



China New Town Development Company Limited  
中國新城鎮發展有限公司

香港股份代號: 1278  
新加坡股份代號: D4N.sj

二零一三年年報

推進新型城鎮化建設  
整合優勢 再攀新高



## 公司簡介

中國新城鎮發展有限公司（股份代號：D4N.s或1278.hk）（「CNTD」或「本公司」）分別於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）及於2010年10月22日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

我們是中國新城鎮開發商中的先行者。自2002年以來，我們以超過10年的堅實往績記錄成為行內領頭羊，也是首批從事一級土地開發的非國營開發商。

我們擁有獨特的商業模式，通過與地方政府公司開設合資公司，把生地變成有價值的土地資源，當相關的中華人民共和國（「中國」）土地部門通過公開招拍掛將土地使用權

出售予第三方地產開發商後，我們便可獲得相當一部分土地出售所得款項。在新城鎮開發的過程中，我們有獨家開發及管理權。我們不但負責總體城鎮規劃、預備土地及興建基建，同時通過建設高質素的設施、引進優質品牌及帶領房地產開發商來培育長期城鎮價值。我們現時有三個分別位於上海、無錫及瀋陽的新城鎮項目，佔地總面積約為36平方公里。

## 目標

我們的目標是成為中國最成功的新城鎮開發商及達致長期、可持續增長，同時繼續爭取中短期盈利以為股東帶來最大的利益。

## 使命

我們的使命是建立注重社會道德、環境和人民的良心企業。





# 目錄

|     |              |
|-----|--------------|
| 2   | 我們的業務及周期     |
| 3   | 項目一覽         |
| 8   | 我們的優勢和策略     |
| 9   | 公司資料         |
| 10  | 主席報告書        |
| 14  | 行政總裁報告書      |
| 17  | 五年財務概要       |
| 18  | 財務回顧         |
| 22  | 董事及高級管理層履歷   |
| 28  | 集團架構         |
| 29  | 企業管治報告書      |
| 45  | 董事會報告        |
| 54  | 獨立核數師報告      |
|     | 經審計財務報表      |
| 55  | 合併損益及其他綜合收益表 |
| 56  | 財務狀況表        |
| 58  | 權益變動表        |
| 59  | 合併現金流量表      |
| 61  | 財務報表附註       |
| 119 | 持股分析         |



# 我們的業務及周期

## 我們的業務

### 緒言

我們主要致力於規劃並開發位於中國若干大城市周邊市郊的大型新城鎮項目，正在開發的各個項目的面積至少達六百萬平方米。我們現正進行三個位於上海、無錫及瀋陽的新城鎮項目。新城鎮項目通常先由地方政府列出地點和規模等整體要求，然後邀請有潛力的新城鎮開發商進行可行性研究並提供總體規劃供地方政府審核。獲得授權後，我們會通過與地方政府聯屬企業所組成的合資項目公司開發有關項目，並由我們擁有大部份股權。作為項目的管理人，我們參與每個開發地點的事務、取得項目融資、準備和清理土地、由我們出資動遷安置現有居民和工商企業、建設新城鎮基礎設施和公共設施至建設商用物業。估計每個新城鎮項目的周期為15至20年。

除了我們有意用以開發房地產物業的地塊，我們一般不會取得新城鎮項目中相關土地的土地使用權。地方政府一般會保留土地的擁有權及通過公開招拍掛形式把地塊售予房地產開發商。我們會獲得部份出售土地使用權所得款項，其金額乃經相關政府部門授權及批准。該等出售所得款項是我們的主要收入部分。

除了出售土地，我們也開發、管理及經營商用物業，如酒店和會議中心，並會與地方政府訂立協議，以興建、管理和經營學校及醫院等公用設施。我們致力通過此方面來提升新城鎮項目的長期價值。

此外，我們還會策略性地參與房地產開發項目。我們相信這樣能很好地補足我們的核心新城鎮開發商業模式及協助多元化及穩定收入流。我們現正參與開發位於上海羅店的美蘭湖硅谷中心，能欣賞到兩個PGA標準18洞高爾夫球場優美景觀的低密度商業總部。我們亦在上海羅店建設美蘭湖優湖(UHO)項目，無錫鴻山新城鎮內開發江南華府II期，以及在成都郫縣開發成都綠洲雅賓利花園。

### 我們的業務週期

| 階段                     |
|------------------------|
| 生地<br>選擇地點及總體規劃和動遷安置居民 |
| 準備土地<br>建設基建及開發公共設施    |
| 已開發地塊<br>準備通過公開招拍掛出售   |



## 土地開發項目

### 上海羅店新城鎮

- 總佔地面積6.80平方公里
- 位於寶山區，地鐵7號線（兩個站位於羅店）連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程
- 獲選為永久場地，與中國國家發展和改革委員會合辦「中國城鎮化高層國際論壇」
- 亦設有五星級皇冠假日酒店、兩個18洞PGA標準高爾夫球場（美蘭湖寶馬大師賽舉辦地）、歐洲風情零售街（零售空間逾72,000平方米）、國際會議中心及美蘭湖婦產科醫院（暫定名）
- 大致上竣工(96%竣工)
- 可供出售剩餘土地約589,566平方米（佔總數的30%），可供出售至2016年



### 無錫鴻山新城鎮

- 總佔地面積8.68平方公里
- 位於無錫新區，毗鄰高新科技園區（逾70家財富500強企業於該區營運），非常鄰近無錫市中心及無錫機場
- 設有五星級溫泉酒店、零售街及上海瑞金醫院無錫分院
- 發展項目約67%已竣工
- 可供出售剩餘土地存貨約311萬平方米（佔總數的81%），可供出售至2020年



### 瀋陽李相新城鎮

- 佔地面積20.55平方公里
- 位於東陵區，非常鄰近瀋陽市中心及毗鄰瀋陽桃仙國際機場
- 位於大渾南社區，根據政府策略性計劃，將會轉型為「新中心、新地標、新樞紐及新動力」；主辦2013年全國運動會
- 發展項目約45%已竣工
- 可供出售剩餘土地存貨約1,184萬平方米（佔總數的96%），可供出售至2038年



註： CNTD分別於羅店、無錫及瀋陽的合資公司持有72.63%、90%及90%的股權。



## CNTD開發中及／或管理的商用物業清單

### 羅店

- 皇冠假日酒店
- 美蘭湖高爾夫球場（兩個18洞PGA標準高爾夫球場）
- 國際會議中心
- 歐洲風情零售街
- 上海購物中心
- 美蘭湖婦產科醫院



### 無錫

- 五星級溫泉酒店
- 零售街
- 上海瑞金醫院無錫分院



## 房地產開發項目

### 美蘭湖優湖(UHO)項目<sup>1</sup>

|        |                                                                               |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 類別：    | 商業                                                                            |
| 位置：    | 位於羅店新城鎮內，毗鄰地鐵7號線美蘭湖站                                                          |
| 佔地面積：  | 17,969平方米                                                                     |
| 總建築面積： | 41,100平方米                                                                     |
| 描述：    | 美蘭湖優湖(UHO)項目位於羅店地鐵交通樞紐之上，將發展為作商業用途的大樓，其具有位置便利的優勢，處於地鐵7號線連接新城鎮與上海市中心以及購物中心的交匯點 |
| 預期時間表： | 於2011年開始預售，於2013年至2014年交付                                                     |

附註1： CNTD在該等項目中擁有72.63%實際權益。



#### 美蘭湖硅谷項目<sup>1</sup>

- 類別：商業
- 位置：毗鄰美蘭湖皇冠假日酒店及美蘭湖高爾夫球場（兩個18洞PGA標準高爾夫球場，與寶馬（「寶馬」）於2012年至2014年合辦國際高爾夫球錦標賽），寶馬有權就合作協議續期四年（即2015年至2018年）
- 佔地面積：242,500平方米
- 總建築面積：97,000平方米
- 描述：將開發為低密度商業辦公室單位，並出售供企業總部用途，坐享美蘭湖高爾夫球場全景。該項目將有約240個單位，標準單位介乎360平方米至460平方米
- 預期時間表：於2011年開始預售，於2012年至2015年交付



#### 江南華府II期（原名無錫鴻慶項目）<sup>2</sup>

- 類別：住宅
- 位置：無錫鴻山新城鎮之內
- 佔地面積：69,212平方米
- 總建築面積：83,055平方米
- 描述：將發展為住宅物業
- 預期時間表：將於2014年開始預售，於2015至2016年交付



#### 成都綠洲雅賓利花園（原名成都郫縣項目）<sup>1</sup>

- 類別：住宅
- 位置：成都郫縣紅光鎮三觀村
- 佔地面積：90,982平方米
- 總建築面積：215,202平方米
- 描述：位於成都六個主要城市配套街區之一，具有良好位置、便利交通及卓越發展前景。此項目為CNTD歷來首個位於其自身的新城鎮以外的房地產項目
- 預期時間表：於2012年開始預售，於2013至2015年交付

附註1：CNTD在該等項目中擁有72.63%實際權益。

附註2：CNTD在該項目中擁有90%實際權益。







## 我們的優勢和策略

### 我們的競爭優勢：

- 我們是中國新城鎮開發商中優秀的先行者，具有良好的品牌聲譽和經驗證明的優秀成績
- 獨特商業模式
- 與地方政府緊密和成功的合作關係
- 具有大量高增值潛力的可供出售土地
- 透過健全的平臺，如與中國國家發展和改革委員會合辦中國城鎮化高層國際論壇，積極開展營銷及推廣活動
- 經驗豐富的管理團隊

### 我們的業務策略：

- 持續強調和保持世界級的新城鎮規劃和設計水平及遵循國際的最佳實務慣例
- 審慎控制成本，致力提升盈利能力
- 集中在我們的新城鎮項目中選擇性地開發二級市場房地產項目，通過多元化及穩定收入流來補足我們的核心新城鎮開發商業模式
- 充分利用我們的專業知識及優秀的往績來複製新城鎮業務的成功模式及擴展業務





## 董事會

### 執行

施建先生 (主席)  
李耀民先生 (聯席主席、行政總裁)  
施冰先生 (聯席行政總裁)  
顧必雅女士 (營運總監)  
茅一平先生 (副總裁)  
錢毅鋒先生 (執行董事)

### 非獨立非執行

余偉亮先生 (副主席)

### 非執行

陳頌國先生 (首席獨立董事)  
張浩先生 (獨立董事)  
江紹智先生 (獨立董事)  
葉怡福先生 (獨立董事)

## 審計委員會

陳頌國先生 (主席)  
張浩先生  
葉怡福先生

## 提名委員會

葉怡福先生 (主席)  
陳頌國先生  
江紹智先生

## 薪酬委員會

江紹智先生 (主席)  
陳頌國先生  
葉怡福先生

## 投資委員會

江紹智先生 (主席)  
陳頌國先生  
張浩先生

## 公司秘書

劉秀珍女士  
陳秀玲女士

## 公司秘書聯絡

李耀民先生 (聯席主席)  
陳蓉女士 (助理公司秘書)

## 業務地址

香港特別行政區  
灣仔  
港灣道18號  
中環廣場40樓4006室  
電話：(852) 3965 9000  
傳真：(852) 3965 9111  
網址：www.china-newtown.com

## 註冊辦事處

2/F Palm Grove House  
P.O. Box 3340  
Road Town Tortola  
British Virgin Islands

## 英屬處女群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited  
P.O. Box 3340, Road Town  
Tortola British Virgin Islands

## 新加坡股份過戶代理

Tricor Barbinder Share Registration Services  
新加坡068898  
羅敏申路80號#02-00

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓\*

## 法律顧問

王律師事務所  
胡關李羅律師行  
競天公誠律師事務所

## 核數師

安永會計師事務所  
香港  
中環添美道1號中信大廈22樓  
核數師委任日期：2007年11月20日  
主管合夥人：何兆烽先生  
主管合夥人委任日期：2011年11月9日

## 聯交所上市

國際證券編碼：VGG2156N1006

新加坡證券交易所有限公司  
股份名稱：ChinaNTown  
股份代號：D4N.sj

香港聯合交易所有限公司  
股份名稱：中國新城鎮  
股份代號：1278

## 主要往來銀行

中信銀行國際有限公司  
中國農業銀行  
大華銀行有限公司

\* 從2014年3月31日起地址將更改至香港皇后大道東183號合和中心22樓



## 主席報告書



尊敬的股東，

本人謹代中國新城鎮發展有限公司（「CNTD」或「本公司」）董事會向諸位提呈公司截至2013年12月31日止年度之全年業績報告。



2013年對中國宏觀大勢來說，是承上啟下的重要一年。繼中國共產黨第十八次全國代表大會順利於2012年末召開並選舉產生了新一屆中共中央領導層，於2013年，中共召開十八屆中央委員會第三次全體會議，深入研究了國家未來深化改革的路向。會議後，中央公佈了《中共中央關於全面深化改革若干重大問題的決定》（「《決定》」），對國家未來的經濟、政治、社會、民生等重要領域的發展，提出了明確的方向。其中，《決定》提出未來的發展核心問題是處理好政府和市場的關係，使市場在資源配置中起決定性作用、由市場主導形成價格。另外，《決定》在十八大將城鎮化提升到國策高度的基礎上，進一步提出了堅持走中國特色新型城鎮化道路，推進「以人為核心的城鎮化」，推動大中小城市和小城鎮協調發展、產業和城鎮融合發展等。而在土地政策方面，《決定》提出建立統一的城鄉建設用地市場，允許農村集體經營性建設用地實行與國有土地同等入市、同權同價。我們深信，未來中國的新型城鎮化趨勢，必然是以創造人民安居和樂業的生活環境為重心，並向高度的市場化邁進，有序地引導社會和市場的資本參與。隨

着中國長遠的城鎮化進程，國家城鎮化率以每年逾一個百分點的速度攀升，日趨市場化的新城鎮開發行業實在充滿着巨大的機遇。而作為中國新城鎮開發領域的先行者，擁有十多年市場化經營土地開發的實踐經驗和專業團隊，我們對於充份把握這種大機遇信心滿滿。

2013年內，國家對房地產仍然保持整體緊縮調控的政策，尤其年初出台的「國五條」，曾對市場信心造成一定震蕩。但與之前明顯不同的是，房地產調控政策不再以一概全，而是根據各地的特點，因地制宜制定政策。隨各地具體調控政策出台，中央支持民生和居住的目標逐漸明朗化，不再把房地產調控目標鎖定在具體價格，而是將重點放在通過保障房、棚戶區等安居工程，保障人民住有所居。在強大剛需驅動下，全國商品房市場持續回暖，其中尤以一線城市為甚。而在房地產市場暢旺帶動下，全國土地成交快速回升。根據國家統計局數據，2013年全國土地成交價款達9918億元人民幣，同比增長33.9%，其中成交的土地佔地面積按年上升8.8%，成交均價按年上升23%，增幅與2012年相比均有顯注提升。

從2013年第四季開始，「京七條」、「滬七條」、「深八條」等各地的調控政策相繼問世，政策的收緊表明了政府調控樓市的決心，也因此穩定了市場預期。在新的一年，隨着限購加碼與房貸收緊，保障房和土地供應穩定增加而平衡供求之下，全國商品房價可期漸趨穩定。而土地



市場也可望在穩定的行業環境中整固，向更理性健康的長期趨勢發展。國家統計局的數據顯示，2013年末中國的城鎮化率為53.7%，較2012年上升近1.2%，國家保持高速的城鎮化步伐。我們所擁的大量優質土地儲備，必可在不久的將來進一步體現所蘊含的良好價值。

在公司的發展方面，年內我們喜獲突破性的發展。經過充分醞釀協商，本公司與國家開發銀行（「國開行」）旗下

全資子公司國開金融有限責任公司（「國開金融」）達成合作意向，雙方在2013年10月10日簽訂正式協議，國開金融在港設立的全資子公司國開國際控股有限公司（「國開國際」）同意認購本公司新發行股份，並將持有本公司經擴大後總股本約54.32%的股份成為大股東。同時，本公司原控股股東上置投資控股有限公司（「上置控股」），將持有經擴大後總股本約14.91%的股份，並將繼續作為本公司之主要股東。交易完成後，國開國際及上置控股均就其各自持有之本公司股份，作出自認購完成日起三年禁售的承諾，共同投資於本公司的長遠發展前景。

國開行和國開金融在中國城鎮化領域卓著的地位和資源優勢。作為國內最大型的政策性銀行之一，國開行長期高度支持中國城鎮化建設。自1998年至今，累計發放城鎮化貸款約7萬億元，在推動地方市政基礎設施建設、增強城鎮綜合承載能力、強化城鎮產業和科技支撐、提升城鎮人口聚集能力和就業水平等方面發揮重要作用。在國家實施新型城鎮化戰略的新形勢下，國開行提出確保每年發放貸款的60%以上投入新型城鎮化建設。國開金融公司作為國開行全資的股權投資平台，註冊資本近500億元人民幣，實力雄厚，並且依托開行優勢，在城鎮化領域有良好的業務基礎，近年來投資並儲備了一批優質的城鎮化項目。同時，國開金融也高度認可本公司在新型城鎮化開發方面所積累的經驗模式和團隊能力。

鑑於新城鎮開發乃資本密集型行業，需要大量前期資金投入，本公司持續的高負債比率及從為數較少的項目得到的土地收入的不穩定性，本公司一直在發展中面臨嚴峻的瓶頸，或未能充份把握國家的城鎮化機遇。為抓住未來國家實施新型城鎮化戰略的發展機遇，實現公司跨越式發展，本公司實需引入有理念、有實力的戰略性股東。因此引入國開金融，是公司極重要的發展里程碑。交易完成後，本公司就成為國開金融的戰略子公司。我們相信，這一新地位將改善本公司資本架構，並為本公司的核心業務贏得強大的協同效應。本公司的未來發展將成為國開金融全國城鎮化發展戰略中的重要組



成部份。依托國開系的品牌知名度、強大融資能力、與各級政府的深厚合作關係、在城鎮開發領域的業務網絡和業務伙伴，本公司的業務規模、業績質量、行業影響力和競爭力預計將得到顯著提升。

我們雙方共同認為，國開金融戰略性入股中國新城鎮，是貫徹中共十八屆三中全會提出的國有資本主導下的混合所有制政策的創新實踐，有助於將國有機構的資源品牌優勢和社會資本的機制運營優勢相結合，力爭在國家新型城鎮化戰略實施中擔當先鋒和主力角色。

作為交易的一部份，本公司與上置控股亦同時訂立資產剝離主協議，據此，上置控股已同意向本公司購買一系列的資產（「剝離資產」），並安排償還這些資產連帶的貸款。剝離資產主要由在國開國際入股後不再構成業務核心的非土地資產組成，於過去三年均產生經營性虧損，可見將來並不為本集團的主要盈利點，而出售剝離資產有助改善集團盈利。出售總代價約為人民幣20.7億元，自認購完成日期起，計24個月內分期付清。本公司相信，資產剝離及認購事項是相輔相成的，優化了本公司的財務狀況，降低其負債比率，並提高其盈利能力。從剝離資產中可獲得重大的現金流，在日後重新投向本集團的核心業務一級土地開發，可大幅改善本公司的流動性，及減低因該等資產而產生的負債。與此同時，這些交易幫助簡化商業模式，而收取的所得款項將被重新部署在本集團的核心業務——新城鎮發展，便於管理層專注於土地開發業務及改善盈利以及探索未來的擴張機會。

目前交易所相關的決議，已全數獲公司獨立股東在2013年12月30日舉行的特別股東大會上表決通過，雙方正努力完成交易的先決條件，在2014年第一季度完成。屆時，在國開金融的領導下，我們期待公司將有全新的景象，在新城鎮開發領域一馬當先。公司全人感到非常鼓舞，士氣高昂。

最後，本人謹代表董事會（「董事會」），衷心感謝各位股東、投資者、金融機構、有關政府部門以及相關合作伙伴在過去一年中對CNTD的不懈支持，同時向各董事、管理層和全體員工的辛勤努力致以誠摯的敬意。我們將一如既往，努力地為股東創造長遠的價值。

**施建**  
主席

2014年3月17日



## 各位尊敬的股東

2013年對於具有獨特商業模式的中國新城鎮發展有限公司而言，可謂殊不平凡的一年。在房地產市道發展前景未明朗、信貸渠道逐步收緊的行業背景下，我們除了積極謀求突破性的發展機遇以外，也在穩打穩紮，加強現存項目的競爭力。截至2013年12月31日的財政年度內，由於加快了二級房地產項目的去化，CNTD的營業收入按年增長30%至人民幣12.16億元。但遺憾地，由於國家二線城市的房地產復甦相對滯後，我們位於成都房地產的項目綠洲雅賓利花園仍處於艱難的經營狀態，而且財務成本日益沉重，拖累了集團的業績表現，集團出現了2.12億元人民幣的股東應佔虧損。我們回看CNTD過去十多年來發展的足印和總結點滴經驗，深刻地意識到了目前集團擴展業務漸入瓶頸、非土地開發的業務負擔沉重和資金成本較高等的情況，變革是公司攻破發展壁壘的唯一出路。

所以過去一年中，我們引入國開行全資子公司國開金融公司的入股，以及隨入股交易而擬進行的一系列非主營業務的離，都是集團加強核心競爭力、把握宏觀大勢的突破性發展。我們深信，在未來控股股東國開金融的領導及大力支持下，以我們過往13年來積累的城鎮開發實踐經驗，CNTD將以全新面貌迎接未來在國家城鎮化發展上的機遇和挑戰，並結合多方面的資源優勢，成長為新城鎮發展事業的領導者。

本年度，我們在嚴格控制成本和現金流的戰略思路下，積極推進旗下項目的發展並全面培養土地的長遠增值，經過我們的努力，CNTD的項目均取得了穩定的發展。

## 羅店

在2013年，土地出讓仍是羅店項目的工作核心，亦為集團收入的主要貢獻來源。年初，羅店項目成功以人民幣13.5億元的成交價出讓一幅位於項目最東側的土地予福建正榮集團有限公司，土地面積為約110,022平方米（約折合土地面積165畝）。儘管該地塊於羅店項目的地理位置較偏，但通過我們主動的推廣和引入房地產企業，最終地塊的競標踴躍，經78輪競價後以較理想的逾40%溢價成交。

此外，作為土地開發的重要工作，我們一如既往，努力推進各類型提升新鎮形象和集聚人氣的活動，提升了羅店的影響力及知名度。其中，我們在第一季度末於美蘭湖會議中心舉行為期兩天的「2013年中國城鎮化高層論壇」，邀請到了全國各級政府、逾百名全球知名的企業家代表和國際專家學者的與會，再一次展示了羅店作為全國新城鎮開發模式之楷模城鎮的發展風貌。而一年一度、由寶馬公司主辦贊助的PGA賽事「寶馬盃大師賽」重燃戰火，雲集世界頂尖高球好手的盛事，吸引全球的目光。此外，經過兩年多不懈的努力，我們抓住寶山旅遊的機遇，成功將項目中的優美景點美蘭湖申請列入了國家4A級旅遊景區，成為與徐家匯、人民廣場等著名開放式景區同等的市旅遊局重點推廣景點。而籌建多時的國際和平婦幼保健美蘭湖分院於2013年10月正式開業，則標誌着羅店新鎮醫療配套功能的進一步完善。我們深信，這一切都在為羅店項目全方位提升知名度和土地價值，也為公司樹立了良好的品牌形象。羅店項目的策略重心為盡早落實剩餘土地庫存約589,566平方米的出讓，並和當地政府深入探討拓展項目版圖的機會，為股東實現多年投資耕耘於這個旗艦項目的價值。



## 無錫

無錫鴻山項目作為CNTD第二個大型項目，鄰近經濟蓬勃的無錫高新工業園區，位處城際鐵路和滬寧高鐵在線，坐擁8.68平方公里的土地資源，具有良好的開發潛力，策略上也是CNTD繼日漸成熟的羅店項目後，下一個盈利的增長亮點。目前，佔項目最主要開發成本的居民動遷工作已基本完成，也因此好地鎖定了項目的整體開發成本。然而由於無錫項目處起步階段，資金較緊，公建配套建設、商業氛圍、遷入人口等均未成規模，因此未能形成穩定的土地收益。2013年我們積極地針對這些客觀條件推進項目的發展。除了有序推進項目的道路建設和土地平整等基本建設，也銳意推進公建配套和生活設施的建設，其中包括落實了項目內上海瑞金醫院無錫分院的整體方案，為引入教育品牌至鴻山新城展開了多輪的洽談，及順應週邊二級房地產需求，推進風情街的招商引入。

展望新的一年，隨着國開金融的入股的絕佳契機，我們將全力推動無錫項目的項目貸款安排，確保能在資金充足的情況下加快項目的開發建設。此外，我們除了將落實市政道路的建設，還擬建項目的中心湖區及一系列的綠化工程，並以湖濱景觀及良好的生態環境為此階段推動銷售土地的亮點。我們將繼續加強項目的推廣宣傳，加強土地銷售工作，力爭在新的年度實現土地出讓，為後續鴻山新城鎮持續滾動開發開好局。

## 瀋陽

位處瀋陽渾南區的李相新鎮，是CNTD土地存量最大的項目，總佔地面積達20.55平方公里。2013年，瀋陽整體的房地產售價維持緩慢上漲的勢頭，且受益於全運會和整體剛需的帶動，整體成交量大幅上升，對於消化當地較高的房地產庫存有積極的作用。而項目所處的渾南地區，是全運會的場館所在，充份享受到這項全國體育盛事的輻射，區域建設有了質和量的飛躍，日漸發展為瀋陽市的中心區域。儘管我們的李相項目仍處初期階段，發展緩慢，但隨着區域的經濟和發展成熟，當地房地產的持續回暖，李相項目的發展將會加快。在項目資金平衡的基礎上，我們期望能推進項目的基本建設，加緊和地方政府的密切合作與溝通，盡快恢復銷售土地。





## 房地產開發項目

除專注於一級土地開發業務外，我們也積極地推動多個二級房地產項目，加速回籠資金，平衡一級開發項目的現金流狀況。2013年，旗下位於羅店項目的二級房地產項目美蘭湖優湖(UHO)及位處成都的綠洲雅賓利花園已竣工並交付，面積分別為21,718平方米及34,375平方米，但由於該等物業的預售發生在房地產調控最嚴厲的時間，因此在2013年入賬的部份物業銷售，盈利情況未如理想。誠如主席在主席報告書中的匯報，該等二級房地產開發業務將隨着新控股股東國開國際的入股而不再為本集團的核心業務，並在未來24個月內逐步實現從集團的剝離。因此預期目前本集團的二級房地產項目欠佳的表現將不會持續性對集團的業績表現構成壓力。

## 展望及總結

展望2014年，我們將圍繞以下方向展開全年的工作：

- i. 全力推進現有項目的發展，落實土地的出讓，創造更穩定的業績表現；
- ii. 在新控股股東國開國際的幫助下，積極物色具有發展潛力的新項目，拓展業務版圖及擴大公司的業務規模；
- iii. 按照協議的時間節點落實一系列的非主營業務資產的剝離，優化集團的資產配置，除了逐步回收現金並重新投放到現有及未來的土地開發之主營業務，同時通過實現剝離盈利欠佳及負債水平過高的資產，於未來持續改善集團的業績；
- iv. 保持健康穩健的貸款水平，並通過積極開拓融資渠道確保項目的發展資金及控制資金成本。

隨着國開國際的入股成為控股股東，並領導公司的長遠發展，依托國開金融的品牌和實力，本公司將向成為中國城鎮化開發領軍企業的目標全速發展，可謂任重而道遠。我們將自覺融入國家城鎮化國策布局和國開的發展戰略，全力配合公司在過渡期的策略調整，並協調完成資產剝離交易，讓公司以更理想的狀態迎接發展的機遇。我們將率領團隊，穩紮穩打，以最務實的態度，為股東創造最大的價值。

李耀民  
聯席主席及行政總裁

施冰  
聯席行政總裁

2014年3月17日



## 五年財務概要

摘錄自己公佈經審計財務報表並經恰當重新分類的本公司及其附屬公司（「本集團」）過往五個財政年度的合併業績以及資產及負債概要載列如下。

| 人民幣千元                  | 截至12月31日止年度 |            |             |             |             |
|------------------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 2013年       | 2012年      | 2011年       | 2010年       | 2009年       |
| 收入                     | 1,216,303   | 934,954    | 640,532     | 1,479,889   | 1,087,355   |
| 銷售成本                   | (940,740)   | (568,052)  | (303,665)   | (567,278)   | (435,048)   |
| 毛利                     | 275,563     | 366,902    | 336,867     | 912,611     | 652,307     |
| 其他收入                   | 34,850      | 15,216     | 26,355      | 13,130      | 8,419       |
| 銷售及分銷成本                | (172,332)   | (117,839)  | (161,369)   | (65,223)    | (119,669)   |
| 管理費用                   | (162,716)   | (131,562)  | (136,055)   | (178,224)   | (133,523)   |
| 其他開支                   | (20,555)    | (31,219)   | (222,544)   | (44,544)    | (1,720)     |
| 購回優先票據（虧損）／收益          | -           | -          | -           | (4,177)     | 24,744      |
| 物業、廠房及設備減值虧損           | -           | -          | -           | -           | (8,810)     |
| 已竣工投資物業公允<br>價值收益／（虧損） | (1,362)     | 61,606     | (24,107)    | 16,168      | (14,163)    |
| 在建投資物業公允<br>價值收益／（虧損）  | 600         | 161        | (9,264)     | (1,723)     | 39,036      |
| 經營溢利／（虧損）              | (45,952)    | 163,265    | (190,117)   | 648,018     | 446,621     |
| 財務成本                   | (219,425)   | (81,155)   | (48,648)    | (97,861)    | (104,352)   |
| 分佔共同控制實體的溢利／（虧損）       | (47)        | 280        | (891)       | -           | -           |
| 除稅前溢利／（虧損）             | (265,424)   | 82,390     | (239,656)   | 550,157     | 342,269     |
| 所得稅                    | 6,161       | (36,657)   | 6,476       | (188,575)   | (98,809)    |
| 年度溢利／（虧損）              | (259,263)   | 45,733     | (233,180)   | 361,582     | 243,460     |
| 非控股權益                  | (46,271)    | 31,292     | (32,453)    | (114,788)   | (76,830)    |
| 母公司擁有人應佔溢利／（虧損）        | (212,992)   | 14,441     | (200,727)   | 246,794     | 166,630     |
| <b>資產及負債</b>           |             |            |             |             |             |
| 資產總額                   | 11,563,384  | 11,761,087 | 10,616,030  | 8,931,850   | 8,620,425   |
| 負債總額                   | 8,584,100   | 8,520,540  | (7,590,384) | (5,634,324) | (5,811,268) |
| 權益總額                   | 2,979,284   | 3,240,547  | 3,025,646   | 3,297,526   | 2,809,157   |
| 母公司擁有人應佔權益             | 2,457,188   | 2,670,180  | 2,488,571   | 2,746,007   | 2,372,926   |
| 非控股權益                  | 522,096     | 570,367    | 537,075     | 551,519     | 436,231     |
| 權益總額                   | 2,979,284   | 3,240,547  | 3,025,646   | 3,297,526   | 2,809,157   |



## 財務回顧

### 經營業績

我們的經營業績主要由土地使用權公開拍賣的次數和其中達成的成交價所帶動。公開拍賣的次數和成交價可能受各種變數的影響，並非完全由本集團控制。於截至2013年12月31日止財政年度（「財政年度」），在上海羅店項目中僅成功拍賣及出售一幅可供出售土地。因此，本集團土地開發收入較2012年下降12%。

土地出售的合同價格詳情概述如下：

| 地塊編號 | 項目   | 地盤面積<br>(平方米) | 容積比率 | 月份 | 總樓面<br>面積  | 合同價格<br>(人民幣<br>百萬元) | 平均價格<br>(按總樓面<br>面積計算)<br>(人民幣元／<br>平方米) |
|------|------|---------------|------|----|------------|----------------------|------------------------------------------|
| F1-1 | 上海羅店 | 110,021.90    | 1.01 | 3月 | 111,122.12 | 1,350                | 12,149                                   |

就上海羅店有權享有上列土地出售所得款項的百分比而言，地方政府決定將上海羅店項目於2013年有權享有土地出售所得款項的百分比降回至48%。地方政府於2012年授出的優惠比率已被取消。

成本方面，無錫鴻山及瀋陽李相項目於2013年的單位土地開發成本（根據相關區域的預算服務成本分配）與2012年相比保持不變。

於2013年12月，本集團增加與上海羅店項目有關的搬遷成本預算人民幣2.6億元。單位土地開發成本（根據相關區域的預算服務成本估算）由每平方米人民幣2,848元增至每平方米人民幣3,216元（增加13%）。因此，2013年的銷售成本增加約人民幣4,000萬元，待售土地開發餘額增加人民幣2.21億元，應付賬款餘額增加人民幣2.6億元。

我們的二級物業開發已竣工並交付予客戶。於2013年，美蘭湖優湖(UHO)項目中21,718平方米及成都綠洲雅賓利花園項目中34,375平方米已竣工並交付予客戶。因此，於本財政年度錄得人民幣4.81億元的收入及人民幣4.96億元的成本。而相關的負利潤乃由於成都綠洲雅賓利花園項目部份銷售合同中的預售價格在持續對房地產實施調控政策時期定於較低的水平所致。除以低於單位成本簽署的合同產生減值人民幣1,470萬元外，未出售的物業單位毋須進一步作出撥備，因為隨著房地產市場道緩慢復甦成都綠洲雅賓利花園及美蘭湖優湖(UHO)項目的每平方米平均預售價自2013年以來較2012年財政年度相比上升約10%。

憑藉在我們的上海羅店項目中的美蘭湖成功舉辦2012年美蘭湖寶馬大師賽（「賽事」），於財政年度，高爾夫球場經營錄得人民幣9,800萬元的收入，較2012年的人民幣8,600萬元增長13%。於財政年度，投資物業租賃業務錄得人民幣1,500萬元的收入，較2012年的人民幣1,100萬元增長35%。

由於行政樓層改造，於財政年度，酒店經營錄得人民幣5,600萬元的收入，而於2012年為人民幣6,500萬元。改造已於2013年末完成。

與2012年相比，其他收入增加人民幣2,000萬元，主要由於本財政年度的利息收入由人民幣600萬元增加至人民幣2,300萬元以及外匯收益人民幣600萬元所致。利息收入增加主要由於定期存款的利息為人民幣1,500萬元，而外匯收益增加主要來自匯率波動。



## 經營性開支

### 銷售及分銷成本

於財政年度，銷售及分銷成本較2012年增加人民幣5,400萬元，主要由於根據集團與羅店鎮政府簽署的協議就上海羅店申請國家4A級旅遊風景區產生的開支達人民幣6,000萬元。

### 管理費

財政年度產生的管理費較2012年增加人民幣3,100萬元，主要由於2013年產生出售與本集團主要業務無關資產的交易成本人民幣1,100萬元及美蘭湖婦產醫院啟動開支人民幣900萬元，而2012年並無產生有關開支。交易成本包括律師費、財務顧問費、申報會計師費及估值費。

### 其他開支

於2013年，其他開支較2012年減少人民幣1,100萬元，主要由於2012年錄得外匯虧損人民幣500萬元及出售一間合營公司虧損人民幣200萬元，而於本財政年度並無有關情況出現。

### 非經營性活動

於2013年，就已竣工投資物業錄得公允價值虧損人民幣136萬元，減值主要由於上海羅店項目內購物商場及零售街的估值。於2012年，投資物業之公允價值較有關物業於2011年末之賬面值增加人民幣6,100萬元（增值8%），增值乃來自上海羅店項目內零售街及交通樞紐的估值。

### 財務成本

於財政年度，我們錄得財務成本淨值總額人民幣2.19億元，當中包括利息開支人民幣2.47億元，部分被資本化利息人民幣2,700萬元所抵銷。2012年的財務成本淨值則為人民幣8,100萬元。財務成本增加主要由於我們其中三個物業開發項目，即美蘭湖硅谷項目及美蘭湖優湖(UHO)項目的資本化利息減少。該等項目已分別於2012年12月及2013年1月進入竣工階段及交付予客戶。

### 稅項

於財政年度，本公司錄得所得稅收益人民幣600萬元，由除稅前虧損人民幣2.65億元所致。

## 財務狀況

### 物業、廠房及設備

於2013年12月31日的結餘較2012年末的結餘增加人民幣1.14億元。結餘增加主要由於我們的上海羅店項目的醫院項目建築進度所致。

### 已竣工投資物業及在建投資物業

於2013年12月31日的結餘與去年一致。

### 待售土地開發

待售土地開發指新城鎮開發項目內的土地開發成本。於財政年度，待售土地開發減少人民幣4,700萬元。淨影響乃由於減少人民幣3.49億元（於2013年第一季度出讓地塊時列作銷售成本），部份被土地開發進度所產生的人民幣3.02億元所抵銷。



### 預付土地租賃款項

此賬戶的結餘乃物業開發項目的土地使用權之賬面值。於2013年12月31日的餘額較2012年末減少人民幣1.41億元，乃美蘭湖優湖(UHO)項目及成都綠洲雅賓利花園於2013年竣工及交付所致。

### 預付款項

於2013年12月31日的結餘較2012年末的結餘減少人民幣8,600萬元，乃由於收妥無錫鴻山項目建築預付款項人民幣9,000萬元。

### 其他應收賬款

於2013年12月31日的餘額較2012年末減少人民幣2.17億元，主要由於2013年第一季度收妥與無錫新瑞醫院、無錫酒店及瀋陽高爾夫球場項目相關的款項人民幣2.23億元。

### 應收賬款

於2013年12月31日的餘額較於2012年末的結餘增加人民幣2.99億元，主要由於 i) 2013年第一季度出售土地的應收賬款人民幣6.74億元被 ii) 於2013年收妥土地銷售人民幣3.4億元及物業銷售應收賬款人民幣2,600萬元減少所致。

### 待售開發中物業

於2013年12月31日的結餘主要指美蘭湖硅谷項目、美蘭湖優湖(UHO)項目、成都項目以及無錫鴻慶項目分別為人民幣11.17億元、人民幣1.47億元、人民幣2.6億元和人民幣4,500萬元的建設成本。減少人民幣3,600萬元主要由於2013年竣工及交付美蘭湖優湖(UHO)項目人民幣2.36億元、成都綠洲雅賓利花園項目人民幣1.16億元、硅谷項目人民幣360萬元，以及上述於2013年美蘭湖優湖(UHO)項目減值人民幣607萬元及成都綠洲雅賓利花園項目減值人民幣863萬元（均列作銷售成本）。另一方面，建築進度貢獻人民幣3.34億元的整體增加。

### 計息銀行及其他借貸

與2012年末相比，當期計息銀行及其他借貸結餘增加人民幣1.03億元，而非當期計息銀行及其他借貸結餘減少人民幣1.51億元。

### 應付賬款

於2013年12月31日的結餘減少人民幣7,200萬元。結餘減少主要由於2013年二級物業開發竣工後付款人民幣1.7億元、支付主要土地開發成本人民幣1.7億元，部份被應付拆遷開支增加人民幣2.6億元抵銷所致。有關拆遷開支的詳情，請參閱上述銷售成本附註。

### 其他應付款項及應計款項

於2013年12月31日的餘額較2012年末增加人民幣1.77億元，主要由於 i) 金額為人民幣4,000萬元的應計國家4A級旅遊風景區開支；ii) 金額為人民幣3,300萬元的土地出讓之累計營業稅；iii) 累計賽事開支包括2013年寶馬大師賽產生之人民幣2,200萬元；iv) 總額為人民幣2,500萬元的供應商建築按金；及 v) 應計交易成本人民幣1,200萬元。

### 預收款項

於2013年12月31日的餘額主要為收取的物業開發預售所得款項，主要包括成都綠洲雅賓利花園的預售所得款項人民幣1.56億元，UHO的預售所得款項人民幣5,300萬元及美蘭湖硅谷的預售所得款項人民幣1.19億元。



### 土地開發的遞延收入

於2013年12月31日的餘額較2012年末的餘額增加人民幣2,400萬元。結餘增加主要由於今年第一季度出讓地塊，及未竣工部份的遞延收入按羅店項目的96.17%的竣工比例入賬。

### 流動資金

本集團已取得下列已公佈的信貸融資。

- a> 用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的美蘭湖硅谷項目：
  - 額度：人民幣6億元
  - 於2013年末已提取的融資總額：人民幣5.197億元
- b> 用於發展成都綠洲雅賓利花園項目：
  - 額度：人民幣2億元
  - 於2013年末已提取的融資總額：人民幣1.657億元
- c> 用於發展上海羅店新城鎮項目的醫院項目：
  - 額度：人民幣4.5億元
  - 於2013年末已提取的融資總額：人民幣4.479億元

整體而言，年內現金及銀行結餘（不包括受限制存款）減少人民幣9,200萬元，於2013年末的結餘為人民幣1.368億元，主要歸因於經營活動現金流入人民幣1.64億元及投資活動現金流入人民幣1,600萬元，被融資活動現金流出人民幣2.73億元所抵銷。

於財政年度，資本負債比率（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）從46%提高至48%。





## 董事及高級管理層履歷

### 董事會



主席  
施建先生



聯席主席兼行政總裁  
李耀民先生



聯席行政總裁  
施冰先生



營運總監  
顧必雅女士



副總裁  
茅一平先生



執行董事  
錢毅鋒先生



副主席及  
非獨立非執行董事  
余偉亮先生



首席獨立非執行董事  
陳頌國先生



獨立非執行董事  
葉怡福先生



獨立非執行董事  
江紹智先生



獨立非執行董事  
張浩先生



## 董事

### 執行董事

#### 施建先生，

60歲，為本公司創辦人。他於2007年1月11日獲委任至本公司董事會任職，並自2007年4月1日起擔任本公司執行主席。施先生負責本公司企業策略規劃的發展，他負責就本公司所從事的業務進行評估，並且定期對各項策略進行再評估，以確定該策略是否能取得成功或者是否需要制定新的策略來替代以適應形勢的變化。他還給本公司行政總裁提供指導以制定達致各項策略目標的計劃。此外，施先生負責建立並保持與政府部門以及合資夥伴的良好工作關係。

施先生於1970年至1986年間任職於中國人民解放軍，官至上校軍銜。由1993年至1995年，他擔任上海環球世界大廈項目的總經理，從中獲得豐富的商業物業開發經驗。他亦擁有逾23年業務管理及物業開發經驗，包括11年多在中國開發新城鎮的經驗。施先生亦是上置集團有限公司（「上置」，1207.hk）創辦人及現任執行主席。他為聯席行政總裁兼執行董事施冰先生之父。施先生亦為本公司助理總裁左昕女士之家翁。

#### 李耀民先生，

63歲，於2007年1月11日獲委任至董事會任職，並自2007年4月1日起擔任本公司執行副主席。李先生原於2008年12月1日獲委任為聯席副主席，其後自2010年1月7日起獲調任為行政總裁兼聯席副主席及自2011年7月1日起獲調任為行政總裁兼聯席主席。李先生負責物色符合本集團策略的投資商機。他亦負責對投資商機及其潛在的回報作出高層次初步評估，並與政府部門以及合資夥伴建立工作關係。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。由1992年至1993年，他於上海黃金世界商廈有限公司任職總經理，負責商業物業的整體管理及開發。他擁有超過19年業務管理及物業開發經驗，包括11年多在中國開發新市鎮的經驗。李先生亦是上置創辦人之一及現任執行董事兼聯席主席。

#### 施冰先生，

30歲，於2007年12月加入本集團，並於2007年12月12日獲委任為執行董事。他其後於2010年11月30日獲調任聯席行政總裁兼執行董事。他負責項目開發、人力資源管理及監管整體商業經營。施先生於2007年5月畢業於南加州大學，取得會計學學士學位。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。他為本公司執行主席及控股股東施建先生的兒子。本公司助理總裁左昕女士是施先生的配偶。



## 顧必雅女士，

55歲，於2006年11月加入本集團，並於2006年11月30日獲委任至董事會，曾負責監督無錫項目的開發。於2009年6月1日，由於進行手術，顧女士辭任本公司董事會，但在康復後於2010年1月7日獲重新委任為執行董事兼營運總監。她現負責提高本公司營運效能及效率。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。

顧女士於1992年6月取得中央黨校經濟管理學士學位，並在修讀完哈佛大學設計研究院與清華大學設計研究院於2005年3月為中國房地產專業人士共同舉辦的有關房地產公司融資及管理的課程後，取得國際房地產高級領導課程證書。她為全國政協上海市寶山區委員會的委員，任期由2004年10月起至2008年委員會的執事變動為止。於2005年10月，她被中國管理科學研究院、中國建築文化中心及中國建設報授予2005中國建設行業百名管理英才獎。根據上海長寧區人力資源服務中心的記錄，顧女士在房地產行業擁有逾22年管理經驗。她自1997年起加入上置集團。於2002年，她獲調任為上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）的董事兼總經理，負責公司營運管理，任期直至2007年2月為止。



## 茅一平先生，

45歲，於1993年加入上置。他其後於2006年11月加入本集團，並於2006年11月30日獲委任為執行董事，及於2007年11月22日獲委任為副總裁。他自2007年4月1日起擔任瀋陽李項區新城鎮項目（「瀋陽項目」）的總經理，負責監督瀋陽項目的開發。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。茅先生於1991年7月取得上海交通大學機械工程學士學位以及於2003年11月取得香港城市大學工商管理碩士學位。



## 錢毅鋒先生，

36歲，於2011年10月20日獲委任為執行董事。他負責監察無錫項目的開發。錢先生從2007年至2009年擔任中國新城鎮無錫洪山新城鎮開發有限公司（「中國新城鎮無錫」）的副總經理，自2009年6月成為中國新城鎮無錫的總經理。錢先生於2010年11月30日獲委任為本公司的助理總裁、副董事。此前，錢先生曾擔任東方國際（集團）上海外經貿房地產開發有限公司開發及市場分析部專案經理。錢先生持有荷蘭Twente大學環境和能源管理碩士學位以及中國哈爾濱工程大學土木工程學士學位。



#### 非獨立非執行董事

### 余偉亮先生，

53歲，於2006年9月30日加入本集團，擔任執行董事，並由2007年4月至2008年11月擔任行政總裁。余先生於2008年12月1日獲調任為聯席副主席及於2009年6月3日獲調任為非獨立非執行董事，自2011年7月1日獲調任為副主席兼執行董事，及從2013年8月13日期調任為副主席兼非獨立非執行董事。余先生負責協助主席制定公司策略，並為本公司實施公司策略及業務管理提供諮詢。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。

余先生取得加拿大多倫多約克大學管理學學士學位。他為美國註冊會計師協會及香港會計師公會會員。余先生於香港及中國私人及上市公司的財務及行政部門擁有超過23年經驗。由2004年5月至2007年4月，他擔任上置的首席財務官職務。他由2009年6月3日至2011年7月1日獲委任為上置的聯席行政總裁兼執行董事，負責企業融資工作。

#### 獨立非執行董事

### 陳頌國先生，

49歲，於2007年9月25日獲委任至董事會。他為首席獨立非執行董事及本公司審計委員會主席及本公司、提名委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。

陳先生取得新加坡國立大學會計學一等榮譽學士學位。他為新加坡特許會計師協會資深會員、澳洲特許會計師公會、澳洲會計師公會、內部審計師協會（新加坡分會）及新加坡董事協會會員。陳先生現為尼克廈陳與司徒會計事務所董事總經理及尼克廈中國主席，曾任尼克廈國際的亞太區主席及董事會成員。他亦擔任新交所上市基金騰飛房產信託的管理人騰飛基金管理（新加坡）有限公司董事會成員。他於2006年10月至2008年10月擔任慈善組織企業家精神總裁。陳先生為彩訊集團有限公司、萊佛士教育集團有限公司及友發國際有限公司的董事會成員，以上公司全於新交所上市。

### 江紹智先生，

67歲，於2006年11月30日獲委任至董事會。他亦為薪酬及投資委員會主席以及提名委員會成員。江先生於1969年11月取得香港大學（「香港大學」）文學系學士學位及於1980年12月取得香港中文大學工商管理系碩士學位。他為英國特許銀行學會成員。江先生於1969年在渣打銀行開始其事業，於各管理職位服務達24年。1993年，他繼續在電子通訊業開始新業務，由1993年至1994年擔任冠軍科技集團有限公司的董事，於1994年至1996年擔任Kantone U.K. Ltd.的董事。1999年至2005年間，他於中信嘉華銀行有限公司（於2010年5月更名為中信銀行國際有限公司）任職董事、行政副總裁及替任行政總裁，同時亦於2002年至2005年兼任中信國際金融控股有限公司的董事及董事總經理。江先生自2013年10月起獲委任為哈爾濱銀行之獨立非執行董事。



## 張浩先生，

54歲，於2012年2月13日獲委任加入董事會。彼為審計及投資委員會成員。彼當前擔任華東師範大學長江流域發展研究院副院長及兼職教授。張先生自1990年8月畢業於南京大學經濟學系。彼其後於2005年3月從上海交通大學獲得工商管理碩士學位。彼此前曾在中華人民共和國省級政府不同部門工作超過29年。自1981年8月至1996年8月，彼先後擔任崇明縣規劃委員會的副主任科員及崇明縣海塘工程管理所所長。1996年8月至2010年12月，彼曾擔任各類職務，包括上海市政府協作辦公室主任科員、上海市發展計劃委員會區縣經濟處幹部及上海市發展和改革委員會區縣經濟部的主任科員。

## 葉怡福先生，

58歲，於2012年5月29日獲委任加入董事會。彼為提名委員會主席及審計及薪酬委員會成員。彼於1978年獲得英國謝菲爾德大學化學工程學士學位。他是英格蘭和威爾士特許會計師協會和香港會計師公會成員。他於1978年8月至1983年5月間任職於KPMG倫敦辦公室審計部，擔任清算專家。於1983年5月至1987年1月間葉先生主要從事投資銀行工作，曾先後就任於大通曼哈頓銀行以及當地其他投資銀行。葉先生之後在亞太地區數家金融服務公司擔任主管。於1999年8月至2007年12月間，他在Prime Credit Limited擔任首席執行官和總經理一職。目前，葉先生經營一家主要從事新興市場投資的投資公司。葉先生亦在2004年9月28日至2012年5月29日期間擔任上置集團有限公司獨立非執行董事。

## 高級管理層

## 劉索引女士，

57歲，於2007年加入本集團。她現為本公司副總裁及上海金羅店開發的董事長，負責監管羅店項目。劉女士於2006年11月取得亞洲國際公開大學（澳門）工商管理碩士學位。她於2002年加入上置，並曾任上置旗下多家附屬公司的高級管理人員，主要負責監管物業發展項目及酒店管理，直至2007年加入本集團。她於2009年12月30日獲委任為第六屆寶山區政協協商委員會委員。

## 左昕女士，

30歲，已由總經理調任為本公司助理總裁，由2010年11月30日起生效。左女士自2010年6月起擔任新城（中國）商貿有限公司總經理。在此之前，她在上海安永會計師事務所擔任高級審計師，擁有3年審計經驗。她亦曾在滙豐銀行上海分行卓越理財服務部門以及寶姿服裝公司中國上海辦事處公共關係方面工作。左女士持有意大利Polimoda大學時裝學碩士學位及悉尼大學會計及金融學士學位。她是施冰先生的配偶及施建先生的媳婦。



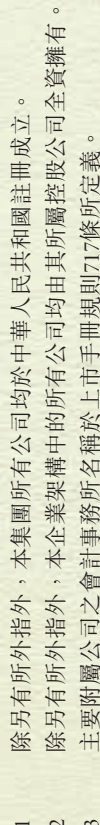
### 虞松明先生，

31歲，已由副總經理調任為本公司助理總裁兼副董事，由2010年11月30日起生效。自2011年10月起，彼獲委任為上海金羅店開發的總經理。虞先生於2009年加入本集團，並自2009年10月起擔任上海金羅店開發的副總經理。在此之前，他於2006年至2008年為艾利士通資產管理公司的物業分析師。虞先生持有英國倫敦帝國理工學院金融學碩士及英國蘭卡斯特大學金融學學士學位。



### 楊勇剛先生，

60歲，自2007年4月起加入本集團，任職副總裁，於2009年6月3日獲委任為執行董事。於2013年6月1日，他從執行董事調任為公司副總裁與法務部主管。他負責監管本集團的法律事務。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。楊先生於1969年11月至1978年8月在中國雲南省猛臘農場工作，於1982年7月取得西南交通大學哲學學士學位，並於同年至上海鐵道大學任教，1993年獲得副教授任職資格。2000年1月加入上海同濟大學，任副教授。他隨後於2001年1月加入上置，擔任行政主管，負責投資及法律事務。



## 會計事務所名稱

上海廣巨會計師事務所有限公司

上海江南會計師事務所有限公司

上海申洲大通會計師事務所有限公司

上海正則會計師事務所有限公司

審陽正德會計師事務所有限公司

審陽正德會計師事務所有限公司

陽正德會計師事務所有限公司

無錫方正會計師事務所有限公司

無錫方正會計師事務所有限公司

無錫方正會計師事務所有限公司

吉林萬鑫會計師事務所有限公司

附註：地方會計師事務所之委聘乃就根據中國會計及匯報準則以進行年度中國法定審計。有關審計主要作年度商業註冊及稅務報告之用。



董事會（「董事會」）及管理層致力維持高標準的企業管治原則及常規，以提高企業透明度及問責性。良好的企業管治是一家健全的公司保障及提升股東價值方面不可或缺的元素。

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至2013年12月31日止整個財政年度（「財政年度」）內均已遵守2012年企業管治守則（「新加坡守則」）的所有原則及指引以及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「香港守則」）的所有守則條文（香港守則連同新加坡守則統稱「守則」），然而當中有關向本公司董事（「董事」）更新月度表現的新加坡守則第10.3條指引及香港守則C.1.2守則條文除外。因為管理層經仔細考慮後認為透過詳盡季度財務業績公告進行更新的方式足令董事知悉及充分注意本公司的業務表現。此外，本公司的業務模式獨特，其大部份收入源於土地銷售。鑒於申請土地拍賣需要配合政府土地出讓配額及時間表，該等售賣事宜預期於相對較長的時間進行。每次售賣土地的詳情及其對本公司表現的影響將於初步階段及時通知董事，而有關售賣土地的公告將緊隨土地使用權出讓掛牌及完成後刊發。

## 董事會事宜

### 董事會

董事會須為妥善經營本公司業務全面負責。董事會的主要角色為提供企業領導、訂立策略性目標及確保本集團具備必要的財力及人力資源足以令本集團達到其目標並且保障及提升股東的長期價值。董事會為本集團訂立整體策略並審閱管理層表現。為履行該項職責，董事會負責本集團的整體企業管治，包括設立審慎及有效的控制框架、訂立其策略方針、設立管理目標及監察該等目標的達成。

由董事會成立的正式董事委員會包括審計委員會、提名委員會、薪酬委員會及投資委員會，彼等協助董事會履行其職責。各委員會的成效亦定期受到監察。

董事會每年就審閱財政表現、各期間業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜至少召開四次會議，大約每季一次。本公司章程細則能讓董事會或董事委員會會議以電話或類似通訊形式召開。



董事於財政年度出席董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會（「股東週年大會」）的出席記錄載列如下：

| 姓名               | 出席次數／會議數目（於董事任期） |       |       |       |       |        |
|------------------|------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                  | 董事會會議            | 審計委員會 | 提名委員會 | 薪酬委員會 | 投資委員會 | 股東週年大會 |
| <b>執行董事</b>      |                  |       |       |       |       |        |
| 施建               | 5/6              | —     | —     | —     | —     | 1/1    |
| 李耀民              | 5/6              | —     | —     | —     | —     | 1/1    |
| 施冰               | 6/6              | —     | —     | —     | —     | 1/1    |
| 顧必雅              | 5/6              | —     | —     | —     | —     | 1/1    |
| 宋亦青 <sup>1</sup> | 3/3              | —     | —     | —     | —     | 1/1    |
| 茅一平              | 5/6              | —     | —     | —     | —     | 1/1    |
| 楊勇剛 <sup>2</sup> | 3/3              | —     | —     | —     | —     | 1/1    |
| 錢毅鋒              | 6/6              | —     | —     | —     | —     | 1/1    |
| <b>非獨立非執行董事</b>  |                  |       |       |       |       |        |
| 余偉亮 <sup>4</sup> | 4/6              | —     | —     | —     | —     | 1/1    |
| <b>獨立非執行董事</b>   |                  |       |       |       |       |        |
| 陳頌國（首席）          | 6/6              | 5/5   | 1/1   | 3/3   | 1/1   | 1/1    |
| 江紹智              | 6/6              | —     | 3/3   | 3/3   | 1/1   | 1/1    |
| 張浩               | 6/6              | 5/5   | —     | —     | 1/1   | 1/1    |
| 葉怡福              | 5/6              | 2/2   | 3/3   | 3/3   | —     | 1/1    |
| 林炳麟 <sup>3</sup> | 3/3              | 3/3   | 2/2   | 2/2   | 1/1   | 1/1    |

1 宋亦青女士於2013年6月1日不再為執行董事。

2 楊勇剛先生於2013年6月1日不再為執行董事，但仍為副總裁兼法律事務部主任。

3 林炳麟先生於2013年6月1日不再為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），投資委員會主席，以及審計、提名及薪酬委員會成員。

4 本公司副主席兼執行董事余偉亮先生於2013年8月13日調任為副主席兼非獨立非執行董事（「非獨立非執行董事」）。

除定期董事會會議外，主席亦於財政年度在執行董事不在場下與獨立非執行董事舉行會議。

#### 董事會委派事宜

企業架構重整、併購、主要投資、重大收購及出售資產、主要經營範圍的主要公司政策、發放本集團的季度及年度業績、涉及重大性質的利害關係人士交易、宣派中期股息及建議末期股息等事宜須得到董事會批准。

所有其他事宜授權予董事委員會。董事委員會的行動需向董事會匯報及受董事會監察，而日常營運則授權予行政管理層，並在主要行政人員的監督下進行。所有管理層及員工均有清晰界定的角色及責任，並須遵守僱員手冊所載的行為守則，當中規定彼等對業務的具體責任。



### 企業管治功能

董事會負責執行香港守則守則條文D.3.1條的功能。

董事會審閱本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法定規定的政策及常規、遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）（列載於上市規則附錄十及本公司僱員證券交易書面指引）的情況以及本公司遵守企業管治報告守則及披露規定的情況。

### 執行主席、聯席主席、副主席、行政總裁及聯席行政總裁

施建先生為董事會執行主席，負責製定、發展及重新評估本集團的策略及政策以及確保董事會事宜的成效，李耀民先生則為董事會聯席主席及行政總裁（「行政總裁」），負責於董事會主席缺席時代為履行職責及執行本集團的業務策略及計劃。此外，施冰先生為聯席行政總裁，負責監督各新城鎮項目的進度、所有商業經營及人力資源管理。施冰先生為施建先生之子。所有由主席、聯席主席及行政總裁作出的重大決定均由董事會審閱。余偉亮先生為董事會副主席，負責就項目管理協助董事會主席及聯席主席及履行由彼等指派的特定職責。

由於施建先生、李耀民先生及施冰先生為行政管理層的一部分，故陳頌國先生獲委任為首席獨立非執行董事，其將於股東提出詢問時或無法透過正常渠道聯絡時或該等聯絡並不合適時作出解答。

### 董事會的組成與平衡

於2013年12月31日，董事會由十一(11)名成員組成：六(6)名執行董事、一(1)名非獨立非執行董事及四(4)名獨立非執行董事。董事會可就企業事務行使獨立判斷及向管理層就問題提供多元化及客觀的觀點，以及並無個人或小組可主導董事會的決策過程。董事會並無委任替任董事。

羅列董事及董事職位的名單載於本年度報告第46頁至第47頁的董事會報告。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

於財政年度內，董事會遵守守則有關委任最少四名獨立非執行董事，且其中最少兩名獨立非執行董事須擁有合適的專業資格或會計或有關財政管理專業知識的規定。

獨立性的標準乃根據守則及上市規則第3.13條的定義作出。董事會認為「獨立」董事為與本公司、其關連公司、其百分之十股東或其可能干涉或合理預期可能干涉董事進行本集團事務時行使獨立判斷的行政人員概無關係的人士。

董事會的成員根據以下原則釐定：

- 董事會須由足夠人數的董事組成以履行其責任以及作為一個團體，提供核心業務如會計或財務、業務或管理經驗、行業知識、策略性計劃經驗及以客為本經驗或知識（董事會認為倘於特定範圍需要額外專業知識或倘物色到一位出色的候選人，董事人數可能增加）；及
- 董事會須有足夠董事出任不同董事委員會而不會對董事造成過大負擔或令彼等難以全面履行其職責。



獨立非執行董事於本公司或其任何附屬公司概無管理職能。儘管各董事均須對本集團的表現負上均等責任，惟獨立非執行董事對審閱及監察行政管理層表現以符合本集團經協定的目標及目的，並確保由行政管理層建議的策略不僅考慮到股東，而且考慮到僱員、客戶、供應商及其他與本集團有業務來往的團體的長遠利益而得到全面討論及嚴格審閱尤其重要。獨立非執行董事亦在管理人員避席的情況下定期召開會議。董事會認為其獨立非執行董事具有足夠才幹及人數，而其意見具有足夠份量，致使概無個人或小組得以主導董事會的決策過程。除董事會報告所載的董事袍金及股權外，獨立非執行董事概無擁有本集團的財務或合約性權益。

董事會考慮到本公司及本集團的經營範圍及性質，認為其目前由十一位董事組成的董事會屬合適。

本公司已為董事因其職務及執行其權力、職責及責任而引起的法律程序及其他索償投購保險。於財政年度內，本公司的董事並無由於為本公司履行其責任而遭提出任何法律訴訟。

董事簡介及其他相關資料載於本年報第22頁至第27頁。

#### 董事就職及培訓

各董事委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及集團經營環境的商業風險變動的最新資訊。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的香港守則守則條文A.6.5條。於財政年度，所有現任董事均已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀下列題目的材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

| 董事名稱 | 培訓相關題目 <sup>附註</sup> |
|------|----------------------|
| 施建   | 1,2,4                |
| 李耀民  | 1,2,4                |
| 施冰   | 1,2,4                |
| 顧必雅  | 1,2,4                |
| 茅一平  | 1,2,4                |
| 錢毅鋒  | 1,2,4                |
| 余偉亮  | 1,2,4                |
| 陳頌國  | 1,2,3                |
| 江紹智  | 1,2,3,4              |
| 張浩   | 1,2,3,4              |
| 葉怡福  | 1,2,3                |

|     |   |       |
|-----|---|-------|
| 附註： | 1 | 企業管治  |
|     | 2 | 法規更新  |
|     | 3 | 金融及會計 |
|     | 4 | 行業更新  |



## 提名事宜

### 董事會成員及提名委員會

於2013年12月31日，提名委員會（「提名委員會」）由三位成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度內提名委員會成員及主席如下：

葉怡福先生 — 主席  
林炳麟先生 — 成員（於2013年6月1日辭任）  
江紹智先生 — 成員  
陳頌國先生 — 成員（於2013年6月1日獲委任）

提名委員會已於2013年11月13日採納其職權範圍，其主要功能為：

1. 定期審閱董事會架構、大小及組成（包括技能、知識及經驗）以及就任何轉變提案向董事會提供意見；
2. 辨識、審閱及評估具有適當資格成為董事會成員的個別人士以及篩選或就篩選獲提名董事職務的個別人士向董事會提供建議；
3. 評估董事的獨立性，尤其是年任的獨立非執行董事；
4. 根據本公司章程細則就有關委任或再委任董事（包括獨立非執行董事）事宜以及董事繼任計劃（尤其是董事會主席及行政總裁），因應董事的貢獻及表現（例如出席次數、準備情況、參與程度及坦誠度）向董事會作出建議；
5. 定期審核董事會成員多元化政策並向董事會提出修改建議（如有）供其審批；及
6. 評估董事是否能夠及已經恰當履行其作為董事之職責。

本公司已收到各董事的書面年度確認書及根據守則及上市規則提供的定義審閱各獨立非執行董事的獨立性，並認為陳頌國先生、江紹智先生、葉怡福先生及張浩先生均為獨立人士。概無獨立非執行董事自彼等首次委任日期起計服務董事會多於九年。

提名委員會已審閱董事及公司秘書參與的培訓及專業發展課程。提名委員會亦已審閱各董事投入本公司的時間，考慮到董事於其他上市公司出任董事會代表及其他主要委任或主要義務，認為各董事投入本公司的時間甚為恰當。提名委員會已審核並推薦董事會採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），及董事會已在2013年8月13日舉行的董事會會議上採納上述政策以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化（倘適用）。董事會在2014年2月27日舉行的董事會會議上接納提名委員會推薦本公司任何董事最多可擔任8間上市公司董事會成員的建議及全體董事均已遵守。



### 委任、重選及罷免董事

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於本公司章程細則。委任及重新委任董事及委任不同董事委員會成員均由提名委員會作出建議並由董事會整體考慮。本公司章程細則規定，包括獨立非執行董事在內的三分之一當時在任董事（或倘其人數並非三或三的倍數，則以最接近而不少於三分之一）的董事，即自上一次重選或重新委任後任期最長的董事，須於本公司各股東週年大會上輪值退任。各董事須最少每三年退任一次。退任董事有資格於股東週年大會上由本公司股東重選。此外，無論作為填補董事空缺或作為額外董事（視乎情況而定）而獲本公司股東或董事會委任的任何董事，須於本公司下一屆股東週年大會上退任及其後於該大會上符合資格獲重選連任。

於財政年度，林炳麟先生於2013年6月1日不再為本公司獨立非執行董事、投資委員會主席以及審計、提名及薪酬委員會成員。隨後，自2013年6月1日起，江紹智先生獲委任為投資委員會主席，葉怡福先生及陳頌國先生獲委任為審計委員會及提名委員會成員，以替代林炳麟先生。宋亦青女士及楊勇剛先生自2013年6月1日起不再為本公司執行董事。於2013年8月13日，本公司執行董事余偉亮先生調任為非獨立非執行董事，且仍為副主席。

本屆董事會各董事之初次委任日期、最近重選／續聘日期以及出任其他董事會成員之日期載列如下：

| 董事姓名 | 首次委任日期      | 最近重選日期     | 委任性質            | 董事委員會成員 | 目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席                |
|------|-------------|------------|-----------------|---------|--------------------------------------|
| 施建   | 2007年1月11日  | 2013年4月30日 | 執行主席            | 無       | 上置的主席                                |
| 李耀民  | 2007年1月11日  | 2013年4月30日 | 執行聯席主席／<br>行政總裁 | 無       | 上置的執行董事兼<br>聯席主席                     |
| 余偉亮  | 2006年9月30日  | 2011年4月29日 | 非獨立<br>非執行董事    | 無       | 上置的執行董事<br>(2009年6月3日至<br>2011年7月1日) |
| 施冰   | 2007年12月12日 | 2011年4月29日 | 執行董事／<br>聯席行政總裁 | 無       | —                                    |
| 顧必雅  | 2010年1月7日   | 2013年4月30日 | 執行董事／<br>營運總監   | 無       | —                                    |
| 茅一平  | 2006年11月30日 | 2012年4月30日 | 執行董事／<br>副總裁    | 無       | —                                    |



| 董事姓名 | 首次委任日期      | 最近重選日期     | 委任性質      | 董事委員會成員                       | 目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席                                                                                  |
|------|-------------|------------|-----------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 錢毅鋒  | 2011年10月20日 | 2012年4月30日 | 執行董事      | 無                             | —                                                                                                      |
| 陳頌國  | 2007年9月25日  | 2011年4月29日 | 首席獨立非執行董事 | 審計委員會主席，以及提名委員會、薪酬委員會及投資委員會成員 | 騰飛基金管理（新加坡）有限公司、彩訊集團有限公司、萊佛士教育集團有限公司及友發國際有限公司的獨立非執行董事，以及Pertama Holdings Limited的獨立非執行董事（2014年1月10日辭任） |
| 江紹智  | 2006年11月30日 | 2012年4月30日 | 獨立非執行董事   | 薪酬委員會及投資委員會主席，以及提名委員會成員       | —                                                                                                      |
| 張浩   | 2012年2月13日  | 2012年4月30日 | 獨立非執行董事   | 審計委員會及投資委員會成員                 | —                                                                                                      |
| 葉怡福  | 2012年5月29日  | 2013年4月30日 | 獨立非執行董事   | 提名委員會主席，以及審計委員會及薪酬委員會成員       | 上置的獨立非執行董事2004年9月28日至2012年5月29日                                                                        |

各非獨立非執行董事及獨立非執行董事獲委任指定任期，須每三年輪值退任一次。本公司已向各非獨立非執行董事及獨立非執行董事頒發委任函，及其條款於董事會報告中載列。

根據章程細則第86條，施冰先生、茅一平先生及陳頌國先生將輪席告退，惟符合資格於股東週年大會上膺選連任。提名委員會評估退任董事的貢獻及表現後建議重選退任董事。

根據章程細則第86條，余偉亮先生將於應屆股東週年大會上輪席告退，及不會參加膺選連任。因此，余先生將不再為副主席。



### 董事會表現

本公司相信董事會的表現最終反映本公司的表現。董事會應確保其遵守適用的法律而董事會成員應秉誠行事、盡忠職守並以本公司及其股東的最佳利益為依歸。除該等受信責任外，董事會亦須負上兩項主要責任：訂立策略性方針及確保本公司受到良好領導。董事會的表現亦透過其於危機時期支持管理層及引導本公司朝正確方向發展的能力測試計量。

董事會通過授權提名委員會盡其最大努力確保獲委任至董事會的董事擁有與本公司業務相關的誠信、背景、經驗、知識及技能，而各董事以其獨特貢獻，為董事會帶來其獨立及客觀的觀點，以作出平衡及深思熟慮的決定。

提名委員會透過董事填寫的問卷進行年度董事會表現評估，以評估董事會整體的有效性以及個別董事的對董事會的效益所作出的貢獻。有關程序識別須加以改善的不足之處。董事會及個別董事可因而就有關方面投入更大努力，進一步提升董事會的效益。

### 閱覽資料

週年大會的日程及每次會議的議程通常提前向董事提供。

召開董事會定期會議應在會議前至少十四天向所有董事發出通知。至於召開特別董事會會議及轄下委員會會議，應於合理時間內發出通知。

有關會議的資料及所有適當、完整、相關及可靠的資料須在各董事會會議或委員會會議前最少三天向全體董事送出，令董事了解本公司的近期發展及財務狀況以及經常性報告，從而令其作出知情決定。

全體董事可不受限制閱覽本公司的記錄及資料並於財政年度內收取高級管理層詳細財務及經營報告，以使其能夠履行職務。董事亦在需要時與高級管理層聯絡及可諮詢其他僱員以及按要求尋求額外資料。

所有董事均可單獨及獨立接觸公司秘書。獲正式委任的大會秘書管理、出席董事會及董事委員會會議以及預備及保留董事會及董事委員會的會議記錄。公司秘書亦協助主席確保遵循及審閱董事會程序以令董事會有效運作並確保遵守本公司章程細則及相關規則及法規（包括新交所及香港聯交所的規定）。會議記錄的草擬稿一般供董事傳閱，以供彼等於各會議結束後一段合理時間內就此提供意見，定稿會公開給董事查閱。

委任及罷免公司秘書是董事會整體的事務。

本公司章程細則亦載有條文，規定董事須於批准該等董事或彼等的任何聯繫人擁有重大利益的交易的會議上放棄投票，且不計入有關會議的法定人數。

倘董事共同或個別需要尋求獨立專業意見以履行彼等的職責，所產生的專業意見費用由本公司承擔。



## 薪酬事宜

### 制訂薪酬政策的程序

於2013年12月31日，薪酬委員會（「薪酬委員會」）由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度內薪酬委員會主席及成員如下：

江紹智先生 — 主席  
林炳麟先生 — 成員（於2013年6月1日辭任）  
陳頌國先生 — 成員  
葉怡福先生 — 成員

薪酬委員會已於2013年11月13日採納職權範圍，其主要功能為：

1. 落實及管理本公司任何表現獎勵計劃；
2. 就本公司董事及高級管理層薪酬政策及結構，以及就該等薪酬政策建立正式及透明程序向董事會提供建議；及
3. 審閱及釐定所有執行董事及高級管理層的具體薪酬組合。

在履行職責時，薪酬委員會或會在其視為必要時就薪酬政策及在釐定董事及主要管理人員薪酬水平及組合時尋求獨立外部法律及其他專業意見。有關意見的費用將由本公司承擔。

### 薪酬水平和其構成

薪酬委員會向董事會建議執行董事及高級管理層的薪酬組合時，會考慮本集團的表現以及行業內及與其可比較之公司的支薪及僱傭條件，同時劃一執行董事的利益與股東利益，並將企業及個人表現與獎勵掛鉤。

獨立非執行董事按彼等貢獻，計及獨立非執行董事的努力、時間投入及責任等因素收取董事袍金。董事袍金須經股東於本公司的股東週年大會批准。

執行董事及主要高級行政人員的薪酬由基本薪金部分及一個可變部分組成。可變部分由與本公司及個人表現掛鉤的可變花紅及其他可變部分（包括購股權）組成。董事薪酬詳情載於董事會報告。

董事薪酬組合的年度審閱由薪酬委員會進行（如有需要會向董事會提供建議）以確保執行董事及高級管理層的薪酬符合彼等就本集團的財務及商業穩健，以及業務需要而言的表現。董事不應參與決定其薪酬。

財政年度內，薪酬委員會曾舉行會議，以審閱及建議執行董事的薪酬及應付獨立非執行董事的袍金。



## 薪酬披露

財政年度內已付或應付董事及五位最高薪行政人員的薪酬詳情載列如下：

| 董事                              | 總計    | 固定薪金 | 花紅 | 董事袍金 | 其他津貼 | 範圍 <sup>附註</sup> |
|---------------------------------|-------|------|----|------|------|------------------|
| <b>執行董事</b>                     |       |      |    |      |      |                  |
| 施建                              | 252   | 100% |    |      |      | 範圍B              |
| 李耀民                             | 290   | 100% |    |      |      | 範圍B              |
| 余偉亮（於2013年8月13日<br>調任為非獨立非執行董事） | 289   | 95%  |    |      | 5%   | 範圍B              |
| 施冰                              | 181   | 95%  |    |      | 5%   | 範圍A              |
| 顧必雅                             | 282   | 100% |    |      |      | 範圍B              |
| 茅一平                             | 292   | 97%  |    |      | 3%   | 範圍B              |
| 楊勇剛 <sup>4</sup>                | 191   | 100% |    |      |      | 範圍A              |
| 宋亦青 <sup>4</sup>                | 90    | 96%  |    |      | 4%   | 範圍A              |
| 錢毅鋒                             | 106   | 100% |    |      |      | 範圍A              |
| <b>獨立非執行董事</b>                  |       |      |    |      |      |                  |
| 陳頌國                             | 82    |      |    | 100% |      | 範圍A              |
| 林炳麟 <sup>4</sup>                | 37    |      |    | 100% |      | 範圍A              |
| 江紹智                             | 73    |      |    | 100% |      | 範圍A              |
| 張浩                              | 42    |      |    | 100% |      | 範圍A              |
| 葉怡福                             | 53    |      |    | 100% |      | 範圍A              |
|                                 | 2,258 |      |    |      |      |                  |

匯率按每月平均基準計算。

| 五位最高薪主要行政人員                                | 固定薪金 | 花紅 | 其他津貼 | 範圍 <sup>附註</sup> |
|--------------------------------------------|------|----|------|------------------|
| 蔡立君（首席財務官）<br>（於2014年1月20日辭任） <sup>4</sup> | 100% |    |      | 範圍A              |
| 高憲宏（助理總裁、總經理）                              | 100% |    |      | 範圍A              |
| 時品仁（副總裁）                                   | 100% |    |      | 範圍A              |
| 伊彥寧（副總裁）                                   | 100% |    |      | 範圍A              |
| 于休（副總裁）                                    | 100% |    |      | 範圍A              |

匯率按每月平均基準計算。

附註：

1. 薪酬範圍

範圍A：少於250,000新加坡元  
範圍B：250,000新加坡元或以上

2. 管理層購股權計劃項下的所有購股權均於2012年11月27日授出並於2012年年報中披露。

3. 董事薪酬詳情載於本年報第110頁的財政年度財務報表。

4. 董事及主要行政人員薪酬按比例支付。向五名最高行政人員（並非董事或行政總裁）支付的薪酬總額為862,693.25新加坡元。



除施建先生與施冰先生（其薪酬已於上述董事薪酬內披露）的父子關係外，左昕女士為施冰先生的配偶及施建先生的媳婦，其於財政年度內的薪酬介乎50,000新加坡元至100,000新加坡元的範圍之間。

## 問責性及審計

### 問責性

董事會旨在確保季度及年度財務報表及業績公告的呈報方式，對本集團的表現、狀況及前景提供均衡及易於明白的評估。董事知悉其編製本公司財政年度內財務報表的責任。

財政年度的財務報表已根據國際財務報告準則編製及該財務報表足以真實與公允地反映本集團及本公司包括營運與財務在內的狀況，並已制定有效風險管理及健全控制系統。董事會已獲行政總裁及財務總監作出同樣保證。其尋求對本公司的表現、狀況及前景進行均衡及知情的評估。

### 風險管理

董事會已聘請安永進行工作以促進其對本公司現有風險管理程序的檢討，有關程序包括識別及評估企業風險及採取合適措施緩和該等風險。企業風險評估已完成，有關評估結果以及本公司潛在企業風險管理架構的主要原則及架構已提呈審計委員會及董事垂注。

管理層定期檢討本集團的業務及經營活動，以識別潛在業務風險範疇，並採取合適措施控制及緩和該等風險。管理層已審閱所有重大控制政策及程序，並將向董事會及審計委員會提呈所有重大潛在事宜。

### 內部控制

董事會深知行之有效的內部控制及風險管理常規對良好企業管治的重要性。董事會對本集團的整體內部控制系統及風險管理負整體責任，並按年檢討該等體系的充分性及完備性。

審計委員會審閱本集團內部控制系統，當中包括財務、營運、合規、信息技術控制，以及管理層所建立的風險管理政策及系統。此確保該等系統健全充足，能就本公司保障股東投資及本公司資產的完整性、有效性及效率提供保障。

內部控制系統提供合理（而非絕對）保證，保證本集團不會於力求達成業務目標時受任何可合理預測事件的不利影響。然而，董事會亦注意到並無內部控制系統能於此方面提供絕對保證，或就發生重大錯誤、決策時錯誤判斷、人為錯誤、損失、欺詐或其他不合規事宜提供絕對保證。董事會相信，現時的內部控制系統仍有進一步改善的空間，而本公司正持續進行改善本集團內部控制系統的工作。董事會監管管理層維持有效的風險管理及內部控制系統以保護股東權益及公司資產。

於2013年12月31日，根據本集團建立及維持的內部控制系統及企業風險管理架構、內部核數師所作工作以及管理層的審閱，董事會及審計委員會均認為本集團的內部控制系統連同管理系統能充分有效應付財務、營運、合規及信息技術風險。董事會收到行政總裁及財務總監書面確認財務記錄妥為存置，及本公司的財務報表真實公平地反映了本公司的營運及財務。行政總裁及首席財務官的確認亦包括本公司風險管理及內部控制系統的有效性。



### 審計委員會

於2013年12月31日，審計委員會（「審計委員會」）由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度，審計委員會主席及成員如下：

陳頌國先生 — 主席

林炳麟先生 — 主席（於2013年6月1日辭任）

張浩先生 — 成員

葉怡福先生 — 成員（於2013年6月1日獲委任）

陳頌國先生擁有會計及相關財務管理專業知識及經驗。董事會認為張浩先生擁有足夠財務知識及經驗履行其作為審計委員會成員的責任。

審計委員會已於2013年11月13日採納其職權範圍，其主要功能為：

- (a) 審閱財務匯報流程、管理財務風險及審計流程；
- (b) 審閱審計計劃及外聘核數師的審計結果並評估本集團內部會計監控制度及外聘核數師擬討論的任何事宜（必要時管理層須避席）；
- (c) 審閱內部核數程序的範圍及成效；
- (d) 在本公司財務報表及本集團合併財務報表提呈予董事會前，審閱該等財務報表以及外聘核數師就該等財務報表作出的報告；
- (e) 審閱本公司及本集團的季度、中期及年度業績及財政狀況公告；
- (f) 審閱管理層對本集團外聘核數師提供的合作與協助；
- (g) 評估外聘核數師的成本效益、獨立性及客觀性以及由彼等提供的非核數服務的性質及範圍；
- (h) 就本公司外聘核數師的委任、續聘及薪酬向董事會作出建議；
- (i) 評估本集團內部監控制度（包括行政、經營及內部會計監控）的充足性及一致性；及
- (j) 審閱利害關係人士交易及關連交易，確保該等交易符合一般商業條款且不會對本公司或其股東的利益造成損害。

審計委員會獲授權調查屬於其職權範圍內的任何事宜，並可全面接觸管理層及使用資源以妥為履行其職能。審計委員會亦可全權酌情邀請任何董事或行政管理層出席其會議。在管理人員避席的情況下，審計委員會每年至少與內部核數師及外聘核數師舉行一次會議，討論財務報告程序的合理性，監督及審核審計安排是否充足，尤其重視外聘核數師的發現結果及推薦建議。



於財政年度，審計委員會已審閱本公司外聘核數師安永會計師事務所（「安永」）所作審計的範疇及質素、安永的獨立性及客觀性以及成本效益，亦審閱予安永的服務費用。於財政年度，本公司聘請安永就本公司與國開國際進行潛在股份認購及出售出售事項資產的交易提供其他服務。於2012年財政年度，其他服務費涉及安永在檢討本公司企業風險管理（「企業風險管理」）時提供的服務。截至2012年及2013年12月31日止財政年度予安永的核數服務費用及非核數服務費用詳情如下：

| 人民幣千元   | 2013年 | 2012年 |
|---------|-------|-------|
| 核數服務費用  | 3,650 | 3,650 |
| 非核數服務費用 | 1,060 | 189   |
| 合計      | 4,710 | 3,839 |

本公司透過審計委員會，與安永保持合適及透明的關係。在審計本集團財務報表過程中，安永向審計委員會強調審計委員會須注意的事宜。安永就呈報其審計計劃及報告以及呈報其經審計財務報表意見獲邀出席審計委員會的會議。

本公司於財政年度的年度業績已由審計委員會審閱。

安永就本集團於財政年度的合併財務報表的審計意見載於本年報第54頁的「獨立核數師報告」。

審計委員會信納，本公司外聘核數師安永能夠履行本公司的審計責任，故向董事會建議重新委任安永為本公司外聘核數師，惟須待股東於應屆股東週年大會批准方可作實。

本集團已為其中國附屬公司委聘不同外聘核數師，以符合當地法定規定。董事會及審計委員會確信有關委聘無損本公司審計標準及效率。本公司確認，其符合新加坡證券交易所有限公司上市手冊第712條及715條的規定。審計委員會通過參加培訓隨時知悉會計準則變動及將對財務報表產生直接影響的事項並對專業人士提供的會計準則的最近發展事項進行更新。

### 舉報政策

本公司已採納舉報政策，向僱員提供舉報有關財務報告以及不道德或非法行為的嚴重問題的渠道。

於整個財政年度，概無收到任何舉報報告。

### 內部審計

為協助董事會維持完善的內部監控制度以保障股東的投資及本集團的資產，審計委員會已委任內部審計部門改善本公司內部控制。內部審計部門向審計委員會主席匯報於審計過程識別的任何重大弱點及風險，該報告亦會通報管理層。管理層將因此向審計委員會更新補救計劃的狀況。

審計委員會按內部審計部門團隊制定的程序審閱及批准年度內部審計計劃，並檢討內部審計的範圍及結果。



## 投資事宜

於2013年12月31日，投資委員會（「投資委員會」）由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度，投資委員會主席及成員如下：

林炳麟先生 — 主席（於2013年6月1日辭任）  
江紹智先生 — 主席（於2013年6月1日獲委任為主席）  
陳頌國先生 — 成員  
張浩先生 — 成員

投資委員會主要功能如下：

1. 審閱管理層建議的投資機會、目的、策略、政治及引導投資組合的指引；
2. 審閱管理層建議的財務組合目標及需要，包括資產分配、風險承擔、投資時間水平及資本恰當性；
3. 定期審閱及評估投資組合的表現以確保其跟從政策指引及監察達到投資目的進度；及
4. 審閱本公司將進行的股份購買、贖回或其他收購股份的活動。

## 公司秘書

於本財政年度，本公司已聘請分別來自外部服務供應商Tricor WP Corporate Services Pte Ltd及Tricor Services Limited的劉秀珍女士及陳秀玲女士（於2013年2月8日獲委任）出任聯席公司秘書。於本財政年度，彼等於本公司的主要聯絡人為李耀民先生（本公司董事會聯席主席兼行政總裁）。

郭汝青女士已辭任聯席公司秘書，而陳秀玲女士已於2013年2月8日獲董事會委任為聯席公司秘書，以代替郭汝青女士。有關上述更換聯席公司秘書的詳情已載於本公司日期為2013年2月7日的公告內。

## 與股東溝通

本集團知悉及時公平向股東、投資者及大眾傳播重大資料的重要性。倘無意中向特定組別披露資料，本公司將在切實可行下盡快公開地作出相同披露。

本公司的股東週年大會將仍為與股東對話的主要論壇。鼓勵股東參與過程及發問有關於股東週年大會提呈的決議案及本集團經營的問題。

本公司章程細則容許有權出席股東大會及於股東大會上投票的股東委任一名或以上代理人代表其出席本公司會議及投票，而該代理人毋須為本公司股東。目前並不接受以傳真或電郵作出缺席投票以確保股東身份及彼等的表決意向乃為真確。本公司的組織章程大綱及細則於2013年12月30日經修訂。未經股東於股東大會正式採納之整合版本已於香港聯交所及本公司網站刊發。

截至2013年12月31日止年度，本公司的組織章程大綱及細則之股本條款有以下變動：



透過於2013年12月30日通過的普通決議案及經英屬處女群島公司事務註冊處確認，(1)本公司獲授權發行最多股份數目從10,000,000,000股提高至20,000,000,000股；(2)透過刪除第5.1段的「壹佰億(10,000,000,000)」並以「貳佰億(20,000,000,000)」取代對本公司現有的組織章程大綱進行修訂；及(3)透過刪除第3條的數字「10,000,000,000」並以「20,000,000,000」取代對本公司現有的組織章程大綱進行修訂。

審計委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會主席通常會出席本公司的股東週年大會並回答股東所提出與該等委員會工作有關的任何問題。本公司的外聘核數師獲邀出席本公司的股東週年大會並將協助董事回應股東有關進行審計及核數師報告編製及內容的查詢。

於財政年度，於2013年4月30日舉行的2013股東週年大會之前至少給予20個完整營業日通知。根據本公司章程細則、英屬處女群島法律、新交所上市手冊及香港守則，已給予充份通知。

為保障股東權益及權利，就各重大事項（包括選舉個別董事）作出的獨立決議案會於股東大會上提呈。於股東大會上提出的所有決議案將根據上市規則以投票表決，而投票結果將於各股東大會後於本公司、新交所及香港聯交所網頁刊登。

截至2013年12月31日止財政年度並無已付或應付股息，因為本公司於2013年虧損2.25億元人民幣。

本公司舉辦簡介會以及與分析師及基金經理開會以讓其更了解業務。此外，本公司亦委任Aries Consulting Limited為其投資關係顧問，以提高投資者對本公司的關注。

股東大會記錄包括股東有關會議議程的主要及相關查詢或評論以及董事會及管理層的回覆。該等會議記錄在股東要求時可供股東查閱。

本集團的企業網頁[www.china-newtown.com](http://www.china-newtown.com)包含本公司公開披露的財務資料、年報、新聞發佈、公告及公司發展。

歡迎股東及潛在投資者透過任何以下途徑與本公司溝通或向董事會提出詢問：

電郵： [ir@china-newtown.com](mailto:ir@china-newtown.com)  
聯絡電話： +852 3965 9000  
傳真： +852 3965 9111  
地址： 香港灣仔港灣道18號中環廣場40樓4006室

## 股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

根據本公司章程細則，董事會可應股東書面要求召開股東特別大會（持有不少於就有關事項召開會議的二十分之一總投票權）。書面要求須根據本年度報告公司資料所載的業務地址或註冊辦公地址提呈本公司董事會或公司秘書，以要求董事會就有關呈請所列明的任何所需處理事項召開股東特別大會。該大會須於有關呈請收妥後兩個月內召開。倘收妥有關呈請起計二十一日內董事會未能召開大會，呈請人可按相同方式自行召開會議。因董事會未能召開大會而招致呈請人承擔的全數合理費用須由本公司付還呈請人。



## 遵守標準守則及證券交易

本公司已採納標準守則及新交所上市手冊第1207(19)條作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出特定查詢後，董事確認於整個財政年度均已遵守標準守則及新交所上市手冊所載的規定標準。

本公司亦已就可能得悉本公司未公佈的可影響股價資料的僱員所進行的證券交易設立規定較標準守則嚴謹的書面指引。禁止董事及員工以短期因素及於本公司刊發其財政年度首三季各季度之財務業績前三十天及本公司公告全年財務業績前六十天期間開始（或（倘時間較短）相關財政期間或年度結束至業績刊發日期期間）買賣本公司股份。

本公司並不知悉有僱員不遵守書面指引的事件。

## 重大合約

除董事及本公司之間訂立的服務協議外，本公司或其附屬公司概無訂立任何涉及行政總裁、任何董事或控股股東權益而於財政年度末仍然存續的重大合約。

## 結論

本公司知悉良好的企業管治常規對維持及提升投資者信心的重要性。董事會將以持續基準繼續審閱及改進其企業管治常規。





本公司董事（「董事」）欣然提呈年報連同截至2013年12月31日止財政年度（「財政年度」）的經審計合併財務報表。

## 主要業務

本集團主要於中國從事大規模新城鎮規劃及開發。其主要附屬公司的主要業務載於本年報第81頁至第85頁的經審計合併財務報表附註3。

## 業績及分配

本集團於財政年度的業績載於本年報第55頁的合併綜合收益表。

董事議決不建議派付財政年度的任何末期股息。

## 儲備

本集團及本公司於財政年度的儲備變動載於本年報第105頁的經審計合併財務報表的附註22。

## 股本

本公司的股本於財政年度的變動詳情載於本年報第104頁的經審計合併財務報表附註21。

## 優先購股權

本公司章程細則並無訂立優先購股權條文，是關於規定本公司須按比例向現有股東發售本公司的新股份（「股份」）。

## 英屬處女群島（「英屬處女群島」）稅項

英屬處女群島商業公司獲豁免毋須遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文（包括有關公司應付非英屬處女群島居民的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項）。非英屬處女群島居民在公司任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免毋須遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文。

非英屬處女群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅或遺產取得稅或饋贈稅，而向居住於歐盟地區的人士或以歐盟地區人士為受益人支付的利息除外。

## 捐款

於財政年度內，本集團一家附屬公司成都上置置業有限公司就雅安發生地震向四川省慈善總會捐款人民幣100萬元。



## 固定資產

本集團於財政年度內的變動詳情：

- 投資物業載於本年報第98頁至第99頁的經審計合併財務報表附註14。
- 物業、廠房及設備載於本年報第96頁至第97頁的經審計合併財務報表附註13。

## 本集團財務概要

本集團於財政年度的業績概要載於本年報第17頁至21頁。

## 購買、出售或贖回本公司證券

於財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 證券變動

概無新普通股股份配發、授出或行使。

## 公眾持股量

按照本公司公開可得的資料及就董事所知，於本年報日期，本公司於財政年度根據上市規則規定維持足夠的公眾持股量。詳情載於本年報第120頁的持股分析。

## 董事

於財政年度在職的本公司董事為：

### 執行董事

施建

李耀民

施冰

顧必雅

茅一平

錢毅鋒

宋亦青 (於2013年6月1日辭任)

楊勇剛 (於2013年6月1日辭任)

### 非獨立非執行董事

余偉亮 (於2013年8月13日從執行董事調任為非獨立非執行董事)



### 獨立非執行董事

陳頌國

江紹智

張浩

葉怡福

林炳麟 (於2013年6月1日辭任)

施冰先生、茅一平先生、余偉亮先生及陳頌國先生將須根據本公司章程細則第86條於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值退任。退任董事均有資格於股東週年大會上獲重選，惟余先生（已向本公司發出書面通知，指出其無意膺選連任，且不會參加膺選連任）除外。提名委員會評估彼等的貢獻及表現後建議重選施冰先生、茅一平先生及陳頌國先生。

### 董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第22頁至第27頁。

### 管理合約

於財政年度，除僱傭合約外，概無訂立或存續有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政的合約。

### 董事於競爭業務的權益

根據香港聯交所證券上市規則（「香港上市規則」），自2013年年初至本年報日期止期間，董事概無被視為於對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

### 董事、本公司附屬公司及控股股東於重大合約的權益

除上文及本年報「利害關係人士交易」及「持續關連交易」一節所披露者外，董事、主要行政人員（直接或間接）、本公司附屬公司或本公司及其附屬公司控股股東於本財政年度概無與本集團訂立任何重大合同。

### 主要客戶及供應商

我們擁有與眾不同的商業模式，而上市規則項下的一般客戶概念並不適用於我們。我們在相關中國土地部門通過公開招拍掛向第三方物業開發商出售我們開發的土地的土地使用權時，向其收取土地出讓金的大部份。

於財政年度，來自我們的單一最大供應商的採購額佔我們的總採購額約33%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約58%。據董事所悉，任何董事、其聯繫人或任何主要股東（包括持有本公司已發行股本的5%以上的任何董事）概無於五大供應商或客戶中擁有任何權益。



## 退休金計劃

於香港，我們根據強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）為所有香港僱員參與定額供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。我們作為僱主的供款於我們向計劃供款時全數歸屬僱員。我們按相關月薪的5%向該計劃供款，而僱員則按1,250港元或其月薪的5%（以較低者為準），作為僱員強制性供款向該計劃供款。

於中國，我們參與相關地方政府部門組織的相關社會保險供款計劃。根據中國有關法律，本集團在中國經營的成員公司須為其有關僱員每月支付社會保險費，包括養老保險費、醫療保險費、失業保險費、工傷保險費及生育保險費（如適用）。有關中國法規亦規定我們須向主管住房公積金管理中心登記並為僱員作出有關住房公積金供款。

本財政年度的僱主退休金成本詳情載於本年報第109頁至第111頁的經審計合併財務報表附註28。

## 企業管治

本財政年度的企業管治報告載於本年報第29頁至第44頁。

## 利害關係人士交易

本公司已設立程序確保所有與利害關係人士的交易及時向審計委員會報告，而交易乃按一般商業條款進行且將不會損害本公司及其少數股東的利益。

根據新交所上市手冊，本集團於財政年度期間並無進行利害關係人士交易（「利害關係人士交易」）。

## 關連交易

於財政年度內，本公司並無訂立任何根據香港上市規則第14A章所界定關連交易的交易。

## 持續關連交易

截至2013年12月31日止年度，本集團與其關連人士（定義見香港上市規則）概無進行須遵守香港上市規則申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。

## 董事購買股份及債券的權利

本公司概無於財政年度結束或任何時間訂立任何安排，致使董事可藉買入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲取利益。



## 董事及主要行政人員於證券的權益

於2013年12月31日，本公司各董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據香港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」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份中的好倉

| 董事姓名 | 個人權益      | 普通股股份數目              |                              | 合計            | 佔已發行股本<br>概約百分比 |
|------|-----------|----------------------|------------------------------|---------------|-----------------|
|      |           | 家族權益                 | 公司權益                         |               |                 |
| 施建   | 6,104,938 | 1,090 <sup>(1)</sup> | 6,816,277,933 <sup>(2)</sup> | 6,822,383,961 | 151.67%         |
| 李耀民  | 8,352,672 | —                    | —                            | 8,352,672     | 0.19%           |
| 余偉亮  | 5,332,500 | —                    | —                            | 5,332,500     | 0.12%           |
| 顧必雅  | 3,000,000 | —                    | —                            | 3,000,000     | 0.07%           |
| 茅一平  | 2,475,000 | —                    | —                            | 2,475,000     | 0.06%           |
| 陳頌國  | 100,000   | —                    | —                            | 100,000       | 0.002%          |

(1) 該等1,090股股份由施建先生的配偶司曉東女士所持有。

(2) 施建先生因下列理由而被視為於6,816,277,933股股份中擁有權益：(i)施建先生連同其配偶司曉東女士合共實益擁有上置投資63%的已發行股本，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據國開國際股份認購協議，上置投資及國開國際控股有限公司（「國開國際」）各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條，上置投資被視為於國開國際根據證券及期貨條例被視為收購之5,347,921,071股股份中擁有權益，因此，施建先生亦被視為於該等被視為上置投資於其擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2013年12月31日，本公司董事或主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）或標準守則須知會本公司及香港聯交所或須登記在根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。



## 主要股東及其他人士於證券的權益

除下文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士除外）於2013年12月31日，在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須向本公司披露的權益或淡倉：

### 於本公司股份中的好倉

| 主要股東姓名              | 個人權益          | 普通股數目         |                              |               | 約佔股權百分比 |
|---------------------|---------------|---------------|------------------------------|---------------|---------|
|                     |               | 公司權益          | 其他權益                         | 總數            |         |
| 上置控股                | 1,468,356,862 | —             | 5,347,921,071 <sup>(1)</sup> | 6,816,277,933 | 151.53% |
| 國開國際 <sup>(2)</sup> | 5,347,921,071 | —             | 1,468,356,862                | 6,816,277,933 | 151.53% |
| 國開金融 <sup>(2)</sup> | —             | 6,816,277,933 | —                            | 6,816,277,933 | 151.53% |
| 國開行 <sup>(2)</sup>  | —             | 6,816,277,933 | —                            | 6,816,277,933 | 151.53% |

附註：

- 由於上置控股及國開國際均受國開國際股份認購協議項下的三年禁售期所規限，根據證券及期貨條例第317條，上置控股被當作於根據證券及期貨條例被當作由國開國際所收購的5,347,921,071股公司股份中擁有權益。
- 國開國際因其訂立國開國際股份認購協議而根據證券及期貨條例被當作收購5,347,921,071股公司股份。國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融則為國開行的全資附屬公司。國開行及國開金融因而被當作於國開國際持有的公司股份中擁有權益。同時，上置控股及國開國際均受國開國際股份認購協議項下的三年禁售期所規限，根據證券及期貨條例第317條，國開國際被當作於上置控股持有的1,468,356,862股公司股份中擁有權益。

## CNTD購股權計劃（「計劃」）

### (a) 計劃目的

計劃旨在為本集團利益工作的參與者提供獲得本公司股權的機會，藉以連繫其利益與本集團利益，因此向其提供獎勵，令其更盡心為本集團利益工作及／或作為彼等對本集團的成功及發展作出的貢獻及支持的回報。

### (b) 參與者及參與資格

薪酬委員會（「薪酬委員會」）可酌情邀請本集團或母集團任何成員公司的任何執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）或任何僱員（無論全職或兼職）接納購股權以認購股份及釐定參與者的資格基準，薪酬委員會將考慮其酌情認為適合的因素，並推薦向董事會作出批准。

控股股東及彼等之配偶、子女、收養子女、繼子女、兄弟、姊妹及父母概無資格參與計劃。

### (c) 最多可供認購股份數目

除非本公司獲其股東批准，否則本公司不得授出合共超過本公司449,819,867股股份（佔於本年報日期已發行股份總額的10.0%）的購股權。

除上文的規定外，所有根據計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未獲行使之購股權不得超過不時已發行股份的15.0%。



**(d) 各參與者最多可認購股份數目**

於任何12個月期間，因向每名參與者已授出的購股權（包括已行使及尚未獲行使）獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1.0%。於該12個月期間，因向身為主要股東或獨立非執行董事、或彼等各自之聯繫人的參與者授出的購股權獲行使而已發行及將予發行的股份總數不應超過於相關日期已發行股份總數的0.1%及按相關日期以香港聯交所每日報價表中所列的收市價為基準計算之總值不應超過500萬港元。

**(e) 獲得購股權期間**

計劃受薪酬委員會管理。薪酬委員會將考慮其酌情認為適合的有關遵守上市規則及計劃規定的因素。於本年報日期，薪酬委員會自採納計劃後並無授出任何購股權或考慮授出購股權的條款及條件。

**(f) 購股權行使前須持有的最短期限**

在授出該購股權的條款及條件的規限下，原參與者（「承授人」）可於薪酬委員會全權酌情釐定及知會各承授人的購股權行使期內隨時行使購股權，惟無論如何，該行使期不得在向參與者提出要約的日期（「要約日期」）後的首週年結束前開始，且自要約日期起計不得超過十年。

**(g) 接納購股權時應付的金額**

倘本公司於接納期間內接獲有關的要約函件副本（包括由承授人正式簽署的要約接納函件）連同向本公司支付1.00港元作為授出要約的代價，則要約有關的購股權亦將被視作已授出及已生效。在任何情況下有關已支付款項將不予退回，亦不會被視為認購價的一部分。

**(h) 行使價**

薪酬委員會將全權決定因行使購股權而發行之每股股份之認購價，必須至少為下列兩者中之較高者：

- 股份於要約日期在香港聯交所或新交所每日報價表所載之收市價（以較高價格為準）；及
- 股份於緊接要約日期前五個營業日在香港聯交所或新交所每日報價表所載之平均收市價（以較高價格為準）。

**(i) 計劃期限**

計劃將應自2010年9月3日採納日期起有效及生效，為期十年。於財政年度，本公司或本集團之任何公司概無根據計劃授出購股權。



## 董事收取及享有的合約性利益

自財政年度開始，除財務報表所披露者及除施建先生、李耀民先生、余偉亮先生、施冰先生、顧必雅女士、茅一平先生、楊勇剛先生、宋亦青女士及錢毅鋒先生與本公司有僱傭關係，而以該等身份收取薪酬外，概無董事因本公司或由相聯法團與該董事或彼等為股東的公司或彼等擁有重大財務利益的公司所訂立的合約已收取或有權收取利益。服務協議及委任信函的細節如下：

| 董事姓名               | 服務協議／<br>委任信函日期 | 任期                             | 每年固定薪酬                       | 終止<br>通知期／<br>代通知金 |
|--------------------|-----------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>執行董事</b>        |                 |                                |                              |                    |
| 施建 <sup>(1)</sup>  | 2013年11月18日     | 2013年10月22日至<br>2014年10月21日    | 200萬港元                       | 6個月                |
| 李耀民 <sup>(1)</sup> | 2013年11月18日     | 2013年10月22日至<br>2014年10月21日    | 200萬港元                       | 6個月                |
| 余偉亮 <sup>(2)</sup> | 2011年6月24日      | 2011年7月1日至<br>2013年8月13日       | 300萬港元                       | 6個月                |
| 施冰 <sup>(1)</sup>  | 2013年11月20日     | 2013年10月22日至<br>2014年10月21日    | 160萬港元                       | 6個月                |
| 顧必雅 <sup>(1)</sup> | 2013年11月25日     | 2013年10月22日至<br>2014年10月21日    | 200萬港元                       | 6個月                |
| 茅一平 <sup>(1)</sup> | 2013年11月25日     | 2013年10月22日至<br>2014年10月21日    | 200萬港元                       | 6個月                |
| 錢毅鋒 <sup>(1)</sup> | 2011年10月20日     | 2011年10月20日至<br>2014年10月19日    | 80萬港元                        | 6個月                |
| 楊勇剛 <sup>(3)</sup> | 2010年10月7日      | 2010年10月22日至<br>2013年6月1日      | 80萬港元加人民幣13萬元                | 6個月                |
| 宋亦青 <sup>(4)</sup> | 2010年10月7日      | 2010年10月22日至<br>2013年6月1日      | 156萬港元及住房補貼30萬港元加<br>人民幣65萬元 | 6個月                |
| <b>非獨立非執行董事</b>    |                 |                                |                              |                    |
| 余偉亮 <sup>(2)</sup> | 2013年8月13日      | 2013年8月13日至<br>2014年股東週年<br>大會 | 24萬港元                        | 1個月                |
| <b>獨立非執行董事</b>     |                 |                                |                              |                    |
| 陳頌國                | 2013年11月20日     | 2013年10月22日至<br>2014年10月21日    | 80,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元     | 1個月                |
| 江紹智                | 2013年11月20日     | 2013年10月22日至<br>2014年10月21日    | 70,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元     | 1個月                |
| 張浩                 | 2013年11月20日     | 2013年10月22日至<br>2014年10月21日    | 26萬港元                        | 1個月                |
| 葉怡福                | 2013年11月20日     | 2013年10月22日至<br>2014年10月21日    | 33萬港元                        | 1個月                |
| 林炳麟 <sup>(5)</sup> | 2010年10月7日      | 2010年10月22日至<br>2013年6月1日      | 70,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元     | 1個月                |



- (1) 於2013年5月1日，施建先生的年薪從100萬港元提高至200萬港元；李耀民先生的年薪從150萬港元提高至200萬港元；顧必雅的年薪從135萬港元加人民幣234,000元提高至200萬港元；施冰先生的年薪從90萬港元加人民幣234,000元提高至160萬港元；錢毅鋒先生的年薪從54萬港元提高至80萬港元；及茅一平先生的年薪從135萬港元提高至200萬港元。
- (2) 余偉亮先生從2013年8月13日起從執行董事調任為非獨立非執行董事。其年薪從300萬港元調整為24萬港元。
- (3) 楊勇剛先生於2013年6月1日不再為執行董事，但仍為副總裁兼法律事務部主任。
- (4) 宋亦青女士從2013年6月1日起辭任執行董事。
- (5) 林炳麟先生從2013年6月1日起辭任獨立非執行董事。

## 審計委員會

審計委員會（「審計委員會」）由以下成員組成：

陳頌國           （首席獨立非執行董事及審計委員會主席）  
張浩           （獨立非執行董事）  
葉怡福           （獨立非執行董事）（於2013年6月1日獲委任）  
林炳麟           （獨立非執行董事）（於2013年6月1日辭任）

審計委員會已向董事會推薦提名安永會計師事務所（「安永」）於本公司應屆股東週年大會續聘為本公司外聘核數師。

審計委員會所履行的職能詳載於企業管治報告書。

## 核數師

財政年度的合併財務報表已由安永審計。安永將於2014年的股東週年大會上退任，惟符合資格膺選連任。續聘安永為本公司外聘核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於2014年股東週年大會上提呈。

## 代表董事會

施建  
執行主席

李耀民  
聯席主席兼行政總裁

2014年3月17日



# 獨立核數師報告

**致中國新城鎮發展有限公司股東**  
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

我們已審計隨附中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)合併財務報表,包括於2013年12月31日的合併及公司的財務狀況表與截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表、合併及公司權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

## 董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事的責任是按照國際財務報告準則以及香港公司條例的披露規定真實及公允地編製這些合併財務報表,並落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制,以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報。

## 核數師的責任

我們的責任是在實施審計工作的基礎上對這些合併財務報表發表審計意見。我們的報告僅為整體股東編製,除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

我們遵循國際審計準則執行審計工作。該等準則要求我們遵守職業道德規範,並計劃和執行審計工作以對合併財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施程序,以獲取有關合併財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於審計師的判斷,包括對由於舞弊或錯誤導致的合併財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時,審計師考慮與真實及公允地編製合併財務報表相關的內部控制,以設計恰當的審計程序,但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性,以及評價合併財務報表的總體列報。

我們相信,我們獲取的審計證據是充分、適當的,為發表審計意見提供了基礎。

## 意見

我們認為,合併財務報表已根據國際財務報告準則的規定,於所有重大方面公允地反映貴公司及貴集團於2013年12月31日的財務狀況以及貴集團截至該日止年度的業績及現金流量,並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 強調事項

在毋須作出保留意見的情況下,吾等注意到合併財務報表附註2.1(a),其中指出貴集團的持續經營能力取決於完成認購本公司新股份及其產生現金流量支付到期負債的能力。該等情況連同附註2.1(a)載列的其他事項顯示有重大不明朗因素可能導致對貴集團的持續經營能力存在重大疑問。

**安永會計師事務所**  
執業會計師  
香港  
2014年3月17日



# 合併損益及其他綜合收益表

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

|                                   | 附註   | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|-----------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| 收入                                | 6    | 1,216,303            | 934,954              |
| 銷售成本                              | 7    | (940,740)            | (568,052)            |
| <b>毛利</b>                         |      | <b>275,563</b>       | <b>366,902</b>       |
| 其他收入                              | 6    | 34,850               | 15,216               |
| 銷售及分銷成本                           | 7    | (172,332)            | (117,839)            |
| 管理費                               | 7    | (162,716)            | (131,562)            |
| 其他開支                              | 6    | (20,555)             | (31,219)             |
| 已竣工投資物業之公允價值收益／(虧損)               | 14   | (1,362)              | 61,606               |
| 在建投資物業之公允價值收益／(虧損)                | 14   | 600                  | 161                  |
| <b>經營(虧損)／溢利</b>                  |      | <b>(45,952)</b>      | <b>163,265</b>       |
| 財務成本                              | 8    | (219,425)            | (81,155)             |
| 分佔聯營公司及合營公司(虧損)／溢利                | 4(b) | (47)                 | 280                  |
| <b>除稅前(虧損)／溢利</b>                 |      | <b>(265,424)</b>     | <b>82,390</b>        |
| 所得稅                               | 9    | 6,161                | (36,657)             |
| <b>除稅後(虧損)／溢利</b>                 |      | <b>(259,263)</b>     | <b>45,733</b>        |
| 其他綜合收益，扣除稅項                       |      | —                    | —                    |
| <b>綜合收益總額，扣除稅項</b>                |      | <b>(259,263)</b>     | <b>45,733</b>        |
| 以下人士應佔(虧損)／溢利：                    |      |                      |                      |
| 母公司擁有人                            |      | (212,992)            | 14,441               |
| 非控股權益                             |      | (46,271)             | 31,292               |
|                                   |      | <b>(259,263)</b>     | <b>45,733</b>        |
| 以下人士應佔綜合收益總額：                     |      |                      |                      |
| 母公司擁有人                            |      | (212,992)            | 14,441               |
| 非控股權益                             |      | (46,271)             | 31,292               |
|                                   |      | <b>(259,263)</b>     | <b>45,733</b>        |
| 母公司普通股權持有人應佔每股(虧損)／盈利<br>(每股人民幣)： | 12   |                      |                      |
| 每股基本(虧損)／盈利                       |      | (0.0474)             | 0.0035               |
| 每股攤薄(虧損)／盈利                       |      | (0.0474)             | 0.0034               |

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。



# 財務狀況表

於2013年12月31日

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

|                |      | 本集團               |                   | 本公司              |                  |
|----------------|------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                | 附註   | 2013年12月31日       | 2012年12月31日       | 2013年12月31日      | 2012年12月31日      |
| <b>資產</b>      |      |                   |                   |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>   |      |                   |                   |                  |                  |
| 於附屬公司的投資       | 3    | –                 | –                 | 2,591,259        | 2,591,259        |
| 於聯營公司的投資       | 4(a) | 200               | 200               | –                | –                |
| 於合營公司的投資       | 4(b) | 55,656            | 49,703            | –                | –                |
| 物業、廠房及設備       | 13   | 1,631,967         | 1,518,089         | 62               | 78               |
| 已竣工投資物業        | 14   | 740,000           | 739,900           | –                | –                |
| 在建投資物業         | 14   | 106,000           | 105,400           | –                | –                |
| 預付土地租賃款項       | 15   | 244,586           | 251,479           | –                | –                |
| 非流動應收賬款        | 19   | 48,626            | 56,683            | –                | –                |
| 遞延稅項資產         | 9    | 132,625           | 117,622           | –                | –                |
| 其他資產           |      | 47,727            | 46,473            | 2,794            | –                |
| <b>非流動資產總額</b> |      | <b>3,007,387</b>  | <b>2,885,549</b>  | <b>2,594,115</b> | <b>2,591,337</b> |
| <b>流動資產</b>    |      |                   |                   |                  |                  |
| 待售土地開發         | 16   | 5,130,517         | 5,177,168         | –                | –                |
| 待售開發中物業        | 17   | 1,568,991         | 1,605,279         | –                | –                |
| 預付土地租賃款項       | 15   | 642,312           | 782,990           | –                | –                |
| 存貨             |      | 5,878             | 5,610             | –                | –                |
| 應收附屬公司款項       |      | –                 | –                 | 506,805          | 502,036          |
| 預付款項           | 18   | 93,382            | 179,469           | –                | –                |
| 其他應收款項         | 18   | 21,832            | 239,058           | 6                | –                |
| 應收賬款           | 19   | 743,272           | 444,547           | 1                | 66               |
| 預付所得稅          | 9    | 17,480            | 7,150             | –                | –                |
| 現金及銀行結餘        | 20   | 332,333           | 434,267           | 1,853            | 23,404           |
| <b>流動資產總額</b>  |      | <b>8,555,997</b>  | <b>8,875,538</b>  | <b>508,665</b>   | <b>525,506</b>   |
| <b>資產總額</b>    |      | <b>11,563,384</b> | <b>11,761,087</b> | <b>3,102,780</b> | <b>3,116,843</b> |
| <b>權益及負債</b>   |      |                   |                   |                  |                  |
| <b>權益</b>      |      |                   |                   |                  |                  |
| 母公司擁有人應佔：      |      |                   |                   |                  |                  |
| 股本             | 21   | 2,980,809         | 2,980,809         | 2,980,809        | 2,980,809        |
| 其他儲備           | 22   | 579,270           | 579,270           | 1,912,683        | 1,912,683        |
| 累計虧損           |      | (1,102,891)       | (889,899)         | (2,002,889)      | (1,972,078)      |
|                |      | <b>2,457,188</b>  | <b>2,670,180</b>  | <b>2,890,603</b> | <b>2,921,414</b> |
| 非控股權益          |      | <b>522,096</b>    | <b>570,367</b>    | <b>–</b>         | <b>–</b>         |
| <b>權益總額</b>    |      | <b>2,979,284</b>  | <b>3,240,547</b>  | <b>2,890,603</b> | <b>2,921,414</b> |



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

|                  | 附註 | 本集團               |                   | 本公司              |                  |
|------------------|----|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                  |    | 2013年12月31日       | 2012年12月31日       | 2013年12月31日      | 2012年12月31日      |
| <b>非流動負債</b>     |    |                   |                   |                  |                  |
| 計息銀行及其他借貸        | 23 | 1,797,870         | 1,948,458         | –                | –                |
| 出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入   | 24 | 486,208           | 503,388           | –                | –                |
| 遞延稅項負債           | 9  | 32,195            | 25,816            | –                | –                |
| <b>非流動負債總額</b>   |    | <b>2,316,273</b>  | <b>2,477,662</b>  | <b>–</b>         | <b>–</b>         |
| <b>流動負債</b>      |    |                   |                   |                  |                  |
| 計息銀行及其他借貸        | 23 | 1,338,992         | 1,235,627         | 198,312          | 192,127          |
| 應付賬款             | 25 | 2,557,878         | 2,629,615         | –                | –                |
| 其他應付款項及應計款項      | 25 | 872,498           | 695,231           | 13,865           | 3,302            |
| 應付關聯方款項          | 26 | 3,500             | 1,369             | –                | –                |
| 預收款項             | 27 | 336,482           | 348,732           | –                | –                |
| 土地開發產生的遞延收入      | 24 | 620,221           | 595,783           | –                | –                |
| 當期所得稅負債          |    | 538,256           | 536,521           | –                | –                |
| <b>流動負債總額</b>    |    | <b>6,267,827</b>  | <b>6,042,878</b>  | <b>212,177</b>   | <b>195,429</b>   |
| <b>負債總額</b>      |    | <b>8,584,100</b>  | <b>8,520,540</b>  | <b>212,177</b>   | <b>195,429</b>   |
| <b>權益及負債總額</b>   |    | <b>11,563,384</b> | <b>11,761,087</b> | <b>3,102,780</b> | <b>3,116,843</b> |
| <b>流動資產淨額</b>    |    | <b>2,288,170</b>  | <b>2,832,660</b>  | <b>296,488</b>   | <b>330,077</b>   |
| <b>資產總額減流動負債</b> |    | <b>5,295,557</b>  | <b>5,718,209</b>  | <b>2,890,603</b> | <b>2,921,414</b> |

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。



# 權益變動表

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 本集團

|                              | 附註    | 母公司權益持有人應佔權益 |          |             |           | 非控股權益    | 權益總額      |
|------------------------------|-------|--------------|----------|-------------|-----------|----------|-----------|
|                              |       | 股本           | 其他儲備     | 累計虧損        | 總計        |          |           |
| 於2012年1月1日                   | 21/22 | 2,801,180    | 591,731  | (904,340)   | 2,488,571 | 537,075  | 3,025,646 |
| 綜合收益總額                       |       | –            | –        | 14,441      | 14,441    | 31,292   | 45,733    |
| 給予管理層的以權益結算購股權               | 22/28 | –            | 2,423    | –           | 2,423     | –        | 2,423     |
| 行使根據管理層購股權計劃<br>(「管理層購股權計劃」) |       |              |          |             |           |          |           |
| 授出的管理層購股權而發行的股份              | 21/22 | 14,885       | (14,884) | –           | 1         | –        | 1         |
| 附屬公司非控股股東的出資                 |       | –            | –        | –           | –         | 2,000    | 2,000     |
| 配售585,000,000股新股份            |       | 164,744      | –        | –           | 164,744   | –        | 164,744   |
| 股息                           | 10    | –            | –        | –           | –         | –        | –         |
| 於2012年12月31日                 | 21/22 | 2,980,809    | 579,270  | (889,899)   | 2,670,180 | 570,367  | 3,240,547 |
| 綜合收益總額                       |       | –            | –        | (212,992)   | (212,992) | (46,271) | (259,263) |
| 因附屬公司的解散導致之<br>非控股權益變更       |       | –            | –        | –           | –         | (2,000)  | (2,000)   |
| 股息                           | 10    | –            | –        | –           | –         | –        | –         |
| 於2013年12月31日                 | 21/22 | 2,980,809    | 579,270  | (1,102,891) | 2,457,188 | 522,096  | 2,979,284 |

## 本公司

|                                 | 附註    | 股本        | 其他儲備      | 累計虧損        | 總計        |
|---------------------------------|-------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| 於2012年1月1日                      | 21/22 | 2,801,180 | 1,925,144 | (1,937,702) | 2,788,622 |
| 綜合收益總額                          | 11    | –         | –         | (34,376)    | (34,376)  |
| 給予管理層的以權益結算購股權                  | 22/28 | –         | 2,423     | –           | 2,423     |
| 行使根據管理層購股權計劃授出<br>的管理層購股權而發行的股份 | 21/22 | 14,885    | (14,884)  | –           | 1         |
| 配售585,000,000股新股份               |       | 164,744   | –         | –           | 164,744   |
| 股息                              | 10    | –         | –         | –           | –         |
| 於2012年12月31日                    | 21/22 | 2,980,809 | 1,912,683 | (1,972,078) | 2,921,414 |
| 綜合收益總額                          | 11    | –         | –         | (30,811)    | (30,811)  |
| 於2013年12月31日                    | 21/22 | 2,980,809 | 1,912,683 | (2,002,889) | 2,890,603 |

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。



# 合併現金流量表

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

|                        | 附註   | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>經營活動現金流量</b>        |      |                      |                      |
| 除稅前溢利／(虧損)             |      | (265,424)            | 82,390               |
| 經調整：                   |      |                      |                      |
| 物業、廠房及設備折舊             | 13   | 66,073               | 55,139               |
| 預付土地租賃款項攤銷             | 15   | 6,663                | 7,463                |
| 出售物業、廠房及設備之虧損          |      | 78                   | 235                  |
| 出售聯營公司及合營公司之虧損         |      | —                    | 2,066                |
| 已竣工投資物業之公允價值(收益)／虧損    | 14   | 1,362                | (61,606)             |
| 在建投資物業之公允價值(收益)／虧損     | 14   | (600)                | (161)                |
| 分佔聯營公司及合營公司的(溢利)／虧損    | 4(b) | 47                   | (280)                |
| 就出售交易成本所產生的開支          |      | 11,156               | —                    |
| 物業、廠房及設備的減值虧損          |      | —                    | 15,990               |
| 管理層購股權開支               | 22   | —                    | 2,423                |
| 利息收入                   | 6    | (22,817)             | (6,047)              |
| 利息開支                   | 8    | 219,425              | 81,155               |
| 匯兌虧損／(收益)              |      | (5,910)              | 5,411                |
|                        |      | 10,053               | 184,178              |
| 待售土地開發減少／(增加)          |      | 46,651               | (104,021)            |
| 待售開發中物業減少／(增加)         |      | 45,609               | (509,505)            |
| 預付土地租賃款項增加             |      | 140,678              | —                    |
| 存貨減少／(增加)              |      | (268)                | (688)                |
| 預付款項減少／(增加)            |      | 86,087               | 133,226              |
| 其他應收款項及資產減少／(增加)       |      | (3,776)              | (205,461)            |
| 應收賬款減少／(增加)            |      | (290,668)            | (365,895)            |
| 預付所得稅減少／(增加)           |      | (10,330)             | (7,150)              |
| 出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入增加／(減少) |      | (17,180)             | (18,497)             |
| 土地開發產生的遞延收入增加／(減少)     |      | 24,438               | 815                  |
| 預收款項增加／(減少)            |      | (12,250)             | 301,826              |
| 應付賬款及其他應付款項增加／(減少)     |      | 143,150              | 567,595              |
| 應付關聯方款項增加／(減少)         |      | 2,131                | (869)                |
| <b>經營活動現金流入／(流出)淨額</b> |      | <b>164,325</b>       | <b>(24,446)</b>      |



## 合併現金流量表

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

|                           | 附註 | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|---------------------------|----|----------------------|----------------------|
| <b>投資活動現金流量</b>           |    |                      |                      |
| 購置／興建物業、廠房及設備             |    | (216,486)            | (168,707)            |
| 就物業、廠房及設備退還預付款項           |    | 222,542              | 235,974              |
| 出售物業、廠房及設備所得款項            |    | 155                  | 315                  |
| 土地使用權付款                   |    | –                    | (13,973)             |
| 投資物業付款                    |    | (4,999)              | (7,555)              |
| 出售聯營公司及合營公司               |    | –                    | 5,000                |
| 於聯營公司及合營公司的投資             |    | (6,000)              | (19,500)             |
| 已收利息                      |    | 22,817               | 6,047                |
| 支付出售交易成本所產生的開支            |    | (1,644)              | –                    |
| <b>投資活動現金流入／(流出) 淨額</b>   |    | <b>16,385</b>        | <b>37,601</b>        |
| <b>融資活動現金流量</b>           |    |                      |                      |
| 附屬公司非控股股東出資               |    | –                    | 2,000                |
| 配售本公司新股份所得現金              |    | –                    | 164,744              |
| 銀行及其他借貸所得款項               |    | 1,406,756            | 703,541              |
| 償還銀行借貸                    |    | (1,449,070)          | (660,899)            |
| 償還關聯方借貸                   |    | –                    | (56,721)             |
| 就銀行借貸利息付款受限制的存款的現金(存置)／解除 |    | 9,500                | (15,000)             |
| 已付利息                      |    | (240,330)            | (268,940)            |
| <b>融資活動現金(流出)／流入淨額</b>    |    | <b>(273,144)</b>     | <b>(131,275)</b>     |
| 現金及現金等價物的減少淨額             |    | (92,434)             | (118,120)            |
| 年初的現金及現金等價物               |    | 229,267              | 347,387              |
| <b>年終的現金及現金等價物</b>        | 20 | <b>136,833</b>       | <b>229,267</b>       |

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 1. 公司資料

### 公司資料

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)於2006年1月4日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。經一連串重組後，本公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹形式在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。因此，本公司在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。

本公司及其附屬公司(「本集團」)為中國內地的新城鎮開發商，主要在中國最大型的城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其活動包括設計總體規劃、動遷安置現有居民和企業、平整和預備土地和安裝基建。本集團開發的新城鎮的住宅地塊的土地使用權其後由相關土地部門向房地產開發商出售，其所得款項按特定基準向本集團分配。本集團亦在該等新城鎮開發或管理部份住宅及商用物業。

本公司自2009年9月起成為上置集團有限公司(「上置」，一間於香港聯交所上市的公司)的附屬公司。於2012年，上置透過實物分派的方式分派特別股息，以向上置股東出售其於本公司股份的全部股權。於完成該分派後，於2012年10月，上置不再持有本公司任何股份，則不再為本公司的母公司。由於該分派，上置投資控股有限公司(「上置投資」，即上置的母公司)成為本公司的最大股東。

董事認為，於2013年12月31日，本公司的最終控股公司為上置投資。於2013年12月31日，其持有本公司已發行股本32.64%。上置(亦為上置投資的附屬公司)自2012年10月起成為同系附屬公司。

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股有限公司(「國開國際控股」)及上置投資訂立股份認購協議(「認購協議」)，據此，國開國際控股同意在認購協議所載條款及條件的規限下認購本公司5,347,921,071股新股份(「認購事項」)。認購事項受若干條件達成規限，因此於財政年度末尚未完成。

作為認購協議的附錄，本公司與上置投資訂立出售總協議(「出售協議」)，據此，在認購事項完成後24個月內，本公司已有條件同意出售而上置投資已有條件同意購買與本集團在中國內地新城鎮項目規劃及發展的主要業務無關的指定資產及負債(「出售資產」)，總代價為人民幣2,069,832,594元，在出售協議所載條款及條件的規限下分期支付(「出售事項」)。出售事項須待認購事項完成後，方可作實，因此，於財政年度末尚未完成。

### 附屬公司

附屬公司的主要業務於下文附註3披露。

## 2.1 編製基準

本集團的合併財務報表以及本公司的財務狀況表及權益變動表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製而成。

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及在建投資物業已按公允價值計量除外。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位('000)。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (a) 持續經營基準

截至2013年12月31日，本集團的現金及銀行結餘及應收賬款合共為人民幣10.76億元，流動負債（扣除建設公共配套設施所產生的遞延收入及預收款項）約為人民幣53.11億元。儘管本集團的流動資產總值約為人民幣85.56億元，變現待售土地開發約人民幣51.31億元（佔截至2013年12月31日的流動資產約60%）流入現金的時間及金額取決於地方政府的土地銷售計劃、售價及本集團開發的土地的整體市場需求。儘管本集團已訂立認購事項及出售事項（請參閱附註1）（或會產生大量現金流入），但認購事項須待達成若干條件，及出售事項於認購事項達成後方可作實，因此認購事項及出售事項可能產生的現金流入仍不確定。該等情況顯示存在重大不確定因素可能對本集團持續經營能力產生重大質疑，因此，本集團未必可以在正常業務過程中變現其資產及償還其負債。

本公司執行董事確認，於該等財務報表批准日期，根據於該等財務報表批准日期與國開國際控股的討論進展，彼等預期會成功完成認購事項及進行出售事項。

本公司執行董事將就變現待售土地開發以及推廣及待售開發中物業與相關預付土地租賃款項繼續積極尋求地方政府支持。倘現金流入不足以支付到期負債，本集團將尋求若干其他籌資機遇，如出售非流動資產或要求若干重大債權人延長付款期限。

經考慮完成認購事項及執行出售事項的可能性以及上述措施後，儘管存在重大不確定性，但本公司董事會認為，按持續經營基準編制綜合財務報表乃屬適當，因此，該等綜合財務報表不會載列任何調整以反映在本集團不能持續經營的情況下該不確定因素可能對資產及的可收回性及分類或負債的金額及分類產生的日後影響。

#### (b) 合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2013年12月31日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止為止。

即使導致非控股權益出現赤字結餘，損益及其他綜合收入（「其他綜合收入」）各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時全面對銷。

#### (c) 營運週期

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超逾十二個月。根據國際財務報告準則，本集團的流動資產包括將在正常營運週期部份內出售、消耗或變現的資產（例如待售土地開發及待售開發中物業），即使不預期於報告期末後十二個月內將其變現。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.2 會計政策及披露的變動

### 新訂及經修訂準則及詮釋

本集團已於年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。儘管在若干情況下會導致新訂或經修訂會計政策，採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則目前對該等財務報表並無影響。

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| 國際會計準則第1號修訂本    | 呈列財務報表              |
| 國際會計準則第19號(經修訂) | 僱員福利                |
| 國際會計準則第28號(經修訂) | 於聯營公司及合營公司的投資       |
| 國際財務報告準則第1號修訂本  | 首次採納國際財務報告準則：政府貸款   |
| 國際財務報告準則第7號修訂本  | 金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債 |
| 國際財務報告準則第10號    | 綜合財務報表              |
| 國際會計準則第27號(經修訂) | 單獨財務報表              |
| 國際財務報告準則第11號    | 合營安排                |
| 國際財務報告準則第12號    | 於其他實體之權益披露          |
| 國際財務報告準則第13號    | 公允價值計量              |
| 國際財務報告詮釋委員會第20號 | 露天礦場生產階段之剝採成本       |
| 國際財務報告準則之改進：    | 2009年至2011年週期       |

本集團並無提前採納已頒佈但未生效的任何準則、詮釋或修訂。

## 2.3 重大會計判斷、估計及假設

編製財務報表需要管理層作出估計及假設，該等估計及假設影響在報告期末的收入、開支、資產及負債的申報金額以及或有負債的披露。然而，該等假設及估計的不明朗因素可導致可能需要對於未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的後果。

在應用本集團的會計政策時，管理層已作出以下判斷，而該等判斷對財務報表內確認的金額有最重大的影響：

### 判斷

#### 投資物業及自用物業的分類

本集團釐定物業是否符合作為投資物業的資格，並已制訂作出該判斷的條件。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或作以上兩種用途的物業。因此，本集團考慮物業是否產生大致上獨立於本集團持有的其他資產的現金流量。

### 估計及假設

於各報告期間結束時會導致對下一財政年度內的資產及負債的賬面值有重大調整而有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源披露如下：

#### (i) 投資物業公允價值估計

投資物業乃於各報告期末由獨立專業合資格估值師使用收入法重估，基準為資本化源自現有租約的租金收入淨額，並適當考慮物業權益的潛在復歸收入。該等估值乃基於若干假設得出，並受限於不明朗因素，並可能與實際結果大有不同。在作出估計時，本集團考慮類似物業於活躍市場的現時價格資料，並採用主要基於在各報告期末存在的市場狀況得出的假設。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

### 估計及假設 (續)

#### (i) 投資物業公允價值估計 (續)

在建投資物業同樣由獨立的專業評估師確定其公允價值，除非其不可可靠計量。在公允價值不能可靠計量的情況下，該等物業以成本計量。

有關2013年投資物業及在建投資物業的公允價值變動詳情，請參閱附註14。

#### (ii) 待售土地開發及待售開發中物業的賬面值

本集團的待售土地開發及待售開發中物業乃按成本及可變現淨值的較低者列值。

根據本集團的近期經驗及有關土地開發的性質，本集團估計分配至各地塊基建的成本及公共配套設施及基建應佔的成本以及其可變現淨值，即按當前市場狀況將會源自政府部門出售待售土地開發的收入減去竣工成本及為實現來自出售待售土地開發的收入而預期產生的成本。

待售開發中物業的成本具體包括已識別成本，包括收購成本、開發開支及借貸成本以及開發該等物業直接應佔的其他相關開支。可變現淨值乃由管理層參考當前市場狀況按日常業務過程中的估計售價，減去預期至完工的進一步成本及銷售及營銷成本得出。

倘成本高於估計可變現淨值，須就待售土地開發及待售開發中物業的成本超出其可變現淨值的金額計提撥備。該撥備將需要運用判斷及估計。倘預期與原來估計有所不同，將會對有關估計有所變動的期間內的待售土地開發及待售開發中物業的賬面值及撥備作出相應調整。

於2013年12月，根據上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）與上海市寶山區羅店鎮人民政府達成的磋商及協議，本集團需要從2013年起在羅店新城鎮支付額外拆遷補償成本人民幣2.6億元，原因是有關現有居民拆遷補償成本的政府政策出現意外變動。

因此，羅店新城鎮的土地發展的單位成本（根據所開發土地面積預算服務成本估算）對2013年及以後出售的土地而言從每平方米人民幣2,845元至人民幣3,216元。

會計估計變動導致對本集團截至2013年12月31日止年度的綜合損益表及其他綜合收入構成下列除稅前影響：

|          | 截至2013年止年度 |
|----------|------------|
| 年內銷售成本增加 | 40,377     |



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

### 估計及假設 (續)

#### (iii) 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產乃按可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，以未來可能實現的將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利為限。遞延稅項負債乃按應課稅暫時性差額確認。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。當本集團相關公司日後的實際或預期稅務狀況與原來估計有所不同時，該等差額將會影響該估計有所變動期間內的遞延稅項資產及負債以及所得稅開支的確認。

有關遞延稅項資產及負債的詳情，請參閱附註9。

#### (iv) 應收款項減值

應收款項減值乃按應收款項的可收回性評估得出。應收款項減值的識別需要管理層的判斷及估計。當實際結果或未來預期與原來估計有所不同，該差額將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面值及應收款項減值／減值撥回。

有關應收款項的估計減值詳情，請參閱附註18及19。

#### (v) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃按類似性質及功能的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗得出。該等估計可能會因技術革新及競爭者回應嚴重行業週期的行動而有重大變動。倘可使用年期少於過往估計年期，管理層將增加折舊開支，或管理層將會撤銷或撤減已遭棄置的技術過時資產。

物業、廠房及設備項目的賬面值乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能不可根據附註2.4所披露的會計政策收回時作出減值檢討。物業、廠房及設備項目的可收回金額乃按其公允價值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。

有關物業、廠房及設備的估計減值結餘詳情，請參閱附註13。

#### (vi) 計量土地開發收入

來自本集團營運地區內開發土地基建及配套公眾設施（由地方政府擁有）的收入乃分開分配及確認。來自土地開發的收入按其建築工程的相對公允價值分配予土地基建部分及公共配套設施部分，建築工程的相對公允價值乃經參考各部分的相關估計建築成本釐定，原因是該等部分的建築工程性質屬類似。

土地基建部分應佔的收入乃於相關土地使用權出售完成並且其特定的建築工程也完成時方能全數確認。然而，公共配套設施應佔的收入乃就於土地出售時已竣工的公共配套設施部分確認。該等公共配套設施未竣工部分應佔的其餘收入乃確認為遞延收入，作為財務狀況表內的流動負債，並將於相關建築工程完成時確認為收入。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與被投資公司業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力（如本集團獲賦予現有能力以主導被投資公司相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資公司大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資公司其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司業績以已收及應收股息為限計入本公司損益及其他綜合收入表內。本公司於附屬公司的投資（根據國際財務報告準則第5號並非分類為持作待售）按成本減任何減值虧損入賬。

### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體。重大影響力即參與一間被投資公司之財務及經營政策之權利，惟非控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

釐定重大影響或共同控制時考慮的因素與釐定對附屬公司的控制權時類似。

本集團於其聯營公司及合營公司的投資乃以權益法入賬。

根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步以成本確認。投資的賬面值已作調整以就收購日期起本集團應佔聯營公司或合營公司的資產淨額的變動減任何減值虧損確認。有關聯營公司或合營公司的商譽（如有）乃計入投資的賬面值內，且不予以攤銷及就減值作個別測試。

損益及其他綜合收益表反映應佔聯營公司或合營公司的經營業績。該等被投資公司的其他綜合收入的任何變動呈列為本集團的其他綜合收入的一部份。此外，當於聯營公司或合營公司的股權直接確認變動時，本集團於權益變動表內確認其應佔的任何變動（如適用）。來自本集團與聯營公司或合營公司的交易的未變現收益及虧損乃以於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷。

本集團應佔聯營公司或合營公司溢利或虧損總額乃於合併損益及其他綜合收益表（經營溢利除外）上顯示，指聯營公司或合營公司的附屬公司的除稅後溢利或虧損及非控股權益。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 於聯營公司及合營公司的投資 (續)

聯營公司或合營公司的財務報表乃就投資者的相同報告期間編製。如有需要，將會作出調整以使有關會計政策與本集團的會計政策一致。

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營公司的投資確認減值虧損。本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司或合營公司的投資已經減值。倘出現有關證據，本集團會計算減值金額，即聯營公司或合營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於損益及其他綜合收益表「分佔聯營公司及合營公司溢利」內確認虧損。

於聯營公司或合營公司失去對合營公司的重大影響力的情況下，本集團按其公允價值計量及確認其任何剩餘投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

### 流動與非流動分類

本集團於財務狀況表內按流動／非流動分類呈列資產及負債。資產在符合以下各項時分類為流動：

- 預期於正常營運週期變現或擬出售或消耗
- 持作的主要目的是交易
- 預期於報告期後十二個月內變現，或
- 為現金或現金等價物，除非於報告期後最少十二個月限制兌換或用於償還負債

所有其他資產分類為非流動。負債在符合以下各項時分類為流動：

- 預期於正常營運週期結清
- 持作的主要目的是交易
- 預期於報告期後十二個月內結清，或
- 並無無條件權利延遲清償負債至結算日後至少12個月

本集團將所有其他負債分類為非流動。

遞延稅項資產及負債分類為非流動資產及負債。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量金融資產，如衍生工具，以及非金融資產，如投資物業。按攤銷成本計量的金融工具的公允價值於附註33披露。

公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於以下者進行：

- 於資產或負債的主要市場，或
- 於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場

主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。

資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技巧，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

- 第一層 — 相同資產或負債於活躍市場的市場報價（未經調整）
- 第二層 — 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得
- 第三層 — 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為不可觀察

就於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

就公允價值披露而言，本集團按資產或負債的性質、特點及風險以及上述的公允價值等級釐定資產及負債的類別。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產

金融資產於初步確認時乃分類為透過損益以公允價值列賬的金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資、可供出售金融資產或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具 (按適用者)。所有金融資產乃按公允價值加 (倘金融資產並非透過損益以公允價值列賬) 收購金融資產產生之交易成本計量。

購買及銷售的金融資產須按照市場規定或慣例 (常規交易方式) 確定的時限內進行資產交付的金融資產乃於交易日 (即本集團承諾購買或出售資產的日期) 確認。

就後續計量金融資產而言，分為以下四類：

- 透過損益以公允價值列賬的金融資產
- 貸款及應收款項
- 持至到期投資
- 可供出售金融投資

#### (a) 透過損益以公允價值列賬的金融資產

透過損益以公允價值列賬的金融資產包括持作交易金融資產及於初步確認時指定為透過損益以公允價值列賬的金融資產。倘金融資產乃收購作於近期出售或購買，則會被分類為持作交易。衍生工具 (包括獨立嵌入式衍生工具) 亦會被分類為持作交易，除非其乃指定作國際會計準則第39號所定義之實際對沖工具。本集團並無指定為透過損益以公允價值列賬之金融資產。透過損益以公允價值列賬的金融資產乃按公允價值於財務狀況表內列賬，而公允價值變動淨額乃於損益表內呈列為財務成本 (公允價值負變動淨額) 或融資收入 (公允價值正變動淨額)。

主合約內嵌入的衍生工具乃作為獨立衍生工具入賬，並按公允價值入賬 (倘其經濟特性及風險與主合約並不密切相關及該等主合約並非持作交易或被指定為透過損益按公允價值列賬)。該等嵌入式衍生工具乃按公允價值計量，而公允價值變動乃於損益內確認。重新評估僅於需要作出大幅修訂現金流量的合約條款變動或重新分類透過損益以公允價值列賬的金融資產時方會進行。

#### (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等金融資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本於考慮任何收購折讓或溢價以及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷及減值產生的虧損於損益及其他綜合收益表予以確認。

該類別通常適用於應收賬款及其他應收款項。有關應收款項的更多詳情，請參閱附註19及18。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產 (續)

#### (c) 持至到期投資

當本集團有正面意圖及能力將其持至到期時，擁有固定或可釐定款項及固定到期日的非衍生金融資產乃分類為持至到期。初步計量後，持至到期投資乃使用實際利率法按攤銷成本扣除減值計量。攤銷成本乃經考慮任何收購折讓或溢價及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷乃計入損益及其他綜合收益表的融資收入內。來自減值的虧損乃於損益表內確認為財務成本。

#### (d) 可供出售金融投資

可供出售金融投資包括股權及債務證券。分類為可供出售的股權投資為並非分類為持作交易或指定為透過損益以公允價值列賬者。此類別的債務證券為擬無限期持有及可能因應流動資金需要或因應市場狀況變動而出售者。

於初步計量後，可供出售金融投資其後按公允價值計量，其未變現收益或虧損乃確認為其他綜合收入並於可供出售儲備中入賬，直至投資被終止確認，屆時累計收益或虧損乃於其他經營收入內確認，或投資於累計虧損自可供出售儲備重新分類至損益及其他綜合收益表的財務成本時釐定為減值。持有可供出售金融投資所賺取的利息乃使用實際利率法呈報為利息收入。

本集團評估其於近期出售可供出售金融資產的能力及意圖是否仍然適用。當在罕有的情況下本集團因不活躍市場未能交易該等金融資產，本集團可能會選擇重新分類該等金融資產（倘本集團有能力及意圖持有金融資產至到期日）。

就自可供出售類別重新分類的金融資產而言，重新分類當日公允價值的賬面值成為其新攤銷成本，而任何過往就該項資產於權益賬內確認的收益或虧損乃使用實際利率法於該投資的剩餘年期內攤銷至損益賬。新攤銷成本與到期金額的任何差額亦使用實際利率法於該資產的剩餘年期內攤銷。倘資產其後被釐定為減值，則於權益賬內入賬的金額會被重新分類至損益內。

### 終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）會於以下情況終止確認（如從本集團的綜合財務狀況表刪除）：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將其全數支付予第三方；及(a)已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，則該資產以本集團於該資產的持續參與程度為限予以確認。在此情況下，本集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任為基準計量。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產減值

本集團於各報告期間結束時評估是否有任何客觀證據顯示金融資產或一組金融資產已經減值。倘因於初步確認資產後發生一項或以上事件(已發生「虧損事件」)且虧損事件對可以可靠地估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量有影響時，則被視為減值。減值證據可能包括債務人或一組債務人正面臨重大財務困難、拖欠或違反利息或本金付款、彼等將有可能破產或進行其他財務重組及有客觀數據顯示估計未來現金流量有可以計量的減少，如與違約有關的拖欠或經濟狀況的變動。

#### (a) 按攤銷成本列賬的金融資產

對於以攤銷成本入賬的金融資產，本集團會首先評估金額重大之個別金融資產有否個別出現客觀之減值證據，並整體評估金額不重大之個別金融資產。若本集團確定被個別評估之金融資產並不存在減值(不論是否重大)之客觀證據，則會將該資產包含於信貸風險特徵相似的金融資產組合當中，以作整體評估。被單獨作減值評估且減值虧損確認或將繼續確認的資產將不列入整體減值評估。

倘有客觀證據顯示已產生減值虧損，則虧損金額乃按資產賬面值及估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來預期信貸虧損)之間的差額計量。估計未來現金流量現值按金融資產原來實際利率折現。倘貸款有可變利率，計量任何減值虧損的折現率為當期實際利率。

資產賬面值將使用撥備賬予以削減，而虧損將於損益內確認。利息收入繼續按已削減賬面值，並使用用於計量減值虧損而貼現未來現金流量之利率累計。利息收入於收入表中列作融資收入。貸款連同任何有關撥備乃於未來收回無實際可能及所有抵押品已全部變現或已轉讓予本集團時撇銷。倘於其後年度，估計減值虧損的金額因於確認減值後發生的事件有所增加或減少，過往確認的減值虧損乃透過調整撥備賬增加或減少。倘其後收回撇銷，則收回乃計入收益表的財務成本內。

#### (b) 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告日期評估是否有客觀證據顯示投資或一組投資已經減值。

就分類為可供出售的股權投資而言，客觀證據將包括投資的公允價值大幅或長期低於其成本或倘存在其他減值的客觀證據。釐定何為「重大」或「長期」涉及判斷。「重大」須就投資的原來成本作出評估，而「長期」乃按公允價值低於其原來成本的期間評估。當有減值證據時，累計虧損(按收購成本及當期公允價值的差額減去過往就該投資於損益表內確認的任何減值虧損計量)乃自其他綜合收入移除，並於損益及其他綜合收益表內確認。分類為可供出售的股權投資減值虧損並不會透過損益撥回。其於減值後的公允價值增加乃於其他綜合收入直接確認。

就分類為可供出售的債務工具而言，減值乃以按攤銷成本列賬的金融資產相同的準則評估。然而，就減值入賬的金額為按攤銷成本與當期公允價值的差額減去過往就該投資於損益及其他綜合收益表內確認的任何減值虧損計量的累計虧損。

日後利息收入繼續按資產已削減賬面值，使用用於計量減值虧損而貼現未來現金流量之利率累計。利息收入列作金融收入的一部份。倘在後續期間債務工具的公平值增加，且增加部份可能在客觀上與減值虧損在損益表確認後發生的事項有關，則減值虧損透過損益及其他綜合收入表撥回。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債包括應付賬款、應付關聯方款項及計息貸款及借貸，初步按公允價值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟在折現的影響不重大時，則按成本列賬。相關利息開支乃於損益賬內「財務成本」中確認。

當負債被終止確認時，收益及虧損乃透過攤銷過程在損益賬內確認。

#### 透過損益以公允價值列賬的金融負債

透過損益以公允價值列賬的金融負債包括持作交易的金融負債及於初步確認後被指定為透過損益以公允價值列賬的金融負債。

倘其收購目的為於短期銷售，則金融負債會被分類為持作交易。獨立的嵌入式衍生工具亦會被分類為持作交易，除非其被指定為實際對沖工具。持作交易的負債的收益或虧損乃在損益賬內確認。在損益賬內確認的公允價值淨收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

#### 終止確認金融負債

金融負債乃於負債項下的責任解除或取消或屆滿時終止確認。當現有金融負債由另一項來自相同借貸人的負債按重大不同的條款替代，或現有負債的條款大致上有所修訂，有關交易或修訂會被視為終止確認原來負債及確認新負債，而各自的賬面值的差額乃於損益賬內確認。

#### 物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程（「在建工程」）外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其採購價及使資產進入作擬定用途的其工作狀況及地點的任何直接應佔成本。有關成本包括解散及移除該項目及重置其所在位置的初步估計成本。於物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及保養，一般於其產生期間在損益賬內扣除。當可清楚顯示開支已導致使用物業、廠房及設備項目預期取得的未來經濟利益有所增加，以及當該項目的成本可被可靠地計量時，則開支會被資本化，作為該項資產的額外成本或替代。

折舊以直線法計算，以於其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值（成本的10%）。就此而言，估計可使用年期如下：

|          |                                              |
|----------|----------------------------------------------|
| 酒店物業     | 樓宇為30年、設備為10年、裝置及裝修為5年                       |
| 高爾夫球經營資產 | 高爾夫球場為40至50年、俱樂部樓宇為30年、俱樂部設備為10年、俱樂部裝置及裝修為5年 |
| 其他樓宇     | 20年                                          |
| 傢具、裝置及設備 | 5年                                           |
| 汽車       | 5年                                           |

當物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，該項目的成本會按合理基準於部分之間分配，而各部分會作獨立折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法於各報告期末進行檢討及預期調整（如適用）。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備以及折舊 (續)

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當使用或出售該項目預期不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度之損益賬內確認的任何出售或停用的收益或虧損，為相關資產的公允價值減銷售成本及賬面值之差額。

在建工程指在建樓宇，乃按成本減任何減值列賬，並不予以折舊。成本主要包括建築期間的直接成本及資本化利息。在建工程於完成及可供使用時會被重新分類至物業、廠房及設備的合適類別。

### 投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的已竣工物業及在建或重新開發物業。當達到投資物業的定義時，按租賃持有的物業會被分類為投資物業，並作為融資租賃入賬。

投資物業初步按成本（包括交易成本）計量。交易成本包括轉讓稅項、法律服務的專業費用及將物業帶入其能夠經營所需狀況的最初租賃佣金。倘達到確認準則，賬面值亦包括於成本產生時替代現有投資物業一部分的替代成本。

於初步確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值變動產生的收益或虧損乃於其產生的年度計入損益及其他綜合收益表內。

在建投資物業按公允價值列賬，而公允價值的變動則於損益賬內確認。

投資物業乃於其出售或永久撤離使用且預期自其出售並無任何未來經濟利益時終止確認。停用或出售投資物業的任何收益或虧損乃於停用或出售年度於損益賬內確認。

出售投資物業的收益或虧損乃按出售所得款項淨額及資產於過往完整期間的財務報表內的賬面值之間的差額釐定。

僅在停止自用或開始經營租賃的證據顯示用途改變時，方向投資物業作出轉撥。僅在開始自用或開始開發作銷售的證據顯示用途改變時，方自投資物業作出轉撥。

### 待售土地開發

待售土地開發的開發成本包括開發、物料及供應物的成本總額、就建築期間有關借貸資金的資本化借貸成本及有關待售土地開發直接應佔的其他成本。

待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及按當前市場狀況估計本集團應佔源自政府部門出售待售土地開發的所得款項，減去估計至完工及實現源自出售待售土地開發產生的收入的成本。

### 待售開發中物業

待售開發中物業乃按成本及可變現淨值的較低者於流動資產內入賬。

待售持有或開發中物業的成本具體包括已識別成本，包括收購成本、開發開支及借貸成本以及開發該等物業直接應佔的其他相關開支。可變現淨值乃由管理層參考當前市場狀況按日常業務過程中的估計售價，減去預期至完工的進一步成本及銷售及營銷成本得出。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 非金融資產減值

當顯示存在減值時，或當需要進行資產的年度減值測試（待售土地開發、存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業除外），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的在用價值與其公允價值減銷售成本的較高者計算得出，並就個別資產釐定，除非該資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在該情況下乃就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。在評估在用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值及該資產特定的風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。

於各報告日期評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如存在該跡象，則估計可收回金額。過往就資產（若干金融資產除外）確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。有關減值虧損的撥回乃於其產生期間計入損益賬內。

### 經營租賃

資產擁有權的絕大部分回報及風險由出租人保留的租約乃入賬為經營租賃。當本集團為出租人時，本集團根據經營租賃出租的資產乃計入資產內，而根據經營租賃應收的租金乃按直線法於租賃期內計入損益賬內。當本集團為承租人時，根據經營租賃應付的租金乃按直線基準於租賃期內於損益賬內扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬。預付土地租賃款項的其後計量如下：

- i) 投資物業及在建投資物業以外的物業所產生的預付租賃款項（於採納經修訂國際會計準則第40號後）乃按直線法於租賃期內攤銷。興建物業期內的攤銷乃資本化為開發中物業的成本。於開始前及完成興建物業後期間的攤銷乃於損益賬內支銷。
- ii) 載於投資物業及在建投資物業內的預付土地租賃款項（於採納經修訂國際會計準則第40號後）不予攤銷，因為其乃按公允價值列賬。

### 存貨

存貨主要指酒店及高爾夫球場業務所用的供應物及低價消費品，其乃按購買時的成本入賬。供應物的成本乃採用先進先出方式釐定。有關高爾夫球場及酒店業務的低價消費品乃於發出以供使用時支銷。

存貨乃按報告期末的成本與可變現淨值的較低者估值。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價，經減去估計開支及作出銷售所需的有關稅項。可變現淨值乃按合約價格或市價釐定。

個別存貨項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可即時轉換至已知現金金額的短期、高流動性投資，其面對價值變動的不重大風險，並擁有一般為於收購起計三個月內的短到期日。

就財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金，包括無被限制使用的定期存款及性質類似現金的資產。

### 撥備

撥備乃於現時責任(法定或推定)因過往事件產生且可能將需要未來資源流出以清償該責任時予以確認，惟須可就責任金額作出可靠估計。

當折現的影響為重大時，就撥備確認的金額為於報告期末預期需要清償該責任的未來開支的現值。隨著時間流逝而增加的已折現現值金額乃計入損益及其他綜合收益表內的財務成本。

### 收入確認

當可能有經濟利益將會流入本集團及收入可被可靠地計量時，則會按以下基準確認收入：

#### 待售土地開發收入

本集團獲授權利於本集團經營其業務的地區內進行有關土地基建及公共配套設施(由地方政府擁有)的建築及預備工程。當地方政府透過公開招拍掛向土地買家出售地塊時，本集團有權自地方政府收取部分土地出售所得款項(包括相關公共配套設施(如有))。由於公共配套設施可自土地基建獨立識別，本集團將予收取的有關所得款項乃按其相對的公允價值於土地基建及公共配套設施之間分配。

待售土地開發收入乃於轉讓有關待售土地開發的風險及回報以及收入的金額可被可靠地計量時確認，其於完成有關建築工程以及出售土地時發生。因此，於出售土地時，分配予已竣工土地基建及已竣工公共配套設施的所得款項乃確認為收入，而分配至未竣工建築工程的所得款項乃遞延，並於有關建築工程完成時確認為收入。

#### 開發物業銷售

物業銷售所得收入於完成銷售協議時(指物業竣工並交付予買方之時)確認。於各項銷售協議完成前對已售物業收取的按金及分期付款乃入賬列作自開發中物業預售所收取的墊款。

#### 酒店業務收入

酒店業務收入指來自酒店及會議中心房間及會議設施以及出售有關餐飲的收入，其乃於提供服務或出售貨品時確認。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 收入確認 (續)

##### 高爾夫球場業務收入

高爾夫球場業務收入指來自年費、使用高爾夫球場及配套設備、提供高爾夫服務及提供高爾夫設備、餐飲等的收入，其乃於提供服務或出售貨品時確認。

##### 高爾夫俱樂部會籍收入

高爾夫俱樂部會籍賦予會員於會籍有效期間獲提供高爾夫業務相關服務或按低於向非會員收取的價格購買貨品或服務的權利。高爾夫俱樂部會籍收入乃按反映於預期提供利益的期間以直線法確認。

##### 經營租賃收入

來自投資物業的經營租賃收入乃於租賃期間內按直線法確認，該租賃期為承租人已訂約租賃物業的不可取消期間以及承租人有權於作出或毋須作出額外付款下繼續租賃物業的任何進一步期間（當在租賃開始時，合理確定承租人將行使該權力時）。

##### 物業管理收入

物業管理收入乃於提供服務期間確認。

##### 利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認，實際利率乃於金融工具預期年內實際折現估計未來現金收款至該金融工具的賬面淨值的利率。

##### 股息收入

股息收入乃於股東收取付款權利獲訂立時（一般為股東批准股息之時）確認。

#### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（即必要一段大量時間方可預備作其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本乃作為該等資產成本的一部分予以資本化。當該等資產已大致上預備作其擬定用途或出售時，則不再資本化有關借貸成本。就有待於合資格資產支銷的特定借貸的暫時性投資所賺取的投資收入乃自己資本化的借貸成本扣除。其他借貸成本乃於產生時確認為開支。

借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。資本化利息乃使用本集團經調整與特定開發有關的借貸後的加權平均借貸成本計算得出。當借貸與特定開發有關，資本化的金額為就該等借貸產生的利息總額減去就其暫時性投資產生的任何投資收入。利息乃於開展開發工程時予以資本化，直至實際完成日期為止。倘開發活動遭長期干擾，則會中止財務成本的資本化。僅在準備作重新開發的資產所需的活動在進行時，利息亦就收購作特定重新開發的一組物業的採購成本予以資本化。

#### 庫存股份

重新收購的自身股權工具（庫存股份）乃按成本確認，並自權益賬扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本集團自身的股權工具於損益內確認收益或虧損。賬面值及代價的任何差額乃於權益賬內確認。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅乃於損益賬以外作為其他綜合收入確認或直接於權益賬內確認。

當期及過往期間的流動稅項資產及負債按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量，乃根據於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法），計及本集團經營所在的國家的當前詮釋及慣例得出。

遞延稅項乃以負債法按資產及負債的稅基與其於報告日期就財務申報而言的賬面值的所有暫時性差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃由商譽或並非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債所產生而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就涉及附屬公司及聯營公司的投資的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃按所有可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產以應課稅溢利將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可被使用為限確認，惟於以下情況則除外：

- 當遞延稅項資產有關於自初步確認並非業務合併的交易的資產或負債所產生的可扣減暫時性差額，而於交易時其並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅以可能有暫時性差額將會於可見未來撥回及應課稅溢利將可能用以抵銷暫時性差額為限予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末予以審閱，並減至不再可能擁有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認的遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並以可能擁有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為限確認。

遞延稅項資產及負債以預期資產被變現或清償負債的期間適用之稅率計量，並以於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法）為基準。

倘存在合法可執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債以及遞延稅項有關於相同應課稅實體及相同稅務部門，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會被抵銷。

### 股息

當股息獲董事及股東批准及作出宣派時，其會確認為負債。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 僱員退休福利

根據中國政府的相關法規，本集團旗下於中國內地經營的公司（「中國集團公司」）已參與地方市政府退休福利計劃（「計劃」），據此，中國集團公司須就其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以撥支其退休福利。本集團就計劃的責任僅為根據計劃支付持續供款。計劃項下的供款乃於產生時於損益賬內扣除。

### 以股份為基礎付款

本公司進行購股權計劃，以提供獎勵及回報予為本集團業務的成功作出貢獻的合資格參與者。本集團的僱員（包括高級行政人員）收取以股份為基礎付款形式的薪酬，而僱員則提供服務作為股權工具的代價（「以股權結算交易」）。

與僱員進行以股權結算交易的成本乃經參考其授出日期的公允價值計量。公允價值乃由本公司經估值師協助採用適當價格模型釐定。

以股權結算交易的成本乃於表現及／或服務條件達成期間（於相關僱員完全有權享有獎勵當日結束（「歸屬日期」））連同股權的相應增加確認。於各報告日期直至歸屬日期就以股權結算交易確認的累計開支反映歸屬期已屆滿的程度及本集團對將會最終歸屬的股權工具數目的最佳估計。期間於損益賬內扣除或計入的溢利或虧損指於該期期初及期終確認的累計開支變動。

概不就最終並不歸屬的獎勵確認開支，惟歸屬以市場狀況為條件的獎勵除外，其會被視為歸屬，而不論是否達到市場狀況，惟所有其他表現條件須為已經達成。

當以股權結算的獎勵的條款被修訂時，所確認的最低開支為倘條款未有修訂時的開支。額外開支會就任何修訂確認，若其會增加以股份為基礎付款的公允價值總額，或以其他方式對僱員有利（按於修訂日期計量）。

尚未行使購股權的攤薄效果作為額外股份攤薄反映於每股盈利的計算中（如適用）。

### 外幣換算

該等財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。本集團各實體決定自身的功能貨幣，而包含於各實體的財務報表的項目均以該功能貨幣計量。所有外幣交易以本公司及其附屬公司各自的功能貨幣計量，並於初步確認時按與交易日的匯率相若的匯率以功能貨幣入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。貨幣項目結算或兌換產生的所有差額於損益表確認。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用初步交易日期的匯率換算。以外幣按公允價值計量的非貨幣項目則採用釐定公允價值當日的匯率換算。非貨幣項目重新匯兌所產生的收益或虧損按確認項目公允價值變動的收益或虧損的相同方式處理，即於其他綜合收入或損益確認公允價值收益或虧損的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收入或損益予以確認。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 或有事項

或有負債或資產是因過往事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的存在僅視乎本集團並不能完全控制的不確定未來事件的發生或不發生而確定。或有負債及資產不會在本集團財務狀況表中予以確認。

### 政府補貼

政府補貼 (包括非貨幣補貼) 在合理確定將會收取補貼及將會符合所有附帶條件時會按其公允價值確認。當補貼與開支項目有關時，其有系統地於擬補償的成本所對應的期間確認為收入。當補貼與資產有關，補貼會於得出該資產的賬面值前自相關資產扣除。補貼乃於資產實現收入期間經由資產開支的經扣減成本於損益及其他綜合收益表內確認。就本集團作為規劃及興建公共配套設施所收取的補貼乃自公共配套設施的開發成本扣除，並將會於確認有關公共配套設施服務的收入的過程中以增加溢利率的形式間接確認。

## 2.5 已頒佈但尚未生效的準則

截至刊發本集團財務報表當日的已頒佈但尚未生效準則及詮釋披露如下。本集團擬於該等準則生效時採納該等準則 (如適用)。

### 國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號於2009年頒佈。該準則採用單一方式以釐定金融資產是以經攤餘成本或以公允價值計量，取代國際會計準則第39號的多項不同規則。國際財務報告準則第9號的方式乃根據實體如何管理其金融工具 (其業務模式) 及金融資產的合同現金流量特點。國際會計準則理事會於2010年就金融負債頒佈國際財務報告準則第9號之新增規定 (「新增規定」)。該新增規定帶來的變化僅影響由於採用公允價值選擇權而指定以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債。對於此類金融負債而言，由於信用風險變化而導致的負債公允價值的變化須計入其他全面收益 (「其他全面收益」)。其他公允價值的變化計入損益，除非將因信用風險變化而導致的負債公允價值的變化列示於其他全面收益會導致或擴大損益表中的會計上的不匹配性。國際會計準則第39號中有關負債的所有其他規定均在國際財務報告準則第9號中得以延續。

於2013年11月，國際會計準則理事會將對沖會計相關規定加入國際財務報告準則第9號，並就國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動的相關披露。國際財務報告準則第9號修訂放寬了評估對沖成效的要求，此舉引致更多風險管理策略合資格作對沖會計。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具的規則。此外，國際財務報告準則第9號修訂准許實體僅就2010年引入的公允價值選擇負債所產生的自有信貸風險相關公允價值收益及虧損應用經改進會計處理，而毋須同時應用國際財務報告準則第9號的其他規定。國際會計準則理事會已剔除國際財務報告準則第9號以往強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代國際會計準則第39號完成後予以釐定。然而，該準則可於現時應用。本集團尚未決定提早採納國際財務報告準則第9號。本集團正評估新準則的影響。

### 投資實體 (國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號 (修訂本))

該等修訂本於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效，並為符合國際財務報告準則第10號項下投資實體定義之實體豁免綜合入賬。豁免綜合入賬要求投資實體對附屬公司按透過損益按公允價值列賬。國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。本集團現時預計該等修訂本對本集團的財務狀況並無重大影響。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

### 國際會計準則第32號 (修訂本) 抵銷金融資產及金融負債

該等修訂本澄清了「目前擁有抵銷之合法可強性執行權利」的涵義以及結算所非同時結算機制符合抵銷的準則。該等修訂本於2014年1月1日開始的年度期間生效。目前，預期修訂本不會對本集團的財務報表產生重大影響。

### 國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第21號徵費 (國際財務報告詮釋委員會第21號)

國際財務報告詮釋委員會第21號釐清根據相關法例所識別，實體於引發付款的活動發生時確認徵稅責任。就達到最低限額時所引致的徵稅而言，該詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會預期任何責任。國際財務報告詮釋委員會第21號於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效。本集團現時預計國際財務報告詮釋委員會第21號對本集團的財務狀況並無重大影響。

### 國際會計準則第36號 (修訂本) 資產減值 – 非金融資產的可收回金額披露

該等修訂取消國際財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位的可收回金額所作計劃以外的披露規定。此外，該等修訂規定須披露已於報告期內確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位的可收回金額，並擴大該等資產或單位 (倘其可收回金額乃基於公允價值減出售成本) 的公允價值計量的披露規定。該等修訂於2014年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效。本集團已於該等財務報表內提早採納該等修訂本。現時預計該等修訂對本集團的財務狀況並無重大影響。

### 國際會計準則第39號 (修訂本) 衍生工具的更替及對沖會計的延續

該等修訂本在更替指定為對沖工具的衍生工具符合若干標準時就不再使用對沖會計法提供減免。該等修訂本於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效。現時，預期該修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

### 國際會計準則第19號 (修訂本) 僱員福利

國際會計準則理事會已頒佈有關僱員定額福利計劃供款的國際會計準則第19號 (修訂本) 僱員福利。國際會計準則第19號要求實體在對定額福利計劃進行會計處理時考慮僱員或第三方供款。國際會計準則第19號規定與服務有關的有關供款作為負福利歸屬於服務期間。

修訂本適用於2014年7月1日開始的年度期間，並應追溯應用。允許提前採納。現時，預期修訂本對本集團財務報表並無影響。

### 國際財務報告準則第14號監管遞延賬目

國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第14號監管遞延賬目以就取消確認費率管治資產及負債向國際財務報告準則首次採納者提供減免，直至國際會計理事會完成該等資產及負債會計處理法的綜合項目。此臨時準則旨在鼓勵費率管治實體採納國家財務報告準則，同時彌合與已應用國際財務報告準則但並無確認監管遞延賬目企業的差距。

此臨時準則於2016年1月1日起生效，允許提前應用。現時，預期修訂本不會對本集團的財務報表產生重大影響。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 3. 於附屬公司的投資

#### 本公司

|             | 附註  | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|-------------|-----|-----------------|-----------------|
| 非上市股份，按成本列示 |     | 2,024,561       | 2,024,561       |
| 減：減值撥備      | (a) | (787,000)       | (787,000)       |
| 向附屬公司墊款淨額   | (c) | 1,353,698       | 1,353,698       |
|             |     | 2,591,259       | 2,591,259       |

- (a) 於2013年及2012年12月31日，本公司重估於上海金羅店開發的投資減值，並釐定賬面值（扣除減值撥備）接近可收回金額（根據估計未來現金流量按每年13厘折現的在用價值（2012年：每年13厘））。因此，本公司並無於本公司截至2013年及2012年12月31日止年度的獨立財務報表內作進一步撥備或撥回減值虧損。

由於在上海金羅店開發的投資已於綜合入賬後全數對銷及上海金羅店開發所有經營業績已包括於合併財務報表內，本公司獨立財務報表內所呈報於上海金羅店開發的投資的減值撥備並不影響合併財務報表。

- (b) 於2013年及2012年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：

#### 由本公司直接持有

| 名稱             | 註冊成立地點<br>及日期         | 投資成本      | 擁有權權益比率(%) |       | 主要業務 |
|----------------|-----------------------|-----------|------------|-------|------|
|                |                       |           | 2013年      | 2012年 |      |
| 美高投資有限公司（「美高」） | 英屬處女群島<br>2005年8月19日  | 1,230,300 | 100        | 100   | 投資控股 |
| 匯領國際有限公司       | 英屬處女群島<br>2005年11月17日 | 794,261   | 100        | 100   | 投資控股 |
| 寶德投資有限公司       | 英屬處女群島<br>2006年10月18日 | –         | 100        | 100   | 投資控股 |
| 新城（中國）商貿有限公司   | 英屬處女群島<br>2007年7月31日  | –         | 100        | 100   | 投資控股 |
| 新城鎮採購有限公司      | 香港特別行政區<br>2011年1月27日 | –         | 100        | 100   | 投資控股 |
|                |                       | 2,024,561 |            |       |      |



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2013年及2012年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

#### 由本公司間接持有

| 透過以下公司<br>最終持有            | 名稱                   | 註冊成立／成立<br>地點及日期<br>及已發行股本          | 擁有權權益比率<br>(%) |       | 實際股本權益<br>(%) |       | 主要業務                  |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------|-------|---------------|-------|-----------------------|
|                           |                      |                                     | 2013年          | 2012年 | 2013年         | 2012年 |                       |
| 美高投資有限<br>公司及匯領<br>國際有限公司 | 上海金羅店開發 <sup>1</sup> | 中國<br>2002年9月26日<br>人民幣548,100,000元 | 72.63          | 72.63 | 72.63         | 72.63 | 土地開發                  |
|                           | 上海美蘭湖康體文化<br>發展有限公司  | 中國<br>2004年7月6日<br>人民幣5,000,000元    | 95             | 95    | 69            | 69    | 高爾夫<br>俱樂部管理          |
|                           | 上海美蘭湖投資管理<br>有限責任公司  | 中國<br>2005年7月28日<br>人民幣1,680,000元   | 100            | 100   | 72.63         | 72.63 | 投資管理                  |
|                           | 上海美蘭湖酒店經營<br>管理有限公司  | 中國<br>2006年4月25日<br>人民幣5,000,000元   | 100            | 100   | 72.63         | 72.63 | 酒店管理                  |
|                           | 上海美蘭湖醫院投資<br>有限公司    | 中國<br>2009年3月16日<br>人民幣200,000,000元 | 100            | 100   | 72.63         | 72.63 | 醫院投資及<br>健康諮詢         |
|                           | 上海美蘭湖旅遊發展<br>有限公司    | 中國<br>2009年12月29日<br>人民幣3,000,000元  | 90             | 90    | 65.37         | 65.37 | 旅遊信息提供<br>及婚禮禮儀<br>服務 |
|                           | 上海金羅店國際旅行社<br>有限公司   | 中國<br>2010年6月18日<br>人民幣1,000,000元   | 100            | 100   | 65.37         | 65.37 | 旅遊服務                  |
|                           | 成都上置置業有限公司           | 中國<br>2010年12月20日<br>人民幣20,000,000元 | 100            | 100   | 72.63         | 72.63 | 房地產開發                 |
|                           | 上海美藍湖物業管理<br>有限公司    | 中國<br>2013年6月27日<br>人民幣3,000,000元   | 100            | –     | 72.63         | –     | 物業管理                  |
|                           | 上海美藍湖產科醫院<br>有限公司    | 中國<br>2013年10月17日<br>人民幣10,000,000元 | 100            | –     | 72.63         | –     | 婦產科                   |



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2013年及2012年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

#### 由本公司間接持有 (續)

| 透過以下公司<br>最終持有 | 名稱                             | 註冊成立／成立<br>地點及日期<br>及已發行股本          | 擁有權權益比率<br>(%) |       | 實際股本權益<br>(%) |       | 主要業務                         |
|----------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------|---------------|-------|------------------------------|
|                |                                |                                     | 2013年          | 2012年 | 2013年         | 2012年 |                              |
| 匯領國際有限<br>公司   | 上海嘉通實業有限<br>公司 (「上海嘉通」)        | 中國<br>2006年4月12日<br>人民幣1,000,000元   | 100            | 100   | 100           | 100   | 諮詢服務                         |
| 寶德投資有限<br>公司   | 中國新城鎮發展<br>(長春) 有限公司           | 英屬處女群島<br>2006年9月7日                 | 100            | 100   | 100           | 100   | 投資控股                         |
|                | 中國新城鎮發展<br>(無錫) 有限公司           | 英屬處女群島<br>2006年10月18日               | 100            | 100   | 100           | 100   | 投資控股                         |
|                | 中國新城鎮發展<br>(瀋陽) 有限公司           | 英屬處女群島<br>2006年10月18日               | 100            | 100   | 100           | 100   | 投資控股                         |
|                | Safewell Investment<br>Limited | 英屬處女群島<br>2007年2月14日                | 100            | 100   | 100           | 100   | 投資控股                         |
|                | 無錫鴻山新城鎮<br>開發有限公司<br>(「無錫鴻山」)  | 中國<br>2007年3月6日<br>人民幣355,271,457元  | 90             | 90    | 90            | 90    | 土地開發                         |
|                | 瀋陽李相新城現代<br>農業有限公司             | 中國<br>2007年3月6日<br>人民幣747,667,000元  | 90             | 90    | 90            | 90    | 土地開發                         |
|                | 上海智源管理諮詢<br>有限公司               | 中國<br>2007年6月21日<br>人民幣1,513,000元   | 100            | 100   | 100           | 100   | 企業投資諮詢                       |
|                | 無錫鴻山新城鎮綠化<br>環保建設有限公司          | 中國<br>2007年8月17日<br>人民幣372,204,000元 | 90             | 90    | 90            | 90    | 無錫項目<br>綠化、維護<br>及旅遊景區<br>管理 |



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2013年及2012年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

#### 由本公司間接持有 (續)

| 透過以下公司<br>最終持有 | 名稱                                         | 註冊成立／成立<br>地點及日期<br>及已發行股本           | 擁有權益比率<br>(%) |       | 實際股本權益<br>(%) |       | 主要業務                         |
|----------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|-------|---------------|-------|------------------------------|
|                |                                            |                                      | 2013年         | 2012年 | 2013年         | 2012年 |                              |
|                | 無錫鴻慶房地產<br>開發有限公司<br>(「無錫鴻慶」) <sup>2</sup> | 中國<br>2010年4月27日<br>人民幣9,000,000元    | 100           | 100   | 90            | 90    | 房地產開發                        |
|                | 長春新城汽車產業<br>建設有限公司                         | 中國<br>2007年11月15日<br>人民幣220,267,000元 | 80            | 80    | 80            | 80    | 土地開發                         |
|                | 瀋陽美蘭湖鄉村(體育<br>健身)俱樂部有限<br>公司               | 中國<br>2008年3月6日<br>人民幣17,704,000元    | 100           | 100   | 100           | 100   | 運動管理                         |
| 寶德投資有限<br>公司   | 瀋陽隕石山旅遊開發<br>建設有限公司                        | 中國<br>2008年3月13日<br>人民幣340,050,000元  | 100           | 100   | 90            | 90    | 景觀美化、<br>園林維護及<br>旅遊景區<br>管理 |
|                | 無錫鴻山新城鎮商業<br>經營管理有限公司                      | 中國<br>2008年3月18日<br>人民幣1,000,000元    | 100           | 100   | 90            | 90    | 企業管理                         |
|                | 無錫映水庭酒店<br>有限公司                            | 中國<br>2012年8月24日<br>人民幣100,000元      | 100           | 100   | 90            | 90    | 酒店管理                         |
| 新城鎮採購<br>有限公司  | 上海恒常商貿有限公司                                 | 中國<br>2011年5月9日<br>500,000美元         | 100           | 100   | 100           | 100   | 採購管理                         |
|                | 上海元頤實業有限公司                                 | 中國<br>2011年8月2日<br>人民幣3,000,000元     | 100           | 100   | 100           | 100   | 採購管理                         |

<sup>1</sup> 於2011年，本集團於上海金羅店開發的股權乃作為來自第三方信託基金的人民幣6.314億元的其他借貸的抵押品。此外，於償還貸款前，該信託基金有權享有上海金羅店開發股權的若干經濟利益(如獲派股息權利(如有))。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款(未清償本金結餘及其所附利息)。上海金羅店開發繼續為本集團附屬公司，而來自第三方信託的貸款實質為已抵押借貸。於2013年，上述借貸未償還餘額合共人民幣4.314億元(附註23)已全數償還，及所有抵押品相應地解除。

<sup>2</sup> 於2013年，本集團於無錫鴻慶股權已抵押作第三方信託資金的其他借貸人民幣4.5億元(附註23)的抵押品。此外，信託基金有權在貸款償還前取得無錫鴻慶股權的若干經濟利益(如收取股息的權利(如有))。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款(未清償本金結餘及其所附利息)。無錫鴻慶繼續為本集團的附屬公司，及來自第三方信託基金的貸款在本質上屬有抵押借貸。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

- (c) 向附屬公司墊項指對中介控股公司的墊款，該等款項為無抵押、免息、無固定還款期限及預期以現金支付(下文(d)所述款項除外)。中介控股公司將該等墊款用作撥支其對本集團間接附屬公司股權的投資控股，其詳情如下：

|                             | 附註  | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|-----------------------------|-----|-----------------|-----------------|
| 應收款項：                       |     |                 |                 |
| 中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司             |     | 690,897         | 690,897         |
| 中國新城鎮發展(無錫)有限公司             |     | 658,053         | 658,053         |
| 中國新城鎮發展(長春)有限公司             |     | 176,320         | 176,320         |
| 新城鎮採購有限公司                   |     | 3,235           | 3,235           |
| Safewell Investment Limited |     | 1,513           | 1,513           |
| 減：減值                        | (d) | (176,320)       | (176,320)       |
|                             |     | 1,353,698       | 1,353,698       |

- (d) 由於附屬公司長春新城汽車產業建設有限公司(「長春汽車」)就終止於長春的土地開發所產生的未清償應收款項結餘作出為數人民幣1.91億元的全額撥備(如附註18(b)所載)，長春汽車產生重大虧損，故其無法償還本公司向其作出的墊款。因此，對向長春汽車所付墊款進行減值評估後，本公司確認於截至2011年12月31日止年度其自身的獨立財務報表中計提為數人民幣1.76億元的全額減值撥備。該減值撥備僅於本公司獨立財務報表所呈報，但並不影響合併財務報表，因向附屬公司所付墊款已於合併時悉數抵銷，且長春汽車的所有經營業績已計入合併財務報表。

### 4. 於聯營公司的投資及於合營公司的投資

- (a) 於聯營公司的投資

| 本集團     | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|---------|-----------------|-----------------|
| 應佔淨資產：  |                 |                 |
| 年初及年終結餘 | 200             | 200             |

聯營公司的詳情如下：

| 名稱                 | 成立地點及<br>日期      | 本集團佔擁有權<br>權益比率(%) |                 | 本集團佔實際<br>股本權益(%) |                 | 已發行及<br>繳足股本 | 法定股本         | 主要業務  |
|--------------------|------------------|--------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------|--------------|-------|
|                    |                  | 2013年<br>12月31日    | 2012年<br>12月31日 | 2013年<br>12月31日   | 2012年<br>12月31日 |              |              |       |
| 上海美蘭湖藝術品展覽<br>有限公司 | 中國<br>2006年4月25日 | 20                 | 20              | 14.53             | 14.53           | 人民幣<br>100萬元 | 人民幣<br>100萬元 | 藝術品展覽 |

該等聯營公司的資產及經營業績對本集團而言並不重大。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 4. 於聯營公司的投資及於合營公司的投資 (續)

#### (b) 於合營公司的投資

於2011年，本集團享有無錫新區新瑞醫院管理有限公司的60%權益，後者為共同控制實體，從事醫療業務。

下文載列合營公司的財務資料概要（基於其國際財務報告準則財務報表）以及與綜合財務報表內投資賬面值的對賬：

|           | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 流動資產      | 15,317          | 5,421           |
| 非流動資產     | 77,443          | 77,417          |
| 非流動負債     | -               | -               |
| 流動負債      | -               | -               |
| <b>權益</b> | <b>92,760</b>   | <b>82,838</b>   |
| 本集團擁有權益比率 | 60%             | 60%             |
| 投資賬面值     | 55,656          | 49,703          |

合營公司損益表概要：

|                       | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 收入                    | -                    | -                    |
| 銷售成本                  | -                    | -                    |
| 銷售開支                  | -                    | -                    |
| 管理費                   | (85)                 | (82)                 |
| 財務成本                  | -                    | -                    |
| 其他收入                  | 7                    | 549                  |
| <b>除稅前(虧損)/溢利</b>     | <b>(78)</b>          | <b>467</b>           |
| 所得稅開支                 | -                    | -                    |
| <b>年度(虧損)/溢利淨額</b>    | <b>(78)</b>          | <b>467</b>           |
| <b>本集團分佔年度(虧損)/溢利</b> | <b>(47)</b>          | <b>280</b>           |

於2013年及2012年12月31日，合營公司並無任何重大或然負債或資本承擔。無錫新區新瑞醫院管理有限公司在取得兩位合營夥伴同意前不得分派溢利。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 5. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的營運資產及營運位於中國內地。

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施及建設公共配套設施；
- 物業開發分部，負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部，負責為投資物業提供物業租賃服務；
- 酒店經營分部，負責提供房間、餐廳及會場服務；
- 高爾夫球場經營分部，負責高爾夫球場管理服務；及
- 其他分部，包括投資及提供其他服務。

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利及虧損為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，本集團的融資（包括財務成本）及所得稅以集團形式管理，而不會分配予經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

來自本集團應佔上海地方部門的土地出售所得款項的土地開發收入（包括相關公共配套設施費用（如有））佔截至2013年12月31日止年度收入的50%（2012年：上海：76%）。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 5. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：

|                    | 截至2013年12月31日止年度 |           |         |          |          |           | 調整及<br>對銷              | 合計                     |
|--------------------|------------------|-----------|---------|----------|----------|-----------|------------------------|------------------------|
|                    | 土地開發             | 物業開發      | 物業租賃    | 酒店經營     | 高爾夫經營    | 其他        |                        |                        |
| <b>分部業績</b>        |                  |           |         |          |          |           |                        |                        |
| 對外銷售額              | 608,265          | 454,149   | 14,366  | 53,418   | 83,703   | 2,402     | -                      | 1,216,303              |
| 分部間銷售額             | -                | -         | -       | 849      | -        | 883       | (1,732) <sup>1</sup>   | -                      |
| 分部銷售總額             | 608,265          | 454,149   | 14,366  | 54,267   | 83,703   | 3,285     | (1,732)                | 1,216,303              |
| <b>業績</b>          |                  |           |         |          |          |           |                        |                        |
| 折舊                 | (7,555)          | (532)     | -       | (27,349) | (27,997) | (2,640)   | -                      | (66,073)               |
| 攤銷                 | (447)            | -         | -       | (5,460)  | (756)    | -         | -                      | (6,663)                |
| 物業、廠房及設備減值         | -                | -         | -       | -        | -        | -         | -                      | -                      |
| 已竣工投資物業的公允價值<br>收益 | -                | -         | (1,362) | -        | -        | -         | -                      | (1,362)                |
| 在建投資物業的公允價值收益      | 600              | -         | -       | -        | -        | -         | -                      | 600                    |
| <b>分部溢利／(虧損)</b>   | 121,392          | (64,272)  | 13,604  | (54,855) | (30,180) | (31,688)  | (219,425) <sup>2</sup> | (265,424) <sup>6</sup> |
| <b>分部資產</b>        | 6,771,808        | 1,095,663 | 846,000 | 568,208  | 723,969  | 1,369,255 | 188,481 <sup>3</sup>   | 11,563,384             |
| <b>分部負債</b>        | 3,386,028        | 638,571   | 38,375  | 104,843  | 652,416  | 53,054    | 3,710,813 <sup>4</sup> | 8,584,100              |
| <b>其他披露資料</b>      |                  |           |         |          |          |           |                        |                        |
| 資本性開支 <sup>5</sup> | 377              | 18        | 1,462   | 3,298    | 21,924   | 154,570   | -                      | 181,649                |

1 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

2 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣219,425,000元)。

3 分部內的資產並不包括於聯營公司及合營的投資(人民幣55,856,000元)及遞延稅項資產(人民幣132,625,000元)，因該等資產以集團形式管理。

4 分部內的負債並不包括應付當期所得稅項(人民幣538,256,000元)、計息銀行及其他借貸(人民幣3,136,862,000元)、應付關連方款項(人民幣3,500,000元)和遞延稅項負債(人民幣32,195,000元)，因該等負債以集團形式管理。

5 資本開支包括新增預付土地租賃款項(非流動部份，人民幣3,000元)，新增物業、廠房及設備(人民幣180,184,000元)及新增已竣工投資物業及在建投資物業(人民幣1,462,000元)。

6 截至2013年12月31日止年度，出售事項資產(請參閱附註1)應佔除稅前虧損為人民幣2.76億元，餘下資產及負債(即本集團除出售事項資產以外的資產及負債)應佔除稅前溢利為人民幣1,100萬元。

有關出售事項資產應佔除稅前虧損乃根據以下基準估計：

- (a) 就維持單獨賬簿及記錄的出售事項資產部分(如成都上置置業有限公司)而言，該獨立賬簿及記錄中的所有除稅前業績均歸屬於出售事項資產。
- (b) 就並無維持單獨賬簿及記錄的出售事項資產部分而言，本集團根據以下基準向出售事項資產分攤除稅前業績：
  - 倘收入及開支可確認為或直接與出售事項資產有關，則分攤至出售事項資產；
  - 倘收入及開支可確認為與出售協議並無提及的將屬出售事項資產一部分的資產及負債有關，但本公司董事認為，該收入及開支與出售事項資產(如出售協議僅確認截至2013年6月30日存在的資產及負債，及在2013年6月30日前有資產／負債存在，但與出售事項資產業務有關)間接有關，該收入及開支將分攤至出售事項資產。

出售事項須待認購事項完成後，方可作實，及認購事項於該等財務報表日期末尚未完成。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 5. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：(續)

|                    | 截至2012年12月31日止年度 |           |         |          |          |           | 調整及<br>對銷              | 合計         |
|--------------------|------------------|-----------|---------|----------|----------|-----------|------------------------|------------|
|                    | 土地開發             | 物業開發      | 物業租賃    | 酒店經營     | 高爾夫經營    | 其他        |                        |            |
| <b>分部業績</b>        |                  |           |         |          |          |           |                        |            |
| 對外銷售額              | 690,022          | 97,705    | 10,621  | 60,993   | 73,515   | 2,098     | –                      | 934,954    |
| 分部間銷售額             | –                | –         | –       | 846      | –        | 750       | (1,596) <sup>1</sup>   | –          |
| 分部銷售總額             | 690,022          | 97,705    | 10,621  | 61,839   | 73,515   | 2,848     | (1,596)                | 934,954    |
| <b>業績</b>          |                  |           |         |          |          |           |                        |            |
| 折舊                 | (8,690)          | (510)     | –       | (23,579) | (22,250) | (110)     | –                      | (55,139)   |
| 攤銷                 | (377)            | (3,305)   | –       | (3,028)  | (753)    | –         | –                      | (7,463)    |
| 物業、廠房及設備減值         | –                | –         | –       | (15,990) | –        | –         | –                      | (15,990)   |
| 已竣工投資物業的<br>公允價值收益 | –                | –         | 61,606  | –        | –        | –         | –                      | 61,606     |
| 在建投資物業的公允價值收益      | –                | –         | 161     | –        | –        | –         | –                      | 161        |
| <b>分部溢利／(虧損)</b>   | 138,348          | 16,725    | 72,356  | (43,991) | 1,283    | (21,176)  | (81,155) <sup>2</sup>  | 82,390     |
| <b>分部資產</b>        | 6,475,395        | 1,563,467 | 845,300 | 603,820  | 853,567  | 1,252,013 | 167,525 <sup>3</sup>   | 11,761,087 |
| <b>分部負債</b>        | 3,241,829        | 750,610   | 33,703  | 38,637   | 600,309  | 107,661   | 3,747,791 <sup>4</sup> | 8,520,540  |
| <b>其他披露資料</b>      |                  |           |         |          |          |           |                        |            |
| 資本性開支 <sup>5</sup> | 502              | 321       | 23,533  | 5,809    | 58,131   | 195,059   | –                      | 283,355    |

1 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

2 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣81,155,000元)。

3 分部內的資產並不包括於聯營公司及合營公司的投資(人民幣49,903,000元)及遞延稅項資產(人民幣117,622,000元)，因該等資產以集團形式管理。

4 分部內的負債並不包括應付當期所得稅項(人民幣536,521,000元)、計息銀行及其他借貸(人民幣3,184,085,000元)、應付關連方款項(人民幣1,369,000元)和遞延稅項負債(人民幣25,816,000元)，因該等負債以集團形式管理。

5 資本開支包括新增預付土地租賃款項(非流動部份，人民幣18,988,000元)，新增物業、廠房及設備(人民幣240,835,000元)及新增已竣工投資物業及在建投資物業(人民幣23,533,000元)。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 6. 收入、其他收入及其他開支

#### 收入

|           | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 土地開發      | 643,336              | 729,498              |
| 物業開發      | 480,755              | 103,659              |
| 酒店經營      | 56,496               | 64,500               |
| 高爾夫球場經營   | 97,964               | 86,381               |
| 投資物業租賃    | 15,116               | 11,193               |
| 其他        | 2,489                | 2,159                |
| 減：營業稅及附加費 | (79,853)             | (62,436)             |
|           | 1,216,303            | 934,954              |

#### 其他收入

|                     | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 外匯收益淨額              | 6,470                | –                    |
| 利息收入                | 22,817               | 6,047                |
| 政府補貼                | 1,233                | 705                  |
| 撥回壞賬撥備－其他應收款項（附註18） | 3,414                | 8,120                |
| 其他                  | 916                  | 344                  |
|                     | 34,850               | 15,216               |

#### 其他開支

|                 | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 外匯虧損淨額          | –                    | 5,139                |
| 銀行費用            | 2,877                | 3,712                |
| 捐款              | 1,100                | 2,070                |
| 出售合營公司之虧損       | –                    | 2,066                |
| 壞賬撥備－應收賬款（附註19） | 16,247               | –                    |
| 物業、廠房及設備減值虧損    | –                    | 15,990               |
| 其他              | 331                  | 2,242                |
|                 | 20,555               | 31,219               |



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 7. 按性質分類的開支

|                     | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 土地開發成本              | 349,487              | 430,764              |
| 物業開發成本              | 495,619              | 42,698               |
| 物業、廠房及設備折舊          | 66,074               | 55,139               |
| 預付土地租賃款項攤銷          | 6,663                | 7,463                |
| 審計費及非審計費            | 5,508                | 4,089                |
| 審計費                 |                      |                      |
| — 本公司核數師            | 3,650                | 3,650                |
| — 其他核數師             | 356                  | 185                  |
| 非審計費                |                      |                      |
| — 本公司核數師            | 1,060                | 189                  |
| — 其他核數師             | 442                  | 65                   |
| 僱員福利                | 111,699              | 86,653               |
| 存貨成本                | 22,064               | 27,974               |
| 能源費用                | 16,708               | 16,881               |
| 物業稅、印花稅及土地使用稅       | 14,674               | 11,169               |
| 舉辦國際高爾夫球錦標賽產生的開支    | 29,318               | 38,171               |
| 廣告                  | 32,722               | 37,550               |
| 出售交易成本產生之開支         | 10,096               | —                    |
| 申請國家4A級旅遊風景區(羅店新城鎮) | 60,000               | —                    |
| 其他                  | 55,156               | 58,902               |
| 銷售成本、銷售及分銷成本及管理費用總額 | 1,275,788            | 817,453              |

## 8. 財務成本

|                        | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| 須於5年內全數償還的銀行貸款及其他借貸利息  | 182,451              | 203,027              |
| 毋須於5年內全數償還的銀行貸款及其他借貸利息 | 64,136               | 67,013               |
| 減：資本化利息                | (27,162)             | (188,885)            |
|                        | 219,425              | 81,155               |

截至2013年及2012年12月31日止年度的借貸成本已分別按每年加權平均率8.14%及8.23%資本化。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 9. 所得稅

本集團的各個實體須就產生自或源自本集團成員公司所在及所經營的稅務管轄權區的溢利繳納所得稅。

本公司為於英屬處女群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按25%所得稅率繳納所得稅。

#### 中國內地土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅於物業及土地所有權轉讓時產生，而有關增值稅乃就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借款成本、營業稅金及所有物業開發支出），按累進稅率30%至60%徵收。

對於預售開發中物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預徵土地增值稅，通常為銷售及預售物業所得款項的1%至2%（2012年：1%至2%）。預繳的土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2013年12月31日，預付土地增值稅約人民幣1,750萬元（2012年：700萬元）。

#### 中國內地預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者所宣派的股息須繳納10%預扣稅。有關規定於2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後的盈利。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司於2008年1月1日起賺取的盈利所宣派及匯出中國的股息繳納預扣稅。

根據本公司董事會決議案，部份中國附屬公司自其成立以來所得的溢利將由中國附屬公司保留作未來營運或投資。董事認為，預期有關不會作分派的溢利的臨時差異將不會於可見將來撥回。未確認遞延稅項負債的總額（即有關該臨時差異的預扣稅）為約人民幣9,709,000元（2012年：人民幣13,093,000元）。

所得稅的主要部份為：

|                   | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| 所得稅開支／(抵免)：       |                      |                      |
| 當期所得稅             | 2,463                | 17,791               |
| 遞延稅項／(抵免)         | (15,003)             | 14,201               |
| 遞延土地增值稅           | 6,379                | 4,665                |
| 遞延預扣稅             | -                    | -                    |
| 損益賬內呈報之所得稅開支／(抵免) | (6,161)              | 36,657               |



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 9. 所得稅 (續)

稅項開支／(抵免) 及會計溢利／(虧損) 乘以本集團適用所得稅稅率的積之間的對賬如下：

截至2013年12月31日止年度

|                       | CNTD及英屬<br>處女群島公司 |   | 中國內地      |        | 總計        |        |
|-----------------------|-------------------|---|-----------|--------|-----------|--------|
|                       | (31,139)          |   | (234,285) |        | (265,424) |        |
| 除稅前虧損                 |                   |   |           |        |           |        |
| 按法定稅率計算的稅項            | –                 | – | (58,571)  | 25.0%  | (58,571)  | 22.1%  |
| 未確認稅項虧損               | –                 | – | 39,714    | -17.0% | 39,714    | -15.0% |
| 就稅項用途不可扣減的支出          | –                 | – | 6,317     | -2.7%  | 6,317     | -2.4%  |
| 遞延土地增值稅的影響            | –                 | – | 6,379     | -2.7%  | 6,379     | -2.4%  |
| 損益及其他綜合收益表內呈報<br>的所得稅 | –                 | – | (6,161)   | 2.6%   | (6,161)   | 2.3%   |

截至2012年12月31日止年度

|                     | CNTD及英屬<br>處女群島公司 |   | 中國內地    |       | 總計     |       |
|---------------------|-------------------|---|---------|-------|--------|-------|
|                     | (20,353)          |   | 102,743 |       | 82,390 |       |
| 除稅前溢利／(虧損)          |                   |   |         |       |        |       |
| 按法定稅率計算的稅項          | –                 | – | 25,686  | 25.0% | 25,686 | 31.2% |
| 未確認稅項虧損             | –                 | – | 4,627   | 4.5%  | 4,627  | 5.6%  |
| 就稅項用途不可扣減的支出        | –                 | – | 1,679   | 1.7%  | 1,679  | 2.0%  |
| 遞延土地增值稅的影響          | –                 | – | 4,665   | 4.5%  | 4,665  | 5.7%  |
| 損益及綜合收益表內呈報的<br>所得稅 | –                 | – | 36,657  | 35.7% | 36,657 | 44.5% |



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 9. 所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債乃在有合法可執行權利，在遞延稅項資產及負債與同一稅局就同一應課稅實體徵收所得稅 (如有) 有關時以當期稅項資產抵銷當期稅項負債。

遞延所得稅有關下列各項：

|                               | 合併財務狀況表          |                  | 合併綜合收益表                  |                          |
|-------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
|                               | 2013年<br>12月31日  | 2012年<br>12月31日  | 截至2013年<br>12月31日<br>止年度 | 截至2012年<br>12月31日<br>止年度 |
| <b>遞延稅項負債／(資產)</b>            |                  |                  |                          |                          |
| 預付土地租賃款項及開發中土地基建              |                  |                  |                          |                          |
| 賬面淨值及其稅基的淨差額                  | 60,276           | 56,499           | 3,777                    | 4,549                    |
| 物業、廠房及設備賬面淨值及其稅基的淨差額          | (30,038)         | (31,801)         | 1,763                    | (845)                    |
| 投資物業賬面淨值及其稅基的淨差額              | 28,283           | 24,309           | 3,974                    | 22,072                   |
| 開辦費                           | (2,821)          | –                | (2,821)                  | –                        |
| 可用於抵銷未來應課稅收入的虧損               | (65,910)         | (42,206)         | (23,704)                 | (7,445)                  |
| 高爾夫俱樂部收入及相關成本的會計處理所產生的會計及稅基差額 | (107,885)        | (111,431)        | 3,546                    | 4,036                    |
| 應收款項減值撥備                      | (6,068)          | (4,628)          | (1,440)                  | –                        |
| 10%預扣稅對本集團於中國內地的附屬公司的可分派溢利的影響 | 21,151           | 21,151           | –                        | –                        |
| 遞延土地增值稅的影響                    | 11,044           | 4,665            | 6,379                    | 4,665                    |
| 其他                            | (8,462)          | (8,364)          | (98)                     | (8,166)                  |
| <b>遞延稅項資產淨額</b>               | <b>(100,430)</b> | <b>(91,806)</b>  |                          |                          |
| <b>遞延所得稅 (抵免)／開支</b>          |                  |                  | <b>(8,624)</b>           | <b>18,866</b>            |
| <b>遞延稅項資產</b>                 | <b>(132,625)</b> | <b>(117,622)</b> |                          |                          |
| <b>遞延稅項負債</b>                 | <b>32,195</b>    | <b>25,816</b>    |                          |                          |

### 10. 股息

本公司建議不會就2013年12月31日止年度向股東派付末期股息 (2012年：零)。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 11. 本公司擁有人應佔虧損

截至2013年及2012年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合虧損分別包括虧損人民幣30,811,000元及人民幣34,376,000元，已於本公司財務報表內處理。

## 12. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額以母公司普通股權持有人截至2013年及2012年12月31日止年度應佔(虧損)/溢利為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用的(虧損)/溢利及股份數據：

|                                        | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 用於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利的母公司普通股權持有人應佔(虧損)/溢利 | (212,992)            | 14,441               |
| 已發行普通股的加權平均數                           | 4,498,198,676        | 4,180,595,099        |
| 加：管理層購股權計劃潛在攤薄普通股的淨影響                  | –                    | 6,672,144            |
| 用於計算每股攤薄(虧損)/盈利的普通股數目                  | 4,498,198,676        | 4,187,267,243        |
| 每股基本(虧損)/盈利(人民幣)                       | (0.0474)             | 0.0035               |
| 每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣)                       | (0.0474)             | 0.0034               |

於報告日期至批准及授權本財務報表日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 13. 物業、廠房及設備

| 本集團          | 酒店物業    | 高爾夫<br>經營資產 | 其他樓宇    | 傢具、<br>裝修及<br>設備 | 汽車      | 在建工程      | 總計        |
|--------------|---------|-------------|---------|------------------|---------|-----------|-----------|
| <b>原成本</b>   |         |             |         |                  |         |           |           |
| 於2012年1月1日   | 727,570 | 649,171     | 75,138  | 66,287           | 51,805  | 289,193   | 1,859,164 |
| 轉讓           | –       | 53,191      | –       | –                | –       | (53,191)  | –         |
| 轉撥自投資物業      | 24,000  | –           | –       | –                | –       | –         | 24,000    |
| 添置           | 2,120   | 34,770      | 428     | 9,264            | 1,149   | 193,104   | 240,835   |
| 出售           | –       | –           | –       | (5,433)          | (2,202) | –         | (7,635)   |
| 於2012年12月31日 | 753,690 | 737,132     | 75,566  | 70,118           | 50,752  | 429,106   | 2,116,364 |
| 轉讓           | –       | 19,448      | 465,158 | –                | –       | (484,606) | –         |
| 添置           | –       | –           | –       | 26,760           | 929     | 152,495   | 180,184   |
| 出售           | –       | –           | –       | (370)            | (3,992) | –         | (4,362)   |
| 於2013年12月31日 | 753,690 | 756,580     | 540,724 | 96,508           | 47,689  | 96,995    | 2,292,186 |
| <b>累計折舊</b>  |         |             |         |                  |         |           |           |
| 於2012年1月1日   | 183,920 | 108,090     | 16,822  | 47,667           | 32,149  | –         | 388,648   |
| 年內撥備         | 25,168  | 17,659      | 3,792   | 2,158            | 6,362   | –         | 55,139    |
| 出售           | –       | –           | –       | (5,014)          | (2,071) | –         | (7,085)   |
| 於2012年12月31日 | 209,088 | 125,749     | 20,614  | 44,811           | 36,440  | –         | 436,702   |
| 年內撥備         | 25,223  | 21,691      | 6,331   | 7,675            | 5,153   | –         | 66,073    |
| 出售           | –       | –           | –       | (347)            | (3,782) | –         | (4,129)   |
| 於2013年12月31日 | 234,311 | 147,440     | 26,945  | 52,139           | 37,811  | –         | 498,646   |
| <b>減值</b>    |         |             |         |                  |         |           |           |
| 於2012年1月1日   | 145,583 | –           | –       | –                | –       | –         | 145,583   |
| 年內確認         | –       | –           | –       | –                | –       | 15,990    | 15,990    |
| 撥回           | –       | –           | –       | –                | –       | –         | –         |
| 於2012年12月31日 | 145,583 | –           | –       | –                | –       | 15,990    | 161,573   |
| 年內確認         | –       | –           | –       | –                | –       | –         | –         |
| 撥回           | –       | –           | –       | –                | –       | –         | –         |
| 於2013年12月31日 | 145,583 | –           | –       | –                | –       | 15,990    | 161,573   |
| <b>賬面淨值</b>  |         |             |         |                  |         |           |           |
| 於2012年1月1日   | 398,067 | 541,081     | 58,316  | 18,620           | 19,656  | 289,193   | 1,324,933 |
| 於2012年12月31日 | 399,019 | 611,383     | 54,952  | 25,307           | 14,312  | 413,116   | 1,518,089 |
| 於2013年12月31日 | 373,796 | 609,140     | 513,779 | 44,369           | 9,878   | 81,005    | 1,631,967 |

本集團的若干物業已就授予本集團的計息銀行及其他借貸質押（見附註23）。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 13. 物業、廠房及設備 (續)

#### 物業、廠房及設備減值

截至2013年12月31日止年度，本集團對上海酒店業務及會議中心所用的物業、廠房及設備的減值進行重新評估，並釐定賬面淨值接近可收回金額。因此，本集團並無作出進一步確認，亦無撥回本集團於截至2013年12月31日止年度的財務報表就該等物業作出的減值虧損。可收回金額乃根據在用價值及以每年11%至11.5%折現的估計未來現金流量釐定。

截至2012年12月31日止年度，考慮到瀋陽項目中在建酒店的建築工程已暫停，而其營運存在不確定性，於2012年12月31日，已就整個在建工程未完成部份作出人民幣1,600萬元的減值虧損撥備。

### 14. 已竣工投資物業及在建投資物業

#### 本集團

|                        | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>已竣工投資物業</b>         |                      |                      |
| 於年初                    | 739,900              | 684,000              |
| 加：轉撥自在建投資物業            | 1,462                | 18,294               |
| 加：公允價值增加／(減少) 的收益／(虧損) | (1,362)              | 61,606               |
| 減：轉撥至物業、廠房及設備          | -                    | (24,000)             |
| 於年終                    | 740,000              | 739,900              |
| <b>在建投資物業</b>          |                      |                      |
| 於年初                    | 105,400              | 100,000              |
| 加：建築成本                 | 1,462                | 23,533               |
| 減：轉撥至已竣工投資物業           | (1,462)              | (18,294)             |
| 加：公允價值收益／(虧損)          | 600                  | 161                  |
| 於年終                    | 106,000              | 105,400              |

本集團擁有的投資物業包括若干商用物業，並由已竣工投資物業及在建投資物業組成。該等公允價值乃由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)估值。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 14. 已竣工投資物業及在建投資物業 (續)

以下與已竣工投資物業及在建投資物業有關的金額已於損益內確認：

|                       | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 已竣工投資物業：              |                      |                      |
| 租金收入                  | 15,116               | 11,193               |
| 來自公允價值增加／(減少)的收益／(虧損) | (1,362)              | 61,606               |
| 其他直接經營開支              | -                    | (31)                 |
| 在建投資物業：               |                      |                      |
| 來自公允價值增加／(減少)的收益／(虧損) | 600                  | 161                  |

若干投資物業已就計息銀行及其他借貸質押(見附註23)。

投資物業公允價值登記披露已於附註33提供。

投資物業的公允價值變動乃於損益賬內確認。本集團於已竣工投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

| 描述及地點           | 現時用途 | 性質 | 未屆滿租期 | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|-----------------|------|----|-------|-----------------|-----------------|
| 北歐風情街<br>中國上海   | 零售街  | 租賃 | 41.8年 | 479,000         | 478,900         |
| 購物中心<br>中國上海    | 超級市場 | 租賃 | 36.0年 | 210,000         | 210,000         |
| 無錫項目零售街<br>中國無錫 | 零售街  | 租賃 | 33.9年 | 51,000          | 51,000          |
|                 |      |    |       | 740,000         | 739,900         |

本集團於上海北歐風情街的投資物業乃以長期(不少於50年)租賃持有，而於上海購物中心及無錫零售街的投資物業乃以中期(少於50年但不少於10年)租賃持有，以上所述的所有投資均位於中國內地。

投資物業估值所使用估值方法及主要輸入數據描述：

由於已竣工投資物業並無活躍市場以及並無相同地點及條件的類似物業，估值乃按收入方式進行。以下主要數據已被使用。

| 已竣工投資物業 | 2013年12月31日 | 2012年12月31日 |
|---------|-------------|-------------|
| 回報率     |             |             |
| 上海北歐風情街 | 5.5 – 6%    | 6 – 6.5%    |
| 上海購物中心  | 4 – 5%      | 4 – 5%      |
| 無錫項目零售街 | 4 – 5%      | 4 – 5%      |

回報率大幅上升(下降)將導致投資物業的公允價值大幅減少(增加)。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

#### 14. 已竣工投資物業及在建投資物業(續)

在達致有關在建投資物業的公允價值時，乃經考慮建築成本及將會支銷以完成開發項目的成本後，參考相關市場的可資比較銷售證據得出。

#### 15. 預付土地租賃款項

本集團的預付土地租賃款項指預付經營租賃款項，而其變動乃分析如下：

| 本集團            | 2013年<br>12月31日      | 2012年<br>12月31日      |
|----------------|----------------------|----------------------|
| 於中國內地，以下列租約持有： |                      |                      |
| – 10年至50年      | 424,783              | 491,238              |
| – 50年以上        | 462,115              | 543,231              |
|                | <b>886,898</b>       | <b>1,034,469</b>     |
|                |                      |                      |
| 本集團            | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
| 於年初            | 1,034,469            | 1,036,445            |
| 添置             | 3                    | 23,595               |
| 於損益賬扣除的攤銷      | (135,230)            | (7,463)              |
| 待售開發中物業及在建工程攤銷 | (12,344)             | (18,108)             |
| 於年終            | <b>886,898</b>       | <b>1,034,469</b>     |

於2013年12月31日，上述預付土地租賃款項包括結餘為人民幣642,312,000元(2012年：人民幣782,990,000元)的持作開發為待售物業的預付土地租賃款項，故其被分類為流動資產。

於各報告期末的預付土地租賃款項的賬面淨值(乃就計息銀行及其他借貸質押(見附註23))如下：

|                    | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| 會議設施的土地使用權         | 65,965          | 67,545          |
| 高爾夫俱樂部會所及酒店的土地使用權  | 64,995          | 67,198          |
| 美蘭湖優湖(UHO)項目的土地使用權 | –               | 98,630          |
| 美蘭湖硅谷項目的土地使用權      | 131,686         | 135,661         |
| 成都綠洲雅賓利花園的土地使用權    | 186,858         | 226,217         |
| 無錫江南華府二期的土地使用權     | 87,873          | –               |
|                    | <b>537,377</b>  | <b>595,251</b>  |



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 16. 待售土地開發

| 本集團  | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|------|-----------------|-----------------|
| 按成本： |                 |                 |
| 中國內地 | 5,130,517       | 5,177,168       |

待售土地開發指於新城鎮開發項目所在的地區內的土地開發成本。儘管本集團並無擁有該土地的擁有權業權或土地使用權，本集團獲授權於該等新城鎮開發項目就土地基建及公共配套設施進行建築及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方部門按比例收取土地出售所得款項（包括相關公共配套設施費用（如有））。

待售土地開發預期會於正常營運週期中變現，該週期超過十二個月。

誠如附註2.4有關待售土地開發的收入確認的會計政策所述，收入的確認乃取決於當局出售相關地塊的時間，並為不確定及在本集團的控制以外。於當局出售相關地塊後，待售土地開發的金額乃確認及入賬為銷售成本（見附註7）。

### 17. 待售開發中物業

| 本集團              | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 按成本：             |                 |                 |
| 在中國上海市           | 1,270,713       | 1,294,862       |
| 在中國無錫市           | 44,808          | 43,469          |
| 在中國成都市           | 268,177         | 266,948         |
|                  | 1,583,698       | 1,605,279       |
| 就成本超過可變現淨值的差額撥備： | (14,707)        | –               |
|                  | 1,568,991       | 1,605,279       |
|                  |                 |                 |
|                  | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
| 預期可收回開發中物業：      |                 |                 |
| 一年內              | 1,144,267       | 1,294,862       |
| 一年後              | 424,724         | 310,417         |
|                  | 1,568,991       | 1,605,279       |

於2013年12月31日，為數人民幣1,294,000,000元（2012年：人民幣1,480,000,000元）的本集團待售開發中物業被質押為本集團的銀行貸款的抵押品。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 18. 預付款項及其他應收款項

| 本集團      | 附註      | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|----------|---------|-----------------|-----------------|
| 預付款項     | (a)     | 93,382          | 179,469         |
| 其他應收款項總額 | (b)     | 249,397         | 470,037         |
| 減：減值     | (b)/(c) | (227,565)       | (230,979)       |
| 其他應收款項淨額 |         | 21,832          | 239,058         |

其他應收款項的賬齡分析如下：

| 2013年12月31日 |         |           |              |
|-------------|---------|-----------|--------------|
|             | 其他應收款項  | 減：減值撥備    | 其他<br>應收款項淨額 |
| 6個月內        | 5,605   | —         | 5,605        |
| 6個月至1年      | 8,706   | —         | 8,706        |
| 1年至2年       | 1,815   | —         | 1,815        |
| 2年至3年       | 5,257   | —         | 5,257        |
| 3年以上        | 228,014 | (227,565) | 449          |
|             | 249,397 | (227,565) | 21,832       |

| 2012年12月31日 |         |           |              |
|-------------|---------|-----------|--------------|
|             | 其他應收款項  | 減：減值撥備    | 其他<br>應收款項淨額 |
| 6個月內        | 222,967 | —         | 222,967      |
| 6個月至1年      | 3,706   | —         | 3,706        |
| 1年至2年       | 11,250  | —         | 11,250       |
| 2年至3年       | 21,841  | (21,000)  | 841          |
| 3年以上        | 210,273 | (209,979) | 294          |
|             | 470,037 | (230,979) | 239,058      |

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。

除以上已減值應收款項外，概無結餘為已逾期或已減值。

- (a) 於2013年12月31日的預付款項主要包括就興建無錫生態公園的預付款項人民幣0.37億元（2012年12月31日：人民幣1.27億元）。

於2011年，根據本集團與一名第三方建築商簽訂的合同，本集團向無錫生態公園預付人民幣1.80億元。應本集團於其後的要求（為減低建築成本），建築商同意縮減建設規模。因此，工程已於2012年完成，成本為人民幣5,300萬元。根據於2013年2月簽訂的補充協議，建築商同意向本集團償還未動用結餘人民幣1.27億元。於2013年，人民幣0.9億元已收回及餘額人民幣3,700萬元隨後於財政年度末後在2014年1月償還。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 18. 預付款項及其他應收款項 (續)

- (b) 於2009年12月，本集團與長春汽車產業開發區管理委員會(「長春管委會」)訂立協議(「2009年協議」)，以終止由本集團於長春進行的土地開發。根據2009年協議，儘管2009年協議內並無載有詳細還款時間表，長春管委會同意於2009年協議日期起計一年內向本集團全數償還：(i)建築成本(其須由獨立合資格專業方經進行建築審核後釐定)及(ii)，本集團根據相關動遷協議所產生的安置成本，並根據自本集團產生有關財務成本的實際日期起按年利率10厘向本集團賠償財務成本(包括若干相關雜項開支)。於2010年12月，由於建築審計及其他所需程序延誤，長春管委會發出函件，要求將餘下結餘的還款由2010年終延長至不遲於2011年底。然而，截至2011年12月31日，自長春管委會的總還款僅為約人民幣6,100萬元。於2011年，本集團與長春管委會達成協議，以應付管委會的動遷費用人民幣7,400萬元抵銷部分應收款項。於2011年12月31日，剩下結餘約人民幣1.99億元仍未清償。鑒於該筆結餘於截至2011年12月31日止的賬齡已逾兩年，儘管本集團竭力收回應收款項，長春管委會未能遵守經延長還款期限並終止與本集團合作。本集團將繼續追討有關款項，然而考慮到現時狀況，本集團仍就未清償結餘作出人民幣1.99億元的全數撥備。於2013年，本集團自長春管委會收取人民幣300萬元(2012年：人民幣800萬元)，及撥備已按相同金額減少(2012年：人民幣800萬元)。經考慮於2013年及2012年所收取的金額僅佔應收款項的一小部分，且無證據顯示長春管委會將繼續償還未清償結餘，故已對2013年12月31日的未清償結餘人民幣1.88億元作出全數撥備。
- (c) 於2013年12月31日的其他應收款項結餘亦包括應收一名第三方建築商的款項人民幣2,100萬元。於2008年12月，由於非法佔用農地以興建高爾夫球場，遼寧省國土資源廳就此情況作出調查，並於2010年就有關案例發出行政處罰決定通知。於2010年，儘管本集團已指示第三方建築商停止於農地上興建高爾夫球場，該名建築商仍繼續有關建築工程，故該名建築商同意向本集團補償人民幣2,400萬元。截至2013年12月31日止年度，本集團並無自建築商收回任何款項(2012年：零，2011年：零，2010年：人民幣300萬元)。就另一名尚有為數人民幣2,100萬元的未清償應收款項的建築商，考慮到有關款項逾期已超過兩年，且未自該建築商進一步收回任何款項，儘管本集團會繼續催收有關款項，然而本集團於2011年已就此作出人民幣2,100萬元的全數撥備。

### 19. 應收賬款

| 本集團               | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| 待售土地開發產生的應收款項     | 800,761         | 465,886         |
| 出售物業產生的應收款項       | 1,530           | 27,500          |
| 出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項 | 2,178           | 2,928           |
| 其他                | 3,676           | 4,916           |
| 應收賬款總額            | 808,145         | 501,230         |
| 減：待售土地開發產生的應收款項減值 | (16,247)        | —               |
| 應收賬款淨額            | 791,898         | 501,230         |



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 19. 應收賬款 (續)

應收賬款的賬齡分析如下：

|        | 2013年12月31日 |          |         |
|--------|-------------|----------|---------|
|        | 應收賬款        | 減：減值撥備   | 應收賬款淨額  |
| 6個月內   | 1,959       | —        | 1,959   |
| 6個月至1年 | 670,584     | —        | 670,584 |
| 1年至2年  | 24,969      | —        | 24,969  |
| 2年至3年  | 6,233       | —        | 6,233   |
| 3年以上   | 104,400     | (16,247) | 88,153  |
|        | 808,145     | (16,247) | 791,898 |

|        | 2012年12月31日 |        |         |
|--------|-------------|--------|---------|
|        | 應收賬款        | 減：減值撥備 | 應收賬款淨額  |
| 6個月內   | 375,372     | —      | 375,372 |
| 6個月至1年 | 110         | —      | 110     |
| 1年至2年  | 6,752       | —      | 6,752   |
| 2年至3年  | 43,531      | —      | 43,531  |
| 3年以上   | 75,465      | —      | 75,465  |
|        | 501,230     | —      | 501,230 |

以上結餘為無抵押及免息。

應收賬款減值撥備的變動如下：

| 本集團      | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 於年初      | —               | —               |
| 已確認的減值虧損 | 16,247          | —               |
| 於年終      | 16,247          | —               |

於2013年12月31日，上述應收賬款減值撥備包括個別已減值應收賬款悉數撥備人民幣16,247,000元（2012年：零）。餘下應收賬款於各報告期結束時的公允價值與其賬面值相若。

並不被視為已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

|          | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 未逾期亦未減值  | 789,720         | 498,302         |
| 已逾期但未減值： |                 |                 |
| 30日內     | —               | —               |
| 30至60日   | —               | —               |
| 61至90日   | —               | —               |
| 91至120日  | —               | —               |
| 120日以上   | 2,178           | 2,928           |
|          | 791,898         | 501,230         |

已逾期但未減值的應收款項與多個與本集團擁有良好往績記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須就該等結餘計提減值撥備，原因是信貸質素並無重大變動及該等結餘仍被視作可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 20. 現金及銀行結餘

|          | 本集團             |                 | 本公司             |                 |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|          | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
| 手頭現金     | 738             | 918             | 2               | 4               |
| 銀行現金     | 136,095         | 228,349         | 1,851           | 23,400          |
| 現金及現金等價物 | 136,833         | 229,267         | 1,853           | 23,404          |
| 受限制銀行存款  | 195,500         | 205,000         | -               | -               |
|          | 332,333         | 434,267         | 1,853           | 23,404          |

銀行現金賺取按基於每日銀行存款利率的浮動利率的利息。

於2013年12月31日的受限制銀行存款主要包括金額人民幣1.803億元(2012年：人民幣1.85億元)，乃作為200,140,000港元及4,750,000美元的銀行貸款的抵押品，以及人民幣1,500萬元(2012年：人民幣2,000萬元)有關利息的款項。

按以下貨幣計值的現金及存款的賬面值載列如下：

以下貨幣的人民幣等值：

|      | 本集團             |                 | 本公司             |                 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|      | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
| 新加坡元 | 142             | 295             | 142             | 295             |
| 人民幣  | 330,430         | 410,811         | -               | -               |
| 港元   | 1,526           | 23,064          | 1,526           | 23,064          |
| 美元   | 235             | 97              | 185             | 45              |
|      | 332,333         | 434,267         | 1,853           | 23,404          |

人民幣不可自由轉換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行轉換人民幣為其他貨幣。

### 21. 股本

本集團及本公司

|                                 | 截至2013年12月31日止年度 |           | 截至2012年12月31日止年度 |           |
|---------------------------------|------------------|-----------|------------------|-----------|
|                                 | 股份數目<br>(千股)     | 金額*       | 股份數目<br>(千股)     | 金額*       |
| 法定普通股                           | 10,000,000       |           | 10,000,000       |           |
| 已發行及繳足普通股：                      |                  |           |                  |           |
| 年初股本                            | 4,498,199        | 2,980,809 | 3,905,841        | 2,801,180 |
| 年內增加：                           |                  |           |                  |           |
| 於行使根據管理層購股權計劃授出的<br>管理層購股權後發行股份 | -                | -         | 7,358            | 14,885    |
| 配售新股                            | -                | -         | 585,000          | 164,744   |
| 年終股本                            | 4,498,199        | 2,980,809 | 4,498,199        | 2,980,809 |

\* 本公司的股份並無面值。於2007年曾進行股份分拆，據此，一股股份已分拆為75,000股股份。

普通股(庫存股份除外)的持有人有權於董事會宣派股息且經股東批准時收取股息。每股普通股均在無限制下每股附帶一票。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 22. 其他儲備

### 本集團

|                                                       | 重組時推算<br>的權益出資 | 僱員權益<br>福利儲備 | 於購回<br>第二批可轉<br>換債券時<br>收取出資 | 其他儲備    | 總計       |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|------------------------------|---------|----------|
| 於2012年1月1日                                            | 224,032        | 12,461       | 163,433                      | 191,805 | 591,731  |
| 給予管理層的以權益結算購股權<br>於行使根據管理層購股權計劃<br>授出的管理層購股權後<br>發行股份 | -              | 2,423        | -                            | -       | 2,423    |
|                                                       | -              | (14,884)     | -                            | -       | (14,884) |
| 於2012年12月31日                                          | 224,032        | -            | 163,433                      | 191,805 | 579,270  |
| 本年度變動                                                 | -              | -            | -                            | -       | -        |
| 於2013年12月31日                                          | 224,032        | -            | 163,433                      | 191,805 | 579,270  |

### 本公司

|                                                       | 重組時推算<br>的權益出資 | 僱員權益<br>福利儲備 | 於購回<br>第二批可轉<br>換債券時<br>收取出資 | 其他儲備    | 總計        |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|------------------------------|---------|-----------|
| 於2012年1月1日                                            | 1,557,445      | 12,461       | 163,433                      | 191,805 | 1,925,144 |
| 給予管理層的以權益結算購股權<br>於行使根據管理層購股權計劃<br>授出的管理層購股權後<br>發行股份 | -              | 2,423        | -                            | -       | 2,423     |
|                                                       | -              | (14,884)     | -                            | -       | (14,884)  |
| 於2012年12月31日                                          | 1,557,445      | -            | 163,433                      | 191,805 | 1,912,683 |
| 本年度變動                                                 | -              | -            | -                            | -       | -         |
| 於2013年12月31日                                          | 1,557,445      | -            | 163,433                      | 191,805 | 1,912,683 |

### 其他儲備的性質及用途

#### 重組時推算的權益出資

本公司應用權益結合法為於2006年12月20日發生的共同控制業務綜合入賬。此為因應用權益結合法而入賬的本公司應佔的本集團淨資產與股本和保留盈利總和之間的差額。

#### 僱員股權福利儲備

僱員股權福利儲備指授予管理層的以權益結算的購股權（見附註28）。該儲備指自以權益結算的購股權授出日以來錄得的管理層提供的服務累計價值，並將於行使購股權時減少。

#### 於購回第二批可轉換債券時收取出資

此為就本公司購回第二批可轉換債券時由上置投資控股有限公司的出資。

#### 其他儲備

此為購回第二批可轉換債券時的第二批可轉換債券權益部分公允價值變動。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 23. 計息銀行及其他借貸

計息銀行及其他借貸全部以人民幣計值（除200,140,000港元的貸款、4,750,000美元的貸款及1,984,000美元的貸款外）如下：

|               | 本集團             |                 | 本公司             |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|               | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
| 計息銀行及其他借貸－有抵押 | 2,398,862       | 3,164,085       | 198,312         | 192,127         |
| 計息銀行及其他借貸－無抵押 | 738,000         | 20,000          | –               | –               |
|               | 3,136,862       | 3,184,085       | 198,312         | 192,127         |

計息銀行及其他借貸須償還如下：

|          | 本集團             |                 | 本公司             |                 |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|          | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
| 6個月內     | 510,452         | 469,227         | 198,312         | 192,127         |
| 6個月至9個月  | 32,270          | 35,000          | –               | –               |
| 9個月至12個月 | 796,270         | 731,400         | –               | –               |
| 1年至2年    | 1,003,580       | 600,991         | –               | –               |
| 2年至5年    | 507,360         | 895,231         | –               | –               |
| 5年以上     | 286,930         | 452,236         | –               | –               |
|          | 3,136,862       | 3,184,085       | 198,312         | 192,127         |

截至2013年及2012年12月31日止年度，本集團以人民幣計值的計息銀行借貸分別以介乎5.9%至7.86%及6.12%至8.61%的浮動年利率計息。截至2013年12月31日止年度，以港元及美元計值的銀行借貸以介乎2.07%至3.78%的浮動年利率（2012年：1.8%至3.95%）計息。

於2013年，本集團來自第三方信託的其他借貸人民幣450,000,000元以14.6%的固定年利率計息。

#### 長期及短期銀行借貸－有抵押

於2013年12月31日，銀行借貸人民幣1,948,862,000元（2012年：人民幣2,732,685,000元）乃以本集團若干物業、已竣工投資物業及在建投資物業押記、待售開發中物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作抵押，該等抵押品於2013年12月31日的賬面淨值分別為人民幣429,424,000元（2012年：458,759,000元）、人民幣606,096,000元（2012年：人民幣631,956,000元）、人民幣1,248,998,000元（2012年：人民幣1,480,234,000元）、人民幣449,503,000元（2012年：人民幣595,251,000元）及人民幣195,300,000元（2012年：人民幣185,000,000元）。另外，於2013年12月31日，本金為人民幣98,000,000元（2012年：人民幣100,000,000元）的長期銀行貸款已由本公司執行主席施建先生提供擔保。

於2013年12月31日，銀行借貸人民幣4.72億元（2012年：人民幣6.61億元）亦以部分未來物業預售所得款項作抵押。矽穀項目所售每一單位的預售所得款項中為數人民幣8,000,000元（2012年：人民幣8,000,000元）將轉入受限制銀行賬戶，直至有關受限制銀行賬戶結餘達致該等貸款的未清償結餘。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 23. 計息銀行及其他借貸 (續)

### 其他借貸 — 有抵押

於2013年12月31日，其他借貸人民幣450,000,000元為來自第三方信託基金的貸款，乃以本集團於無錫鴻慶的90%股權、無錫鴻慶股權的若干經濟利益（獲派股息權利（如有）等）（見附註3）、兩幅土地的使用權以及其上物業的業權（其於2013年12月31日的賬面淨值總額為人民幣326,557,000元）作抵押。該筆貸款亦由上置投資及本公司執行主席施建先生提供擔保。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款（未清償本金結餘及其所附利息）。

於2012年12月31日，其他借貸人民幣431,400,000元為第三方信託基金的貸款，乃以本集團於上海金羅店開發的72.63%股權、上海金羅店開發股權的若干經濟利益（獲派股息權利（如有）等）（見附註3）、一幅土地的使用權以及其上物業的業權（其於2012年12月31日的賬面淨值為人民幣198,793,000元）作抵押。該筆貸款亦由本公司執行主席施建先生提供擔保。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款（未清償本金結餘及其所附利息）。該借貸已於2013年到期且悉數償還。

本集團於2013年12月31日有未提取信貸融資人民幣1.167億元（2012年：人民幣3.083億元）。

## 24. 遞延收入

| 本集團          | 附註   | 2013年<br>12月31日  | 2012年<br>12月31日  |
|--------------|------|------------------|------------------|
| 來自以下各項的遞延收入： |      |                  |                  |
| 出售高爾夫俱樂部會籍   | (i)  | 486,208          | 503,388          |
| 待售土地開發       | (ii) | 620,221          | 595,783          |
|              |      | <b>1,106,429</b> | <b>1,099,171</b> |

附註：

- (i) 來自出售高爾夫俱樂部會籍的收入乃於提供相關利益的預期期間內按直線法遞延及確認。
- (ii) 來自待售土地開發的遞延收入指因出售本集團所開發的地塊而已收／應收自土地部門的金額中未確認為收入的部份，原因是仍在進行已售土地的公共配套設施的開發。已收／應收金額為不可退回，除非本集團不能完成開發工程。由於預期其餘的開發工程會於正常營運週期內完成，故遞延收入會被分類為流動負債。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 25. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

| 本集團                        | 2013年<br>12月31日  | 2012年<br>12月31日  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 應付賬款                       | 2,557,878        | 2,629,615        |
| 高爾夫俱樂部會籍佣金的應計費用            | 25,059           | 25,110           |
| 薪酬及福利                      | 2,234            | 2,896            |
| 其他應付稅項：                    |                  |                  |
| 應付營業稅                      | 334,581          | 307,915          |
| 應付房產稅                      | 46,464           | 41,034           |
| 應付土地使用稅                    | 14,901           | 14,829           |
| 其他雜項稅                      | 28,445           | 19,266           |
| 就長春項目估計應付建築商款項             | 9,818            | 11,018           |
| 超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款       | 28,405           | 28,405           |
| 興建成都菜市場的責任                 | 13,723           | 13,723           |
| 舉辦國際高爾夫球錦標賽產生的應付款項         | 21,578           | –                |
| 公共設施費用地方政府墊款               | 160,200          | 160,200          |
| 其他地方政府墊款                   | 14,000           | 14,000           |
| 建築按金                       | 24,500           | –                |
| 贊助國家芭蕾舞團                   | 10,000           | –                |
| 應付出售交易成本                   | 12,306           | –                |
| 應付申請國家4A級旅遊風景區(羅店新城鎮)產生之開支 | 40,730           | –                |
| 其他應付款                      | 85,554           | 56,835           |
|                            | <b>3,430,376</b> | <b>3,324,846</b> |

以上負債的條款及條件為：

- 應付賬款為不計息及一般須於一年內清償。其中應付賬款約人民幣19.69億元(2012年：約人民幣18.72億元)並無訂定明確到期日。
- 給予代理的高爾夫俱樂部會籍佣金應計費用於收取相關高爾夫俱樂部會籍費期間清償。
- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 其他應付款項及其他應付稅項為免息及一般於到期時或一年內清償。

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

|      | 2013年<br>12月31日  | 2012年<br>12月31日  |
|------|------------------|------------------|
| 1年內  | 601,623          | 958,024          |
| 1至2年 | 435,602          | 1,381,915        |
| 2年以上 | 1,520,653        | 289,676          |
|      | <b>2,557,878</b> | <b>2,629,615</b> |



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 26. 應收／應付關聯方款項

| 本集團             | 附註         | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|-----------------|------------|-----------------|-----------------|
| <b>應付關聯方款項：</b> |            |                 |                 |
| 無錫新瑞醫院管理有限公司    | 29(a)(iii) | 3,000           | —               |
| 上海美蘭湖物業管理有限公司   | 29(a)(i)   | 500             | 1,369           |
|                 |            | <b>3,500</b>    | <b>1,369</b>    |

## 27. 預收款項

### 本集團

預收款項主要指仍在開發中物業的預售收入。根據與客戶所訂合約，佔銷售代價絕大部份的墊款於簽訂預售合約起計不久付予本集團。本集團所持該等款項為免息。稅務機關通常按5%稅率對本集團所接獲的墊款徵收營業稅。

## 28. 僱員福利及董事薪酬

### 僱員福利 (包括董事) (本集團)

|                     | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 計入銷售成本：             |                      |                      |
| 工資及薪金               | 18,466               | 12,435               |
| 社會福利 (退休金除外)        | 1,001                | 731                  |
| 退休金－界定供款計劃          | 1,001                | 731                  |
| 員工福利及花紅             | 1,629                | 1,437                |
| 以股份為基礎付款 (管理層購股權計劃) | —                    | —                    |
| 計入銷售及分銷成本：          |                      |                      |
| 工資及薪金               | 16,688               | 13,435               |
| 社會福利 (退休金除外)        | 2,944                | 1,698                |
| 退休金－界定供款計劃          | 2,303                | 1,924                |
| 員工福利及花紅             | 2,547                | 2,541                |
| 以股份為基礎付款 (管理層購股權計劃) | —                    | —                    |
| 計入管理費用：             |                      |                      |
| 工資及薪金               | 48,265               | 36,716               |
| 社會福利 (退休金除外)        | 4,897                | 3,294                |
| 退休金－界定供款計劃          | 3,907                | 3,382                |
| 員工福利及花紅             | 8,051                | 5,906                |
| 以股份為基礎付款 (管理層購股權計劃) | —                    | 2,423                |
|                     | <b>111,699</b>       | <b>86,653</b>        |



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 28. 僱員福利及董事薪酬(續)

#### 董事薪酬

董事酬金詳情如下：

|            | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 袍金         | 1,381                | 1,616                |
| 其他酬金：      |                      |                      |
| 薪金、津貼及實物福利 | 9,337                | 11,387               |
| 以股權結算購股權開支 | –                    | 2,217                |
| 退休金計劃供款    | 165                  | 202                  |
|            | 10,883               | 15,422               |

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：

| 截至2013年12月31日止年度 | 袍金    | 薪金、津貼及<br>實物福利 | 以股權結算<br>購股權開支 | 退休計劃供款 | 總計     |
|------------------|-------|----------------|----------------|--------|--------|
| 施建               | –     | 1,214          | –              | –      | 1,214  |
| 李耀民              | –     | 1,396          | –              | –      | 1,396  |
| 顧必雅              | –     | 1,358          | –              | –      | 1,358  |
| 茅一平              | –     | 1,363          | –              | 43     | 1,406  |
| 楊勇剛*             | –     | 921            | –              | –      | 921    |
| 施冰               | –     | 830            | –              | 42     | 872    |
| 宋亦青*             | –     | 415            | –              | 17     | 432    |
| 錢毅鋒              | –     | 509            | –              | –      | 509    |
| 余偉亮              | –     | 1,331          | –              | 63     | 1,394  |
| 陳頌國              | 395   | –              | –              | –      | 395    |
| 林炳麟*             | 176   | –              | –              | –      | 176    |
| 江紹智              | 350   | –              | –              | –      | 350    |
| 張浩               | 203   | –              | –              | –      | 203    |
| 葉怡福              | 257   | –              | –              | –      | 257    |
|                  | 1,381 | 9,337          | –              | 165    | 10,883 |



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 28. 僱員福利及董事薪酬 (續)

### 董事薪酬 (續)

| 截至2012年12月31日止年度 | 袍金    | 薪金、津貼及<br>實物福利 | 以股權結算<br>購股權開支 | 退休計劃供款 | 總計     |
|------------------|-------|----------------|----------------|--------|--------|
| 施建               | -     | 811            | -              | -      | 811    |
| 李耀民              | -     | 1,622          | 586            | -      | 2,208  |
| 顧必雅              | -     | 1,320          | 296            | -      | 1,616  |
| 茅一平              | -     | 1,095          | 245            | -      | 1,340  |
| 楊勇剛              | -     | 704            | 504            | -      | 1,208  |
| 施冰               | -     | 990            | -              | 36     | 1,026  |
| 宋亦青              | -     | 2,002          | -              | 57     | 2,059  |
| 錢毅鋒              | -     | 418            | -              | -      | 418    |
| 余偉亮              | -     | 2,425          | 586            | 109    | 3,120  |
| 陳頌國              | 417   | -              | -              | -      | 417    |
| 羅永威              | 121   | -              | -              | -      | 121    |
| 林炳麟              | 367   | -              | -              | -      | 367    |
| 江紹智              | 367   | -              | -              | -      | 367    |
| 張浩               | 186   | -              | -              | -      | 186    |
| 葉怡福              | 158   | -              | -              | -      | 158    |
|                  | 1,616 | 11,387         | 2,217          | 202    | 15,422 |

誠如上表所列，董事並無放棄任何薪酬。

\* 2013年辭任董事。

### 五名最高薪酬僱員

截至2013年及2012年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員均為董事，其薪酬詳情載於上文董事薪酬。

## 29. 關聯方交易

就該等財務報表而言，倘本集團有能力直接或間接控制一方或對該方作出財務及經營決策方面行使重大影響（反之亦然），或倘本集團與該方乃受到共同控制或共同重大影響，則該方被視為與本集團有關聯。關聯方可以為個人或其他實體。

在考慮各種可能關聯方關係時，乃將注意力投放於關係的內容，且並不純粹屬法律形式。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 29. 關聯方交易 (續)

誠如附註1所述，董事認為，於2013年12月31日（及於2012年12月31日），本公司的最終控股公司為上置投資控股有限公司（「上置投資」）。本公司曾是上置集團有限公司（前母公司）的附屬公司，而上置集團有限公司（亦為上置投資的附屬公司）自2012年10月起成為同系附屬公司。

- (a) 除附註23、26及28所詳述的交易外，本集團於截至2013年及2012年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

|                                                                 | 附註    | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|-----------------------------------------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| 與前母公司、同系附屬公司、其受本公司部分主要管理人員直接或間接施以重大影響或其重大投票權屬於本公司部分主要管理人員的各方交易： |       |                      |                      |
| 物業管理服務開支                                                        | (i)   | -                    | 10,428               |
| 自上置集團有限公司及其其中一家附屬公司取得的貸款                                        | (ii)  | -                    | 9,728                |
| 向上置集團有限公司及其附屬公司償還的貸款                                            | (ii)  | -                    | 66,449               |
| 自共同控制公司取得的貸款                                                    | (iii) | 3,000                | -                    |
| 土地開發收入                                                          | (iv)  | -                    | 68,050               |

附註：

- (i) 上海美蘭湖物業管理有限公司（同系附屬公司）就羅店新城鎮提供物業管理服務予上海金羅店開發。

於2010年7月，上海金羅店開發與上海美蘭湖物業管理有限公司訂立協議，據此，上海美蘭湖物業管理有限公司同意繼續向上海金羅店開發提供物業管理服務，由2010年7月1日至2012年12月31日，固定管理費為每月人民幣869,000元，其中上海美蘭湖物業管理須負責支付管理層員工的工資及其社會保險及法定福利，以及其他管理開支，包括有關羅店新城鎮公共空間及共用設施的日常營運及維修和保險、清潔及環境衛生，維持新城鎮的綠化及公共秩序、管理及相關稅項。管理費乃經參考上海美蘭湖物業管理就管理羅店新城鎮所產生的成本釐定。

於截至2013年12月31日止年度，由於物業服務協議已屆滿，本集團已成立新附屬公司以接管物業管理事宜，因此，於2013年並無關連人士交易。

- (ii) 於截至2012年12月31日止年度，本集團自上置集團有限公司取得為數1,200萬港元的免息貸款，並合共支付人民幣6,645萬元以償還上置集團有限公司及其附屬公司的所有未償還貸款結餘。

- (iii) 於截至2013年12月31日止年度，無錫鴻山新城鎮開發有限公司（本集團附屬公司）自合營公司無錫新瑞醫院管理有限公司取得人民幣300萬元的免息貸款。

- (iv) 2012年的金額來自本集團應佔土地的出售所得款項，該土地乃由本集團開發及由機關透過公開招拍掛出售，由本集團的合營公司無錫新區新瑞醫院管理有限公司購買。於截至2012年12月31日止年度，人民幣45,302,000元已確認為收益，而人民幣22,748,000元已確認為建設公共配套設施所產生的遞延收入。

- (v) 於2012年3月5日，為確保本集團有所需財務資源支持其營運及償還到期負債，上置集團有限公司（前母公司）向本公司發出確認函，確認自2012年3月8日起計十二個月期間內，一經接獲本公司管理層要求，上置集團有限公司或其指定公司將無條件向本集團支付總額最高達人民幣6.00億元的現金付款，作為財務支援。然而，自2012年3月8日起計十二個月期間內，本公司並無要求上置集團有限公司提供財務支援，而有關財務支援已於2013年3月8日到期。

第(i)項所述的關聯方交易構成於2012年訂立的持續關連交易（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A章）。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 29. 關聯方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員的補償金：

|                     | 截至2013年<br>12月31日止<br>年度 | 截至2012年<br>12月31日止<br>年度 |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| 工資及薪金               | 15,670                   | 17,185                   |
| 以股份為基礎付款 (管理層購股權計劃) | –                        | 2,423                    |
| 社會保障費用              | –                        | –                        |
| 退休金 – 界定供款計劃        | 197                      | 202                      |
| 社會福利及花紅             | –                        | –                        |
|                     | 15,867                   | 19,810                   |

董事薪酬的進一步詳情載於附註28。

## 30. 承擔及或然負債

於各報告期末，本集團有關待售土地開發或開發中物業的資本承擔及承擔如下：

| 本集團                 | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 有關待售土地開發的承擔：        |                 |                 |
| 已訂約但未撥備             | 828,753         | 866,204         |
| 已授權但未訂約             | 4,558,827       | 4,600,897       |
| 有關待售開發中物業的承擔：       |                 |                 |
| 已訂約但未撥備             | 58,838          | 99,769          |
| 已授權但未訂約             | –               | –               |
| 有關在建投資物業的承擔：        |                 |                 |
| 已訂約但未撥備             | 2,376           | 2,576           |
| 已授權但未訂約             | 153,578         | 153,578         |
| 有關物業、廠房及設備及租賃土地的承擔： |                 |                 |
| 已訂約但未撥備             | 369,356         | 448,787         |
| 已授權但未訂約             | 2,440,239       | 2,500,415       |
| 總計                  | 8,411,967       | 8,672,226       |

由於本集團於上海、無錫及瀋陽訂立三項城鎮開發項目，故其擁有重大承擔，而該等承擔乃按各個項目的合約、可行性研究及詳細計劃量化。因此，本集團每年為主要項目公司編製現金流量預算，並定期更新現金流量預算。

於2013年12月31日，在已訂約但未撥備的承擔中，人民幣5.33億元乃並無指定到期付款日期（2012年：人民幣5.33億元）。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 30. 承擔及或然負債 (續)

本集團就若干銀行授予本集團物業若干買家的按揭信貸提供擔保。根據擔保安排條款，倘買家不支付按揭款項，本集團負責償還未償還按揭貸款連同任何應計利息以及違約買家結欠銀行的罰款。本集團的擔保期從授出有關按揭貸款日期起至相關買家將有關產權證抵押給銀行作為銀行授予的按揭貸款的抵押為止。本集團訂立的擔保合同的本金額合共約為人民幣2.15億元（2012年：零）。

期內，本集團並未就授予本集團物業買家的按揭信貸提供擔保而產生任何重大損失。董事認為，買家違約的可能性甚微，及即使不付款，有關物業的可變現淨值預期將足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰金，因為按揭本金一般低於銷售協議日期物業售價的70%，因此並無就擔保計提撥備。

### 31. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行借貸、應付賬款及其他應付款項、其他借貸以及現金及銀行結餘。該等金融工具的主要目標為就本集團的業務籌措資金。本集團有多項金融資產，如應收賬款、現金及短期存款，其乃直接來自其營運。本集團面對的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作對沖或交易用途。董事會審閱及協定政策，以管理下文概述的各項風險：

#### 利率風險

本集團面對的利率變動風險主要與其計息銀行貸款及其他借貸有關。本集團並無使用衍生金融工具以管理其利率風險。該等借貸的利率及償還期披露於附註23。

下表顯示在所有其他可變因素維持不變下，本集團的除稅前溢利對利率合理可能變動的敏感度（主要為對浮息借貸的影響）。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露的除稅前溢利的變動對累計虧損（本集團權益的一部分）的後續影響除外。

|                | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|----------------|----------------------|----------------------|
| 利率增加／(減少) (基點) | 100/(100)            | 100/(100)            |
| 除稅前溢利 (減少)／增加  | (19,619)/19,619      | (27,590)/27,590      |

#### 外幣風險

所有本集團的經營實體均位於中國內地，而大部分交易均以人民幣計值。本集團面對產生自以美元收取的高爾夫會籍費的外匯風險。此外，本集團已透過銀行借款籌措一些港元及美元資金。本集團並無對沖其外匯風險。

人民幣為不可自由兌換的貨幣，兌換人民幣為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規例及法規。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 31. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 外幣風險 (續)

下表說明在所有其他可變因素維持不變下，本集團的除稅前溢利對美元及港元匯率合理可能變動的敏感度（因貨幣資產及負債的賬面值變動）。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露的除稅前溢利的變動對累計虧損（本集團權益的一部分）的其後影響除外。

|              | 截至2013年<br>12月31日止年度 | 截至2012年<br>12月31日止年度 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 美元匯率增加／(減少)  | 10%/(10%)            | 10%/(10%)            |
| 除稅前溢利增加／(減少) | (6,084)/6,084        | (3,528)/3,528        |
| 港元匯率增加／(減少)  | 10%/(10%)            | 10%/(10%)            |
| 除稅前溢利增加／(減少) | (15,583)/15,583      | (13,922)/13,922      |

#### 信用風險

信用風險來自現金及銀行結餘、應收賬款及其他應收款項，其結餘指本集團面對的最高信用風險。於2013年及2012年12月31日，大部分應收款項淨額乃源自待售土地開發的收入，亦有附註18所述的大量其他應收款項，故有集中風險。

有關本集團因貿易及其他應收款項產生的信用風險的進一步定性數據已於附註19及18披露。

#### 流動資金風險

本集團的政策為維持充裕的現金及現金等價物或透過使用銀行貸款、債權證及其他借貸獲得可動用資金，以達到其按其策略計劃於可見將來的承擔。

下表概述本集團金融負債按合約非折現付款的到期資料。

#### 本集團

| 於2013年12月31日    | 按要求       | 少於3個月   | 3至12個月    | 1至5年      | 5年以上    | 無訂明合約<br>到期日期 | 總計        |
|-----------------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|---------------|-----------|
| 計息銀行貸款及<br>其他借貸 | 199,891   | 148,106 | 1,168,678 | 1,683,642 | 345,809 | —             | 3,546,126 |
| 應付賬款            | 588,776   | —       | —         | —         | —       | 1,969,102     | 2,557,878 |
| 其他負債            | 448,771   | —       | —         | —         | —       | —             | 448,771   |
|                 | 1,237,438 | 148,106 | 1,168,678 | 1,683,642 | 345,809 | 1,969,102     | 6,552,775 |

| 2012年12月31日     | 按要求       | 少於3個月   | 3至12個月    | 1至5年      | 5年以上    | 無訂明合約<br>到期日期 | 總計        |
|-----------------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|---------------|-----------|
| 計息銀行貸款及<br>其他借貸 | 193,856   | 100,204 | 1,283,420 | 1,941,168 | 542,787 | —             | 4,061,435 |
| 應付賬款            | 757,905   | —       | —         | —         | —       | 1,871,710     | 2,629,615 |
| 其他負債            | 309,622   | —       | —         | —         | —       | —             | 309,622   |
|                 | 1,261,383 | 100,204 | 1,283,420 | 1,941,168 | 542,787 | 1,871,710     | 7,000,672 |

#### 本公司

於2013年12月31日，本公司所有金融負債於各報告日期均可按要求償還。



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 31. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持穩健資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團管理其資本結構並因應經濟狀況對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整給予股東的股息款項、發行債券、可轉換債券或新股份。

由於本集團從事土地及物業開發，其需要大量資金。本集團透過緊密監管其資本負債比率（管理層的定義為債務淨額除以資本加上債務淨額之和）管理資本。

債務淨額包括計息銀行及其他借貸，且不包括應付賬款及其他應付款項。權益包括母公司擁有人應佔股權及非控股權益。資本負債比率計算如下：

|           | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 計息銀行及其他借貸 | 3,136,862       | 3,184,085       |
| 減：現金及銀行結餘 | (332,333)       | (434,267)       |
| 債務淨額      | 2,804,529       | 2,749,818       |
| 資本：       |                 |                 |
| 權益總額      | 2,979,284       | 3,240,547       |
| 資本及債務淨額   | 5,783,813       | 5,990,365       |
| 資本負債比率    | 48.49%          | 45.90%          |

#### 所持抵押品

於2013年及2012年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 32. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具於報告期末的賬面值如下：

#### 本集團

| 金融資產         | 2013年<br>12月31日  | 2012年<br>12月31日  |
|--------------|------------------|------------------|
| 貸款及應收款項      |                  |                  |
| — 其他應收款項     | 21,832           | 239,058          |
| — 應收賬款       | 791,898          | 501,230          |
| — 現金及銀行結餘    | 332,333          | 434,267          |
|              | <b>1,146,063</b> | <b>1,174,555</b> |
| 金融負債         |                  |                  |
| 按攤銷成本入賬的金融負債 |                  |                  |
| — 計息銀行及其他借貸  | 3,136,862        | 3,184,085        |
| — 應付賬款       | 2,557,878        | 2,629,615        |
| — 其他         | 451,607          | 313,556          |
|              | <b>6,146,347</b> | <b>6,127,256</b> |

#### 本公司

| 金融資產          | 2013年<br>12月31日 | 2012年<br>12月31日 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 貸款及應收款項       |                 |                 |
| — 其他應收款項      | 6               | —               |
| — 現金及銀行結餘     | 1,853           | 23,404          |
|               | <b>1,859</b>    | <b>23,404</b>   |
| 金融負債          |                 |                 |
| 按攤銷成本入賬的金融負債  |                 |                 |
| — 計息銀行及其他借貸   | 198,312         | 192,127         |
| — 應付賬款及其他應付款項 | 13,866          | 3,302           |
|               | <b>212,178</b>  | <b>195,429</b>  |



## 財務報表附註

截至2013年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 33. 公允價值及公允價值等級

#### 金融資產及負債的公允價值

公允價值估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而做出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定（附註2.4）。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行結餘及應收款項。本集團的金融負債主要包括計息銀行及其他借貸以及應付款項。

#### 公允價值等級

本集團採用以下公允價值等級來決定及披露公允價值：

第一層：根據相同資產或負債之活躍市場報價（未經調整）計量之公允價值

第二層：按估值技術計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的所有輸入資料均來自可直接或間接觀察市場的數據

第三層：按估值技術計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的任何輸入資料均非來自可觀察市場的數據（非可觀察輸入資料）

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量等級。

於2013年12月31日按公允價值計量的資產的定量披露：

|               |             | 使用下列各項進行的公允價值計量 |       |       |         |
|---------------|-------------|-----------------|-------|-------|---------|
|               |             |                 | 有重大影響 | 有重大影響 |         |
|               |             | 活躍市場            | 的可觀察  | 的非可觀  |         |
|               |             | 報價              | 數據    | 察數據   |         |
| 估值日期          | 合計          | (第一層)           | (第二層) | (第三層) |         |
| 按公允價值計量的資產：   |             |                 |       |       |         |
| 投資物業（附註14）：   |             |                 |       |       |         |
| 上海北歐風情街       | 2013年12月31日 | 479,000         | —     | —     | 479,000 |
| 上海購物中心        | 2013年12月31日 | 210,000         | —     | —     | 210,000 |
| 無錫項目零售街       | 2013年12月31日 | 51,000          | —     | —     | 51,000  |
| 在建投資物業（附註14）： |             |                 |       |       |         |
| 無錫項目零售街（二期）   | 2013年12月31日 | 106,000         | —     | —     | 106,000 |

截至2013年12月31日止年度，第一層與第二層之間並無轉撥。

於2013年12月31日，本集團並無按公允價值計量的金融負債。

### 34. 批准財務報表

該等財務報表已於2014年3月17日獲董事會批准及授權刊發。



# 持股分析

於2014年3月7日

## 已發行及繳足股本

|                  |   |                   |
|------------------|---|-------------------|
| 已發行及繳足股本         | : | 人民幣2,980,809,000元 |
| 已發行股份總數（不包括庫存股份） | : | 4,498,198,676股    |
| 庫存股份總數           | : | 0                 |
| 股份類別             | : | 無面值普通股            |
| 投票權              | : | 每股一票              |

## 基於2014年3月7日持股規模的股東分佈

| 持股規模             | 股東人數  | %      | 股份數目             | %      |
|------------------|-------|--------|------------------|--------|
| 1－999            | 428   | 5.70   | 24,651.00        | 0.00   |
| 1,000－10,000     | 3,623 | 48.26  | 14,487,374.00    | 0.32   |
| 10,001－1,000,000 | 3,385 | 45.09  | 299,074,176.00   | 6.65   |
| 1,000,001及以上     | 71    | 0.95   | 4,184,612,475.00 | 93.03  |
|                  | 7,507 | 100.00 | 4,498,198,676.00 | 100.00 |

## 於2014年3月7日的二十大股東

|    | 股東姓名／名稱                                    | 股份數目             | %     |
|----|--------------------------------------------|------------------|-------|
| 1  | 香港中央結算（代理人）有限公司                            | 3,706,480,175.00 | 82.40 |
| 2  | PRIMEMODERN LIMITED                        | 125,887,500.00   | 2.80  |
| 3  | UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES PTE LTD      | 32,186,000.00    | 0.72  |
| 4  | CIMB SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD        | 28,904,000.00    | 0.64  |
| 5  | OCBC SECURITIES PRIVATE LTD                | 19,089,000.00    | 0.42  |
| 6  | UOB KAY HIAN PTE LTD                       | 18,419,250.00    | 0.41  |
| 7  | LEE CHOONG ONN                             | 15,402,000.00    | 0.34  |
| 8  | PHILLIP SECURITIES PTE LTD                 | 13,740,000.00    | 0.31  |
| 9  | MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE LTD         | 13,686,000.00    | 0.30  |
| 10 | DBS NOMINEES PTE LTD                       | 13,184,948.00    | 0.29  |
| 11 | RAFFLES NOMINEES (PTE) LTD                 | 13,171,065.00    | 0.29  |
| 12 | CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD        | 12,841,537.00    | 0.29  |
| 13 | DBS VICKERS SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD | 12,410,000.00    | 0.28  |
| 14 | HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD          | 9,429,000.00     | 0.21  |
| 15 | SHIE YONG FAH                              | 8,218,000.00     | 0.18  |
| 16 | TAN SIN MUI                                | 6,728,000.00     | 0.15  |
| 17 | BANK OF SINGAPORE NOMINEES PTE LTD         | 6,055,000.00     | 0.13  |
| 18 | YAP KHEK HENG                              | 6,000,000.00     | 0.13  |
| 19 | SHAN LIHUA                                 | 5,444,000.00     | 0.12  |
| 20 | LIM & TAN SECURITIES PTE LTD               | 5,173,000.00     | 0.12  |
|    | 總計：                                        | 4,072,448,475.00 | 90.53 |

附註：

%：按於2014年3月7日有4,498,198,676股股份（不包括作為庫存股份持有的股份）。



## 持股分析

於2014年3月7日

### 主要股東

本公司於2014年3月7日的主要股東（按主要股東登記冊所記錄）如下。

|                        | 直接權益          |                      | 根據新加坡證券及期貨法<br>的視作權益 |                      | 根據香港證券及期貨<br>條例的視作權益 |                      |
|------------------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                        | 股份數目          | 概約百分比 <sup>(1)</sup> | 股份數目                 | 概約百分比 <sup>(1)</sup> | 股份數目                 | 概約百分比 <sup>(1)</sup> |
| 國開國際 <sup>(2)(3)</sup> | –             | –                    | 5,347,921,071        | 118.89               | 6,816,277,933        | 151.53               |
| 國開金融 <sup>(2)(3)</sup> | –             | –                    | 5,347,921,071        | 118.89               | 6,816,277,933        | 151.53               |
| 國開行 <sup>(2)(3)</sup>  | –             | –                    | 5,347,921,071        | 118.89               | 6,816,277,933        | 151.53               |
| 上置投資 <sup>(4)</sup>    | 1,468,356,862 | 32.64                | –                    | –                    | 5,347,921,071        | 118.89               |
| 施建 <sup>(5)(6)</sup>   | 6,104,938     | 0.14                 | 1,468,357,952        | 32.64                | 6,816,279,023        | 151.53               |

附註：

- (1) 權益百分比乃按於2014年3月7日的已發行股份總數（即4,498,198,676股股份）計算得出。
- (2) 本公司已收悉表3（就於證券擁有之權益向主要股東／單位持有人發出之通知書）以發出通告，根據新加坡證券及期貨法，國開國際透過訂立國開國際股份認購協議而被視為於5,347,921,071股股份中擁有權益。國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，國開行及國開金融被視為於國開國際被視為擁有權益之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (3) 根據香港證券及期貨條例，國開國際透過訂立國開國際股份認購協議而被視為已收購5,347,921,071股股份。此外，由於根據國開國際股份認購協議，上置投資及國開國際均受三年禁售期規限，根據香港證券及期貨條例第317條，國開國際被視為於上置投資所持有之1,468,356,862股股份中擁有權益。國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據香港證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際被視為擁有權益之6,816,277,933股股份中擁有權益。
- (4) 由於根據國開國際股份認購協議，上置投資及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據香港證券及期貨條例第317條，上置投資被視為於國開國際根據香港證券及期貨條例被視為已收購之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (5) 根據新加坡證券及期貨法第4條，施建先生因下列理由而被視為於合共1,468,357,952股股份中擁有權益：(i)施建先生為上置投資的控股股東，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；及(ii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。
- (6) 根據香港證券及期貨條例第XV部，施建先生因下列理由而被視為於合共6,816,279,023股股份中擁有權益：(i)施建先生為上置投資的控股股東，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據國開國際股份認購協議，上置投資及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據香港證券及期貨條例第317條，上置投資被視為於國開國際根據香港證券及期貨條例被視為已收購之5,347,921,071股股份中擁有權益，因此，施建先生亦被視為於上置投資被視為擁有權益之該等股份中擁有權益；及(iii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

### 自由流通量

於2014年3月7日，本公司已發行股份總數約66.79%乃由公眾人士持有（按本公司可獲得資料基準）。本公司並無尚未清償庫存股份、優先股或已發行可轉換股本證券。

因此，本公司已遵守新加坡證券交易所有限公司上市手冊第723條以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8.08條。



China New Town Development Company Limited  
中國新城鎮發展有限公司