



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

穩中求進  
積極推進城鎮化建設



二零一一年年報



## 公司簡介

中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）於2006年1月在英屬處女群島註冊成立。我們首個項目由上海金羅店開發有限公司於2002年在上海開展。本公司於2007年11月14日起在新加坡證券交易所有限公司上市，另於2010年10月22日在香港聯合交易所有限公司兩地上市。本公司於2009年成為上置集團有限公司(1207.hk)的附屬公司。

我們有獨特的商業模式，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時，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



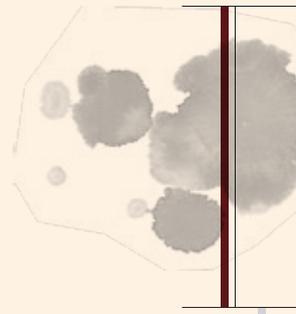
我們的目標是成為中國最成功的新城鎮開發商及達致長期、可持續增長，同時繼續爭取中短期盈利以為股東帶來最大的利益。



### 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
4	項目一覽
10	我們的優勢和策略
11	公司資料
12	主席報告書
15	行政總裁報告書
18	五年財務概要
19	財務回顧
21	董事及高級管理層履歷
28	集團架構
29	企業管治報告書
41	董事會報告
55	董事聲明
<hr/>	
56	獨立核數師報告
	經審計財務報表
58	合併綜合收益表
59	財務狀況表
61	權益變動表
63	合併現金流量表
65	財務報表附註
135	持股分析



# 我們的業務及周期

## 我們的業務

2

二零一二年年報

中國新城鎮發展有限公司

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。我們相信這樣能好好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。



## 我們的業務周期



### 生地

選擇地點及總體規劃和動遷安置居民



### 準備土地

建設基建及開發公共設施



### 已開發地塊

準備通過公開招拍掛出售



# 項目一覽

4

二零一一年年報

中國新城镇發展有限公司





瀋陽項目

無錫項目

成都項目

上海羅店項目

CNTD香港總部

## 土地開發項目

6

二零一一年年報

中國新城鎮發展有限公司

### 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（美蘭湖上海名人賽舉辦地）、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醫院（暫定名）
- 大致上竣工(96%竣工)
- 可供出售剩餘土地約825,192平方米（佔總數的35%），可供出售至2015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、零售街及瑞金醫院無錫分院
- 發展項目約62%已竣工
- 可供出售剩餘土地存貨約317萬平方米（佔總數的83%），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

## 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
- 無錫項目的零售街
- 瑞金醫院無錫分院

註： CNTD分別於羅店、無錫及瀋陽的合資公司持有72.73%、90%及90%的股權。

## 房地產開發項目

### 美蘭湖優湖(UHO)項目

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：	11,228平方米
總建築面積：	39,317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2012年末交付

### 美蘭湖硅谷中心

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IMG集團（「IMG」）於2011年至2015年合辦國際高爾夫球錦標賽）
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）

類別：	住宅
位置：	CNTD的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：	於2012年開始預售，於2013年至2014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2011年開始預售，於2013年交付

附註1：CNTD實際擁有該項目的72.73%權益。

提倡：

低碳、生態、環保及城鎮化





# 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
- 透過健全的平台，如與中國國家發展和改革委員會合辦的2012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)  
余偉亮先生 (副主席)  
施冰先生 (聯席行政總裁)  
宋亦青女士 (首席財務官)  
顧必雅女士 (營運總監)  
茅一平先生 (執行董事)  
楊勇剛先生 (執行董事)  
錢毅鋒先生 (執行董事)

### 非執行

陳頌國先生 (首席獨立董事)  
羅永威先生 (獨立董事)  
林炳麟先生 (獨立董事)  
江紹智先生 (獨立董事)  
張浩先生 (獨立董事)

## 審計委員會

陳頌國先生 (主席)  
林炳麟先生  
羅永威先生

## 提名委員會

羅永威先生 (主席)  
林炳麟先生  
江紹智先生

## 薪酬委員會

江紹智先生 (主席)  
羅永威先生  
林炳麟先生  
陳頌國先生

## 投資委員會

林炳麟先生 (主席)  
江紹智先生  
陳頌國先生  
羅永威先生

## 公司秘書

劉秀珍女士  
郭汝青女士

## 業務地址

香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場辦公大樓2503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  
主管合夥人：何兆烽先生  
委任日期：2007年11月20日

## 合規顧問

申銀萬國融資(香港)有限公司  
香港中環花園道3號  
花旗銀行廣場花旗銀行大廈28樓

## 聯交所上市

國際證券編碼：VGG2156N1006

## 新加坡證券交易所

股份名稱：ChinaNTown  
股份代號：D4n.si

## 香港聯合交易所有限公司

股份名稱：中國新城镇  
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

# 主席報告書

12

二  
零  
一  
一  
年  
年  
報

中  
國  
新  
城  
鎮  
發  
展  
有  
限  
公  
司



尊敬的股東：

本人謹代表董事局向諸位提呈中國新城鎮發展有限公司  
（「CNTD」）截至2011年12月31日止之全年業績報告。

2011年是中國政府針對於以房地產行業為主的宏觀調控步入第二個年頭，不論打壓政策的嚴厲和政府執行上的決心，都屬史無前例。不僅有限購、限貸、限價，提高二套房首付款比例和開徵房地產稅等政策，還全面收緊了房地產商的傳統融資渠道，大大加重房地產企業的運營資金壓力。政府一再強調政府打壓房地產的決心，要把房價調控到民眾滿意的水平，並對2012年的政策取向定下了「堅持房地產調控不動搖」的原則。

在嚴厲的政策打壓背景下，中國房地產業在2011年走過了極為艱難的一年。全國各地的房地產，銷售量同比出現急速萎縮，價格也經過長時間的滯漲轉而向下。各大房地產發展商在全國各地的減價促銷手段又動搖了買家及投資者的信心，加速價格的下滑，從而形成了惡性循環。

本公司是以一級土地的開發為主業務，也無可避免地受到相當程度的負面影響。在二級房地產市場急速放緩、庫存普遍高企，房地產開發商面臨資金緊絀的2011年，全國的土地市場也嚴重疲軟。據統計，2011年全國土地拍賣成交量，同比按年大幅下滑。上半年政府收緊了賣地指標，以致土地成交緩慢；下半年政府加快了掛地，無奈在二級房地產情況低迷之下，再難吸引到開發商的支持。在土地成交價格方面，底價成交的情況成為了主流現象，也出現了大量流拍、流標的情況。我們相信，在現有政策因素的影響下，一級土地市場將更趨理性、更貼近用家市場的剛性需求。

展望2012年，我們明確地認識到，中國房地產業仍然面臨政策因素和產業週期性的重重挑戰。首先，政府打壓房地產的決心並沒有絲毫的動搖，嚴格的調控政策將會持續一段時間。同時，房地產企業在資金緊張、屯積大量存量的情況下，對於購地將會持續採取極為審慎的態度，而在二級房地產業中出現活躍的併購活動，也在一定程度上降低了開房商在一級市場尋求土地資源的熱情。

但是我們也欣喜地注意到，根據國家統計局的官方數據，中國的城鎮化率在2011年穩步攀升至51.3%。由此可見，中國城鎮化的步伐，並沒有因為房地產業的低迷而停滯。按照十二五計劃，中國城鎮化率將以每年超過一個百分點的速度快速增長。長期來看，農村人口繼續向城市的遷移，對於全國一線城市的外圍和二三線城市中價格較為適中的、不論是一級還是二級房地產事業，都會

帶來龐大的剛性需求。第二，在現有的國際和國內經濟形勢下，城鎮化作為中國提振內需的重要推手，其重要性更會日趨顯現。我們深信，CNTD的新城鎮開發項目，始終符合國家經濟發展大勢和順應國策；而我們所持的大量優質土地儲備，也必經得起房地產週期的考驗，在國家城鎮化的大趨勢中得到充份的價值體現。

挑戰與機遇總是並存的。CNTD自身獨特的商業模式給我們帶來了幾大優勢。第一，相比二級房產開發商，我們的項目沒有短期的開發時限，從而對現金流有較好的掌控。第二，我們的項目公司都是與當地政府合資成立的企業，符合國家發展趨勢和當地政府的政策。第三，土地是不可再生的稀缺資源。我們有大量的優質土地儲備，並有十年以上，和政府共同開發新城鎮的經驗。第四，我們在城鎮開發工程中培養多個新興產業，比如體育、醫療、酒店、旅游、文化等，不僅提升了新鎮的土地含金量，而且在可預見的未來會成為集團新的增長點。我們在2012年的戰略是，堅持穩紮穩打，在嚴格地控制成本和現金流的前提下，有條不紊、務實地推進旗下各新城鎮項目的發展工作，繼續專心打造集團的質量和品牌，為房地產業寒冬過後的機遇，做好踏實的準備。同時利用房地產業週期性的低迷，積極尋找有戰略高度的，投資回報潛力良好的新機會。

最後，本人謹代表董事局，對各位股東、投資者、銀行和有關的政府部門對於CNTD在過去一年的關注及全力支持致以感謝。同時，對於CNTD的管理層及全員工的辛勤努力，表示衷心的謝意。雖然面對各種困難，我們一定會一如暨往，專注、努力地堅持為股東創造長遠的價值。

**施建**

主席

2012年3月8日

## 各位尊敬的股東

**2011**年，中國新城鎮發展有限公司（下稱「CNTD」或「本公司」）經歷了內地房地產行業前所未有地困難的一年，因而業績也受到了很大的影響。截至2011年12月31日的財政年度，CNTD的營業收入按年倒退56.72%至6.4億元人民幣，而期內業務扭盈為虧，股東應佔虧損為2.0億元人民幣。誠如主席在報告書中所述，在嚴苛的房地產宏觀調控政策之下，CNTD所從事的一級土地開發業務在短期內難免被疲軟的二級房地產開發市場而拖累。然而，在中國迅速的城鎮化趨勢，和長期對優質、佔有良好戰略地理位置的土地資源的龐大需求下，我們深信可以從低谷恢復，抓住地產業冷鋒後的機遇。在嚴峻的經營環境下，我們在2011年的工作方針和佈署，主要是在嚴格控制成本和現金流的基礎下，努力推進旗下項目的發展以及全面培養土地的長遠增值。在此方針下，我們的項目發展都獲得了顯著的成果。

### 羅店

在羅店項目，土地出讓工作仍是重中之重。2011年1月，羅店項目的A1-3地塊順利掛牌，並由遠洋地產以5.38億元、折合樓板價每平方米6,038元人民幣的價格摘得。隨後一系列房地產調控政策出台及土地出讓政策的調整，讓土地指標的落實出現了重重困難。我們經過多番努力，終於成功落實了E4-1和F1-3兩塊土地的出讓指標。可惜該土地的拍賣程序最後在二級房地產疲軟、買家興趣不足的情況下，將順延到今年更佳的時機舉行。



雖然羅店項目的土地出讓按年出現了倒退，但項目在人氣和品牌打造方面，取得了突破性的發展，為將來的土地出讓打下了穩實的基礎。其中，一年一度、由中國發改委主辦的「中國城镇化高層國際論壇」，全國各省市600多位嘉賓蒞臨羅店參加了本次論壇，進一步提升了羅店新鎮的知名度和影響力。會議上，中央農村工作領導小組副組長、中農辦主任陳錫文等重要領導、學者、企業家共聚一堂，為推動城镇化建設發展交流並探索新思路。而另一項國際性的比賽、高爾夫球界的盛事 美蘭湖上海名人賽，也在十月底於羅店的美蘭湖高爾夫球俱樂部隆重舉行。賽事邀請到了30多名世界頂級的高爾夫球好手參加，共吸引到5萬入場人次，並得到了國家體育總局、和各級政府的高度重視和認可，又一次在上海乃至國際上打響了美蘭湖的品牌。另外，我們在年內致力提升羅店的配套設施。繼地鐵七號線在去年年末通車後，羅店交通樞紐落成，世紀聯華大賣場和美食廣場全面開業。與此同時，與中福會國際和平婦幼保健院合作打造的「上海美蘭湖婦產科醫院」的籌建工作，也是在積極推進中。羅店配套設施的日漸成熟，除了為居民生活帶來捷便以外，也為土地未來的持續升值提供源源不斷的動力。

### 無錫

雖然2011年內無錫項目並無錄得任何土地出讓，但在項目發展方面卻取得了良好的成績。其中佔新城鎮開發主要成本的動拆遷工作，在截至年底已完成了67%。長遠來說，及早完成動拆遷對於嚴格控制整個項目的開發成本實為至關緊要。此外，我們在年內，和全國一級的醫院——上海瑞金醫院成功簽訂合作上海瑞金醫院無錫分院的框架協議，並成立了合資公司無錫新區新瑞醫院管理有限公司。在現時中國家庭日漸富庶及大眾對優質醫療的意識不斷提高的趨勢下，新城鎮和周邊地區對優質醫療服務有龐大的需求。我們深信，在我們的項目內引入全國一流的醫院品牌，長遠必然對項目的土地價值有重大的提升。而項目內以高級溫泉酒店為主、人工湖泊等景點為副的配套設施籌建，在年內已通過設計方案並陸續在2012年啟動和實施。我們欣喜獲悉，經中國房地產協會和中國房地產研究會現場考察和專家評審，於12月2日頒發授予無錫鴻山文化新城「中國最美新城」獎。這無疑是對我們無錫鴻山文化新城開發的充份肯定。



## 瀋陽

瀋陽項目的發展繼續在有條不紊地開展。策略上，仍是在資金自給自足的基礎下推動發展，並全力備戰2013年在瀋陽舉行的全運會賽事將為當地房地產所帶來的發展契機。而2011年內，瀋陽項目並沒有錄得任何土地出讓。

## 房地產開發項目

除了經營一級土地開發以外，我們也積極地推動旗下多個二級房地產項目的發展，以緊扣我們加速回籠資金的主要策略。其中，成都綠洲雅賓利花園、處於羅店交通樞紐的美蘭湖優湖(UHO)項目，均進入了預售階段，開始為集團貢獻現金流，並預期在明年落成和入賬。此外，羅店的二級開發重頭戲美蘭湖硅谷中心，在美蘭湖上海名人賽前完成首批單位的建築施工和樣板房裝修，令預售推廣工作與名人賽的舉辦得以緊密結合。該批單位預計在未來年度下半年完工入賬，將在未來數年為集團貢獻現金流和新的收益點。

## 總結

展望2012年，整個房地產行業仍面對困難重重，因此嚴格控制成本和現金流，以穩健地迎接短期的不明朗性，最為重要。我們來年會繼續執行集團的策略，堅決地迎合國家在城鎮化以及刺激內需方面的政策和大勢，專注地提升旗下項目的土地價值。我們衷心感謝各位股東在過去一年的支持，並且承諾在未來一年繼續努力，力爭從低谷中脫圍而出。

李耀民

行政總裁

施冰

聯席行政總裁

2012年3月8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。

18

二零一二年  
年報

中國  
新城  
鎮發  
展有  
限公  
司

人民幣千元	截至12月31日止年度				
	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年
收入	<b>640,532</b>	1,479,889	1,087,355	564,096	363,194
銷售成本	<b>(303,665)</b>	(567,278)	(435,048)	(369,101)	(203,061)
<b>毛利</b>	<b>336,867</b>	912,611	652,307	194,995	160,133
其他收入	<b>26,355</b>	13,130	8,419	16,159	72,919
銷售及分銷成本	<b>(161,369)</b>	(65,223)	(119,669)	(35,891)	(37,752)
管理費用	<b>(136,055)</b>	(178,224)	(133,523)	(165,911)	(106,455)
其他開支	<b>(222,544)</b>	(44,544)	(1,720)	(36,162)	(45,567)
購回優先票據（虧損）／收益	-	(4,177)	24,744	-	-
除利息成本外可轉換債券虧損淨額	-	-	-	(287,826)	(79,445)
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	(8,810)	(136,773)	-
已竣工投資物業公允 價值（虧損）／收益	<b>(24,107)</b>	16,168	(14,163)	(488,160)	38,948
在建投資物業公允 價值（虧損）／收益	<b>(9,264)</b>	(1,723)	39,036	-	-
<b>經營（虧損）／溢利</b>	<b>(190,117)</b>	648,018	446,621	(939,569)	2,781
財務成本	<b>(48,648)</b>	(97,861)	(104,352)	(193,696)	(293,564)
分佔共同控制實體的虧損	<b>(891)</b>	-	-	-	-
<b>除稅前（虧損）／溢利</b>	<b>(239,656)</b>	550,157	342,269	(1,133,265)	(290,783)
所得稅	<b>6,476</b>	(188,575)	(98,809)	145,915	18,772
<b>年度（虧損）／溢利</b>	<b>(233,180)</b>	361,582	243,460	(987,350)	(272,011)
非控股權益	<b>(32,453)</b>	(114,788)	(76,830)	141,807	(15,342)
<b>母公司擁有人應佔（虧損）／溢利</b>	<b>(200,727)</b>	246,794	166,630	(845,543)	(287,353)
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>10,616,030</b>	8,931,850	8,620,425	6,400,122	7,624,218
負債總額	<b>(7,590,384)</b>	(5,634,324)	(5,811,268)	(4,324,087)	(4,953,507)
權益總額	<b>3,025,646</b>	3,297,526	2,809,157	2,076,035	2,670,711
母公司擁有人應佔權益	<b>2,488,571</b>	2,746,007	2,372,926	1,716,934	2,169,803
非控股權益	<b>537,075</b>	551,519	436,231	359,101	500,908
權益總額	<b>3,025,646</b>	3,297,526	2,809,157	2,076,035	2,670,711

## 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。公開拍賣的次數及成交價非本集團所能完全控制。於本財政年度，由於缺乏出售土地使用權，本集團收入及經營溢利較2010年分別下降57%及129%。

於2011年1月21日，本公司從羅店項目中拿出A1-3地塊進行公開拍賣。該地塊以人民幣5.38億元售出，相當於平均每平方米約人民幣6,038元（按總樓面面積計算）。

所售土地的合同價格詳情概述如下：

項目	地盤面積 (平方米)	容積比率	月份	總樓面面積 (平方米)	平均價格	
					合同價格 (人民幣百萬元)	(按總樓面面積計算) (人民幣元/平方米)
上海羅店	35,642	2.5	一月	89,105	538	6,038

成本方面，上海、無錫及瀋陽項目於2011年的單位土地開發成本（已基於有關土地的預算服務成本分配）與2010年相比保持不變。

由於進行翻新工程以與IMG (IMG康體發展(上海)有限公司，一家體育、娛樂及媒體公司) 舉辦國際高爾夫球錦標賽，本財政年度酒店經營僅錄得收益人民幣4,400萬元，而2010年則為人民幣5,200萬元。翻新工程已於2011年第四季度完成。

高爾夫球場的經營業績與去年相若。

其他收入主要來自外匯收益人民幣800萬元及利息收入人民幣1,800萬元，而於2010年的利息收入為人民幣1,000萬元。該收入增加乃主要由於銀行美元現金款項增多及利率上調所致。

## 經營性開支

### 銷售及分銷成本

於本財政年度，銷售及分銷成本較2010年增加人民幣9,600萬元，主要由於2011年舉辦國際高爾夫球錦標賽的花費約人民幣1億元。

### 管理費用

與2010年相比，本財政年度產生的管理費用減少人民幣4,200萬元，主要乃由於2010年產生上市費用人民幣3,200萬元，而2011年並無產生該項開支所致。

### 其他開支

截至2010年12月31日止年度，就其他應收款項所作為數人民幣1,851萬元的壞賬撥備已自管理費用重新分類。本集團認為，重新分類可更好呈列本集團經營業績。

## 非經營性開支

於本財政年度，本公司錄得已竣工投資物業公允價值虧損人民幣2,400萬元及在建投資物業公允價值虧損人民幣900萬元，主要來自上海零售街、上海交通樞紐商業部分及無錫零售街一期及二期。

## 財務成本

於本財政年度，我們錄得財務成本淨值總額人民幣4,900萬元，當中包括利息開支人民幣1.64億元，部分為資本化利息人民幣1.15億元所抵銷。2010年的財務成本淨值則為人民幣9,800萬元。該減少乃主要由於資本化利息開支因二級房地產開發取得進展而有所增加所致。

本公司於本財政年度因稅前虧損人民幣2.40億元而錄得所得稅利益人民幣600萬元。

## 流動資金及財務資源

年內現金及銀行結餘減少人民幣8.44億元，於2011年末的結餘為人民幣5.37億元，主要歸因於經營活動所得款項減少人民幣9.32億元及投資活動所得款項減少人民幣7.33億元，經扣除融資活動所得款項增加人民幣8.45億元所致。

於本財務期間結束時，本集團的資產負債比率約為46%（2010年：19%），乃以本集團的債務淨額除以權益總額計算。有關計息銀行借貸的其他詳情載於財務報表附註23。

## 僱員

於2011年12月31日，本集團有1,175名（2010年：1,182名）僱員。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個別表現釐定，並會不時予以審閱。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據員工的表現及對本集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅及購股權。

## 資產抵押

於2011年12月31日，銀行借貸為人民幣25.09億元（2010年：人民幣21.69億元）由本集團若干物業、已竣工投資物業以及在建投資物業、待售開發中物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作為抵押。詳情載於財務報表附註23。

於2011年12月31日，其他借貸人民幣6.31億元（2010年：零）為來自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%股權押記、於上海金羅店開發股權的若干經濟利益權利（獲派股息權利（如有）等）、兩幅土地的使用權以及其上物業的業權作抵押。

## 或有負債

於2011年12月31日，本集團概無任何或有負債（2010年：無）。

## 資本架構

本集團的資本架構由債務（包括計息銀行借貸）、信託基金計劃及母公司擁有人應佔股本權益（包括股本、儲備及留存溢利）組成。

## 重大投資

除本集團日常業務運作中的資產，截至2011年12月31日，本集團未有其他重大投資。

## 被套期金融工具

於2011年12月31日，本集團概無用作被套期用途的金融工具（2010年：無）。

## 匯率風險

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定港元資金。本集團並無對沖其外匯匯率風險，因其預期所籌措的銀行存款將於不久將來用於公司一般營運資金。詳情載於財務報表附註31。

# 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



副主席  
余偉亮先生



聯席行政總裁  
施冰先生



首席財務官  
宋亦青女士



營運總監  
顧必雅女士



執行董事  
茅一平先生



執行董事  
楊勇剛先生



執行董事  
錢毅鋒先生



首席獨立非執行董事  
陳頌國先生



獨立非執行董事  
羅永威先生



獨立非執行董事  
江紹智先生



獨立非執行董事  
林炳麟先生



獨立非執行董事  
張浩先生

## 董事及高級管理層履歷

### 執行董事

**施建先生**，58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。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

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21年業務管理及物業開發經驗，包括9年多在中國開發新鎮的經驗。

施先生亦是上置集團有限公司（「上置」）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及本公司助理總裁兼副董事施力舟先生之伯父。施先生亦為本公司助理總裁左昕女士之家翁。施先生為本公司的控股股東。

**李耀民先生**，61歲，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。他亦出任本集團旗下多家公司的董事會成員。

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17年業務管理及物業開發經驗，包括9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。

**余偉亮先生**，51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，其後自2011年7月1日獲調任為副主席兼執行董事。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。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

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21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。

**施冰先生**，28歲，於2007年12月加入本集團，並於2007年12月12日獲委任至本公司董事會任職執行董事。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。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。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。本公司助理總裁兼副董事施力舟先生是施先生的堂兄。

**宋亦青女士**，32歲，自2010年3月8日起加入本集團，任職首席財務官，並於2010年4月30日獲委任為執行董事。她主管財務規劃、投資管理以及本集團投資者關係事務。她亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

宋女士於2007年5月取得賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位、於2002年12月取得弗吉尼亞威廉瑪麗學院會計學碩士學位以及於2000年7月取得上海對外貿易學院國際貿易學士學位及英語文學學士學位。她是美國註冊會計師協會的會員。她在國際會計、全球投資銀行及全球策略諮詢方面擁有8年經驗，為全球不同行業部門提供專業財務顧問和其他諮詢服務。

## 董事及高級管理層履歷

**顧必雅女士**，53歲，於2006年11月加入本集團，並於2006年11月30日獲委任至本公司董事會，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。她亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

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20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**，43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。他自2007年4月1日起擔任瀋陽項目的總經理，負責監督瀋陽項目的開發。他亦為本集團旗下多家公司董事會成員。

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。

**楊勇剛先生**，58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。他負責監管本集團的法律事務。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

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。

**錢毅鋒先生**，34歲，於2011年10月20日獲委任為執行董事。彼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。

## 獨立非執行董事

**陳頌國先生**，47歲，於2007年9月25日獲委任至本公司董事會。他為首席獨立董事及本公司審計委員會主席及本公司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。他為新加坡會計師公會資深會員、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，並為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。陳先生為新加坡會計師公會財務報告委員會的成員。

陳先生亦為彩訊集團有限公司、萊佛士教育集團有限公司、友發國際有限公司及Pertama Holdings Limited的董事會成員，以上公司全於新交所上市。

**羅永威先生**，65歲，自2007年9月25日獲委任至本公司董事會。他亦為提名委員會主席和審計委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。

羅先生取得新加坡大學工程學士及工業工程碩士學位，為新加坡專業工程師(P.E.)、新加坡董事學會會員(MSID)，並獲選為新加坡工程師學會院士(FIES)。

他於新加坡及區域基建發展及能源業擁有豐富經驗，並在政府部門、政府關連企業及私人機構任職高層管理達40年。

羅先生現為多間新加坡及海外公司的董事，包括數間新交所主板上市的公司，例如勵登有限公司、明輝海事有限公司及鑫仁鋁業控股有限公司。他亦於公共機構及慈善組織出任顧問或董事。

## 董事及高級管理層履歷

**江紹智先生**，65歲，於2006年11月30日獲委任至本公司董事會。他亦為薪酬委員會主席以及提名委員會及投資委員會成員。

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。

**林炳麟先生**，68歲，於2006年11月30日獲委任至本公司董事會。他亦為投資委員會主席以及審計委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

林先生於1974年7月取得香港理工學院（現稱香港理工大學）的管理學文憑。林先生積極參與社區事務，並出任香港稅務局上訴委員會成員達3年。他是英國特許管理會計師公會資深會員、特許管理會計師公會（加拿大）、英國特許秘書及行政人員公會、英國特許銀行家學會及香港會計師公會會員。他亦為香港菲臘牙科醫院編製及財務委員會成員。

林先生於1963年在恒生銀行開始其事業。林先生於1975年加入香港大學，自1990年起擔任財務處處長。在職期間，他負責監督及管理香港大學的整體財務事務。他亦於1982年至1985年的3年間留駐加拿大，並在加拿大海外銀行擔任首席會計及審計師。林先生亦曾任Enterpriseasia Limited的董事，該公司先前於倫敦證券交易所上市，由2001年7月直至2010年1月直至該公司撤銷在英國註冊上市為止。

**張浩先生**，52歲，於2012年2月13日獲委任加入本集團董事會。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28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。

## 高級管理層

**劉素引女士**，55歲，於2007年加入本集團。彼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治協商委員會委員。

**施力舟先生**，29歲，已由企業融資部總經理兼聯席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。

施力舟先生現為上置執行董事，在上置擁有4年物業發展經驗。自2007年6月，他一直為上海住富房地產發展有限公司聯席總經理，並於2010年3月成為上置企業融資部總經理。施力舟先生持有泰恩河畔紐卡索諾桑比亞大學環球金融管理碩士學位以及蘭卡斯特大學金融學士學位。他是施建先生的侄子及施冰先生的堂兄。

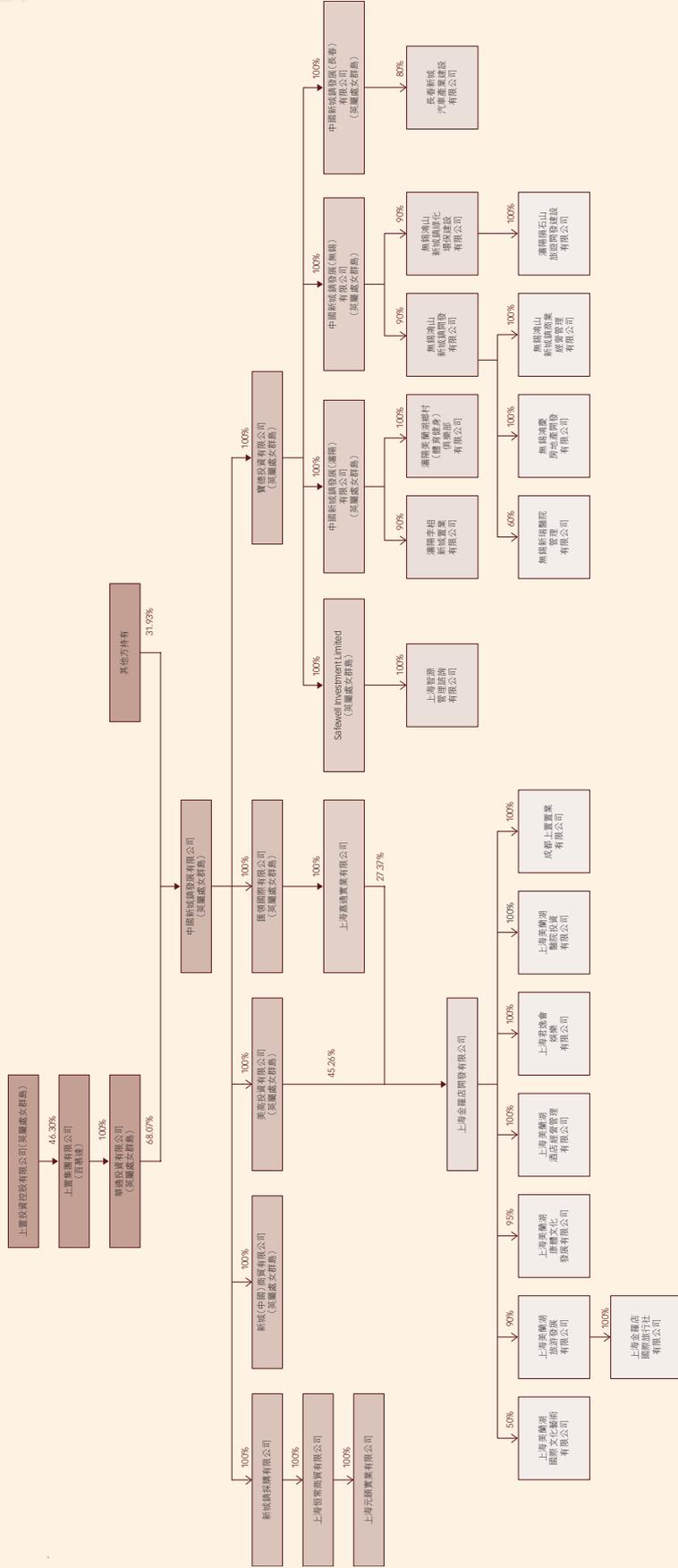
**左昕女士**，28歲，已由總經理調任為本公司助理總裁，由2010年11月30日起生效。

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**，29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。

# 集團架構



- 1 除另有所外指外，本集團所有公司均於中華人民共和國註冊成立。
- 2 除另有所外指外，本企業架構中的所有公司均由其所屬控股公司全資擁有。
- 3 主要附屬公司之會計事務所名稱於上市手冊規則717條所定義。

## 主要附屬公司名稱

- 上海智源管理諮詢有限公司
- 上海嘉通實業有限公司
- 上海金羅店開發有限公司
- 上海美蘭湖高爾夫俱樂部有限公司
- 瀋陽美蘭湖鄉村(體育健身)俱樂部有限公司
- 瀋陽李相新城置業有限公司
- 瀋陽隕石山旅遊開發建設有限公司
- 無錫鴻山新城鎮商業經營管理有限公司
- 無錫鴻山新城鎮開發有限公司
- 無錫鴻山新城鎮綠化環保建設有限公司
- 長春新城汽車產業建設有限公司

## 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
- 瀋陽正德會計師事務所有限公司
- 瀋陽正德會計師事務所有限公司
- 瀋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

**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。

於截至2011年12月31日止年度，董事會已審閱其企業管治常規並確保本公司遵守2005年企業監管守則（「新加坡守則」）以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「香港守則」）的所有適用守則條文（香港守則連同新加坡守則統稱「守則」）。

## 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。

截至2011年12月31日止財政年度，本公司董事（「董事」）出席記錄連同彼等出席董事委員會會議的記錄載列如下：

姓名	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
會議數目	5	5	3	3	1
<b>執行董事</b>					
施建	4/5	–	–	–	–
李耀民	5/5	–	–	–	–
余偉亮	5/5	–	–	–	–
施冰	5/5	–	–	–	–
宋亦青	5/5	–	–	–	–
顧必雅	5/5	–	–	–	–
茅一平	5/5	–	–	–	–
楊勇剛	4/5	–	–	–	–
錢毅鋒 <sup>1</sup>	1/1	–	–	–	–
<b>獨立非執行董事</b>					
陳頌國（首席）	5/5	5/5	–	3/3	1/1
林炳麟	5/5	5/5	3/3	3/3	1/1
江紹智	5/5	–	3/3	3/3	1/1
羅永威	5/5	5/5	3/3	3/3	1/1

<sup>1</sup> 錢毅鋒先生於2011年10月20日獲委任為董事會成員之一。

## 董事會的權力轉授

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，而日常營運責任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。

### 執行主席、聯席主席、副主席及行政總裁

施建先生為執行主席，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。余偉亮先生為副主席兼執行董事，負責就項目管理協助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、施冰先生及余偉亮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2011年12月31日，董事會由十三(13)名成員組成：九(9)名執行董事及四(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。概無個人或小組可主導董事會的決策過程。

羅列所有董事（包括張浩先生）的名單（當中具體列出各董事的職位）載於第42頁至第43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。

截至2011年12月31日止年度，董事會一直遵守守則有關委任最少三名獨立非執行董事，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。就另一項至少有三分之一為獨立董事的規定，本公司於2011年10月20日委任錢毅鋒先生為執行董事後，董事會之獨立非執行董事比例降低至低於三分之一，因此本公司於2012年2月13日委任張浩先生為獨立非執行董事以符合以上董事會至少三分之一為獨立非執行董事的規定。

獨立性的標準乃根據守則及上市規則第3.33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、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，該人數可能增加）；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其難以全面履行其責任。

董事會的獨立非執行成員於本公司或其任何附屬公司概無管理職能。儘管全體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。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，認為其目前由十四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。2011年內，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。

年內，本公司均遵守守則，惟香港守則守則條款E.1.2除外，因董事會主席須處理其他業務事宜而無法出席2011年的股東週年大會。董事會聯席行政總裁已代替主席出席大會。

董事簡介及其他相關資料載於本年報第21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、法規及本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。

於本財政年度，董事及高級管理層得到有關適用於本公司關於香港及中國業務的法規及法律培訓。董事亦獲推薦出席與會計準則最新發展的更新有關的相關研討會。

## 提名事宜

#### 董事會成員及提名委員會

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。提名委員會成員如下：

羅永威先生－主席  
林炳麟先生－成員  
江紹智先生－成員

提名委員會已於2010年10月7日採納職權範圍，其主要功能為：

1. 物色及向董事會作出委任新執行及非執行董事的建議，包括就董事會及董事委員會的組成作出建議；
2. 評估／監察董事會整體的成效及各董事對董事會成效作出的貢獻；
3. 建議將予重選連任的輪值退任董事；及
4. 審閱各董事的獨立性。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據守則及上市規則的規定就其獨立性而呈交的年度書面確認。

提名委員會已審閱各董事的獨立性並根據守則及上市規則規定有關構成一位獨立董事的定義確認全部五位獨立非執行董事的獨立性。

### 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，於本公司各股東週年大會（「股東週年大會」）上，三分之一當時在任的董事（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，須輪值退任。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。

於本財政年度，提名委員會評估錢毅鋒先生的技能、知識及經驗，並一致向董事會建議委任彼為董事。

茅一平先生、林炳麟先生及江紹智先生將須根據本公司章程細則第86條輪值退任，而錢毅鋒先生及張浩先生將根據本公司章程細則第85(7)條退任。退任董事有資格於下一屆股東週年大會上獲重選。提名委員會評估彼等的貢獻及表現後作出重選建議。

羅永威先生將根據本公司章程細則第86條於下一屆股東週年大會退任，並將不會重選連任。

### 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。

本公司認為載於守則的財務指標作為評估董事的指引，較為接近對管理層表現的計量，而非直接計量董事的表現。於任何情況下，該等財務指標提供了關於本公司表現的概要，而並非全面計量本公司持久而長遠的表現及創造價值的能力。

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對本公司業務而言屬非常重要的誠信、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。

提名委員會為評估／監察董事會整體的有效性以及個別董事的表現及貢獻已成立，並根據本公司的年度業績確定後評估程序。同時，有關程序亦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而使董事會整體及個別董事達致更佳效益及表現。

### 閱覽資料

週年大會的日程及每次會議的草擬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。至於召開其他董事會會議及轄下委員會會議，一般應發出合理通知。

董事會文件及所有適當、完整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，從而令其作出知情決定。

高級管理層及行政人員出席所有定期董事會會議及於必要時出席其他董事會及委員會會議、以就業務發展、財務及會計事宜、法定及監管合規事宜、企業管治以及其他本公司主要範疇提出建議。

於每次董事會會議前，管理層均向董事會提供提交董事會以作決定的事宜的相關資料，以及有關本集團營運及財務表現的持續報告。

全體董事可不受限制閱覽本公司的記錄及資料並於年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（包括新加坡證券交易所有限公司（「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。

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

薪酬委員會（「薪酬委員會」）由四名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員如下：

江紹智先生 – 主席  
羅永威先生 – 成員  
林炳麟先生 – 成員  
陳頌國先生 – 成員

薪酬委員會已於2010年10月7日採納職權範圍，其主要功能為：

1. 落實及管理管理層購股權計劃以及CNTD購股權計劃；
2. 審閱及向董事會建議董事及主要行政人員的薪酬框架，當中覆蓋所有薪酬範圍，包括董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權及實物利益；及
3. 審閱及釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬組合。

薪酬委員會成員概不參與有關其薪酬的任何決定。

### 薪酬水平和其構成

在制定薪酬組合時，薪酬委員會會考慮本集團、執行董事及行政管理層的表現以及相同行業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。

獨立董事按其貢獻、計及董事的努力、所花時間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（包括根據CNTD購股權計劃授出的購股權（載於日期為2010年8月12日的本公司通函））組成。董事薪酬條款詳情載於董事會報告。

## 企業管治報告書

本公司於2011年10月20日與錢毅鋒先生就委任其為執行董事訂立服務協議。任何一方可於不少於6個月前給予另一方終止的書面通知，或任何一方向另一方支付代通知金以終止該服務協議。

董事薪酬組合的年度審閱由薪酬委員會進行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。

### 薪酬披露

截至2011年12月31日止財政年度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	固定薪金	花紅	董事袍金	其他津貼	合計
施建	100%	—	—	—	範圍A
李耀民	100%	—	—	—	範圍B
余偉亮 (獲調任為執行董事， 自2011年7月1日起生效)	100%	—	—	—	範圍B
施冰	100%	—	—	—	範圍A
宋亦青	84%	—	—	16%	範圍B
顧必雅	100%	—	—	—	範圍B
茅一平	100%	—	—	—	範圍B
楊勇剛	100%	—	—	—	範圍A
錢毅鋒	100%	—	—	—	範圍A

匯率按每月平均基準計算。

董事	固定薪金	花紅	董事袍金	其他津貼	合計
余偉亮 (辭任非獨立非執行董事， 自2011年7月1日起生效)	—	—	100%	—	範圍A
陳頌國	—	—	100%	—	範圍A
羅永威	—	—	100%	—	範圍A
林炳麟	—	—	100%	—	範圍A
江紹智	—	—	100%	—	範圍A

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	合計
戴國琳 (副總裁)	100%	—	—	範圍A
高憲宏 (助理總裁、總經理)	100%	—	—	範圍A
吳若銘 (總經理)	100%	—	—	範圍A
劉索引 (總經理)	100%	—	—	範圍A
左昕 (助理總裁、副董事)	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新加坡元至500,000新加坡元內
2. 董事及高級管理層於證券及購股權擁有權益詳情載於董事會報告內「管理層購股權計劃」一節。
3. 董事薪酬詳情載於本年報第124頁至第125頁的財務報表。

除執行主席施建先生與聯席行政總裁兼執行董事施冰的父子關係外，本集團概無僱員為董事或行政總裁的直系家族成員（定義見新交所上市手冊）而其於截至2011年12月31日止財政年度的薪酬超過150,000新加坡元。

## 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。

已根據國際財務報告準則編製財務報表及該財務報表足以真實與公允地反映本集團及本公司於財政年度終的財務狀況。

董事知悉其編製本公司截至2011年12月31日止年度財務報表的責任。

### 審計委員會

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。審計委員會成員如下：

陳頌國先生 – 主席  
 林炳麟先生 – 成員  
 羅永威先生 – 成員

陳頌國先生及林炳麟先生擁有會計及相關財務管理專業知識及經驗。董事會認為羅永威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2010年10月7日採納職權範圍，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本公司董事會前，審閱該等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。

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，亦審閱支付予安永的核數費用。於財政年度，安永概無向本集團提供任何非核數服務。2010年及2011年財政年度支付予安永的核數費用及非核數服務費用詳情如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
核數費用	3,550	5,905
非核數服務費用	-	-
合計	3,550	5,905

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。

並無任何重大不明朗事件或條件顯示本公司的持續經營能力成疑。

本公司截至2011年12月31日止財政年度的年度業績已由審計委員會審閱。

安永就合併財務報表的審計意見載於第56頁至57頁的「獨立核數師報告」。

審計委員會信納，本公司現聘核數師安永能夠履行本公司的審計責任，故向董事會建議於應屆股東週年大會提名安永為本公司外聘核數師。

本集團已為其附屬公司及主要聯營公司委聘其他外聘核數師。有關詳情請參閱第28頁。

## 舉報政策

本公司已採納舉報政策，向職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，審計委員會概無收到任何舉報報告。

## 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，承認其對本集團內部控制及風險管理體系所負整體責任，並按年檢討該等體系的充分性及完備性。本集團主要行政人員負責執行內部控制及風險管理職能，彼等亦確認內部控制乃屬充分並行之有效，並向審計委員會呈報以供審閱。

須注意，董事會認為，如未有證據顯示出現衝突，該體系乃指定用於管理而非消除未能達致業務目標的風險，該體系僅合理而非完全保證可避免出現重大錯誤陳述，包括保障資產、備存妥當會計記錄、財務資料的可靠性、遵守適當法律、法規及最佳常規，以及業務風險的識別及控制。董事會知悉，所有內部控制體系均存在固有局限，並無內部控制體系可完全保證避免出現重大謬誤、決策失誤、認為疏忽造成的損失、欺詐或其他不法行為。

風險管理對本公司業務而言非常重要。風險評定及評估乃作為年度策略計劃周期的組成部分。各業務部門在識別出達到彼等的策略目標存在的風險後，須記錄就各項重大風險已採取及擬採取的管理及緩和措施。

本集團主要以中國人民幣進行交易，若干交易以港元、新加坡元及美元進行。匯率出現任何重大不利變動可能對本集團的表現造成影響。本集團透過利用自然對沖機會務求將該風險減至最低。本集團亦審閱控制政策及流程並於必要時向董事會提出重大事宜。

安永根據彼等計劃在審計過程中依賴內部控制系統的程度為限來對內部控制進行檢查。彼等就在審計過程中注意到的任何重大的與內部控制制度不符情形和內部控制的弱點以及相應的建議匯報給審計委員會。管理層會跟進安永的建議作為其審閱本集團內部監控制度角色的一部分。審計委員會亦會每年至少和管理層避席的情況下與安永開會一次，討論內部控制及不同的會計議題。此外，審計委員會會透過內部及外聘核數師就內部控制作出的建議審閱管理層行事的成效。

於2011年12月31日，根據本集團建立及維持的內部控制、內部核數師所作工作以及管理層、各董事委員會及董事會所作工作，審計委員會及董事會認為本集團的內部控制乃屬充分有效。

## 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，本集團內部審計功能由來自其母公司的個別核數師管理及監察。為提升本集團的內部審計功能，審計委員會已委任上海東洲政信會計師事務所配合本公司內部核數師（統稱「內部核數師」）。內部核數師向審計委員會主席匯報任何於審計過程識別的任何重大弱點及風險，該等資料亦會通報管理層。管理層將因此向審計委員會更新補救計劃的狀況。

審計委員會按內部核數師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

投資委員會（「投資委員會」）由四名成員組成，包括主席的全體成員均為獨立非執行董事。投資委員會成員如下：

林炳麟先生 — 主席  
江紹智先生 — 成員  
陳頌國先生 — 成員  
羅永威先生 — 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. 審閱本公司進行的股份購買、贖回或以其他方式收購股份的活動。

## 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擬建議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以上代理人代表該股東出席及投票，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。

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大會並回答與該等董事委員會工作有關的問題。

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。

香港守則條文第E.1.3條規定發行人應於週年股東大會舉行前至少20個完整營業日及於所有其他大會舉行前至少10個完整營業日安排向股東發出通知。

於截至2011年12月31日止年度，於2011年4月29日舉行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、本公司註冊成立之地方法律、載於新交所上市規則的新加坡上市手冊及香港守則第E.1.3條守則規定，已給予充份通知。

為保障股東權益及權利，就各重大獨立事項（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。

本集團亦參與於新加坡、香港及外地舉行投資者論壇，並舉辦簡介會以及與分析師及基金經理開會以讓其更了解本集團業務。

本集團的企業網頁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：

電郵 : 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1號  
 會展廣場辦公大樓2503室

## 遵守標準守則及證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）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。董事確認於截至2011年12月31日止年度期間均遵守標準守則及上市規則所載的規定標準。

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嚴謹的書面指引。禁止董事及行政人員以短期因素及於本公司公告其財政年度首季各季度之財務報表前三十天及本公司公告全年財務報表前六十天期間開始（或（倘時間較短）相關財政期間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截至2011年12月31日止財政年度末仍然存續的重大合約。

## 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，本集團於回顧財政年度期間訂立的利害關係人士交易（「利害關係人士交易」）總值如下：

利害關係人士姓名	截至2011年12月31日止年度	
	所有於回顧財政年度期間的利害關係人士交易總值（不包括少於100,000新加坡元的交易以及根據規則920條股東授權項下進行的交易） （人民幣千元）	所有根據規則920條股東授權項下進行的利害關係人士交易（不包括少於100,000新加坡元的交易） （人民幣千元）
上置集團有限公司	161,738	—

以上金額人民幣1.6174億元包括上置向本公司提供的貸款人民幣1.5131億元及截至2011年12月31日止12個月的管理費人民幣1,043萬元。

於本財政年度，上置向本公司提供貸款人民幣1.5131億元，該項貸款為免息、無抵押及需按要求償還。本公司已於2011年12月31日向上置償還貸款人民幣1億元。

於2010年7月7日，上海金羅店開發與上海美蘭湖物業管理有限公司（「上海美蘭湖物業管理」）訂立物業管理協議，據此，上海美蘭湖物業管理同意就羅店新鎮繼續向上海金羅店開發提供物業管理服務，期限由2010年7月1日至2012年12月31日，固定管理費為每月人民幣86.9萬元。根據物業管理協議，上海金羅店開發免費向上海美蘭湖物業管理提供建築面積為132.1平方米的物業，用作物業管理辦公室。截至2011年12月31日止12個月的管理費為人民幣1,042.8萬元。

## 風險管理

本公司並無風險管理委員會。然而，管理層會定期審閱本公司的業務及經營活動以識別重大經營及企業風險範疇並採取合適措施控制及緩和該等風險。管理層會審閱所有重大控制政策及程序並且向董事及審計委員會提呈所有重大事宜。

## 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。本公司將以持續基準繼續審閱及改進其企業管治常規。

**董**事欣然提呈年報連同截至2011年12月31日止財政年度的經審計財務報表。

## 主要業務

本集團主要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合併財務報表附註3。

## 業績及分配

本集團截至2011年12月31日止財政年度的業績載於本年報第58頁的合併綜合收益表。

董事議決不建議派付截至2011年12月31日止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新股份。

## 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，本集團概無作出任何捐款。

本集團於年內的變動詳情：

- 投資物業載於合併財務報表附註14。
- 物業、廠房及設備載於合併財務報表附註13。

### 本集團財務概要

本集團的業績概要載於第18頁至20頁。

### 購買、出售或贖回本公司證券

於截至2011年12月31日止年度，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

於2011年4月6日及2011年12月22日，本公司向根據2007年7月5日採納的管理層購股權計劃歸屬的第三批及第四批購股權分別獲行使的合資格人士配發及發行4,905,000股及6,131,250股新普通股。

### 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。詳情載於本年報的持股分析。

### 董事

於本年報日期在職的本公司董事為：

#### 執行董事

施建

李耀民

余偉亮

施冰

宋亦青

顧必雅

茅一平

楊勇剛

錢毅鋒

(於2011年10月20日獲委任)

### 獨立非執行董事

陳頌國

羅永威

林炳麟

江紹智

張浩 (於2012年2月13日獲委任)

於應屆股東週年大會，茅一平先生、林炳麟先生及江紹智先生將根據本公司章程細則第86條輪值退任而錢毅鋒先生及張浩先生將根據本公司章程細則第85(7)條退任。彼等均符合資格並願意膺選連任。

羅永威先生將根據本公司章程細則第86條於應屆股東週年大會退任，並將不會膺選連任。

### 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21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

根據上市規則，自2011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

執行董事施建先生及李耀民先生亦為上置的執行董事。除施先生及李先生外，其餘董事概無於本公司控股股東上置擔任任何職位。

除上文及本報告「關連交易」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28%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約72%。據董事所悉，任何董事、其聯繫人或任何主要股東（包括持有本公司股本的5%以上的任何董事）概無於最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1,000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的合併財務報表附註28。

### 企業管治

本公司致力遵行最佳企業管治常規，並已於2011年整個財政年度遵守新加坡企業管治委員會頒佈的新加坡守則及上市規則附錄十四所載的香港守則的守則條文，除新加坡守則第2.1條指引外，即獨立董事並無佔有董事會至少三分之一，但本公司其後於2012年2月13日委任張浩先生以符合該規定，以及惟香港守則條文第E.1.2條除外，即董事會主席因其他業務承擔而未有出席2011年度的股東週年大會。聯席行政總裁已代替主席出席大會。企業管治報告書詳情載於第29頁至第40頁。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出特定查詢後，董事確認於截至2011年12月31日止財政年度期間均遵守標準守則所載的規定標準。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則的規定就其獨立性而呈交的年度書面確認。本公司認為其所有獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以嚴重干預彼等進行獨立判斷的任何關係。

## 持續關連交易

於2010年7月7日，上海金羅店開發與上海美蘭湖物業管理訂立物業管理協議，據此，上海美蘭湖物業管理同意於2010年7月1日至2012年12月31日期間繼續就羅店新鎮向上海金羅店開發提供物業管理服務，每月固定管理費為人民幣869,000元。根據物業管理協議，上海金羅店開發免費向上海美蘭湖物業管理提供建築面積為132.1平方米的物業作為物業管理辦事處用途。預計上海金羅店開發應付予上海美蘭湖物業管理截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度的管理費將分別不會超過人民幣990萬元、人民幣1,050萬元及人民幣1,050萬元。

香港聯交所已授出毋須遵守取得獨立股東批准的豁免。

本公司核數師已獲委聘就本集團之持續關連交易作出匯報，有關匯報乃按照《香港核證委聘準則》第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」及根據香港會計師公會發出之《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」進行。核數師已根據上市規則第14A.38條之規定，就本集團於上文披露之持續關連交易發出無保留意見函件，當中載列其發現及結論。本公司已向香港聯交所提供核數師函件的文本。

由於上海美蘭湖物業管理為本公司的控股股東上置的一家附屬公司，根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事已審閱本集團的持續關連交易，並確認交易為：

- (1) 本集團日常及一般業務過程中進行；
- (2) 按一般商業條款訂立；及
- (3) 根據服務協議，條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益。

## 董事購買股份及債券的權利

除本報告「管理層購股權計劃」一節所述者外，本公司概無於財政年度結束或任何時間訂立任何安排，致使本公司的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2011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標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

## (a) 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 概約百分比
		家族權益	公司權益			
施建	-	-	2,658,781,817 <sup>(1)</sup>	2,658,781,817	68.07%	
李耀民	4,147,500	-	-	4,147,500	0.11%	
余偉亮	3,555,000	-	-	3,555,000	0.09%	
顧必雅	2,100,000	-	-	2,100,000	0.05%	
茅一平	1,732,500	-	-	1,732,500	0.04%	
楊勇剛	3,570,000	-	-	3,570,000	0.09%	
陳頌國	100,000	-	-	100,000	0.003%	
羅永威	700,000	-	-	700,000	0.02%	

(1) 由於施建先生透過上置投資控股有限公司（「上置投資」）而身為上置的控股股東，因此彼被視作擁有華通投資有限公司（「華通」）於本公司所持有之全部股份之權益。施建先生的配偶亦於上置擁有微不足道的直接股權。於財政年度初，華通持有2,396,781,817股普通股份及於2011年9月14日由OZ Master Fund, Ltd.、OZ Asia Master Fund, Ltd.、OZ Global Special Investments Master Fund, L.P.、Gordel Holdings Ltd.、Goldman Sachs & Co. Profit Sharing Master Trust及OZ Select Master Fund, Ltd.購買262,000,000股股份。

## (b) 於本公司相關股份中的好倉

根據本公司管理層購股權計劃，若干董事獲授購股權認購本公司股份如下，詳情載於本年報「管理層購股權計劃」一節。

董事姓名	根據管理層購股權 計劃已授出但尚 未歸屬的股份數目	佔已發行股本 概約百分比
李耀民	1,777,500	0.05%
余偉亮	1,777,500	0.05%
顧必雅	900,000	0.02%
茅一平	742,500	0.02%
楊勇剛	1,530,000	0.04%

(c) 於本公司相聯法團股份及相關股份中的好倉

於上置的股份

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔相聯法團已發行股本概約百分比
施建	7,246,991	2,324 <sup>(1)</sup>	2,590,127,604 <sup>(2)</sup>	2,597,376,919	52.40%
李耀民	5,172,324	-	-	5,172,324	0.10%

(1) 該等2,324股股份由施建先生的配偶司曉東女士所持有。

(2) 該等2,590,127,604股股份由上置投資所持有。由於施建先生及其配偶司曉東女士共同實益擁有上置投資已發行股本63%，施先生因此被視作擁有該等2,590,127,604股股份的權益。

於財政年度末至2012年1月21日期間，施建先生透過一系列交易購得5,760,000股上置股份。除此之外，上述權益概無任何變動。除本年報所披露者外，於財政年度結束時在職董事概無於財政年度開始或於委任日期（倘較後）或於財政年度結束時於本公司或關連公司的股份、購股權、認股權證或債券擁有權益。

除上文所披露者外，於2011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作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。

## 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（無論兼職或全職）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。

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390,584,117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，因向身為本公司之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、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。有關未授出購股權之詳情，請參閱本董事會報告「管理層購股權計劃」一節。

## 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、施冰先生、宋亦青女士、顧必雅女士、茅一平先生、楊勇剛先生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／ 委任信函日期	任期	每年固定薪酬	終止通知期／ 代通知金
<b>執行董事</b>				
施建	2010年10月7日	2010年10月22日至 2013年10月21日	100萬港元	6個月
李耀民	2010年10月7日	2010年10月22日至 2013年10月21日	200萬港元	6個月
余偉亮 <sup>(1)</sup>	2011年6月24日	2011年7月1日至 2013年10月21日	240,000港元並增加至3,000,000港元， 自2011年7月1日起生效	6個月
施冰	2010年10月7日	2010年10月22日至 2013年10月21日	100萬港元加人民幣260,000元	6個月
宋亦青	2010年10月7日	2010年10月22日至 2013年10月21日	156萬港元連同房屋津貼300,000港元 加人民幣650,000元	6個月
顧必雅	2010年10月7日	2010年10月22日至 2013年10月21日	150萬港元加人民幣260,000元	6個月
茅一平	2010年10月7日	2010年10月22日至 2013年10月21日	150萬港元加人民幣260,000元	6個月
楊勇剛	2010年10月7日	2010年10月22日至 2013年10月21日	800,000港元加人民幣130,000元	6個月
錢毅鋒	2011年10月20日	2011年10月20日至 2014年10月19日	600,000港元	6個月
<b>獨立非執行董事</b>				
陳頌國	2010年10月7日	2010年10月22日至 2013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
羅永威	2010年10月7日	2010年10月22日至 2013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
林炳麟	2010年10月7日	2010年10月22日至 2013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
江紹智	2010年10月7日	2010年10月22日至 2013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 <sup>(2)</sup>	2012年2月13日	2012年2月13日至 2013年10月21日	260,000港元	1個月

(1) 余偉亮先生由非獨立非執行董事調任為執行董事，自2011年7月1日起生效。

(2) 張浩先生獲委任為獨立非執行董事，自2012年2月13日起生效。

余偉亮先生、施冰先生、宋亦青女士、顧必雅女士、茅一平先生、楊勇剛先生及錢毅鋒先生的薪酬調降10%，自2012年1月起生效。期限六個月，惟13個月基本薪金維持不變。本決定乃參照本公司業績及盈利能力以及行業薪酬基準及現行市況而釐定。

## 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2011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

主要股東的名稱	持有利益的身份	普通股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
華通投資有限公司 (附註1)	實益擁有人	2,658,781,817	68.07%
上置集團有限公司 (附註1)	受控制公司的權益	2,658,781,817	68.07%
上置投資控股有限公司 (附註1)	受控制公司的權益	2,658,781,817	68.07%

附註：

- (1) 施建先生擁有的一間受控制公司與上文「董事及主要行政人員於證券的權益」一段所披露相同。

## 認購股份的權利

### (i) 管理層購股權計劃

於2007年7月5日，董事會批准向下文所述的若干本公司董事及僱員（統稱「獲賦權人士」）授出合共28,500,000股無面值普通股股份（「股份」）（根據每一股股份拆細至75,000股（「股份拆細」）作出調整後）作為其持續服務本公司的獎勵（「管理層購股權計劃」）。管理層購股權計劃於2007年7月5日實施。

於2007年7月9日，以每股行使價人民幣8.00元（作出股份拆細調整前）向獲賦權人士授出28,500,000股未發行股份的購股權。

根據管理層購股權計劃條款，將配發股份將歸屬如下：

- a. 10%於本公司於新交所主板上市日期後12個月完結時；
- b. 15%於本公司於新交所主板上市日期後24個月完結時；

- c. 20%於本公司於新交所主板上市日期後36個月完結時；
- d. 25%於本公司於新交所主板上市日期後48個月完結時；及
- e. 其餘30%於本公司於新交所主板上市日期後60個月完結時，

惟有關獲賦權人士須於歸屬當日仍於本集團服務及彼等並未提呈離職通知。行使價為每股人民幣8.00元（作出股份拆細調整前）。

於2011年4月6日及2011年12月22日，4,905,000及6,131,250股新股份分別發行予獲賦權人士。

根據管理層購股權計劃授出購股權的股份數目

獲賦權 人士姓名	已授出購股權		財政年度期間變動				於2011年 12月31日 可行使購股權	未授出購股 權總數
	於2011年1月1日	於2011年1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效	於2011年 12月31日	被視作擁有權益
<b>董事</b>								
李耀民	5,925,000	1,481,250	-	2,666,250	-	-	4,147,500	1,777,500
余偉亮	5,925,000	888,750	-	2,666,250	-	-	3,555,000	1,777,500
顧必雅	3,000,000	750,000	-	1,350,000	-	-	2,100,000	900,000
茅一平	2,475,000	618,750	-	1,113,750	-	-	1,732,500	742,500
楊勇剛	5,100,000	1,275,000	-	2,295,000	-	-	3,570,000	1,530,000
<b>僱員</b>								
戴國琳	1,875,000	468,750	-	843,750	-	-	1,312,500	562,500
孫曉萌	225,000	56,250	-	101,250	-	-	157,500	67,500

### 新交所上市手冊規定的其他資料

除於本年報其他部分披露的資料外，財政年度：

- (a) 管理層購股權計劃及CNTD購股權計劃的薪酬委員會由江紹智先生、羅永威先生、林炳麟先生及陳頌國先生組成。
  - (b) 概無向本公司控股股東或彼等的聯繫人士授出購股權。
  - (c) 本公司或其相聯法團的僱員概無收取根據管理層購股權計劃及CNTD購股權計劃項下股份總數的5%或以上。
  - (d) 向參與者（為本公司董事）授出的購股權詳情於「管理層購股權計劃」一節披露，概無參與者收取股份總數的5%或以上。
- (ii) 佔用未發行股份的購股權
- 於財政年度，除管理層購股權計劃外，概無授出認購本公司或本集團任何公司未發行股份的購股權。
- (iii) 已行使購股權
- 於2011年4月6日及2011年12月22日，因行使認購未發行股份的購股權，已發行本公司4,905,000股及6,131,250股股份。
- (iv) 未發行股份

於財政年度結束時，與管理層購股權計劃有關的本公司未發行股份為7,357,500股。

### 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)
林炳麟	(獨立非執行董事)
羅永威	(獨立非執行董事)

審計委員會已向董事會推薦提名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。



## 董事會報告

### 核數師

截至2011年12月31日止財政年度的合併財務報表已由安永審計。安永將於2012年的股東週年大會上退任，惟符合資格膺選連任。續聘其為本公司核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於2012年的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

2012年3月8日

# 董事聲明

五

等（施建及宋亦青）為中國新城鎮發展有限公司兩名董事，謹此聲明，董事認為：

- a. 本集團的合併財務報表及本公司的財務報表連同有關附註，乃編製以真實而公平地反映本集團及本公司於2011年12月31日的事務狀況及本集團截至該日止財政年度的業績、權益變動及現金流量及本公司的權益變動；及
- b. 於本聲明日期，有合理理由相信本公司將能夠於到期時償還其債務。

謹代表董事會

施建  
執行主席

宋亦青  
董事

2012年3月8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)

56

二零一二年  
年報

中國新城鎮發展有限公司

我們已審計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2011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對與編製合併財務報表相關的內部控制負責,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編製，於所有重大方面公允地反映 貴公司及 貴集團於2011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。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2012年3月8日

# 合併綜合收益表

截至2011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)

58

二零一一年年報

中國新城市發展有限公司

	附註	截至2011年 12月31日 止年度	截至2010年 12月31日 止年度
<b>收入</b>	6	<b>640,532</b>	1,479,889
銷售成本	7	<b>(303,665)</b>	(567,278)
<b>毛利</b>		<b>336,867</b>	912,611
其他收入	6	<b>26,355</b>	13,130
銷售及分銷成本	7	<b>(161,369)</b>	(65,223)
管理費用	7	<b>(136,055)</b>	(178,224)
其他開支	6	<b>(222,544)</b>	(44,544)
購回優先票據虧損		–	(4,177)
已竣工投資物業公允價值(虧損)/收益	14	<b>(24,107)</b>	16,168
在建投資物業公允價值虧損	14	<b>(9,264)</b>	(1,723)
<b>經營(虧損)/溢利</b>		<b>(190,117)</b>	648,018
財務成本	8	<b>(48,648)</b>	(97,861)
分佔共同控制實體的虧損	4(b)	<b>(891)</b>	–
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(239,656)</b>	550,157
所得稅	9	<b>6,476</b>	(188,575)
<b>除稅後(虧損)/溢利</b>		<b>(233,180)</b>	361,582
其他綜合收入		–	–
<b>綜合收入總額</b>		<b>(233,180)</b>	361,582
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
母公司擁有人		<b>(200,727)</b>	246,794
非控股權益		<b>(32,453)</b>	114,788
		<b>(233,180)</b>	361,582
以下人士應佔綜合收入總額：			
母公司擁有人		<b>(200,727)</b>	246,794
非控股權益		<b>(32,453)</b>	114,788
		<b>(233,180)</b>	361,582
母公司普通股權持有人應佔每股(虧損)/盈利(每股人民幣)：	12		
每股基本(虧損)/盈利		<b>(0.0514)</b>	0.0678
每股攤薄(虧損)/盈利		<b>(0.0514)</b>	0.0644

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2011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)

附註	本集團		本公司	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010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	2,617,549
於聯營公司的投資	4(a)	200	–	–
於共同控制實體的投資	4(b)	39,109	–	–
物業、廠房及設備	13	1,324,933	134	198
已竣工投資物業	14	684,000	–	–
在建投資物業	14	100,000	–	–
預付土地租賃款項	15	239,555	–	–
非流動預付款	18	510,000	–	–
非流動應收賬款項	19	69,903	–	–
遞延稅項資產	9	131,823	–	–
其他資產		47,475	–	–
<b>非流動資產總額</b>		<b>3,146,998</b>	<b>2,591,393</b>	<b>2,617,747</b>
<b>流動資產</b>				
待售土地開發	16	4,998,936	–	–
待售開發中物業	17	994,202	–	–
預付土地租賃款項	15	796,890	–	–
存貨		4,922	–	–
應收附屬公司款項		–	398,545	496,312
預付款項	18	38,668	–	–
其他應收款項	18	32,595	2	4
應收賬款	19	65,432	–	26
現金及銀行結餘	20	537,387	9,349	102,730
<b>流動資產總額</b>		<b>7,469,032</b>	<b>407,896</b>	<b>599,072</b>
<b>資產總額</b>		<b>10,616,030</b>	<b>2,999,289</b>	<b>3,216,819</b>
<b>權益及負債</b>				
<b>權益</b>				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	21	2,801,180	2,801,180	2,778,853
其他儲備	22	591,731	1,925,144	1,942,220
累計虧損		(904,340)	(1,937,702)	(1,679,381)
		<b>2,488,571</b>	<b>2,788,622</b>	<b>3,041,692</b>
非控股權益		537,075	–	–
<b>權益總額</b>		<b>3,025,646</b>	<b>2,788,622</b>	<b>3,041,692</b>

# 財務狀況表

於2011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)

60

二零一一年年報

中國新城鎮發展有限公司

	附註	本集團		本公司	
		2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借貸	23	<b>2,383,100</b>	1,698,300	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	24	<b>521,885</b>	538,176	-	-
遞延稅項負債	9	<b>21,151</b>	19,625	-	-
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,926,136</b>	2,256,101	-	-
<b>流動負債</b>					
計息銀行及其他借貸	23	<b>757,243</b>	470,289	<b>162,253</b>	170,299
應付賬款	25	<b>2,086,912</b>	917,806	-	-
其他應付款項及應計款項	25	<b>602,570</b>	569,771	<b>3,704</b>	4,828
應付關聯方款項	26	<b>53,548</b>	-	<b>44,710</b>	-
客戶墊款	27	<b>46,906</b>	5,523	-	-
土地開發產生的遞延收入	24	<b>594,968</b>	895,670	-	-
即期所得稅負債		<b>522,101</b>	519,164	-	-
<b>流動負債總額</b>		<b>4,664,248</b>	3,378,223	<b>210,667</b>	175,127
<b>負債總額</b>		<b>7,590,384</b>	5,634,324	<b>210,667</b>	175,127
<b>權益及負債總額</b>		<b>10,616,030</b>	8,931,850	<b>2,999,289</b>	3,216,819
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,804,784</b>	3,106,077	<b>197,229</b>	423,945
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,951,782</b>	5,553,627	<b>2,788,622</b>	3,041,692

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。

施建先生  
執行主席

宋亦青女士  
首席財務官

# 權益變動表

截至2011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	母公司擁有人應佔權益					非控股權益	權益總額
		股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	總計		
於2010年1月1日	21/22	2,497,385	(37,294)	749,001	(836,166)	2,372,926	436,231	2,809,157
綜合收入總額		-	-	-	246,794	246,794	114,788	361,582
給予管理層的以權益結算購股權	22/28	-	-	5,574	-	5,574	-	5,574
因行使根據管理層購股權計劃(「管理層購股權計劃」)授出的管理層購股權發行股份及								
庫存股份	21/22	5,592	2,761	(8,353)	-	-	-	-
出售附屬公司引起的非控股權益變動		-	-	-	-	-	500	500
轉換第三批可轉換債券時發行股份	21/22	283,696	-	(137,415)	-	146,281	-	146,281
股息	10	-	-	-	(52,281)	(52,281)	-	(52,281)
出售庫存股份	21	(7,820)	34,533	-	-	26,713	-	26,713
於2010年12月31日	21/22	2,778,853	-	608,807	(641,653)	2,746,007	551,519	3,297,526
綜合收入總額		-	-	-	(200,727)	(200,727)	(32,453)	(233,180)
給予管理層的以權益結算購股權	22/28	-	-	5,249	-	5,249	-	5,249
因行使根據管理層購股權計劃授出的								
管理層購股權發行股份	21/22	22,327	-	(22,325)	-	2	-	2
附屬公司非控股權益的出資		-	-	-	-	-	18,009	18,009
股息	10	-	-	-	(61,960)	(61,960)	-	(61,960)
於2011年12月31日	21/22	2,801,180	-	591,731	(904,340)	2,488,571	537,075	3,025,646

## 權益變動表

截至2011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)

### 本公司

	附註	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	總計
於2010年1月1日	21/22	2,497,385	(37,294)	2,082,414	(1,580,229)	2,962,276
綜合收入總額	11	-	-	-	(46,871)	(46,871)
給予管理層的以權益結算購股權	22/28	-	-	5,574	-	5,574
因行使根據管理層購股權計劃授出的 管理層購股權發行股份及庫存股份	21/22	5,592	2,761	(8,353)	-	-
轉換第三批可轉換債券時發行股份	21/22	283,696	-	(137,415)	-	146,281
股息	10	-	-	-	(52,281)	(52,281)
出售庫存股份	21	(7,820)	34,533	-	-	26,713
於2010年12月31日	21/22	2,778,853	-	1,942,220	(1,679,381)	3,041,692
綜合收入總額	11	-	-	-	(196,361)	(196,361)
給予管理層的以權益結算購股權	22/28	-	-	5,249	-	5,249
因行使根據管理層購股權計劃授出的 管理層購股權發行股份	21/22	22,327	-	(22,325)	-	2
股息	10	-	-	-	(61,960)	(61,960)
於2011年12月31日	21/22	2,801,180	-	1,925,144	(1,937,702)	2,788,622

# 合併現金流量表

截至2011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2011年 12月31日止 年度	截至2010年 12月31日止 年度
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前(虧損)/溢利		<b>(239,656)</b>	550,157
經調整：			
物業、廠房及設備折舊	13	<b>54,408</b>	60,181
預付土地租賃款項攤銷	15	<b>4,158</b>	9,246
出售物業、廠房及設備虧損		-	17,317
已竣工投資物業公允價值虧損/(收益)	14	<b>24,107</b>	(16,168)
在建投資物業公允價值虧損	14	<b>9,264</b>	1,723
出售附屬公司虧損		-	636
購回優先票據虧損		-	4,177
分佔共同控制實體的虧損	4(b)	<b>891</b>	-
管理層購股權開支	22	<b>5,249</b>	5,574
現有股份上市產生的開支	7	-	32,058
利息收入	6	<b>(17,559)</b>	(9,752)
利息開支	8	<b>48,648</b>	97,861
匯兌收益		<b>(8,046)</b>	-
		<b>(118,536)</b>	753,010
待售土地開發(增加)/減少		<b>(1,376,981)</b>	83,147
待售開發中物業增加		<b>(855,743)</b>	(68,459)
預付土地租賃款項增加		<b>(476,947)</b>	(17,112)
存貨增加		<b>(890)</b>	(266)
應收關聯方款項減少		-	47,003
預付款項減少/(增加)		<b>215,487</b>	(248,000)
其他應收款項及其他資產減少		<b>336,840</b>	15,000
應收賬款減少/(增加)		<b>443,812</b>	(149,370)
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入減少		<b>(16,291)</b>	(24,499)
土地開發產生的遞延收入(減少)/增加		<b>(300,702)</b>	255,730
客戶墊款增加		<b>41,383</b>	1,274
應付賬款及其他應付款項增加/(減少)		<b>1,174,221</b>	(326,695)
應付關聯方款項增加/(減少)		<b>2,238</b>	(12)
<b>經營活動現金(流出)/流入淨額</b>		<b>(932,109)</b>	320,751

## 合併現金流量表

截至2011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)

64

二零一一年年報

中國新城鎮發展有限公司

	附註	截至2011年 12月31日止 年度	截至2010年 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		<b>(644,081)</b>	(58,020)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>272</b>	785
土地使用權付款		-	(232)
投資物業付款		<b>(66,312)</b>	(121,985)
出售附屬公司		-	(336)
於共同控制實體的投資		<b>(40,000)</b>	-
已收利息		<b>17,559</b>	6,109
<b>投資活動現金流出淨額</b>		<b>(732,562)</b>	(173,679)
<b>融資活動現金流量</b>			
出售庫存股份	21	-	26,713
附屬公司非控股股東出資		<b>18,009</b>	-
行使根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權所收取的現金	22	<b>2</b>	-
銀行及其他借貸所得款項		<b>1,278,600</b>	320,299
償還銀行借貸		<b>(300,000)</b>	(310,010)
向關聯方借貸所得款項		<b>151,310</b>	-
償還關聯方借貸		<b>(100,000)</b>	-
購回優先票據已付現金		-	(90,332)
就銀行借貸利息付款受限制的存款解除的現金		<b>24,000</b>	7,759
就銀行借貸利息付款作為受限制存款存置的現金		-	(178,000)
已付利息		<b>(160,800)</b>	(141,877)
已付股息		<b>(61,960)</b>	(52,281)
現有股份上市所產生的開支付款		<b>(4,152)</b>	(27,906)
<b>融資活動現金流入／(流出)淨額</b>		<b>845,009</b>	(445,635)
現金及現金等價物的減少淨額		<b>(819,662)</b>	(298,563)
年初的現金及現金等價物		<b>1,167,049</b>	1,465,612
<b>年終的現金及現金等價物</b>	20	<b>347,387</b>	1,167,049

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。

(除另有指明者外，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」)由一名股東註冊成立。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。

### 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頒佈的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)。

### 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司於2011年12月31日的財務報表。附屬公司自收購日期(即本集團取得控制權當日)起全面綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止為止。

## 財務報表附註

截至2011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)

66

二  
零  
一  
一  
年  
年  
報

中  
國  
新  
城  
鎮  
發  
展  
有  
限  
公  
司

### 2.1 編製基準(續)

#### 合併基準(續)

附屬公司的財務報表乃按與母公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。所有集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易產生的未變現收益及虧損以及股息乃於綜合入賬時全面對銷。

即使出現赤字結餘，附屬公司內的綜合收入總額乃歸於非控股權益。

#### 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。

### 2.2 會計政策及披露的變動

#### 新訂及經修訂準則及詮釋

所採納的會計政策乃與過往財政年度所採納者一致，惟下列於2011年1月1日生效的新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告解釋委員會的解釋除外：

國際會計準則第24號	關聯方披露(修訂本)
國際會計準則第32號	金融工具：呈列(修訂本)
國際財務報告準則第1號	對首次採用者在國際財務報告準則下披露比較期間信息的過渡性豁免(修訂本)
國際財務報告解釋委員會解釋公告第14號	最低資金要求的預付款(修訂本)
國際財務報告解釋委員會解釋公告第19號	發行權益工具償還金融負債
國際財務報告準則改進(2010年5月)	

所採納的準則或解釋載述如下：

#### 國際會計準則第24號－關聯方交易(修訂本)

國際會計準則理事會頒佈對國際會計準則第24號的修訂，闡明關聯方的定義。新定義強調關聯方關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員對同一實體之關聯方關係構成影響的情況。此外，修訂亦引入報告實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關聯方披露規定的豁免。採納修訂不會對本集團的財務狀況或業績造成任何重大影響。

(除另有指明者外，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(續)

### 國際會計準則第32號－金融工具：呈列(修訂本)

國際會計準則理事會頒佈一項修訂，該修訂更改了國際會計準則第32號對金融負債的定義，使實體可將供股、若干期權或認股權證分類為權益工具。該修訂於權利按比例授予實體非衍生權益工具中所有現有同一類別擁有人，以收購實體本身固定數目的權益工具換取以任何貨幣計值的固定金額時適用。該修訂並未對本集團財務狀況或業績造成任何重大影響。

### 國際財務報告準則第1號－對首次採用者在國際財務報告準則第7號下披露比較期間信息的過渡性豁免(修訂本)

國際財務報告準則第1號的修訂免除了國際財務報告準則的首次採用者由於2009年頒佈的改善金融工具披露(對國際財務報告準則第7號的修訂)而導致的額外披露要求。該修訂使得首次採用者得以受益於與國際財務報告準則第7號的修訂中所包含的相同的過渡性規定，該過渡性規定原來僅適用於目前按照國際財務報告準則編製財務報表的主體。該修訂現時未對本集團的財務報表造成重大影響。

### 國際財務報告解釋委員會解釋公告第14號－最低資金要求的預付款(修訂本)

該修訂消除因在設有最低資金要求的情況下處理未來供款的預付款項所引起的預期以外後果。該修訂准許實體就未來服務成本的預付款確認為退休金資產。該解釋的修訂並未對本集團財務狀況或業績造成任何重大影響。

### 國際財務報告解釋委員會解釋公告第19號－發行權益工具償還金融負債

該解釋闡明為消滅金融負債而對債權人發行的權益工具的會計處理方法。發行的權益工具以公允價值計量。當權益工具的公允價值不能可靠計量時，該工具以解除的負債的公允價值計量。任何獲利或損失被立即確認為利潤或損失。採用該解釋對本集團財務報表並無重大影響。

### 國際財務報告準則改進

2010年5月，國際會計準則理事會對國際財務報告準則進行第三次綜合修訂，主要更正和澄清了一系列國際財務報告準則中存在的不一致之處。各項準則均訂有單獨的過渡性條文。採用該等修訂未對本集團的財務狀況或業績造成重大影響。

## 財務報表附註

截至2011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)

68

二零一一年年報

中國新城镇發展有限公司

### 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，而該等判斷對財務信息內確認的金額有最重大的影響：

#### (i) 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

於各報告日期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。

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。在建投資物業的公允價值以剩餘價值法確定。

有關2011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。

(除另有指明者外，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)

#### (ii) 待售土地開發及待售開發中物業的賬面值(續)

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。

根據本集團與當地政府於2011年12月達成的一項協議，本集團於羅店新城鎮須向原住民追加支付估計動遷補償費用人民幣6億元。因此，羅店新城鎮的單位土地開發成本(根據相關區域的預計服務成本估算)自2011年12月開始由每平方米人民幣2,057元增至每平方米人民幣2,845元。

#### (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2011年應收款項的估計減值詳情，請參閱附註18第(b)及(c)項。

## 財務報表附註

截至2011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)

70

二零一一年年報

中國新城鎮發展有限公司

### 2.3 重大會計判斷、估計及假設(續)

#### 估計及假設(續)

##### (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。

於2011年3月，上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店開發」)與上海市寶山區人民政府就上海金羅店開發於羅店新城鎮土地銷售有權享有的土地銷售所得款項比例達成一項補充協議。根據該協議，上海金羅店開發所佔土地銷售所得款項自2011年1月1日起減少15%至約48%。2011年前確認的應收賬款、遞延收入及收入不受影響，而本集團於2011年自應佔土地銷售所得款項錄得的收入已根據該補充協議於財務報表妥為確認。該協議並不影響本集團享有羅店新城鎮以外地區土地銷售所得款項的權利。

(除另有指明者外，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

附屬公司乃由本集團控制的實體，包括合夥商號等未註冊成立實體。附屬公司的業績會被計入本公司之收益表，並以已收及應收股息為限。於本公司的獨立財務報表，於附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損入賬。

### 於聯營公司的投資

本集團於其聯營公司的投資乃以權益法入賬。聯營公司為本集團對其有重大影響的實體。

根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本加本集團應佔聯營公司的資產淨額的收購後變動減任何減值虧損於財務狀況表內列賬。有關聯營公司的商譽(如有)乃包括於投資的賬面值內，且不予以攤銷及就減值作個別測試。

綜合收益表反映應佔聯營公司的經營業績。當於聯營公司的股權直接確認變動時，本集團確認其應佔的任何變動，並(在適用時)於權益變動表內就此作出披露。來自本集團與聯營公司的交易的未變現收益及虧損乃以於聯營公司的權益為限予以對銷。

本集團應佔聯營公司溢或虧損乃於合併綜合收益表上顯示。此乃聯營公司的股權持有人應佔溢利，故屬聯營公司的附屬公司的除稅後溢利及非控股權益。

聯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其聯營公司的投資確認額外減值虧損。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的投資已經減值。倘出現此情況，本集團會計算減值金額，即聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於損益賬內確認該金額。

於失去對聯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剩餘投資。前共同控制實體於失去共同控制權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。

## 財務報表附註

截至2011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)

72

二  
零  
一  
一  
年  
年  
報

中  
國  
新  
城  
鎮  
發  
展  
有  
限  
公  
司

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 於共同控制實體的投資

本集團於其共同控制實體的投資使用權益法記賬。共同控制實體為受共同控制的實體，參與各方對共同控制實體的經濟活動概無完全控制權。

根據權益法，於共同控制實體的投資於財務狀況表入賬列作本集團應佔淨資產，扣除任何減值虧損。與聯營公司相關的商譽(如有)乃計入投資賬面值，須予攤銷或個別進行減值測試。

綜合收益表反映分佔共同控制實體經營業績。倘於共同控制實體直接確認變動，本集團確認其所佔變動並於權益變動表就此作出披露(倘適用)。本集團與共同控制實體交易所產生的未變現收益及虧損，按於共同控制實體所持權益予以撤銷。

本集團應佔共同控制實體溢利或虧損乃於合併綜合收益表上顯示。此乃共同控制實體的股權持有人應佔除稅後溢利。共同控制實體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。

於失去共同控制權時，本集團按其公允價值計量及確認其剩餘投資。前共同控制實體於失去共同控制權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。倘剩餘投資構成重大影響，其將入賬列作於聯營公司的投資。

#### 金融資產

國際會計準則第39號範疇內的金融資產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、持至到期投資以及可供出售金融資產(按適用者)。本集團於初步確認時釐定金融資產的分類。當金融資產獲初步確認，其乃按公允價值加交易成本計量，惟金融資產成本透過損益以公允價值列賬除外。

所有正常購買及銷售的金融資產會在交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。正常購買或銷售指需要於按照市場規定或慣例一般訂立的期間內進行資產交付的金融資產買賣。

(除另有指明者外，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)

金融資產的後續計量取決於其分類如下。

#### (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，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，除非其乃指定作實際對沖工具或財務擔保合約。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綜合收益表內確認。

本集團評估其透過損益以公允價值列賬的金融資產 (持作交易)，以評估於近期將其出售的意圖是否仍然適用。當於罕有情況下本集團因不活躍市場及管理層於可見將來將其出售的意圖有重大變動時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。重新分類透過損益以公允價值列賬的金融資產為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持至到期投資取決於該等資產的性質。此評估並不影響任何按指定採用公允價值選項的被指定透過損益以公允價值列賬的金融資產，而該等工具於初步確認後不能被重新分類。

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綜合收益表內確認。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，貸款及應收款項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後計算，並包括屬於實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷乃計入綜合收益表的融資收入內。減值產生的虧損於收益表的借貸財務成本及銷售成本或應收款項的其他經營開支予以確認。

## 財務報表附註

截至2011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)

74

二零一一年年報

中國新城鎮發展有限公司

### 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。初步確認後，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綜合收益表的融資收入內。來自減值的虧損乃於綜合收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於可供出售儲備內確認為其他綜合收入，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，或投資於於累計虧損自可供出售儲備重新分類至綜合損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及管理層於可見將來將其出售的意圖有重大變動時未能交易該等金融資產，在罕有的情況下本集團可能會選擇重新分類該等金融資產。當金融資產符合貸款及應收款項的定義及有意圖及能力持有該等資產至可見未來或到期日時，則容許重新分類至貸款及應收款項。僅於實體有能力及意圖持有金融資產至到期日時，方會容許重新分類為持至到期。

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綜合收益表內。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融工具的公允價值

於活躍市場交易的金融工具的公允價值乃經參考所報市價或買家價格報價(就好倉而言為買價，就淡倉而言為賣價)釐定(未扣除任何交易成本)。就並無活躍市場的金融工具而言，公允價值乃採用適當估值技巧釐定。該等技巧包括：

- 使用近期公平市場交易；
- 參考大致相同的另一項工具的現時市值；
- 折現現金流量分析或其他估值模型。

### 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。倘有客觀減值證據顯示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，則金融資產或一組金融資產被視為減值。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) 按攤銷成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示已產生按攤銷成本列賬的貸款及應收款項減值虧損，則虧損金額乃按資產賬面值及以該金融資產的原來實際利率折現的估計未來現金流量現值(不包括並未產生的未來預期信貸虧損)之間的差額計量。倘貸款有可變利率，計量任何減值虧損的折現率為即期實際利率。資產的賬面值乃透過使用撥備賬減少。虧損金額須於綜合收益表內確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備乃於無未來收回的現實前景下予以撇銷。

倘於其後期間，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。倘其後收回未來撇銷，則收回乃計入綜合收益表的財務成本內。

## 財務報表附註

截至2011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)

76

二零一一年年報

中國新城市發展有限公司

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(續)

##### (a) 按攤銷成本列賬的資產(續)

倘有客觀證據顯示並非按公允價值列賬的非報價股權工具(因其公允價值不可被可靠地計量)產生減值虧損，減值虧損的金額乃按該金融資產的賬面值與就類似金融資產按現時市場回報率折現的估計未來現金流量的現值之間的差額計量。該等資產的減值虧損並無撥回。

##### (b) 可供出售金融投資

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

倘一項可供出售資產已經減值，其成本(扣除任何已償還之本金及攤銷額)與其現時公允價值之間的差額減去任何過往於損益賬內確認的減值虧損的金額乃自其他綜合收入移除，並於損益賬內確認。

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(按收購成本及即期公允價值的差額減去過往就該投資於損益賬內確認的任何減值虧損計量)乃自其他綜合收入移除，並於損益賬內確認。分類為可供出售的股權工具減值虧損並不會透過綜合收益表撥回。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即期公允價值的差額減去過往就該投資於綜合收益表內確認的任何減值虧損計量的累計虧損。未來利息收入繼續按資產的經減值賬面值計提，並使用用以就計量減值虧損而言折現未來現金流量的利率計提。利息收入乃入賬為融資收入的一部分。倘工具的公允價值增加與於綜合收益表內確認減值虧損後發生的事件客觀地有關，則債務工具的減值虧損乃透過綜合收益表撥回。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；
- 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力或已訂立轉讓安排，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。

以就已轉讓資產提供擔保的形式的持續參與乃按該資產的原來賬面值與本集團可能需要償還的代價金額上限的較低者計量。

### 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、計息貸款及借貸等，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。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 可轉換債券

當本公司所發行的可轉換債券內嵌入的股權轉換權並非本公司的股權工具，整份可轉換債券乃作為金融負債入賬，即附有嵌入式衍生工具的主債務工具。於初步確認時，全部可轉換債券可被指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債，或嵌入式衍生工具乃獨立於主債務工具。倘獨立於主債務，則嵌入式衍生工具均會作為透過損益以公允價值列賬的金融負債入賬及其後年度重新計量，而主債務（即可轉換債券的餘下部分）則按攤銷成本計量。交易成本乃根據初步確認該等工具時於主債務及衍生工具部分之間的所得款項分配於可轉換債券的主債務及衍生工具部分之間分配。有關主債務的交易成本部分初步確認為負債的一部分。有關衍生工具的部分即時於損益賬內確認。

當可轉換債券內嵌入的股權轉換權為本公司的股權工具時，其會被分類為權益，並獨立於可轉換債券的負債部分（包括權益部分以外於可轉換債券內嵌入的任何衍生工具）呈列。有關可轉換債券的賬面值乃分配至其權益及負債部分。當自可轉換債券整體的公允價值扣除已釐定作負債部分的金額後，權益部分會獲分配剩餘金額，故此區分可轉換債券的權益及負債部分並無產生任何收益或虧損。於區分權益及負債部分後，可轉換債券負債部分內嵌入的衍生工具（如有）乃作為透過損益按公允價值列賬的金融負債入賬。主債務工具初步按公允價值（扣除有關交易成本）確認，其後按攤銷成本確認。

當本公司於到期前透過提早贖回或購回消除可轉換債券時（其原來的轉換權利維持不變），本公司於交易日分配已付代價及任何交易成本於購回或贖回可轉換債券的負債及權益部分。分配已付代價及交易成本至各部分所使用的方式與於發行可轉換債券時用以分配本公司收取的所得款項至各部分的方式一致。一經分配代價，有關負債部分的收益或虧損金額乃於損益賬內確認，而有關權益部分的代價金額乃於權益賬內確認。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 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
傢俱、裝置及設備	5年
汽車	5年

## 財務報表附註

截至2011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)

80

二零一一年年報

中國新  
城鎮發  
展有限  
公司

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 物業、廠房及設備以及折舊(續)

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)。

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。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 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。

### 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。

## 財務報表附註

截至2011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)

82

二  
零  
一  
一  
年  
年  
報

中  
國  
新  
城  
鎮  
發  
展  
有  
限  
公  
司

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 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。

#### 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，現金及現金等價物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。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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：

#### 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段時，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。

土地開發收入乃於轉讓有關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。

#### 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。

## 財務報表附註

截至2011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)

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 收入確認 (續)

##### 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期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。利息乃於開展開工時予以資本化，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。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 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綜合收益表內確認收益或虧損。賬面值及代價的任何差額乃於權益賬內確認。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。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。

即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。

(除另有指明者外，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(續)

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所得稅資產為限。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即期稅項資產抵銷即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。

### 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。

### 以股份為基礎付款交易

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交易形式的薪酬，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。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 以股份為基礎付款交易(續)

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交易的公允價值總額，或以其他方式對僱員有利(按於修訂日期計量)。

當以股權結算獎勵被註銷時，其會被視作猶如已於註銷日期歸屬，且立即確認尚未就該獎勵確認的任何開支。此包括任何尚未達成本集團或僱員控制以內的非歸屬條件的獎勵。然而，倘新獎勵乃用以替代已註銷獎勵，且於其授出日期被指定為替代獎勵，則已註銷及新獎勵乃視作猶如其為原來獎勵的修訂(按之前的段落所述)。所有有關以股權結算交易獎勵的註銷均受到相同對待。

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

財務信息以人民幣呈列，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計入綜合收益表。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。

### 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。

## 財務報表附註

截至2011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)

88

二零一一年年報

中國新  
城鎮發  
展有限  
公司

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 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載列如下。本集團擬於該等準則生效時採納該等準則。

#### 國際會計準則第1號財務報表的呈列 — 呈列其他綜合收入項目

該修訂於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效。香港會計準則第1號(修訂本)改變在其他綜合收入呈列的項目的分組。在未來某個時間(例如終止確認或結算時)可重新分類(或轉入)至損益的項目將與不得重新分類的項目分開呈列。該修訂僅影響呈列，並不會對本集團的財務狀況或表現構成任何重大影響。

#### 國際會計準則第12號所得稅 — 收回相關資產

該修訂於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂闡明如何確定按公允價值計量的投資物業的遞延稅項。該修訂引入一項可辯解的假設，即按照國際會計準則第40號以公允價值模型計量的投資物業的遞延稅項乃在其賬面值將透過銷售收回的基礎上釐定。目前，本集團預期該修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

#### 國際會計準則第19號僱員福利(修訂本)

該修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂包括對國際會計準則第19號所作諸多變動，包括刪去分攤機制及對計劃資產的預期回報的定義等根本性變動到簡化說明及調整句段等變動。目前，本集團預期該修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

#### 國際會計準則第27號獨立財務報表(於2011年經修訂)

該修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於頒佈新的國際財務報告準則第10號及國際財務報告準則第12號，國際會計準則第27號僅限於在單獨財務報表中對附屬公司，共同控制實體及聯營公司進行會計計量。目前，本集團預期該修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

(除另有指明者外，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28號於聯營公司及合營公司的投資(於2011年經修訂)

該修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於頒佈新的國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號，國際會計準則第28號已更名為國際會計準則第28號於聯營公司及合營公司的投資，並描述了使用權益法對於聯營公司以及合營公司的投資進行核算。目前，本集團預期該修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

### 國際會計準則第32號(修訂本)：抵銷金融資產及金融負債以及國際財務報告準則第7號(修訂本)－披露：抵銷金融資產及金融負債

該等修訂於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效。該等修訂消除了應用國際會計準則第32號金融工具：呈列時，現有常規所存在的分歧，並根據國際財務報告準則第7號(修訂本)引入額外披露規定，以有助投資者及其他財務報表的使用者更易瞭解抵銷安排對公司財務狀況的影響或潛在影響。目前，本集團預期該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

### 國際財務報告準則第1號修訂本：嚴重惡性通脹及就首次採納者移除固定利率

國際財務報告準則第1號的修訂本於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂就面臨嚴重惡性通脹的實體採用新的推定成本豁免。其亦移除國際財務報告準則第1號有關解除確認及首日收益或虧損交易的固定日期。本集團預期該修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

### 國際財務報告準則第7號金融工具：披露－加強的終止確認披露規定

該修訂於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂要求對已轉讓但未終止確認的金融資產進行額外披露以使公司財務報表的使用者能明白此類未終止確認資產與其相關負債的關係。此外，該修訂要求對持續涉及未終止確認資產進行披露以使使用者能對公司持續涉及該類資產的實質及相關風險作出評估。該修訂僅影響披露，對本集團的財務狀況或業績並無影響。

### 國際財務報告準則第9號金融工具

該準則於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效。所頒佈的國際財務報告準則第9號反映了國際會計準則理事會對取代國際會計準則第39號所作的第一階段工作且適用於對國際會計準則第39號所定義的金融資產及金融負債的分類與計量。於後續階段，國際會計準則理事會將會闡述針對對沖會計及金融資產的減值。該項目預計會於2012年完成。本集團將對採納國際財務報告準則第9號第一階段的影響進行評估，並於其餘階段的準則頒佈後一併對其影響作全面評估。

## 財務報表附註

截至2011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)

90

二零一一年年報

中國新  
城鎮發  
展有限  
公司

### 2.5 已頒佈但尚未生效的準則(續)

#### 國際財務報告準則第10號合併財務報表

該準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。

國際財務報告準則第10號取代國際會計準則第27號合併及單獨財務報表中關於合併財務報表的會計計量的部份，亦包含SIC-12合併－特殊目的實體中提出的問題。

國際財務報告準則第10號建立一個適用於包括特殊目的實體在內的所有實體的統一的控制模型。與國際會計準則第27號的要求相比，國際財務報告準則第10號所提出的改變要求管理層實行重大判斷來確定被控制的實體，並因此需要被母公司合併。

#### 國際財務報告準則第11號合營安排

該準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號於合營公司的權益以及SIC-13共同控制實體－合營方所作非貨幣供款。

國際財務報告準則第11號移除使用比例合併來對共同控制實體(JCEs)進行計量的選擇。取而代之，要求凡滿足合營公司定義的JCEs必須以權益法進行會計量。

#### 國際財務報告準則第12號對介入其他公司的披露

該準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。國際財務報告準則第12號包含所有原來在國際會計準則第27號中與合併財務報表相關的披露以及所有過往於國際會計準則第31號及國際會計準則第28號中的披露。該等披露與公司在附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體中的利益相關。若干新披露要求也被提出。

#### 國際財務報告準則第13號公允價值計量

該準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。國際財務報告準則第13號建立了國際財務報告準則下對於所有公允價值計量的單一指引信息來源。國際財務報告準則第13號並無改變公司何時需要使用公允價值，而是提供了關於當公允價值被允許或要求時，該如何在國際財務報告準則下進行計量公允價值的指引。本集團目前正在評估運用該準則對財務狀況及經營業績的影響。

#### 國際財務報告解釋委員會解釋公告第20號於生產階段進行露天採礦活動所招致之清除廢物成本

國際財務報告解釋委員會解釋公告第20號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。國際財務報告解釋委員會解釋公告第20號指明確認礦山於生產階段進行露天採礦活動所招致的清除廢物成本為資產，以及剝採活動資產的初始計量及後續計量。目前，本集團預期該項新解釋對本集團的財務報表並無重大影響。

(除另有指明者外，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	2011年 12月31日	2010年 12月31日
非上市股份，按成本列示		<b>2,024,561</b>	2,024,561
減：減值撥備	(a)	<b>(787,000)</b>	(787,000)
向附屬公司墊項淨額	(c)	<b>1,353,698</b>	1,379,988
		<b>2,591,259</b>	2,617,549

- (a) 於2011年及2010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12厘折現的在用價值（2010年：每年12厘））。因此，本公司並無於本公司截至2011年及2010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2011年及2010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	註冊成立地點及日期	投資成本	擁有權權益比率(%)		主要業務
			2011年	2010年	
美高投資有限公司（「美高」）	英屬處女群島 2005年8月19日	1,230,300	<b>100</b>	100	投資控股
匯領國際有限公司	英屬處女群島 2005年11月17日	794,261	<b>100</b>	100	投資控股
寶德投資有限公司	英屬處女群島 2006年10月18日	—	<b>100</b>	100	投資控股
新城（中國）商貿有限公司	英屬處女群島 2007年7月31日	—	<b>100</b>	100	投資控股
新城鎮採購有限公司	香港特別行政區 2011年1月27日	—	<b>100</b>	—	投資控股
		2,024,561			

## 財務報表附註

截至2011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)

### 3. 於附屬公司的投資(續)

(b) 於2011年及2010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 最終持有	名稱	註冊成立地點及 日期及已發行股本	擁有權權益比率 (%)		實際股本權益 (%)		主要業務
			2011年	2010年	2011年	2010年	
美高投資有限 公司及匯領 國際有限公司	上海金羅店開發 <sup>1</sup>	中國 2002年9月26日 人民幣548,100,000元	<b>72.63</b>	72.63	<b>72.63</b>	72.63	土地開發
	上海美蘭湖康體文化 發展有限公司(前稱 「上海美蘭湖高爾夫 俱樂部有限公司」)	中國 2004年7月6日 人民幣5,000,000元	<b>95</b>	95	<b>69</b>	69	高爾夫 俱樂部管理
	上海君逸會娛樂有限 公司	中國 2005年7月28日 人民幣1,680,000	<b>100</b>	100	<b>72.63</b>	72.63	娛樂服務 供應商
	上海美蘭湖酒店經營 管理有限公司	中國 2006年4月25日 人民幣5,000,000元	<b>100</b>	100	<b>72.63</b>	72.63	酒店管理
	上海美蘭湖醫院投資 有限公司(前稱 「Shanghai Luodian Infrastructure Development Co., Ltd.」)	中國 2009年3月16日 人民幣200,000,000元	<b>100</b>	95	<b>72.63</b>	69	醫院投資及 健康諮詢
	上海美蘭湖旅遊發展 有限公司	中國 2009年12月29日 人民幣3,000,000元	<b>90</b>	90	<b>65.37</b>	65.37	旅遊信息提供 及婚禮禮儀 服務
	上海金羅店國際旅行社 有限公司	中國 2010年6月18日 人民幣1,000,000元	<b>100</b>	100	<b>65.37</b>	65.37	旅遊服務
	成都上置置業有限公司	中國 2010年12月20日 人民幣20,000,000元	<b>100</b>	100	<b>72.63</b>	72.63	房地產開發

(除另有指明者外，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2011年及2010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 最終持有	名稱	註冊成立地點及 日期及已發行股本	擁有權益比率 (%)		實際股本權益 (%)		主要業務
			2011年	2010年	2011年	2010年	
匯領國際有限 公司	上海嘉通實業有限公司 (「上海嘉通」)	中國 2006年4月12日 人民幣1,000,000元	100	100	100	100	諮詢服務
寶德投資有限 公司	中國新城鎮發展(長春) 有限公司	英屬處女群島 2006年9月7日	100	100	100	100	投資控股
	中國新城鎮發展(無錫) 有限公司	英屬處女群島 2006年10月18日	100	100	100	100	投資控股
	中國新城鎮發展(瀋陽) 有限公司	英屬處女群島 2006年10月18日	100	100	100	100	投資控股
	Safewell Investment Limited	英屬處女群島 2007年2月14日	100	100	100	100	投資控股
	無錫鴻山新城鎮 開發有限公司 (「無錫鴻山」)	中國 2007年3月6日 人民幣355,271,457元	90	90	90	90	土地開發
	瀋陽李相新城置業有限 公司	中國 2007年3月6日 人民幣747,667,000元	90	90	90	90	土地開發
	上海智源管理諮詢有限 公司	中國 2007年6月21日 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 環保建設有限公司	中國 2007年8月17日 人民幣372,204,000元	90	90	90	90	無錫項目 綠化、維護 及旅遊景區 管理
	無錫鴻慶房地產 開發有限公司 (「無錫鴻慶」)	中國 2010年4月27日 人民幣8,000,000元	100	100	90	90	房地產開發
	長春新城汽車產業 建設有限公司	中國 2007年11月15日 人民幣220,267,000元	80	80	80	80	土地開發
	瀋陽美蘭湖鄉村(體育 健身)俱樂部有限 公司	中國 2008年3月6日 人民幣17,704,000元	100	100	100	100	運動管理

## 財務報表附註

截至2011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)

94

二零一一年年報

中國新城市發展有限公司

### 3. 於附屬公司的投資(續)

(b) 於2011年及2010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 最終持有	名稱	註冊成立地點及 日期及已發行股本	擁有權益比率 (%)		實際股本權益 (%)		主要業務
			2011年	2010年	2011年	2010年	
寶德投資有限 公司	瀋陽隕石山旅遊開發建 設有限公司(前稱：瀋 陽李相新鎮綠化環保建 設有限公司)	中國 2008年3月13日 人民幣340,050,000元	100	100	90	90	景觀美化、 園林維護及 旅遊景區 管理
	無錫鴻山新城市商業經 營管理有限公司	中國 2008年3月18日 人民幣1,000,000元	100	100	90	90	企業管理
新城市採購 有限公司	上海恒常商貿有限公司	中國 2011年5月9日 500,000美元	100	-	100	-	採購管理
	上海元頤實業有限公司	中國 2011年8月2日 人民幣3,000,000元	100	-	100	-	採購管理

<sup>1</sup> 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其他借貸(附註23)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(獲派股息權利(如有)等)。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。

(除另有指明者外，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	2011年 12月31日	2010年 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	511,258
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	—
Safewell Investment Limited		1,513	1,513
減：減值	(d)	(176,320)	—
		<b>1,353,698</b>	1,379,988

- (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1.99億元的全額撥備(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。

## 財務報表附註

截至2011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)

96

二  
零  
一  
一  
年  
年  
報

中  
國  
新  
城  
鎮  
發  
展  
有  
限  
公  
司

### 4. 於聯營公司的投資及於共同控制實體的投資

#### (a) 於聯營公司的投資

本集團	2011年 12月31日	2010年 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	註冊成立地點及 日期	本集團佔擁有 權權益比率(%)		本集團佔實際 股本權益(%)		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日			
上海美蘭湖藝術品展覽 有限公司	中國 2006年4月25日	20	20	14.53	14.53	人民幣100萬元	人民幣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。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

#### 4. 於聯營公司的投資及於共同控制實體的投資 (續)

##### (b) 於共同控制實體的投資

- (i) 於2011年，本集團享有上海美蘭湖國際文化藝術有限公司的50%權益，後者為共同控制實體，從事藝術品業務。

本集團應佔共同控制實體於2011年12月31日的資產及負債以及於截至2011年12月31日止年度的收入及開支如下：

	2011年 12月31日
應佔共同控制實體的財務狀況表：	
流動資產	8,232
非流動資產	958
流動負債	(3)
非流動負債	-
淨資產	9,187
應佔共同控制實體的收入及虧損：	
收入	167
銷售成本	-
銷售開支	(349)
管理費用	(645)
財務成本	-
其他收入	13
除稅前虧損	(814)
所得稅開支	-
除稅後虧損	(814)

## 財務報表附註

截至2011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)

98

二零一一年年報

中國新城市發展有限公司

### 4. 於聯營公司的投資及於共同控制實體的投資(續)

#### (b) 於共同控制實體的投資(續)

- (ii) 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。

本集團應佔共同控制實體於2011年12月31日的資產及負債以及於截至2011年12月31日止年度的收入及開支如下：

	2011年 12月31日
應佔共同控制實體的財務狀況表：	
流動資產	29,922
非流動資產	-
流動負債	-
非流動負債	-
淨資產	29,922
應佔共同控制實體的收入及虧損：	
收入	-
銷售成本	-
銷售開支	-
管理費用	(91)
財務成本	-
其他收入	14
除稅前虧損	(77)
所得稅開支	-
除稅後虧損	(77)

### 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。

- 土地及物業開發分部，負責開發土地基礎設施及建設公共配套設施以及開發及出售住宅及商業物業；
- 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，負責投資及物業管理服務。

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。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 5. 經營分部資料 (續)

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及無錫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))分別佔截至2011年12月31日止年度收入的75%及10%(2010年:上海77%及無錫17%)。

按經營分部的分析如下:

	截至2011年12月31日止年度						
	土地及 物業開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他	調整及對銷	合計
<b>分部業績</b>							
對外銷售額	546,288	3,683	43,637	45,359	1,565	-	640,532
分部間銷售額	-	-	677	-	1,250	(1,927) <sup>1</sup>	-
分部銷售總額	546,288	3,683	44,314	45,359	2,815	(1,927)	640,532
<b>業績</b>							
折舊	(9,004)	-	(25,499)	(19,651)	(254)	-	(54,408)
攤銷	(377)	-	(3,028)	(753)	-	-	(4,158)
已竣工投資物業的 公允價值虧損	-	(24,107)	-	-	-	-	(24,107)
在建投資物業的 公允價值虧損	-	(9,264)	-	-	-	-	(9,264)
分部虧損	(103,468)	(29,701)	(32,392)	(9,729)	(15,718)	(48,648) <sup>2</sup>	(239,656)
分部資產	7,429,503	784,000	616,132	715,436	899,827	171,132 <sup>3</sup>	10,616,030
分部負債	3,134,890	31,260	30,985	595,200	63,144	3,734,905 <sup>4</sup>	7,590,384
<b>其他披露資料</b>							
資本性開支 <sup>5</sup>	2,950	43,371	38,745	33,619	154,715	-	273,400

<sup>1</sup> 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

<sup>2</sup> 各經營分部的虧損並不包括財務成本(人民幣48,648,000元)。

<sup>3</sup> 分部內的資產並不包括於聯營公司及共同控制實體的投資(人民幣39,309,000元)及遞延稅項資產(人民幣131,823,000元)，因該等資產以集團形式管理。

<sup>4</sup> 分部內的負債並不包括應付即期所得稅項(人民幣522,101,000元)、計息銀行貸款及其他借貸(人民幣3,140,343,000元)、若干應付關聯方款項(人民幣51,310,000元)和遞延稅項負債(人民幣21,151,000元)，因該等負債以集團形式管理。

<sup>5</sup> 資本開支包括新增預付土地租賃款(非流動，人民幣9,964,000元)，新增物業、廠房及設備(人民幣220,065,000元)及新增已竣工投資物業及在建投資物業(人民幣43,371,000元)。

## 財務報表附註

截至2011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)

### 5. 經營分部資料(續)

按經營分部的分析如下：(續)

	截至2010年12月31日止年度						
	土地及 物業開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他	調整及對銷	合計
<b>分部業績</b>							
對外銷售額	1,382,783	3,668	50,564	39,989	2,885	–	1,479,889
分部間銷售額	–	–	1,213	–	6,018	(7,231) <sup>1</sup>	–
分部銷售總額	1,382,783	3,668	51,777	39,989	8,903	(7,231)	1,479,889
<b>業績</b>							
折舊	(8,072)	–	(28,992)	(22,111)	(1,006)	–	(60,181)
攤銷	(233)	–	(3,711)	(5,302)	–	–	(9,246)
回購優先票據的虧損	–	–	–	–	(4,177)	–	(4,177)
已竣工投資物業的 公允價值收益	–	16,168	–	–	–	–	16,168
在建投資物業的 公允價值虧損	–	(1,723)	–	–	–	–	(1,723)
<b>分部溢利/(虧損)</b>	733,839	13,448	(37,171)	(26,879)	(35,219)	(97,861) <sup>2</sup>	550,157
<b>分部資產</b>	5,513,204	875,493	629,031	824,381	969,531	120,210 <sup>3</sup>	8,931,850
<b>分部負債</b>	2,197,590	64,403	42,782	615,992	6,179	2,707,378 <sup>4</sup>	5,634,324
<b>其他披露資料</b>							
資本性開支 <sup>5</sup>	6,279	99,844	12,759	29,797	75	–	148,754

<sup>1</sup> 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

<sup>2</sup> 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣97,861,000元)。

<sup>3</sup> 分部內的資產並不包括於聯營公司的投資(人民幣200,000元)及遞延稅項資產(人民幣120,010,000元)，因該等資產以集團形式管理。

<sup>4</sup> 分部內的負債並不包括應付即期稅項(人民幣519,164,000元)、貸款(人民幣2,168,589,000元)及遞延稅項負債(人民幣19,625,000元)，因該等負債以集團形式管理。

<sup>5</sup> 資本開支包括新增預付土地租賃款(非流動，人民幣3,687,000元)、物業、廠房及設備(人民幣45,222,000元)及已竣工投資物業及在建投資物業(人民幣99,845,000元)。

(除另有指明者外，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2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
土地開發：		
開發土地基建	55,194	480,465
建設公共配套設施	521,176	975,776
酒店經營	46,264	53,318
高爾夫球場經營	58,587	60,030
投資物業租賃	4,062	3,884
其他	1,706	3,372
減：營業稅及附加費	(46,457)	(96,956)
	<b>640,532</b>	<b>1,479,889</b>

### 其他收入

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
外匯收益淨額	8,298	-
利息收入	17,559	9,752
退稅	-	1,863
出售物業、廠房及設備收益	9	-
其他	489	1,515
	<b>26,355</b>	<b>13,130</b>

### 其他開支

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
外匯虧損淨額	-	152
銀行費用	1,683	883
捐款	-	5,000
出售物業、廠房及設備虧損		
— 瀋陽俱樂部虧損(附註18(c))	-	4,334
— 出售其他物業、廠房及設備	-	12,983
出售附屬公司虧損	-	636
壞賬撥備—其他應收款項(附註18)	220,589	18,510
其他	272	2,046
	<b>222,544</b>	<b>44,544</b>

截至2010年12月31日止年度，就其他應收款項所作為數人民幣18,510,000元的壞賬撥備已自管理費用重新分類(附註7)。本集團認為，重新分類可更好呈列本集團經營業績。

## 財務報表附註

截至2011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)

102

二零一一年年報

中國新城市發展有限公司

### 7. 按性質分類的開支

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
土地開發成本	229,924	483,234
物業、廠房及設備折舊	54,408	60,181
預付土地租賃款項攤銷	4,158	9,246
審計費用及非審計費用	3,805	6,012
審計費用		
— 本公司核數師	3,550	5,905
— 其他核數師	107	107
非審計費用		
— 本公司核數師	—	—
— 其他核數師	148	—
現有股份上市產生的開支	—	32,058
僱員福利	70,127	74,552
存貨成本	19,796	19,924
能源費用	17,328	15,228
物業稅、印花稅及土地使用稅	14,639	13,724
就出售高爾夫俱樂部會籍而向代理人支付的佣金	1,472	1,469
舉辦國際高爾夫球錦標賽產生的開支	99,456	—
推廣服務代理費	—	17,955
其他	85,976	77,142
銷售成本、銷售及分銷成本及管理費用總額	601,089	810,725

### 8. 財務成本

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 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	107,834	68,807
毋須於5年內全數償還的銀行貸款及其他借貸利息	56,356	55,946
優先票據利息	—	17,287
第三批可轉換債券利息	—	5,560
減：資本化利息	(115,542)	(49,739)
	48,648	97,861

截至2011年及2010年12月31日止年度的借貸成本已分別按每年加權平均率6.55%及6.45%資本化。

(除另有指明者外，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% (2010年：25%)所得稅率繳納所得稅。

根據中國企業所得稅法，於中國大陸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大陸成立的附屬公司於2008年1月1日起賺取的盈利所宣派的股息繳納預扣稅。

所得稅的主要部份為：

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
所得稅(計入)/扣除：		
即期所得稅	3,811	160,601
遞延稅項	(11,813)	8,349
預扣稅扣除	1,526	19,625
損益賬內呈報之所得稅(計入)/扣除	(6,476)	188,575

## 財務報表附註

截至2011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)

### 9. 所得稅(續)

稅項(抵免)／扣除及會計溢利／(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2011年12月31日止年度

	CNTD及英屬處女群島公司		中國內地		總計	
除稅前虧損	<b>(36,706)</b>		<b>(202,950)</b>		<b>(239,656)</b>	
按法定稅率計算的稅項	-	-	<b>(50,738)</b>	<b>25.0%</b>	<b>(50,738)</b>	<b>21.2%</b>
未確認稅項虧損	-	-	<b>3,770</b>	<b>-1.9%</b>	<b>3,770</b>	<b>-1.6%</b>
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	<b>38,966</b>	<b>-19.2%</b>	<b>38,966</b>	<b>-16.3%</b>
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	-	-	<b>1,526</b>	<b>-0.8%</b>	<b>1,526</b>	<b>-0.6%</b>
綜合收益表內呈報的所得稅	-	-	<b>(6,476)</b>	<b>3.2%</b>	<b>(6,476)</b>	<b>2.7%</b>

#### 截至2010年12月31日止年度

	CNTD及英屬處女群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利／(虧損)	<b>(49,450)</b>		<b>599,607</b>		<b>550,157</b>	
按法定稅率計算的稅項	-	-	<b>149,902</b>	<b>25.0%</b>	<b>149,902</b>	<b>27.2%</b>
未確認稅項虧損	-	-	<b>2,598</b>	<b>0.4%</b>	<b>2,598</b>	<b>0.5%</b>
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	<b>16,450</b>	<b>2.7%</b>	<b>16,450</b>	<b>3.0%</b>
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	<b>19,625</b>	<b>3.3%</b>	<b>19,625</b>	<b>3.6%</b>		
綜合收益表內呈報的所得稅	-	-	<b>188,575</b>	<b>31.4%</b>	<b>188,575</b>	<b>34.3%</b>

(除另有指明者外，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)有關時以即期稅項資產抵銷即期稅項負債。

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	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
<b>遞延稅項負債／(資產)</b>				
預付土地租賃款項及待售土地開發賬面淨值及其稅基的淨差額	<b>51,950</b>	48,293	<b>3,657</b>	6,361
營運前開支	-	-	-	47
物業、廠房及設備賬面淨值及其稅基的淨差額	<b>(30,956)</b>	(32,719)	<b>1,763</b>	2,499
投資物業賬面淨值及其稅基的淨差額	<b>2,237</b>	3,871	<b>(1,634)</b>	8,527
可用於抵銷未來應課稅收入的虧損	<b>(34,761)</b>	(15,404)	<b>(19,357)</b>	2,006
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	<b>(115,467)</b>	(118,250)	<b>2,783</b>	(3,379)
出售附屬公司	-	-	-	(248)
其他應收款項減值撥備	<b>(4,628)</b>	(4,628)	-	(4,628)
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	<b>21,151</b>	19,625	<b>1,526</b>	19,625
其他	<b>(198)</b>	(1,173)	<b>975</b>	(2,836)
<b>遞延稅項(資產)／負債淨額</b>	<b>(110,672)</b>	(100,385)		
<b>遞延所得稅(計入)／扣除</b>			<b>(10,287)</b>	27,974
<b>遞延稅項資產</b>	<b>(131,823)</b>	(120,010)		
<b>遞延稅項負債</b>	<b>21,151</b>	19,625		

## 財務報表附註

截至2011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)

106

二零一一年年報

中國新城镇發展有限公司

### 10. 股息

本公司並無就截至2011年12月31日止年度建議於英屬處女群島股東名冊登記的股東及於香港股東名冊分冊登記的股東派付末期股息(2010年：每股普通股0.00308新加坡元予於英屬處女群島股東名冊登記的股東及每股普通股0.01880港元予於香港股東名冊分冊登記的股東)。截至2010年12月31日止年度的建議股息已獲股東於2011年4月29日在股東週年大會上批准，而股息3,959,000新加坡元及49,151,000港元(合共人民幣61,960,000元)已於2011年5月24日派付。

### 11. 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

截至2011年及2010年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利分別包括虧損人民幣196,361,000元及人民幣46,871,000元，已於本公司財務報表內處理。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 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2011年及2010年12月31日止年度應佔(虧損)/溢利為基準計算。

截至2010年12月31日止年度每股攤薄盈利金額以母公司普通股權持有人應佔溢利(經調整具攤薄效應的可轉換債券或僱員購股權(如有)的損益影響後)除以年內已發行普通股的加權平均數，加上因轉換所有潛在攤薄普通股為普通股而將予發行的普通股的加權平均數計算。僱員購股權(見附註29)被視為購股權並自授出日期起未獲使用，由於該等購股權具攤薄效應，故於截至2010年12月31日止年度乃納入每股攤薄盈利計算內。

截至2011年12月31日止年度，計算每股攤薄虧損並無計及僱員購股權，因其將對每股虧損具反攤薄效應。

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2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
母公司普通股權持有人應佔(虧損)/溢利	(200,727)	246,794
加：具攤薄效應的可轉換債券的淨影響	-	2,562
經調整具攤薄效應的可轉換債券的影響的母公司普通股權持有人應佔 (虧損)/溢利	(200,727)	249,356
已發行普通股的加權平均數	3,904,732,586	3,642,052,148
加：管理層購股權計劃潛在攤薄普通股的淨影響	-	1,896,763
加：可轉換債券潛在攤薄普通股的淨影響	-	225,210,723
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	3,904,732,586	3,869,159,634
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.0514)	0.0678
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.0514)	0.0644

於報告日期至本財務報表完成日期之間，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2011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)

### 13. 物業、廠房及設備

本集團

	酒店物業	高爾夫 經營資產	其他樓宇	傢俱、裝修 及設備	汽車	在建工程	總計
<b>原成本</b>							
於2010年1月1日	721,260	624,428	81,884	58,789	39,898	137,966	1,664,225
轉讓	–	12,480	–	–	–	(12,480)	–
添置	3,845	2,182	3,283	2,695	4,534	28,683	45,222
出售	–	(39,180)	(10,019)	(90)	(1,465)	–	(50,754)
出售附屬公司	–	–	–	(2,329)	(285)	–	(2,614)
於2010年12月31日	725,105	599,910	75,148	59,065	42,682	154,169	1,656,079
轉讓	2,465	47,837	–	–	–	(50,302)	–
添置	–	1,424	22	8,016	9,494	185,326	204,282
出售	–	–	(32)	(794)	(371)	–	(1,197)
於2011年12月31日	<b>727,570</b>	<b>649,171</b>	<b>75,138</b>	<b>66,287</b>	<b>51,805</b>	<b>289,193</b>	<b>1,859,164</b>
<b>累計折舊</b>							
於2010年1月1日	133,970	77,516	10,477	37,103	24,284	–	283,350
年內撥備	25,126	18,305	3,915	8,561	4,274	–	60,181
出售	–	(4,311)	(1,238)	(63)	(707)	–	(6,319)
出售附屬公司	–	–	–	(1,814)	(224)	–	(2,038)
於2010年12月31日	159,096	91,510	13,154	43,787	27,627	–	335,174
年內撥備	24,824	16,580	3,668	4,472	4,864	–	54,408
出售	–	–	–	(592)	(342)	–	(934)
於2011年12月31日	<b>183,920</b>	<b>108,090</b>	<b>16,822</b>	<b>47,667</b>	<b>32,149</b>	<b>–</b>	<b>388,648</b>
<b>減值</b>							
於2010年1月1日	145,583	–	–	–	–	–	145,583
年內確認	–	–	–	–	–	–	–
撥回	–	–	–	–	–	–	–
於2010年12月31日	145,583	–	–	–	–	–	145,583
年內確認	–	–	–	–	–	–	–
撥回	–	–	–	–	–	–	–
於2011年12月31日	<b>145,583</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>145,583</b>
<b>賬面淨值</b>							
於2010年1月1日	441,707	546,912	71,407	21,686	15,614	137,966	1,235,292
於2010年12月31日	420,426	508,400	61,994	15,278	15,055	154,169	1,175,322
於2011年12月31日	<b>398,067</b>	<b>541,081</b>	<b>58,316</b>	<b>18,620</b>	<b>19,656</b>	<b>289,193</b>	<b>1,324,933</b>

本集團的若干物業已就授予本集團的計息銀行貸款及其他借貸質押予銀行(見附註23)。

(除另有指明者外，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2011年12月31日止年度，本集團對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2011年12月31日止年度的財務報表的減值虧損。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。

### 14. 已竣工投資物業及在建投資物業

#### 本集團

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
<b>已竣工投資物業</b>		
於年初	679,000	489,000
加：轉撥自在建投資物業	29,107	173,832
加：公允價值(減少)/增加的(虧損)/收益	(24,107)	16,168
於年終	684,000	679,000
<b>在建投資物業</b>		
於年初	95,000	170,710
加：建築成本	43,371	99,845
減：轉撥至已竣工投資物業	(29,107)	(173,832)
減：公允價值減少產生的虧損	(9,264)	(1,723)
於年終	100,000	95,000

本集團擁有的投資物業包括商業街的零售空間，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。

由於上述物業並無活躍市場以及並無相同地點及條件的類似物業，估值乃按收入法進行。以下主要數據已被使用。

## 財務報表附註

截至2011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)

110

二  
零  
一  
一  
年  
年  
報

中  
國  
新  
城  
鎮  
發  
展  
有  
限  
公  
司

### 14. 已竣工投資物業及在建投資物業(續)

已竣工投資物業	2011年 12月31日	2010年 12月31日
<b>回報率</b>		
上海北歐風情街	6.5 – 7%	9 – 10%
上海購物中心	4 – 5%	4 – 5%
無錫項目零售街	4 – 5%	4 – 5%

#### 在建投資物業

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。

已竣工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	2011年 12月31日	2010年 12月31日
北歐風情街 中國上海	零售街	租賃	43.8年	420,000	420,000
購物中心 中國上海	超級市場	租賃	38.0年	190,000	190,000
無錫項目零售街 中國無錫	零售街	租賃	35.9年	74,000	69,000
				<b>684,000</b>	679,000

本集團上海北歐風情街的投資物業乃以長期租賃(不少於50年)持有，上海購物中心及無錫零售街的投資物業則以中期租賃(少於50年但不少於10年)持有，均位於中國內地。

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賬內確認：

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
已竣工投資物業：		
租金收入	4,062	3,884
來自公允價值(減少)/增加的(虧損)/收益	(24,107)	16,168
其他直接經營開支	(132)	(3,148)
在建投資物業：		
來自公允價值減少的虧損	(9,264)	(1,723)

若干投資物業已就計息銀行及其他借貸質押(見附註23)。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 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

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
於中國內地，以下列租約持有：		
10至50年	489,709	485,553
50年以上	546,736	76,964
	<b>1,036,445</b>	562,517

### 本集團

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
於年初	562,517	553,411
添置	496,969	23,402
於損益賬扣除的攤銷	(4,158)	(9,246)
待售開發中物業及在建工程攤銷	(18,883)	(5,050)
於年終	<b>1,036,445</b>	562,517

於2011年12月31日，上述預付土地租賃款項包括結餘為人民幣796,890,000元（2010年：人民幣326,232,000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：

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
會議設施的土地使用權	69,125	70,705
高爾夫俱樂部會所及酒店的土地使用權	64,850	71,600
美蘭湖UHO項目的土地使用權	101,301	101,493
美蘭湖硅谷中心的土地使用權	143,240	147,775
成都綠洲雅賓利花園的土地使用權	229,575	—
無錫江南華府二期的土地使用權	86,010	—
	<b>694,101</b>	391,573

## 財務報表附註

截至2011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)

112

二零一一年年報

中國新城市發展有限公司

### 16. 待售土地開發

本集團

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
按成本：		
中國內地	<b>4,998,936</b>	3,590,414

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

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
按成本：		
在中國上海市	<b>766,067</b>	73,073
在中國無錫市	<b>43,099</b>	1,021
在中國成都市	<b>185,036</b>	—
	<b>994,202</b>	74,094
待售開發中物業預期收回時間：		
一年內	<b>766,067</b>	—
一年後	<b>228,135</b>	74,094
	<b>994,202</b>	74,094

於2011年12月31日，為數人民幣7.66億元（2010年12月31日：零）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。

(除另有指明者外，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	2011年 12月31日	2010年 12月31日
預付款項	(a)	548,668	254,155
其他應收款項總額		271,694	386,944
減：減值	(b)/(c)	(239,099)	(18,510)
其他應收款項淨額		32,595	368,434

其他應收款項的賬齡分析如下：

	2011年12月31日		
	其他應收款項	減：減值撥備	其他 應收款項淨額
6個月內	11,173	—	11,173
6個月至1年	5,536	—	5,536
1年至2年	35,945	(21,000)	14,945
2年至3年	200,301	(199,589)	712
3年以上	18,739	(18,510)	229
	271,694	(239,099)	32,595

	2010年12月31日		
	其他應收款項	減：減值撥備	其他 應收款項淨額
6個月內	39,892	—	39,892
6個月至1年	35,143	—	35,143
1年至2年	292,580	—	292,580
2年至3年	360	—	360
3年以上	18,969	(18,510)	459
	386,944	(18,510)	368,434

本集團並無就該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) 以上於2011年12月31日的預付款項主要包括人民幣1.80億元就無錫體育公園建設工程的預付款項、人民幣1.30億元就無錫酒店建設工程的預付款項及人民幣2.00億元就無錫醫院建設工程的預付款項（2010年12月31日：人民幣2.14億元就位於成都的土地使用權的預付款項）。

## 財務報表附註

截至2011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)

### 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全數償還：第一，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)及第二，本集團根據相關動遷協議所產生的安置成本予本集團，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%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年終。然而，直至2011年12月31日，自長春管委會的總收款僅為約人民幣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，剩餘結餘約人民幣1.99億元仍未清償。鑒於該筆結餘賬齡已逾兩年，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(2010年12月31日：並無提撥)。
- (c) 以上於2011年12月31日的其他應收款項結餘亦包括人民幣3,500萬元的應收兩名第三方承包商款項。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年就此發出行政處罰決定通知。於2010年，儘管本集團指示第三方承包商停止於農地上興建高爾夫球場，該等承包商仍繼續有關建築工程，故該等承包商同意向本集團補償人民幣4,100萬元。截至2011年12月31日止年度，本集團並無自承包商收回任何款項(2010年收回人民幣600萬元的款項)。就一名尚有為數人民幣1,400萬元的未清償應收款項的承包商，本集團於2012年2月15日與該名承包商達成一項補充協議，以應付承包商賬款抵銷未清償結餘。就另一名尚有為數人民幣2,100萬元的未清償應收款項的承包商，考慮到有關款項逾期已超過一年，且2011年並未自該承包商收回任何款項，儘管本集團會繼續催收有關款項，然而本集團已就此作出人民幣2,100萬元的全數撥備(2010年12月31日：並無提撥)。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 19. 應收賬款

### 本集團

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
待售土地開發產生的應收款項	128,503	566,131
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	3,616	7,688
其他	3,216	5,328
	<b>135,335</b>	579,147

應收賬款的賬齡分析如下：

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
6個月內	2,666	29,940
6個月至1年	6,552	320,790
1年至2年	43,531	44,381
2年至3年	36,353	112,305
3年以上	46,233	71,731
	<b>135,335</b>	579,147

以上結餘為無抵押及免息。於各報告期結束時的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於截至2011年12月31日止年度，概無應收賬款被撇銷（2010年：零）。

並不被視為已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
未逾期亦未減值	131,573	571,420
已逾期但未減值：		
30日內	323	256
30至60日	-	-
61至90日	-	-
91至120日	-	1
120日以上	3,439	7,470
	<b>135,335</b>	579,147

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2011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)

### 20. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
手頭現金	554	383	4	2
銀行現金	309,080	1,166,666	9,345	102,728
短期銀行存款	37,753	–	–	–
現金及現金等價物	347,387	1,167,049	9,349	102,730
受限制銀行存款	190,000	214,000	–	–
	537,387	1,381,049	9,349	102,730

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。短期銀行存款乃於一日至三個月之間的可變期間作出，其乃按本集團的即時現金需要得出，並按各短期銀行存款利率賺取利息。

於2011年12月31日的受限制銀行存款主要包括金額人民幣1.70億元（2010年：人民幣1.78億元），乃作為200,140,000港元的銀行貸款的抵押品，以及人民幣2,000萬元（2010年：人民幣3,600萬元），乃有關將予支付的利息。

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	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
新加坡元	135	92	135	92
人民幣	487,758	1,278,254	–	–
港元	9,211	93,500	9,211	9,137
美元	40,283	9,203	3	93,501
	537,387	1,381,049	9,349	102,730

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。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 21. 股本

本集團及本公司

	截至2011年12月31日止年度		截至2010年12月31日止年度	
	股份數目 (千股)	金額*	股份數目 (千股)	金額*
<b>已發行及繳足普通股</b>				
法定普通股：	<b>10,000,000</b>		10,000,000	
已發行及繳足普通股：				
年初股本	<b>3,894,805</b>	<b>2,778,853</b>	3,140,659	2,497,385
年內增加：				
於行使根據管理層購股權計劃授出的管理層的 購股權後發行股份	<b>11,036</b>	<b>22,327</b>	—	5,592
由第三批可轉換債券轉換的普通股	—	—	754,146	283,696
出售庫存股份	—	—	—	(7,820)
因私人配售後發行股份	—	—	—	—
因購回優先票據發行股份	—	—	—	—
年終股本	<b>3,905,841</b>	<b>2,801,180</b>	3,894,805	2,778,853

\* 本公司的股份並無面值。於2007年曾進行股份分拆，據此，一股於股份分拆前存在的股份已分拆為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。所有普通股均在無限制下每股附帶一票。

庫存股份	截至2011年12月31日止年度		截至2010年12月31日止年度	
	股份數目 (千股)	金額*	股份數目 (千股)	金額*
於年初	—	—	55,768	37,294
年內收購	—	—	—	—
於行使根據管理層購股權計劃授出的 管理層購股權後發行	—	—	(4,129)	(2,761)
年內出售	—	—	(51,639)	(34,533)
於年終	—	—	—	—

庫存股份與由本公司持有的本公司普通股有關。

## 財務報表附註

截至2011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)

### 22. 其他儲備

本集團

	重組時推算 的權益出資	僱員權益 福利儲備	可轉換債券 的權益部分	於購回 第二批可轉 換債券時 收取出資	其他儲備	總計
於2010年1月1日	224,032	32,316	137,415	163,433	191,805	749,001
給予管理層的以權益結算購股權 於行使根據管理層購股權計劃 授出的管理層的購股權後 發行股份	-	5,574	-	-	-	5,574
轉換第三批可轉換債券時 發行股份	-	(8,353)	-	-	-	(8,353)
於2010年12月31日	224,032	29,537	-	163,433	191,805	608,807
給予管理層的以權益結算購股權 於行使根據管理層購股權計劃 授出的管理層的購股權後 發行股份	-	5,249	-	-	-	5,249
於2011年12月31日	<b>224,032</b>	<b>12,461</b>	-	<b>163,433</b>	<b>191,805</b>	<b>591,731</b>

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 22. 其他儲備 (續)

本公司

	重組時推算 的權益出資	僱員權益 福利儲備	可轉換債券 的權益部分	於購回 第二批可轉 換債券時 收取出資	其他儲備	總計
於2010年1月1日	1,557,445	32,316	137,415	163,433	191,805	2,082,414
給予管理層的以權益結算購股權 於行使根據管理層購股權計劃 授出的管理層的購股權後 發行股份	-	5,574	-	-	-	5,574
轉換第三批可轉換債券時 發行股份	-	(8,353)	-	-	-	(8,353)
於2010年12月31日	1,557,445	29,537	-	163,433	191,805	1,942,220
給予管理層的以權益結算購股權 於行使根據管理層購股權計劃 授出的管理層的購股權後 發行股份	-	5,249	-	-	-	5,249
於2011年12月31日	<b>1,557,445</b>	<b>12,461</b>	<b>-</b>	<b>163,433</b>	<b>191,805</b>	<b>1,925,144</b>

### 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集團有限公司的股東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2011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)

### 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港元的貸款外)如下：

	本集團		本公司	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
銀行貸款及其他借貸－有抵押	<b>3,140,343</b>	2,168,589	<b>162,253</b>	170,299

計息銀行及其他借貸須償還如下：

	本集團		本公司	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
6個月內	<b>182,253</b>	190,299	<b>162,253</b>	170,299
6個月至9個月	<b>54,990</b>	49,990	—	—
9個月至12個月	<b>520,000</b>	230,000	—	—
1年至2年	<b>891,400</b>	325,000	—	—
2年至5年	<b>1,009,200</b>	802,000	—	—
5年以上	<b>482,500</b>	571,300	—	—
	<b>3,140,343</b>	2,168,589	<b>162,253</b>	170,299

截至2011年及2010年12月31日止年度，本集團的計息銀行及其他借貸分別以介乎6.35%至9.31%及5.76%至6.73%的年浮動利率計息。

截至2011年12月31日止年度，本集團的其他借貸以12.75%的固定年利率計息。

#### 長期及短期銀行借貸

於2011年12月31日，銀行借貸人民幣2,508,943,000元(2010年：人民幣2,168,589,000元)已由本集團若干物業、已竣工投資物業及在建投資物業、待售開發中物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作為抵押，其於2011年12月31日的賬面淨值分別為人民幣486,401,000元(2010年：人民幣516,437,000元)、人民幣610,000,000元(2010年：人民幣610,000,000元)、人民幣766,067,000元(2010年：零)、人民幣383,294,000元(2010年：人民幣391,573,000元)及人民幣170,000,000元(2010年：人民幣178,000,000元)。此外，於2011年12月31日，本金額人民幣99,990,000元的長期銀行貸款(2010年：人民幣149,990,000元)已由本公司執行主席施建先生擔保。

於2011年12月31日，銀行借貸人民幣5.472億元亦以部分未來物業預售所得款項作抵押。硅谷項目所售每一單位的預售所得款項中之為數人民幣8,000,000元及UHO項目所售每平方米的預售所得款項中之為數人民幣14,200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。

(除另有指明者外，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2011年12月31日，其他借貸人民幣631,400,000元（2010年：零）為來自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）、兩幅土地的使用權以及其上物業的業權（其於2011年12月31日的賬面淨值為人民幣276,036,000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）。

本集團於2011年12月31日有未提取信貸融資人民幣377,800,000元（2010年：人民幣50,000,000元）。

## 24. 遞延收入

### 本集團

	附註	2011年 12月31日	2010年 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)	521,885	538,176
土地開發	(ii)	594,968	895,670
		<b>1,116,853</b>	1,433,846

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地塊應佔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2011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)

### 25. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

本集團

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
應付賬款	2,086,912	917,806
高爾夫俱樂部會籍佣金的應計費用	25,135	25,131
薪酬及福利	3,148	6,103
其他應付稅項：		
應付營業稅	272,229	262,891
應付房產稅	33,854	30,686
應付土地使用稅	16,168	13,270
其他雜項稅	12,927	10,760
就長春項目估計應付建築商款項	26,158	113,681
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	28,405	64,473
有關宣傳服務的應付代理費	-	4,057
興建成都菜市場的責任	13,723	-
舉辦國際高爾夫球錦標賽產生的應付款項	20,632	-
公共設施費用政府墊款	110,000	-
其他應付款項	33,934	34,652
銀行借貸累計利息	6,257	4,067
	<b>2,689,482</b>	<b>1,487,577</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，在該餘額中，約人民幣15.80億元（2010年：約人民幣4.12億元）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期間清償。
- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 銀行借貸應付利息一般於整個財政年度內按季清償。
- 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。

(除另有指明者外，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(續)

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
一年內	1,705,800	556,085
1至2年	134,717	226,411
2年以上	246,395	135,310
	<b>2,086,912</b>	917,806

## 26. 應付關聯方款項

本集團

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
應付關聯方款項：		
上置集團有限公司(附註29(a)(iv))	51,310	-
上海美蘭湖物業管理有限公司(附註29(a)(iii))	2,238	-
	<b>53,548</b>	-

## 27. 客戶墊款

本集團

客戶墊款主要指仍在開發中物業的預售。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商業稅。

## 28. 僱員福利及董事薪酬

僱員福利(本集團)

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
僱員福利開支(包括董事)：		
工資及薪金	49,247	49,066
社會福利(退休金除外)	4,501	4,215
退休金－界定供款計劃	4,237	3,467
員工福利及花紅	6,893	12,230
以股份為基礎付款(管理層購股權計劃)	5,249	5,574
	<b>70,127</b>	74,552

## 財務報表附註

截至2011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)

### 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2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
袍金	1,680	1,689
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	10,927	9,649
以股權結算購股權開支	4,800	7,483
退休金計劃供款	160	107
	<b>17,567</b>	<b>18,928</b>

董事姓名及其於有關期間的薪酬載列如下：

截至2011年12月31日止年度	薪金、津貼及 實物福利		以股權結算 購股權開支	退休計劃供款	總計
	袍金				
施建	-	831	-	-	831
李耀民	-	1,662	1,268	-	2,930
顧必雅	-	1,506	642	-	2,148
茅一平	-	1,506	530	-	2,036
楊勇剛	-	795	1,092	-	1,887
施冰	-	1,091	-	23	1,114
宋亦青	-	2,195	-	65	2,260
錢毅鋒	-	19	-	-	19
余偉亮	120	1,322	1,268	72	2,782
陳頌國	429	-	-	-	429
羅永威	377	-	-	-	377
林炳麟	377	-	-	-	377
江紹智	377	-	-	-	377
	<b>1,680</b>	<b>10,927</b>	<b>4,800</b>	<b>160</b>	<b>17,567</b>

(除另有指明者外，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2010年12月31日止年度	薪金、津貼及		以股權結算		總計
	袍金	實物福利	購股權開支	退休計劃供款	
施建	-	866	-	-	866
李耀民	-	1,731	1,977	-	3,708
鄭衛豪 (於2010年辭任) *	-	1,315	-	51	1,366
顧必雅	-	1,339	1,001	-	2,340
茅一平	-	1,339	826	-	2,165
楊勇剛	-	713	1,702	-	2,415
施冰	-	940	-	-	940
宋亦青	-	1,406	-	56	1,462
余偉亮	208	-	1,977	-	2,185
陳頌國	407	-	-	-	407
羅永威	358	-	-	-	358
林炳麟	358	-	-	-	358
江紹智	358	-	-	-	358
	1,689	9,649	7,483	107	18,928

\* 鄭衛豪於2010年辭任。因此，給予鄭衛豪的未歸屬管理層購股權計劃已根據管理層購股權計劃的條款被沒收，過往累計的相關以股權結算購股權開支 (人民幣2,610,000元) 已於2010年撥回。

誠如上表所列，董事並無豁免任何薪酬。

### 五名最高薪酬僱員

截至2011年及2010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。

## 財務報表附註

截至2011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)

### 28. 僱員福利及董事薪酬(續)

#### 五名最高薪酬僱員(續)

#### 管理層購股權計劃

於2007年7月5日，本公司董事會通過決議案，以按以下比例獎勵合共380股股份(於2007年10月16日的股份分拆後相等於28,500,000股股份，而於股份分拆前的一股現有股份相等於股份分拆後的75,000股股份)予本公司若干董事及僱員(「獲賦權人士」)，作為彼等持續服務於本公司的獎勵。

獲賦權人士	獲配發的股份數目	
	於股份分拆前	於股份分拆後的 相等股份數目
李耀民	79	5,925,000
余偉亮	79	5,925,000
楊勇剛	68	5,100,000
顧必雅	40	3,000,000
鄭衛豪	40	3,000,000
茅一平	33	2,475,000
戴國琳	25	1,875,000
馬大寓	10	750,000
孫曉萌	3	225,000
張琮	3	225,000
總計	380	28,500,000

根據管理層購股權計劃的條款，股份已配發及將歸屬如下：(a)10%於本公司於新交所主板上市日期後12個月完結時；(b)15%於本公司於新交所主板上市日期後24個月完結時；(c)20%於本公司於新交所主板上市日期後36個月完結時；(d)25%於本公司於新交所主板上市日期後48個月完結時；及(e)其餘30%於本公司於新交所主板上市日期後60個月完結時。

管理層購股權計劃乃按相關獲賦權人士於歸屬日期仍服務於本集團且彼並無於該等日期提交離職通知為基準。行使價為每股人民幣8元(於股份分拆前)。管理層購股權計劃乃作為上文指定服務期(「歸屬期」)內獲賦權人士將予提供的服務補償入賬。由於已授出的股份於獲賦權人士完成其於歸屬期間的服務前不會歸屬，本公司將會於歸屬期間確認開支。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 28. 僱員福利及董事薪酬 (續)

### 五名最高薪酬僱員 (續)

#### 已授購股權的公允價值

本集團委聘戴德梁行有限公司評估該等管理層購股權計劃的公允價值，其估計於授出日期的加權平均公允價值為每股人民幣151,717元 (於股份分拆前，見附註21)。

已授出的股權結算購股權的公允價值經考慮購股權授出的條款及條件，於授出日期使用二元購股權定價模式估計。以下為於授出日期估值所用模型的主要數據：

假設：

估計股價 (於股份分拆前)	人民幣151,724元
行使價 (於股份分拆前)	人民幣8元
行使到期日	無到期日
股息回報率 (每年)	0.00%
無風險利率 (每年)	5.24%
波動率 (每年)	28.40%

所用模型的波動乃按風險背景與本集團風險背景可資比較的上市公司的歷史波動得出。

合共擁有43股股份 (於股份分拆前) 的部分獲賦權人士於截至2011年12月31日結束時離開本公司，故彼等於管理層購股權計劃項下的權利已根據管理層購股權計劃的條款被沒收。

於截至2011年及2010年12月31日止年度概無有關任何管理層購股權計劃的註銷或修訂。

## 財務報表附註

截至2011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)

128

二  
零  
一  
一  
年  
年  
報

中  
國  
新  
城  
鎮  
發  
展  
有  
限  
公  
司

### 28. 僱員福利及董事薪酬(續)

五名最高薪酬僱員(續)

變動

下表顯示管理層購股權計劃的數目及變動：

	2011年 12月31日 股份數目 (於股份分拆後)	2010年 12月31日 股份數目 (於股份分拆後)
年初尚未行使	18,393,750	24,772,500
年內沒收	-	(2,250,000)
年內行使	(11,036,250)	(4,128,750)
年終尚未行使	7,357,500	18,393,750
年終可予行使	-	4,905,000

截至2011年12月31日止年度，於購股權行使日期的加權平均股價為0.07新加坡元(截至2010年12月31日止年度：0.13新加坡元)。

### 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。

經一系列股份配售及可轉換債券發行後，本公司自2009年9月起成為上置集團有限公司的附屬公司，自此，本公司不再為上置集團有限公司的聯營公司。

於2011年及2010年12月31日，上置集團有限公司的全資附屬公司華通分別持有本公司股份的68.07%及61.54%。

董事認為，於2011年12月31日，本公司最終控股公司為上置投資控股有限公司，後者為上置集團有限公司的最大股東。於2011年及2010年12月31日，上置投資控股有限公司分別持有上置集團有限公司已發行股本的52.26%及34.64%。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 29. 關聯方交易 (續)

(a) 除附註23、26及28所詳述的交易外，本集團於截至2011年及2010年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

附註	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
與母公司、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：		
土地開發收入 (i)	-	313,723
出售附屬公司 (ii)	-	3,040
物業管理服務開支 (iii)	10,428	5,562
自上置集團有限公司及其其中一家附屬公司取得的貸款 (iv)	151,310	-
向上置集團有限公司償還的貸款 (iv)	100,000	-
上置集團有限公司另一家附屬公司償還的貸款 (v)	-	47,000

附註：

- (i) 2010年的金額來自本集團應佔的土地銷售所得款項，乃由本集團開發及由機關透過公開招拍掛出售，由上置集團有限公司的附屬公司無錫仲慶房地產開發有限公司購買。
- (ii) 截至2010年12月31日止年度，本集團與上置集團有限公司的附屬公司上海上置物業管理有限公司訂立協議，以出售其於其中一家附屬公司上海美蘭湖物業管理有限公司的全部股權。應付現金總購買代價人民幣3,040,000元乃按附屬公司於2010年3月28日的資產淨值得出。權益轉讓已於2010年6月18日完成，並導致本集團產生投資虧損人民幣636,000元。
- (iii) 上海美蘭湖物業管理有限公司（於2010年出售的前附屬公司，見上文附註(ii)）就羅店新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訂立協議，據此，上海美蘭湖物業管理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鎮所產生的成本釐定。
- (iv) 截至2011年12月31日止年度，本集團自上置集團有限公司及其其中一家附屬公司取得為數人民幣1.5131億元的免息貸款，並償還人民幣1.00億元。
- (v) 截至2010年12月31日止年度，本集團於2009年提供予關聯方的免息貸款已於2010年6月29日全數償還。

第(ii)項構成於2010年訂立的關連交易，第(iii)項則構成於2010年及2011年訂立的持續關連交易。關連交易及持續關連交易的定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A章。

## 財務報表附註

截至2011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)

### 29. 關聯方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員的補償金：

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
工資及薪金	15,644	16,227
以股份為基礎付款(管理層購股權計劃)	5,249	8,184
社會保障費用	-	218
退休金－界定供款計劃	160	303
社會福利及花紅	-	2,138
	<b>21,053</b>	<b>27,070</b>

董事薪酬的進一步詳情載於附註28。

### 30. 有關待售土地或物業開發的資本承擔及承擔

於各報告末，本集團有關待售土地或開發中物業的資本承擔及承擔如下：

本集團

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
有關待售土地開發的承擔：		
已訂約但未撥備	1,226,264	2,062,227
已授權但未訂約	4,685,811	4,780,887
有關待售開發中物業的承擔：		
已訂約但未撥備	461,979	356,383
已授權但未訂約	-	192,676
有關在建投資物業的承擔：		
已訂約但未撥備	8,076	3,900
已授權但未訂約	155,916	144,895
有關物業、廠房及設備及租賃土地的承擔：		
已訂約但未撥備	1,542,836	312,219
已授權但未訂約	2,701,317	2,506,806
總計	<b>10,782,199</b>	<b>10,359,993</b>

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 30. 有關待售土地或物業開發的資本承擔及承擔 (續)

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2011年12月31日，在已訂約但未撥備的承擔中，人民幣9.37億元乃並無指定到期付款日期（2010年：人民幣17.39億元）。

### 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2011年 12月31日止年度	截至2010年 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	(25,164)/25,164	(20,070)/20,070

## 財務報表附註

截至2011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)

### 31. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 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資金。本集團並無對沖其外匯風險，因其預期所籌措的銀行存款將於不久將來用於公司一般營運資金。

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。

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2011年 12月31日止年度	截至2010年 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)	2,540/(2,540)	927/(927)
港元匯率增加／(減少)	10%/(10%)	10%/(10%)
除稅前溢利增加／(減少)	(15,304)/15,304	(7,680)/7,680

#### 信貸風險

信貸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貸風險。於2011年及2010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(b)所述的大量其他應收款項（已就此作出金額撥備）乃來自長春管委會，故有集中風險。管理層認為，來自應收賬款的信貸風險被視為低企，原因是待售土地開發乃透過公開招拍掛出售予合資格土地買家，其資格已由相關政府部門核證，而買家已支付作為履約保證的所得款項的一部分予政府部門。

高爾夫俱樂部會籍買家一般獲授主要介乎12至24個月的每月分期付款期。根據相關銷售協議，倘分期付款逾期超過三個月，本集團可取消買家的會籍。本集團並無淨風險，原因是來自出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入高於相關應收款項。因此，倘買家的會籍因未付款而被取消，對除稅前溢利並無不利影響。

(除另有指明者外，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)

#### 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

2011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 到期日期	總計
計息銀行貸款及其他借貸	163,758	42,972	1,282,980	1,844,060	593,899	-	3,927,669
應付賬款	507,012	-	-	-	-	1,579,900	2,086,912
其他負債	300,960	-	-	-	-	-	300,960
	971,730	42,972	1,282,980	1,844,060	593,899	1,579,900	6,315,541

2010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 到期日期	總計
計息貸款	171,082	29,974	386,160	1,390,621	696,528	-	2,674,365
應付賬款	506,236	-	-	-	-	411,570	917,806
其他負債	248,097	-	-	-	-	-	248,097
	925,415	29,974	386,160	1,390,621	696,528	411,570	3,840,268

#### 本公司

於2011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。

#### 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持強勁信貸評級及穩健資本比率，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。

## 財務報表附註

截至2011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)

134

二零一一年年報

中國新城市發展有限公司

### 31. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 資本管理 (續)

由於本集團從事土地開發，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貸款及其他借貸，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：

	2011年 12月31日	2010年 12月31日
計息銀行貸款及其他借貸	<b>3,140,343</b>	2,168,589
減：現金及銀行結餘	<b>(537,387)</b>	(1,381,049)
債務淨額	<b>2,602,956</b>	787,540
資本：		
權益總額	<b>3,025,646</b>	3,297,526
資本及債務淨額	<b>5,628,602</b>	4,085,066
資本負債比率	<b>46.25%</b>	19.28%

#### 所持抵押品

於2011年及2010年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。

### 32. 續後事項

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（本公司的母公司）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。

### 33. 批准財務報表

該等財務報表已於2012年3月8日獲董事會批准及授權刊發。

## 已發行及繳足股本

已發行及繳足股本	:	人民幣2,801,179,902元
已發行股份總數(不包括庫存股份)	:	3,905,841,176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2012年3月2日持股規模的股東分佈

持股規模	股東人數	%	股份數目	%
1 – 999	6	0.07	1,884	–
1,000 – 10,000	3,903	45.77	16,075,055	0.41
10,001 – 1,000,000	4,536	53.20	438,997,932	11.24
1,000,001及以上	82	0.96	3,450,766,305	88.35
	8,527	100.00	3,905,841,176	100.00

## 於2012年3月2日的二十大股東

	股東姓名／名稱	股份數目	%
1	華通投資有限公司	2,396,781,817	61.36
2	UOB KAY HIAN PTE LTD	314,024,250	8.04
3	HKSCC NOMINEES LIMITED	144,316,250	3.69
4	PRIMEMODERN LIMITED	125,887,500	3.22
5	UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES PTE LTD	115,441,000	2.96
6	DBS VICKERS SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	23,532,000	0.60
7	OCBC SECURITIES PRIVATE LTD	23,517,000	0.60
8	MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE LTD	23,234,451	0.59
9	DBS NOMINEES PTE LTD	22,604,395	0.58
10	RAFFLES NOMINEES (PTE) LTD	20,399,991	0.52
11	LIM & TAN SECURITIES PTE LTD	17,323,000	0.44
12	GRAND WEALTH RESOURCES LIMITED	15,000,000	0.38
13	CIMB SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	14,125,000	0.36
14	PHILLIP SECURITIES PTE LTD	13,913,000	0.36
15	LEE CHOONG ONN	10,749,000	0.28
16	BANK OF SINGAPORE NOMINEES PTE LTD	10,110,000	0.26
17	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	8,455,651	0.22
18	PHONG CHONG YEE	7,692,000	0.20
19	WONG CHIN KION	7,000,000	0.18
20	SHIE YONG FAH	6,420,000	0.16
	<b>總計：</b>	<b>3,320,526,305</b>	<b>85.01</b>

附註：

%：按於2012年3月2日有3,905,841,176股股份(不包括作為庫存股份持有的股份)。

## 持股分析

於2012年3月2日

136

### 主要股東

本公司於2012年3月2日的主要股東（按主要股東登記冊所記錄）如下：

	普通股數目			
	直接權益%		間接權益%	
華通	2,658,781,817	68.07	—	—
上置集團	—	—	2,658,781,817	68.07
上置投資	—	—	2,658,781,817	68.07
施建	—	—	2,658,781,817	68.07

附註：

- (1) 由於華通投資有限公司（「華通」）是上置集團有限公司（「上置集團」）的全資附屬公司，上置集團被視為擁有權益。
- (2) 由於上置投資控股有限公司（「上置投資」）為上置集團的控股股東，而後者則被視為於華通於本公司的全部股權中擁有權益，上置投資被視為擁有權益。
- (3) 由於施建先生為上置集團的控股股東（透過上置投資），其被視為於華通於本公司的全部股權中擁有權益。
- (4) UOB Kay Hian Pte Ltd為本公司262,000,000股股份的代名人。

### 自由流通量

於2012年3月2日，本公司已發行股份總數約31.52%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