,974	467,370	(450,914)	297,430	648	-	298,078
融資成本	(3,060,661)	(425,949)	450,914	(3,035,696)	(1,338)	-	(3,037,034)
折舊及攤銷	(296,194)	(189,938)	-	(486,132)	(151,966)	-	(638,098)
應佔聯營公司業績	757,539	(87,969)	23,255	692,825	-	-	692,825
應佔合營企業業績	842,939	(2,781)	-	840,158	-	-	840,158

持續經營業務年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前的持續經營業務分部利潤總額	5,019,671
所得稅開支	(5,486,705)

持續經營業務年度利潤 (467,034)

已終止經營業務年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前的已終止經營業務分部利潤總額	1,415,095
所得稅開支	(163,489)

已終止經營業務年度利潤 1,251,606

年度利潤 784,572

	於2023年12月31日				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部資產	<u>374,108,790</u>	<u>12,665,187</u>	<u>386,773,977</u>	<u>(9,685,421)</u>	<u>377,088,556</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	12,443,958	1,623,228	14,067,186	(1,212,711)*	12,854,475
於合營企業的投資	11,693,926	20,806	11,714,732	-	11,714,732
添置非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)	4,578,057	80,942	4,658,999	-	4,658,999
分部負債	<u>287,705,381</u>	<u>6,126,579</u>	<u>293,831,960</u>	<u>(7,252,745)</u>	<u>286,579,215</u>

* 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2022年12月31日止年度				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	115,456,683	1,307,941	116,764,624	(223,994)	116,540,630
—於一時點	105,354,676	876,844	106,231,520	(3,355)	106,228,165
—隨時間	4,919,774	426,175	5,345,949	(121,061)	5,224,888
—租金收入	5,182,233	4,922	5,187,155	(99,578)	5,087,577
除所得稅開支前分部利潤	4,494,245	(905,785)	3,588,460	106,046	3,694,506
投資物業公允價值收益	1,062,584	949	1,063,533	391,804	1,455,337
財務收入	355,840	605,913	961,753	(573,748)	388,005
融資成本	(3,228,718)	(1,122,907)	(4,351,625)	573,748	(3,777,877)
折舊及攤銷	(328,346)	(326,688)	(655,034)	-	(655,034)
應佔聯營公司業績	370,691	149,532	520,223	(136,715)	383,508
應佔合營企業業績	619,761	897	620,658	-	620,658

年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前的分部利潤總額	3,694,506
所得稅開支	(2,951,802)
年度利潤	742,704

	於2022年12月31日				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部資產	457,907,015	15,027,137	472,934,152	(9,460,256)	463,473,896
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	12,213,995	1,909,687	14,123,682	(1,290,686)*	12,832,996
於合營企業的投資	12,934,682	23,588	12,958,270	-	12,958,270
添置非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)	9,101,588	481,701	9,583,289	-	9,583,289
分部負債	368,446,104	8,551,546	376,997,650	(6,538,095)	370,459,555

* 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。

4 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	710,778	654,252
應收票據	53,108	164,468
	<u>763,886</u>	<u>818,720</u>
減：減值虧損	(16,021)	(15,075)
貿易應收款項淨額	<u>747,865</u>	<u>803,645</u>
預付款項		
－預付所得稅及土地增值稅	4,547,409	7,051,447
－預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	7,153,663	8,945,059
－預付附加費及其他稅項	344,547	430,727
－預付建設成本	308,034	191,690
－其他	784,162	1,044,955
	<u>13,137,815</u>	<u>17,663,878</u>
其他應收款項		
－應收政府相關實體款項	3,656,110	4,919,080
－應收關連方款項	10,565,812	12,578,225
－應收合營企業夥伴款項	1,172,837	1,608,945
－應收子公司非控股股東款項	20,082,123	21,567,016
－其他按金的應收款項	1,021,935	1,087,771
－其他	2,631,416	2,670,695
	<u>39,130,233</u>	<u>44,431,732</u>
減：減值虧損	(2,086,331)	(1,381,769)
	<u>37,043,902</u>	<u>43,049,963</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項淨額	50,929,582	61,517,486
減：非即期部分	(639)	(630)
即期部分	<u>50,928,943</u>	<u>61,516,856</u>

於2023年及2022年12月31日，貿易應收款項及應收票據基於發票或即期票據日期的賬齡如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	714,098	741,073
一年至兩年	43,623	71,520
兩年至三年	6,165	6,127
	<u>763,886</u>	<u>818,720</u>

於2023年及2022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2023年及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。

5 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12月31日及2023年12月31日 (每股面值0.001港元)	<u>10,000,000,000</u>

(b) 已發行及繳足股份

	已發行股份數目 每股0.001港元	普通股 人民幣千元
於2022年12月31日及2023年12月31日	<u>7,065,741,521</u>	<u>5,822</u>

6 借款

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
非即期、有抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	35,947,092	43,652,041
－中期票據	3,000,000	3,000,000
－優先票據	3,887,205	5,206,964
－證券化安排下的融資	2,045,822	5,637,000
	<u>44,880,119</u>	<u>57,496,005</u>
非即期、無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	2,208,817	2,483,800
－中期票據	2,940,000	1,800,000
－私募票據	–	170,000
－企業債券	1,100,000	1,971,172
－優先票據	8,139,829	10,398,787
	<u>14,388,646</u>	<u>16,823,759</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(20,854,893)</u>	<u>(30,445,359)</u>
	<u>38,413,872</u>	<u>43,874,405</u>
即期、有抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	2,299,755	3,797,224
	<u>2,299,755</u>	<u>3,797,224</u>
即期、無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	352,875	10,000
－優先票據	708,270	696,460
	<u>1,061,145</u>	<u>706,460</u>
短期借款的應付利息	45,711	98,523
長期借款的即期部分	20,854,893	30,445,359
長期借款的應付利息	494,224	615,583
	<u>24,755,728</u>	<u>35,663,149</u>

7 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付票據	1,758,865	6,104,692
貿易應付款項	46,702,494	44,471,953
應付關連方款項	23,804,082	25,361,592
待轉合同負債增值稅	9,280,293	14,429,422
建設投標保證金及租賃押金	4,231,985	4,042,821
應付子公司非控股股東的暫借款	2,831,358	3,111,370
應計費用	2,493,627	2,816,927
物業項目潛在投資所得金額	935,453	1,215,164
增值稅和其他應付稅項	870,343	1,084,495
應計工資	876,694	822,130
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	125,969	137,451
其他	3,304,116	3,351,396
	97,215,279	106,949,413
減：非即期部分	—	—
即期部分	97,215,279	106,949,413

於2023年及2022年12月31日，貿易應付款項及應付票據基於發票或即期票據日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	42,901,330	45,025,778
一年至兩年	5,560,029	5,550,867
	48,461,359	50,576,645

於2023年及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。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
持續經營業務		
於一個時點確認的來自客戶合約收入		
A股公司		
–銷售物業	107,336,376	104,882,656
–其他服務	462,469	472,020
非A股公司		
–其他服務	176,280	873,489
	<u>107,975,125</u>	<u>106,228,165</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	4,865,086	3,920,751
–其他服務	744,170	877,962
非A股公司		
–其他服務	181,690	426,175
	<u>5,790,946</u>	<u>5,224,888</u>
租金收入		
A股公司	5,691,963	5,082,655
非A股公司	5,496	4,922
	<u>5,697,459</u>	<u>5,087,577</u>
	<u>119,463,530</u>	<u>116,540,630</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
建設成本	51,716,408	53,324,267
土地使用權成本	35,054,596	30,237,176
資本化利息	7,679,296	7,540,702
完工待售或在建銷售物業減值撥備	5,348,186	5,957,007
員工成本	4,670,165	5,747,187
銷售佣金	2,448,001	2,260,185
廣告及宣傳費用	1,472,591	1,443,181
稅金及附加費	1,267,759	1,432,057
專業費用	407,485	540,485
物業、廠房和設備折舊	368,906	540,790
銀行手續費	188,229	152,015
差旅費用	166,298	163,663
使用權資產及無形資產攤銷	117,226	114,244
招待費	97,876	116,080
核數師酬金		
—本集團的年度審計	2,100	2,100
—A股公司核數師對該公司的年度審計	6,000	5,980
—非審計服務	2,270	2,300
低價值及短期租賃租金開支	3,608	3,784
其他開支	1,637,732	1,771,632
銷售及服務成本、銷售和營銷費用及行政開支總計	112,654,732	111,354,835

10 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資成本		
— 借款利息	(4,368,451)	(5,643,164)
— 預售合約的重大融資部分	(428,874)	(2,908,487)
— 支付予/應付予租賃負債的利息及融資費用	(50,177)	(44,950)
— 減：資本化利息	2,244,005	5,639,495
	<u>(2,603,497)</u>	<u>(2,957,106)</u>
— 匯兌虧損淨額	<u>(432,199)</u>	<u>(820,771)</u>
融資成本總額	<u>(3,035,696)</u>	<u>(3,777,877)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	<u>297,430</u>	<u>388,005</u>
融資成本淨額	<u>(2,738,266)</u>	<u>(3,389,872)</u>

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	1,443,826	1,378,875
— 中國企業所得稅	2,744,056	1,665,166
	<u>4,187,882</u>	<u>3,044,041</u>
遞延所得稅	<u>1,298,823</u>	<u>(92,239)</u>
年度列支的所得稅總額	<u>5,486,705</u>	<u>2,951,802</u>

開曼群島所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。

英屬處女群島所得稅

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

香港利得稅

本集團按16.5%對香港利得稅作出撥備，因為本集團於本年度錄得來自香港的應課稅溢利(2022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2023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	
	2023年	2022年
本公司權益持有人應佔		
持續經營業務(虧損)/利潤(人民幣千元)	(366,785)	280,673
本公司權益持有人應佔		
終止經營業務利潤(人民幣千元)	<u>1,246,081</u>	<u>—</u>
	<u>879,296</u>	<u>280,673</u>
已發行普通股數目(千股)	<u>7,043,583</u>	<u>6,490,443</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣)		
來自持續經營業務	<u>(0.05)</u>	<u>0.04</u>
來自終止經營業務	<u>0.17</u>	<u>—</u>
	<u>0.12</u>	<u>0.04</u>

13 股息

年內並無宣派中期股息(2022年：年內並無宣派中期股息)。

於2024年3月28日舉行的董事會會議上，董事會概無提議宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

14 財務擔保

(a) 按揭融資的擔保

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保	33,026,298	62,295,853

本集團已為本集團物業若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將按下列較早者終止：(i)房地產所有權證由政府部門發出予買家，此證一般在擔保登記完成後平均兩至三年內發出，並向按揭銀行提交時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有該物業。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性甚微。

(b) 公司擔保

於2023年及2022年12月31日，本集團的子公司就借款相互提供若干公司擔保。董事認為各子公司有足夠財務資源償付其債務。

於2023年12月31日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣3,142百萬元之擔保(於2022年12月31日：人民幣4,924百萬元)，此前，本集團已評估該等關連方的信貸紀錄及抵押資料。本集團密切監控該等關連方償還相關借款之進度。於考慮該等關連方的信貸紀錄及就借款抵押的資產後，董事認為，拖欠付款之可能性不重大。

於2023年12月31日，本集團以持有的部分合聯營股權為該合聯營的借款提供質押擔保。

15 終止經營業務

(i) 概況

於2023年9月26日，本集團訂立出售協議，出售全資子公司常州恒軒諮詢管理有限公司(非A股公司之一，「常州恒軒」)的全部股權予第三方，代價為人民幣1,367,037,100.85元。該交易已於2023年11月21日完成。出售常州恒軒經營的業務已作為終止經營業務入賬。

截至出售日期止期間與終止經營業務有關的財務資料載列如下。

(ii) 財務表現

就截至2023年11月21日止期間呈列的財務表現(2023年欄)。

	2023年 人民幣千元
營業額	1,347,353
銷售成本	(1,125,118)
其他費用	(33,853)
除所得稅前利潤	<u>188,382</u>
所得稅開支	(26,885)
終止經營業務的除所得稅後利潤	<u>161,497</u>
除所得稅後銷售收益	1,090,109
終止經營業務利潤	<u>1,251,606</u>
終止經營業務的其他全面收益	<u>-</u>

於截至2022年12月31日止年度，終止經營業務的財務影響及相關虧損並不重大。

(iii) 出售附屬公司的詳情

	2023年 人民幣千元
已收或應收代價：	
現金	1,367,037
總出售代價	1,367,037
歸屬於本公司擁有人的出售資產淨值的賬面值	(118,842)
交易成本	<u>(21,482)</u>
除所得稅前銷售收益	<u>1,226,713</u>
收益的所得稅開支	<u>(136,604)</u>
除所得稅後銷售收益	<u>1,090,109</u>

於出售日期(2023年11月21日)的資產及負債的賬面金額為：

2023年
11月21日
人民幣千元

資產	
非流動資產	
物業，廠房及設備	986,924
其他非流動資產	29,092
流動資產	
現金及現金等價物	50,463
其他流動資產	391,607
總資產	<u>1,458,086</u>
負債	
其他流動負債	<u>(1,309,504)</u>
負債總額	<u>(1,309,504)</u>
淨資產	<u>148,582</u>

管理層討論與分析

回顧與展望

2023年，在複雜嚴峻的國際形勢和國內經濟轉型升級、復蘇的多重考驗下，中國經濟仍然保持韌性和充足的內生增長動力、經濟長期向好的趨勢並未發生改變。房地產行業經歷了過往規模化高速發展後，市場供求關係發生重大變化。面對變化和挑戰，本集團堅持「雙輪驅動」戰略，凝心聚力，堅守主業，執行堅定。2023年，本集團積極響應政府「保交樓、穩民生」要求，如期交付14萬套以上住宅產品，新開業吾悅廣場22座。

2023年，本集團實現合約銷售金額約人民幣759.83億元，實現合約銷售面積約建築面積（「**建築面積**」）968.78萬平方米（「**平方米**」）。新城持續提升產品品質，長葛新城金樾府項目獲得2023年中國土木工程詹天佑獎；本集團住宅產品系列一品悅系獲2023年全國十大品質美宅產品系獎項¹。面對市場變化起伏，新城積極提升運營效率，靈活推進量價平衡、開工進度與去化節奏，為本集團提供持續穩定的現金回款。

截至2023年12月31日，本集團在全國開業及在建的吾悅廣場城市綜合體已達198座，已開業數量達161座；全年實現商業運營總收入達人民幣113.24億元，同比增長13.2%。在經濟逐步企穩、消費逐步回暖的大背景下，吾悅廣場作為經營性不動產業務的行業地位進一步鞏固，在帶動區域經濟提升的同時，實現自身空間增值。

2023年，新城在ESG方面表現優秀，明晟MSCI ESG評級由BB級提升至BBB級。本集團積極響應國家雙碳戰略，打造超低能耗住宅，2023年本集團天津寶坻吾悅廣場獲國內首個大型商業綜合體超低能耗建築設計標識認證，成為了全國首例超10萬平方米的超低能耗大型商業綜合體。

¹ 由房地產行業權威研究機構克而瑞研究中心評選。

新城始終將財務安全性放於一切發展的首位，以戰略定力和餘量思維應對周期的不確定性。本集團經營性現金流充足，資產負債表穩健，整體債務規模穩中有降並持續優化，淨負債與權益比率為47.7%。基於安全可控的財務結構，新城在償債方面堅守底綫思維，公開市場零違約，確保每一筆債務提前或到期償付。

2023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，在本集團各利益相關方的理解和支持下，新城人無懼風雨、共克時艱。面對未來，本集團將抓住國家區域戰略、消費基礎設施公募REITs等政策帶來的諸多機遇，持續提升核心競爭力。惟其艱難，方才可貴；惟其艱巨，更顯勇毅。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，期待與長期以來關注、支持和信任本集團的股東、客戶、供應商、員工及社會各界攜手同行，共享未來勝利的果實！

物業發展

2023年，本集團的合約銷售額約人民幣75,983百萬元，合約銷售建築面積約968.78萬平方米。全年累計合約銷售價格(不含車位銷售)為每平方米人民幣9,737元。

表1：2023年本集團合約銷售額明細

下表載列於2023年本集團合約銷售金額的區域分佈詳情：

省份／區域	合約銷售建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
長三角地區		
江蘇省	2,600,320	24,864
浙江省	454,711	5,455
安徽省	194,061	865
上海市	80,287	804
中西部地區		
湖北省	716,475	4,061
河南省	543,577	3,118
重慶市	434,471	2,724
湖南省	393,474	2,674
四川省	361,169	1,862
新疆維吾爾自治區	359,191	3,516
雲南省	346,247	1,605
江西省	233,003	2,052
山西省	200,312	915
貴州省	145,908	1,042
陝西省	139,890	591
廣西壯族自治區	124,677	571
甘肅省	37,989	317
青海省	11,976	102
寧夏回族自治區	11,841	13
內蒙古自治區	7,904	16
環渤海地區		
山東省	998,486	6,273
天津市	535,727	6,061
河北省	171,686	1,370
北京市	57,978	431
遼寧省	29,439	28
吉林省	464	3
大灣區及其他地區		
廣東省	435,294	3,938
福建省	61,180	712
海南省	58	0.11
合計	9,687,795	75,983

可租售土地資源

本集團於2023年12月31日的可租售土地資源地域分佈如下，其中可用於未來住宅銷售的土地資源約3,884萬平方米：

表2：本集團的可租售土地資源明細

省份／區域	可租售面積 (平方米)	截至2023年 12月31日 累計簽約面積 (平方米)
長三角地區		
江蘇省	37,365,144	27,343,909
浙江省	8,239,394	6,127,261
安徽省	6,270,483	4,485,806
上海市	967,404	726,267
中西部地區		
湖北省	9,138,881	5,470,719
湖南省	8,608,643	5,333,630
雲南省	6,139,232	2,743,452
重慶市	5,138,890	3,062,581
貴州省	5,109,132	2,215,838
河南省	5,044,857	3,004,993
四川省	4,073,743	2,815,501
廣西壯族自治區	2,870,327	2,071,589
陝西省	2,575,710	1,671,703
山西省	2,702,526	1,539,872
新疆維吾爾自治區	2,159,938	750,437
江西省	1,882,320	924,082
內蒙古自治區	1,277,609	869,220
寧夏回族自治區	599,832	435,603
青海省	573,892	331,801
甘肅省	421,332	196,280
環渤海地區		
山東省	15,111,044	7,721,208
天津市	5,880,452	3,900,590
河北省	3,536,769	2,297,847
北京市	1,140,276	804,504
遼寧省	971,298	694,918
大灣區及其他地區		
廣東省	6,471,836	3,988,279
福建省	1,063,315	262,782
合計	145,334,279	91,790,672

物業投資

本集團投資物業主要源於2023年12月31日已開業的161座吾悅廣場。

表3：2023年本集團投資物業租金及管理費收入明細

省份	出租率	2023年租金及管理費收入 人民幣千元	2022年租金及管理費收入 人民幣千元
江蘇	98.87%	3,218,292	2,999,449
浙江	97.36%	1,465,220	1,446,127
安徽	95.94%	779,560	727,649
陝西	98.97%	578,968	507,419
山東	90.98%	599,032	482,927
湖南	97.19%	301,964	298,558
廣西	95.27%	248,002	242,753
雲南	98.56%	316,038	265,918
湖北	98.52%	410,802	305,200
江西	97.05%	258,958	221,302
四川	91.88%	259,322	265,988
吉林	99.00%	177,995	146,154
海南	100.00%	169,294	153,294
天津	89.51%	226,900	197,334
河北	98.54%	172,787	159,046
上海	92.79%	139,106	137,562
貴州	99.30%	109,258	96,995
青海	99.59%	80,946	73,497
內蒙古	89.22%	74,016	87,565
福建	97.80%	85,136	53,247
遼寧	91.60%	168,441	131,219
河南	96.93%	124,408	86,259
寧夏	97.51%	80,989	82,187
重慶	89.34%	140,586	88,482
廣東	97.41%	109,259	60,948
山西	98.60%	80,058	18,357
甘肅	100.00%	97,380	6,734
新疆	99.45%	99,389	—

附註：

1. 截至2023年12月31日，本公司持有的已開業吾悅廣場為141座，管理輸出的已開業吾悅廣場為20座。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. 2023年度本公司商業運營總收入為人民幣113.24億元(即含稅租金收入)，包含：商舖、辦公樓及購物中心的租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入；2022年度本公司商業運營總收入為人民幣100.06億元(即含稅租金收入)。
4. 出租率為2023年12月31日當日商業物業出租情況。

物業交付及物業銷售收入

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣107,336百萬元，交付物業總建築面積約13,002,807平方米。2023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8,255元。

表4：本集團2023年物業銷售收入明細

省份	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	25,750	2,899,970	8,879
浙江省	11,885	936,575	12,690
天津市	8,417	685,272	12,283
山東省	6,924	1,067,556	6,486
湖南省	6,026	973,568	6,190
安徽省	5,174	766,994	6,746
廣東省	5,114	449,107	11,386
重慶市	4,480	606,316	7,389
湖北省	4,087	640,657	6,379
河南省	3,641	564,727	6,448
四川省	3,342	563,144	5,934
河北省	3,230	386,027	8,367
陝西省	3,224	302,060	10,673
上海市	2,489	126,345	19,703
山西省	2,042	335,175	6,092
廣西壯族自治區	1,748	317,376	5,509
甘肅省	1,674	137,253	12,197
貴州省	1,398	196,671	7,111
寧夏回族自治區	1,395	208,985	6,675
雲南省	1,351	236,148	5,722
遼寧省	1,306	211,947	6,164
江西省	1,128	181,778	6,208
福建省	967	80,760	11,980
其他	544	128,396	4,216
	<u>107,336</u>	<u>13,002,807</u>	<u>8,255</u>

截至2023年12月31日，本集團涉及總建築面積約為2,170萬平方米及價值約人民幣174,153百萬元物業經已預售但尚未交付(含本集團合營及聯營項目)，這為本集團未來一年獲得穩定收入奠定了堅實的基礎。

財務回顧

營業額

本集團的營業額包括來自物業銷售、物業管理、租金以及於年內提供其他相關服務而賺取的收入。由於物業交付較上年同期增加，本集團的營業額由截至2022年12月31日止年度的人民幣116,540.6百萬元上升2.5%至截至2023年12月31日止年度的人民幣119,463.5百萬元。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
物業銷售收入	107,336.4	104,882.7
商業物業管理服務收入	4,865.1	3,920.8
租金收入	5,697.5	5,087.6
其他收入	1,564.5	2,649.5
	<u>119,463.5</u>	<u>116,540.6</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。本集團截至2023年12月31日止年度的銷售及服務成本約人民幣103,295.5百萬元。

下表載列所示年度有關本集團銷售成本的資料：

表5：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2022年 同比變動 %
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
土地使用權成本	35,054,596	30,237,176	16
建築開支	51,716,408	53,324,267	-3
資本化利息	7,679,296	7,540,702	2
稅金及附加費	1,267,759	1,432,057	-11
完工待售及在建銷售物業減值撥備	5,348,186	5,957,007	-10
其他開支	2,229,298	2,110,613	6
合計	103,295,543	100,601,822	3
已交付建築面積總額(平方米)	13,002,807	13,197,155	-1
已售每平方米平均成本(人民幣)(附註)	7,264	6,903	5
已售每平方米平均售價(人民幣)	8,255	7,947	4
平均成本佔平均售價的百分比	87.99%	86.86%	1

附註：已售每平方米的平均成本指本集團物業銷售的平均成本(不包括本集團的租賃及物業管理營運等)，以年內土地使用權成本、建築開支及資本化利息總和除以年內已交付建築面積總額得出。

本集團按完工待售或在建銷售物業的成本高於其可變現淨值的差額計提減值撥備，可變現淨值為根據現行市況釐定在通常業務過程中的估計銷售價，減預計至竣工需要產生的其他成本及銷售時需產生的營銷成本確定。本集團計提完工待售或在建銷售物業減值撥備人民幣5,348.2百萬元，與上年相比減少人民幣608.8百萬元。

毛利

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣16,168.0百萬元，毛利率為13.5%。

投資物業公允價值收益

本集團開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如購物廣場及停車位等。本集團的投資物業每年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部份於本集團合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。截至2023年12月31日止年度，由於整體資本價值上升，投資物業估值稅前收益約人民幣23.4百萬元。

其他收益淨額

其他收益淨額約人民幣439.3百萬元，主要為資產處置收益。

銷售及營銷成本

銷售及營銷成本由截至2022年12月31日止年度約人民幣5,558.8百萬元下降6.3%至截至2023年12月31日止年度約人民幣5,209.3百萬元，主要因為辦公費用減少。

行政開支

行政開支由2022年12月31日止年度約人民幣5,194.2百萬元下降20.1%至截至2023年12月31日止年度約人民幣4,149.8百萬元，主要是因為節約開支。

融資成本淨額

本集團的融資成本主要包括銀行貸款、優先票據及公司債券的利息開支扣除資本化利息和匯兌損益後的金額。與項目開發有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。截至2023年12月31日止年度，本集團融資成本淨額約為人民幣2,738.3百萬元，較上年減少約人民幣651.6百萬元，主要是因為借款利息和匯兌損失減少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括年內土地增值稅撥備、中國企業所得稅和遞延所得稅。截至2023年12月31日止年度，本集團錄得所得稅開支約人民幣5,486.7百萬元。

年度利潤

截至2023年12月31日止年度，歸屬於本公司權益持有人的淨利潤約人民幣879.3百萬元。其中，歸屬於本公司權益持有人的非持續經營淨利潤約人民幣1,246.1百萬元。

截至2023年12月31日止年度，歸屬於本公司權益持有人的核心盈利*約人民幣157.7百萬元。核心盈利為一項非香港財務報告準則計量，有助評估本集團核心業務營運的財務表現。其他公司所用的類似詞彙可能會對該非香港財務報告準則計量有不同定義。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團的銀行及手頭現金情況如下：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行及手頭現金(包括受限制現金)	19,499.9	32,453.3
現金和現金等價物	<u>13,225.0</u>	<u>22,435.4</u>

* 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。

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63,169.6百萬元，其中應付利息人民幣539.9百萬元。借款的到期組別如下：

借款年限	於12月31日	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
1年以內	24,755.7	35,663.1
1年以上但未超過2年	14,199.4	19,072.0
2年以上但未超過5年	13,985.2	16,532.0
5年以上	10,229.3	8,270.5
	63,169.6	79,537.6

於2023年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣34,326.3百萬元，銀行借貸包括信用貸款和擔保借款。擔保借款由以下一種或幾種方式的組合擔保：土地使用權、在建物業、投資物業、物業、廠房及設備、本公司子公司的股份、金融資產、銀行存款及／或本公司的子公司提供的擔保。本集團的銀行借款向主要商業銀行(全部為獨立第三方)借入。

本集團截至2023年12月31日止的長期借款佔總借款的比重為60.8%，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2023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6.15%。

淨負債與權益比率

於2023年12月31日，本集團的淨負債與權益比率為47.7%。淨負債與權益比率按期末淨債務除以總權益再乘以100%計算。淨負債按總借款減應付利息、現金及現金等價物、受限制現金計算。

其他集資活動及所得款項用途

(i) 供股所得款項淨額用途

於2021年12月2日，本公司建議按非包銷基準進行供股，基準為於2022年1月4日(記錄日期)每持有二十一(21)股現有股份獲配發一(1)股供股股份，認購價為每股供股股份5.30港元(「供股」)。有關供股及本公司購股權相應調整的詳情，請參閱本公司日期分別為2021年12月2日、2022年1月10日及2022年1月26日的公告，以及本公司日期為2022年1月5日的供股章程(「供股章程」)。

供股已於2022年1月27日完成，並由本公司向合資格股東(定義見供股章程)配發及發行合共295,715,521股供股股份。供股所得款項淨額約為1,559.79百萬港元。於2023年12月31日，供股所得款項的擬定及實際用途列載如下：

供股章程所披露 所得款項的 擬定用途	供股章程 所披露 所得款項 淨額的擬定 使用金額	所得款項 淨額的實際 使用金額	於報告期內 已使用的 所得款項淨額	未使用 所得款項 淨額的結餘	擬定用途的 預期時間表(附註1)
於四川省及湖北省 收購土地	約935.87 百萬港元	-	-	約935.87 百萬港元	於2024年12月31日 或之前(附註2)
償還銀團貸款	約623.92 百萬港元	約623.92 百萬港元	約623.92 百萬港元	-	已全數動用
總計	約1,559.79 百萬港元	約623.92 百萬港元	約623.92 百萬港元	約935.87 百萬港元	-

附註：

1. 使用未動用所得款項淨額的預期時間表為董事會根據當前及未來業務市況的最佳估計作出，並會根據市況的未來發展而有所更改。
2. 誠如供股章程所披露，本公司擬將供股集資所得款項約人民幣935.87百萬元用於收購四川省及湖北省有潛力可開發為商業綜合體的土地。然而，如本公司2022年年報所披露，截至2022年12月31日止年度，中國土地市場氣氛低迷及整體經濟下滑，相關業務計劃經已推遲，以便管理層有更多時間評估土地市場狀況。如本公司2022年年報所披露，基於董事的估計，並視乎土地市場的未來情況，董事預期將收購計劃推遲至2024年末完成。

(ii) 配售現有股份的所得款項用途及根據一般授權先舊後新認購新股份

於2022年12月10日，富域香港投資有限公司(「富域香港」)、本公司、Citigroup Global Markets Limited(「Citi」)與海通國際證券有限公司(「海通」)，連同Citi統稱「配售代理」訂立配售及認購協議(「配售及認購協議」)，據此：(a)富域香港同意委聘配售代理作為代理，而配售代理同意個別(而非共同或共同及個別)盡最大努力促使不少於六名買方按配售價(「配售價」)(即每股股份3.50港元)購買560,000,000股現有股份(「銷售股份」)；及(b)富域香港同意認購，而本公司同意按認購價每股股份3.50港元(與配售價相同)向富域香港配發及發行新股份(相當於富域香港根據配售及認購協議實際出售的銷售股份數目)(「認購股份」)。

配售銷售股份(「配售事項」)已於2022年12月14日完成，而本公司於2022年12月19日根據本公司於2022年6月23日舉行的股東週年大會上通過的普通決議案授予董事的一般授權，向富域香港配發及發行560,000,000股認購股份(「認購事項」)。本公司已自認購事項收取所得款項淨額總額約1,943百萬港元。本公司擬將認購事項所得款項淨額用作償還本公司日後到期的境外債務及用作本集團一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2022年12月12日及2022年12月19日的公告。

於2023年12月31日，配售事項及認購事項所得款項的擬定及實際用途列載如下：

所得款項 擬定用途	所得款項 淨額的擬定 用途金額	所得款項 淨額的實際 使用金額	於報告期內 使用所得 款項淨額	未使用 所得款項 淨額結餘	擬定用途 預期時間表(附註1)
償還海外債務	約1,570 百萬港元	約1,570 百萬港元	約1,570 百萬港元	-	已全數動用
一般營運資金	約373 百萬港元	約373 百萬港元	約373 百萬港元	-	已全數動用
總計	約1,943 百萬港元	約1,943 百萬港元	約1,943 百萬港元	-	-

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33,026.3百萬元(於2022年12月31日：約人民幣62,295.9百萬元)。

於2023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2023年12月31日，本集團以持有的部分合聯營股權為該合聯營公司的借款提供質押擔保。

於2023年12月31日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣3,142.0百萬元之擔保(於2022年12月31日：人民幣4,924.4百萬元)。

除本公告所披露者外，本集團於2023年12月31日並無其他重大或然負債。

外匯風險

於2023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	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
以人民幣計價	19,385.3	31,400.2
以港幣計價	16.9	1,019.7
以美元計價	97.7	33.4
	<u>19,499.9</u>	<u>32,453.3</u>

本集團幾乎全部經營活動均在中國進行，而大部份交易均以人民幣計價。由於本集團若干現金結餘為美元或港元，若干一般及行政費用以及其他貸款以美元或港元結算使本集團面臨美元及港元兌人民幣而產生的外匯風險。

基於發行優先票據，本集團面對人民幣兌美元匯率波動引發的外匯風險。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

於2023年9月26日，PAGAC IV Holding II (HK) Limited (作為買方)、香港恒逸發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為賣方)、常州恒軒諮詢管理有限公司(即目標公司)與上海星軼影院管理有限公司(目標公司的附屬公司)(「上海星軼」)訂立出售協議，據此，(1)賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司的全部股權，代價為人民幣1,367,037,100.85元(可能須於若干條件下額外支付人民幣100,000,000元)；及(2)賣方已有條件同意促使目標公司而目標公司已有條件同意向富域發展集團有限公司(本公司的全資附屬公司)償還股東貸款人民幣856,362,899.15元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年9月26日的公告。

除上文所披露者外，截至2023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2023年12月31日，本集團在中國及香港僱用22,361名全職僱員，其中21,917名僱員從事房地產開發及商業管理業務及444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。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於2024年6月28日(星期五)舉行，預期股東週年大會通告將於2024年6月6日(星期四)或前後刊發並寄予本公司股東(「股東」)。

末期股息

董事會不建議宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息(截至2022年12月31日止年度：無)。

暫停股份過戶登記

以釐定有權出席股東週年大會並投票之股東

最後股份過戶日期：2024年6月24日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間：2024年6月25日(星期二)至
2024年6月28日(星期五)(包括首尾兩天)

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

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司一直採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1(前稱附錄十四)的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則規定。

根據企業管治守則的守則條文第B.2.4(b)條，倘所有獨立非執行董事均於董事會在任超過九年，則應於本公司的應屆股東週年大會上委任一名新獨立非執行董事。於本公告日期，所有獨立非執行董事均於董事會在任超過九年。就此而言，本公司正在物色合適候選人，並預期於即將舉行的股東週年大會上委任新獨立非執行董事，以滿足守則條文。

除上文所披露者外，本公司於截至2023年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄C1(前稱附錄十四)第二部份所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監管其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3(前稱附錄十)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2023年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2023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2023年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期內重大事項

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。

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(「該建議」)，據此，新城控股將發行不多於676,686,800股A股。於2023年9月26日，新城控股董事會議決調整該建議的條款，據此，新城控股根據該建議將予發行的建議A股數目獲調整為不多於451,124,500股A股(即不超過新城控股於此次發行前已發行股份的20%)，故預期籌集的所得款項淨額調整為不超過人民幣45億元。

報告期後事項

於報告期末至本公告日期，本集團並無任何重大事件。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團獨立核數師就本集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表的獨立核數師報告摘錄。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實而中肯地反映了貴集團於2023年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

與持續經營有關的重大不確定性

我們提請閣下垂注合併財務報表附註2.1，當中指出自2023年起至財務報告報出日，由於中國內地房地產市場回落，本集團的物業銷售回款及預售表現同比下降。於2023年12月31日，本集團的流動負債超出流動資產人民幣19,691,719,000元。同日，本集團的流動借款合計為人民幣24,755,728,000元，而其現金及現金等價物為人民幣13,225,030,000元，受限制現金為人民幣6,274,884,000元。此等事件及情況，以及合併財務報表附註2.1所述的其他事項，顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們的意見並無就此事宜作出修訂。

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2023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2023年12月31日止年度的經審核合併財務報表，該等資料摘錄自經本公司核數師同意的財務報表。

於聯交所及本公司網站刊載合併年度業績及2023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2023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。

現有組織章程大綱及細則的建議修訂

董事會建議修訂本公司的現有第三次經修訂及重述的組織章程大綱及細則(「現有組織章程大綱及細則」)，目的為(其中包括)：(i)更新並使現有組織章程大綱及細則符合有關擴大無紙化上市制度及上市發行人以電子方式傳播公司通訊的最新監管規定，以及符合自2023年12月31日起生效的《上市規則》相關修訂，並(ii)納入若干輕微變動(「建議修訂」)。因此，董事會建議採納第四次經修訂及重述組織章程大綱及細則，當中納入建議修訂，以取代並摒除現有組織章程大綱及細則的全部內容(「新組織章程大綱及細則」)。

建議修訂及採納新組織章程大綱及細則須待股東於即將舉行的股東週年大會上以特別決議案批准，並於股東在股東週年大會上批准後生效。

一份載有(其中包括)上述建議修訂詳情的通函連同召開股東週年大會的通告，將適時寄發予股東。

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3月28日

於本公告日期，董事包括執行董事呂小平先生及陸忠明先生，非執行董事王曉松先生及章晟曼先生，及獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。