

附錄 — A

江蘇新城的未經審核中期財務信息

根據本公司子公司江蘇新城地產股份有限公司（「江蘇新城」）B股上市所在地上海證券交易所規則，江蘇新城須按季刊發包含未經審核財務報表的報告。由於江蘇新城已於本文件草擬本日期之前在中國刊發截至2012年9月30日以及截至該日止九個月的若干財務報表，故本公司根據香港財務報告準則編製江蘇新城截至2012年9月30日以及截至該日止九個月的簡明合併中期財務信息，並將該等簡明合併中期財務信息載於本文件草擬本。

A. 未經審核中期財務信息

(a) 簡明合併資產負債表

	附註	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備	4	103,222	104,968
投資物業		4,200	4,200
無形資產		3,884	2,935
於聯營公司的投資	5	231,607	235,000
遞延所得稅資產	15	318,447	291,375
可供出售金融資產	6	161,187	156,000
土地使用權	7	367,248	367,248
		<u>1,189,795</u>	<u>1,161,726</u>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項	8	2,553,591	1,633,867
完工待售或在建銷售物業	9	22,765,805	20,935,378
貿易和其他應收款項及預付款項	10	1,939,606	1,529,311
受限制現金		540,847	176,436
現金和現金等價物		3,308,986	3,592,637
		<u>31,108,835</u>	<u>27,867,629</u>
<b>總資產</b>		<u>32,298,630</u>	<u>29,029,355</u>
<b>權益</b>			
<b>江蘇新城權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	11	1,593,187	1,593,187
儲備		2,822,917	2,304,402
		<u>4,416,104</u>	<u>3,897,589</u>
<b>非控股權益</b>		203,703	185,041
<b>權益總額</b>		<u>4,619,807</u>	<u>4,082,630</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	13	3,325,000	4,889,200
遞延所得稅負債	15	132,330	68,855
		<u>3,457,330</u>	<u>4,958,055</u>
<b>流動負債</b>			
貿易和其他應付款項	14	5,829,381	5,155,771
預售物業預收款項		14,591,305	10,918,112
即期所得稅負債		595,302	861,424
借款	13	3,205,505	3,053,363
		<u>24,221,493</u>	<u>19,988,670</u>
<b>總負債</b>		<u>27,678,823</u>	<u>24,946,725</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>32,298,630</u>	<u>29,029,355</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>6,887,342</u>	<u>7,878,959</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,077,137</u>	<u>9,040,685</u>

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(b) 簡明合併利潤表**

	附註	截至9月30日止九個月	
		2012年	2011年
		人民幣千元	人民幣千元
收益		6,147,268	3,148,738
銷售成本	16	(4,693,372)	(2,267,426)
毛利		1,453,896	881,312
銷售和營銷成本	16	(225,700)	(204,142)
行政開支	16	(244,310)	(228,383)
其他收入		1,098	5,749
其他開支		(3,245)	(4,690)
其他收益淨額		11,674	55,594
經營利潤		993,413	505,440
財務收入	17	26,751	8,493
融資成本	17	(39,431)	(55,994)
融資成本淨額		(12,680)	(47,501)
分佔聯營公司業績		(3,393)	—
除所得稅前利潤		977,340	457,939
所得稅開支	18	(376,557)	(207,688)
期內利潤		600,783	250,251
應佔：			
江蘇新城權益持有人		582,121	238,887
非控股權益		18,662	11,364
		600,783	250,251
江蘇新城權益擁有人應佔利潤的每股盈利			
— 基本及攤薄	19	人民幣0.37元	人民幣0.15元

**(c) 簡明合併綜合收益表**

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	600,783	250,251
其他全面收益	—	—
期內全面收益總額	600,783	250,251
應佔：		
江蘇新城權益擁有人	582,121	238,887
非控股權益	18,662	11,364
	600,783	250,251

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(d) 簡明合併權益變動表**

	江蘇新城權益擁有人應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 <b>2012年1月1日</b> 的結餘	1,593,187	190,077	2,114,325	3,897,589	185,041	4,082,630
期內利潤和綜合收益總額.....	—	—	582,121	582,121	18,662	600,783
與擁有人之間的交易						
股份獎勵計劃						
— 僱員服務價值 (附註12) ....	—	16,053	—	16,053	—	16,053
現金股息 (附註20) .....	—	—	(79,659)	(79,659)	—	(79,659)
	—	16,053	(79,659)	(63,606)	—	(63,606)
於 <b>2012年9月30日</b> 的結餘.....	<u>1,593,187</u>	<u>206,130</u>	<u>2,616,787</u>	<u>4,416,104</u>	<u>203,703</u>	<u>4,619,807</u>
於 <b>2011年1月1日</b> 的結餘.....	1,062,125	186,812	1,589,581	2,838,518	87,533	2,926,051
期內利潤和綜合收益總額.....	—	—	238,887	238,887	11,364	250,251
與擁有人之間的交易						
股票股息 (附註11) .....	531,062	—	(531,062)	—	—	—
現金股息 (附註20) .....	—	—	(63,727)	(63,727)	—	(63,727)
非控股權益注資 .....	—	—	—	—	55,000	55,000
股份獎勵計劃						
— 僱員服務價值 (附註12) ....	—	1,038	—	1,038	—	1,038
	531,062	1,038	(594,789)	(62,689)	55,000	(7,689)
於 <b>2011年9月30日</b> 的結餘.....	<u>1,593,187</u>	<u>187,850</u>	<u>1,233,679</u>	<u>3,014,716</u>	<u>153,897</u>	<u>3,168,613</u>

**(e) 簡明合併現金流量表**

	截至 <b>9月30日</b> 止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用) 現金淨額.....	1,113,090	(2,114,989)
投資活動所得／(所用) 現金淨額.....	12,976	(46,657)
融資活動(所用)／所得現金淨額.....	(1,409,717)	583,711
現金和現金等價物減少淨額.....	(283,651)	(1,577,935)
期初的現金和現金等價物.....	<u>3,592,637</u>	<u>2,927,394</u>
期末的現金和現金等價物.....	<u>3,308,986</u>	<u>1,349,459</u>

## (f) 簡明中期財務信息附註

### 1 一般資料

江蘇新城有限公司（「江蘇新城」）於1997年10月10日在中華人民共和國（「中國」）江蘇省常州市註冊成立為股份有限責任公司，其B股於中國上海證券交易所上市。江蘇新城由新城發展控股有限公司（「本公司」）持有53.93%。

江蘇新城及其子公司（統稱「江蘇新城集團」）主要在中國從事物業開發及管理業務。

江蘇新城集團截至2012年9月30日以及截至該日止九個月簡明中期財務信息乃由本公司董事會編製，以供收錄於本公司於2012年11月〔●〕日刊發之文件（「文件」）附錄一A。本公司截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度及截至2011年和2012年6月30日止六個月的合併財務信息（「財務信息」）已收錄於文件附錄一。

除另有指明外，本簡明中期財務信息以人民幣（「人民幣」）千元為單位呈列，並由本公司董事會於2012年11月〔●〕日批准並授權刊發。

本簡明合併中期財務信息未經審核。

### 2 重大會計政策概要

#### 2.1 編製基準

簡明中期財務信息乃按照香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

#### 2.2 會計政策

所採用的會計政策與本公司在編製其載於文件附錄一的財務信息時所採用者一致。

中期所得稅按預期年度盈利總額適用的稅率計入。

於本中期間間生效的新增準則、現有準則的修訂及詮釋，除禁止追溯應用的有關準則外，均於整個中期間間內貫徹應用。本中期間間並無對江蘇新城集團的財務報表有重大影響的新訂或經修訂標準或詮釋首次生效。

#### 2.3 估值

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策應用和呈報資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果可能與估計數額不同。

在編製此簡明合併中期財務信息時，管理層應用會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的關鍵來源，與本公司載於文件附錄一的財務信息所描述者類似。

#### 2.4 財務風險管理

##### 2.4.1 財務風險因素

江蘇新城集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險和價格風險）、信貸風險和流動資金風險。

作為本公司的主要子公司，江蘇新城集團有與本公司載於文件附錄一的財務信息所描述者類似的財務風險與管理措施。

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(f) 簡明中期財務信息附註（續）**

**2 重大會計政策概要（續）**

**2.4 財務風險管理（續）**

**2.4.2 市場風險**

**(i) 外匯風險**

江蘇新城集團僅在中國從事物業開發、銷售和管理業務，絕大部份交易以人民幣計值。此外，江蘇新城集團大部份資產和負債以人民幣計值。因此，江蘇新城集團並無承受重大外幣風險。

**(ii) 價格風險**

下表概述分類為可供出售股本證券的公允價值上升／下跌5%，該證券收益／虧損對其他綜合收益增加／減少的影響。

	截至2012年 9月30日 止九個月	截至2011年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
— 上升5% .....	6,045	5,850
— 下跌5% .....	<u>(6,045)</u>	<u>(5,850)</u>

**(iii) 現金流量和公允價值利率風險**

於2011年12月31日和2012年9月30日，倘浮息借款利率上調／下調50個基點，而所有其他變數保持不變，則截至2011年12月31日止年度以及截至2012年9月30日止九個月的除稅後利潤和資本化利息將變動如下：

	截至2012年 9月30日 止九個月	截至2011年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
除稅後利潤增加／(減少)		
— 上調50個基點 .....	(2,220)	—
— 下調50個基點 .....	<u>2,220</u>	<u>—</u>
資本化利息增加／(減少)		
— 上調50個基點 .....	20,487	27,520
— 下調50個基點 .....	<u>(20,487)</u>	<u>(27,520)</u>

## 附錄 — A

## 江蘇新城的未經審核中期財務信息

### (f) 簡明中期財務信息附註（續）

#### 2 重大會計政策概要（續）

#### 2.4 財務風險管理（續）

##### 2.4.3 信貸風險

江蘇新城集團並無重大集中信貸風險。合併資產負債表中列示的銀行存款以及貿易和其他應收款項的賬面值指江蘇新城集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

現金交易限於信貸質量較高的金融機構。下表載列於2011年12月31日和2012年9月30日的銀行存款結餘：

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
交易對手		
於中國四大國有銀行的存款	2,934,076	3,034,899
於中國其他上市銀行的存款	757,667	679,324
於其他銀行的存款	140,745	41,339
	<u>3,832,488</u>	<u>3,755,562</u>

##### 2.4.4 流動資金風險

下表乃根據報告期末至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析江蘇新城集團金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量：

	一年以內	一至二年	二至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2011年12月31日</b>				
借款本金（附註13）	3,089,200	2,871,200	2,018,000	7,978,400
支付借款利息	892,543	595,939	164,102	1,652,584
貿易和其他應付款項（不包括應付稅項）	4,990,575	—	—	4,990,575
有關本集團物業的買家獲授的按揭 額度的擔保（附註22）	3,450,098	308,901	—	3,758,999
	<u>12,422,416</u>	<u>3,776,040</u>	<u>2,182,102</u>	<u>18,380,558</u>
<b>於2012年9月30日</b>				
借款本金（附註13）	3,205,505	1,197,000	2,128,000	6,530,505
支付借款利息	462,219	214,084	118,701	795,004
貿易和其他應付款項（不包括應付稅項）	5,728,397	—	—	5,728,397
有關本集團物業的買家獲授的按揭 額度的擔保（附註22）	3,802,309	1,700,965	—	5,503,274
	<u>13,198,430</u>	<u>3,112,049</u>	<u>2,246,701</u>	<u>18,557,180</u>

## 附錄 — A

## 江蘇新城的未經審核中期財務信息

### (f) 簡明中期財務信息附註（續）

#### 2 重大會計政策概要（續）

##### 2.4 財務風險管理（續）

##### 2.4.5 資本風險管理

於2011年12月31日和2012年9月30日，資產負債比率如下：

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
借款.....	6,530,505	7,942,563
減：現金和現金等價物.....	(3,308,986)	(3,592,637)
債務淨值.....	3,221,519	4,349,926
權益總額.....	4,619,807	4,082,630
總資本.....	7,841,326	8,432,556
資產負債比率.....	41%	52%

##### 2.4.6 公允價值估計

下表按估值法分析按公允價值列賬之財務工具。

不同層次定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價（未經調整）（第一層）。
- 除第一層所包括的報價外，資產或負債的可直接（即如價格）或間接（即價格衍生品）觀察的輸入值（第二層）。
- 並非依據可觀察的市場資料而釐定的資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第三層）。

下表呈列江蘇新城集團於2011年12月31日和2012年9月30日按公允價值計量的資產和負債：

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供銷售金融資產				
2011年12月31日.....	—	—	156,000	156,000
2012年9月30日.....	—	—	161,187	161,187

截至2011年和2012年9月30日止各九個月，第三層工具出現的變動載於附註6。

### 3 分部資料

管理層根據主要經營決策者審核的用於作出戰略決策的報告釐定經營分部。董事長王先生已獲確認為主要經營決策者。

江蘇新城集團被主要經營決策者視為一個呈報分部。江蘇新城集團的所有物業開發項目均位於中國且江蘇新城所有收入均來自中國。

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(f) 簡明中期財務信息附註（續）**

**4 物業、廠房和設備**

	樓宇	汽車	傢俬、 裝置及設備	租賃 物業裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2012年</b>					
<b>9月30日止九個月</b>					
期初賬面淨值 . . . . .	55,250	14,777	11,760	23,181	104,968
添置 . . . . .	—	568	5,204	2,816	8,588
出售 . . . . .	(156)	(2)	(12)	—	(170)
折舊費用 . . . . .	(1,434)	(1,667)	(2,694)	(4,369)	(10,164)
期末賬面淨值 . . . . .	<u>53,660</u>	<u>13,676</u>	<u>14,258</u>	<u>21,628</u>	<u>103,222</u>
<b>於2012年9月30日</b>					
成本 . . . . .	59,562	23,934	25,248	31,901	140,645
累計折舊 . . . . .	(5,902)	(10,258)	(10,990)	(10,273)	(37,423)
賬面淨值 . . . . .	<u>53,660</u>	<u>13,676</u>	<u>14,258</u>	<u>21,628</u>	<u>103,222</u>
<b>截至2011年</b>					
<b>9月30日止九個月</b>					
初期賬面淨值 . . . . .	11,544	18,333	7,745	2,891	40,513
添置 . . . . .	46,013	1,195	6,983	22,926	77,117
出售 . . . . .	(1,031)	(456)	(665)	—	(2,152)
折舊費用 . . . . .	(726)	(2,429)	(2,779)	(3,325)	(9,259)
期末賬面淨值 . . . . .	<u>55,800</u>	<u>16,643</u>	<u>11,284</u>	<u>22,492</u>	<u>106,219</u>
<b>於2011年9月30日</b>					
成本 . . . . .	59,926	26,574	18,860	25,817	131,177
累計折舊 . . . . .	(4,126)	(9,931)	(7,576)	(3,325)	(24,958)
賬面淨值 . . . . .	<u>55,800</u>	<u>16,643</u>	<u>11,284</u>	<u>22,492</u>	<u>106,219</u>

截至2011年和2012年9月30日止九個月，江蘇新城集團的折舊費用已全部計入行政開支或銷售和營銷成本。



**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(f) 簡明中期財務信息附註（續）**

**5 於聯營公司的投資**

	截至2012年 9月30日 止九個月	截至2011年 9月30日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘(a、b) . . . . .	235,000	10,000
於上海萬之城房地產開發有限公司（「上海萬之城」） 的投資(b). . . . .	—	5,000
分佔業績 . . . . .	(3,393)	—
期末結餘 . . . . .	<u>231,607</u>	<u>15,000</u>

截至2011和2012年9月30日止九個月，江蘇新城集團於聯營公司的權益如下：

- (a) Shanghai Lan Tian Business Development Property Co., Ltd.（「Shanghai Lan Tian」）在2010年8月4日成立。江蘇新城集團持有該公司20%的股權。
- (b) 上海萬之城在2011年3月29日成立。江蘇新城集團持有該公司50%的股權。

儘管江蘇新城集團持有上海萬之城50%的股權，但江蘇新城集團將其於上海萬之城的投資列作聯營公司。根據與上海萬之城其他50%的股權持有人訂立的合同，其他投資者以董事會大多數席位及其他合約權利控制上海萬之城。然而，江蘇新城集團可對上海萬之城施加重大影響。

**6 可供出售金融財產**

	截至2012年 9月30日 止九個月	截至2011年 9月30日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘(a). . . . .	156,000	156,000
收購(b、c) . . . . .	5,187	38,066
出售(b). . . . .	—	(38,066)
期末結餘 . . . . .	<u>161,187</u>	<u>156,000</u>

截至2011和2012年9月30日止九個月，江蘇新城集團的可供出售金融財產如下：

- (a) 於2010年9月2日，江蘇新城集團以代價人民幣1.56億元收購蘇州銀行1%的股權。金融財產於2011年9月30日或2012年9月30日的公允價值相對收購成本並無重大變動。
- (b) 於2011年3月29日，江蘇新城以代價人民幣38,065,500元收購Suzhou Fei Cui International Community Property Co., Ltd. 5%的股權。於2011年9月9日，出售該股權所得款項為人民幣88,065,500元。
- (c) 於2012年4月10日，江蘇新城集團以代價人民幣5,187,000元收購Shanghai Jingying Investment Management Limited Partnership 6.19%的股權。金融財產於2012年9月30日的公允價值相對收購成本並無重大變動。

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(f) 簡明中期財務信息附註（續）**

**7 土地使用權**

結餘指用於日後開發作銷售的物業的土地使用權。

**8 租賃土地預付款項**

結餘指江蘇新城集團為收購租賃土地支付的預付款項。

**9 完工待售或在建銷售物業**

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
將予開發的租賃土地 .....	1,755,861	2,363,519
在建銷售物業 .....	19,258,793	17,034,007
完工待售物業 .....	2,220,551	2,020,252
	23,235,205	21,417,778
減：減值虧損撥備 .....	(469,400)	(482,400)
	<u>22,765,805</u>	<u>20,935,378</u>

完工待售或在建銷售物業均位於中國。

截至2012和2011年9月30日止各九個月，於在建銷售或完工待售物業中資本化的借款成本分別約為人民幣502,663,000元和人民幣413,599,000元。

截至2012年9月30日止九個月和2011年12月31日止年度，借款資本化率分別為9.93%和8.87%。

截至2012年9月30日和2011年12月31日，江蘇新城集團以下將予開發的租賃土地和在建銷售物業已抵押作江蘇新城集團借款的抵押品（附註13）。

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已抵押的賬面值：		
將開發的租賃土地 .....	642,204	674,912
在建銷售物業 .....	6,929,353	8,196,044
	<u>7,571,557</u>	<u>8,870,956</u>

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(f) 簡明中期財務信息附註（續）**

**10 貿易和其他應收款項及預付款項及**

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 . . . . .	4,611	7,097
減：應收款項減值撥備 . . . . .	—	—
貿易應收款項 — 淨額 . . . . .	4,611	7,097
應收關連方款項（附註23） . . . . .	230,367	390,367
預付營業稅和附加費(i) . . . . .	802,686	601,103
預付所得稅和土地增值稅(i) . . . . .	477,775	371,418
投標保證金(ii) . . . . .	281,030	—
住房公積金中心的按金(iii) . . . . .	91,251	80,861
預付建設成本 . . . . .	12,580	48,797
其他 . . . . .	39,306	29,668
	<u>1,939,606</u>	<u>1,529,311</u>

- (i) 當江蘇新城集團收到客戶預付款時，徵收營業稅、附加費、土地增值稅，該預付稅項於相關收益確認前列作預付款項。此外，當計算應課稅收入時，按江蘇新城集團收到的預付款的5%至15%計算的預計利潤計入會計收入，預付所得稅同樣列作預付款項。
- (ii) 該結餘指土地使用權競標的投標保證金，其後於投標結束後收回。
- (iii) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保江蘇新城集團若干購房者的住房公積金貸款。該等按金將於物業所有權證轉讓至這些購房者時予以解除。

**11 股本**

	B股數目 (千股)	每股面值 人民幣1元的B股 人民幣千元
已發行及繳足：		
於2011年1月1日 . . . . .	1,062,125	1,062,125
股票股息 . . . . .	531,062	531,062
於2011年12月31日 . . . . .	<u>1,593,187</u>	<u>1,593,187</u>
已發行及繳足：		
於2012年1月1日及於2012年9月30日 . . . . .	<u>1,593,187</u>	<u>1,593,187</u>

按照2011年4月20日的股東大會決議案，江蘇新城集團以每10股獲發5股的基準向全體股東分派紅股。根據已發行1,062,124,800股股份計算，已分配紅股總數為531,062,400股。

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(f) 簡明中期財務信息附註（續）**

**12 以股份為基礎的支付**

截至2012年9月30日和2011年9月30日止九個月，江蘇新城集團分別確認開支人民幣16,053,000元及1,038,000元。

**13 借款**

	於2012年9月30日	於2011年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
非即期、有抵押及向以下機構借入：		
— 銀行(a) . . . . .	4,549,370	4,978,900
— 信託融資安排		
— 傳統貸款(b) . . . . .	802,200	1,027,200
— 附有購回義務的權益(b) . . . . .	300,000	1,067,163
	<u>5,651,570</u>	<u>7,073,263</u>
減：長期借款的即期部分 . . . . .	(2,326,570)	(2,184,063)
	<u>3,325,000</u>	<u>4,889,200</u>
即期、有抵押及向以下機構借入：		
— 銀行(a) . . . . .	229,060	120,000
— 信託融資安排		
— 傳統貸款(b) . . . . .	219,875	319,300
— 附有購回義務的權益(b) . . . . .	430,000	430,000
加：長期借款的即期部分 . . . . .	2,326,570	2,184,063
	<u>3,205,505</u>	<u>3,053,363</u>

(a) 江蘇新城集團的銀行借款由將予開發的租賃土地、在建物業（附註9）、子公司股份及江蘇新城集團的銀行存款抵押或由江蘇新城集團的子公司相互或由王先生擔保。

(b) 該等籌款主要與信託融資公司以信託融資安排形式訂立。傳統貸款信託融資安排是江蘇新城集團與信託融資公司訂立的貸款協議。附有購回義務信託融資安排的權益涉及附有購回義務的項目公司股本擴大或轉讓股權。信託融資安排的實質是借款，以合法轉讓的項目公司的股權作為抵押品。信託融資安排項下的借款由若干在建銷售物業（附註9）和江蘇新城集團子公司股份抵押或由王先生（附註23）擔保。

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(f) 簡明中期財務信息附註（續）**

**13 借款（續）**

借款變動分析如下：

	人民幣千元
<b>截至2012年9月30日止九個月</b>	
於2012年1月1日的期初金額.....	7,942,563
借款所得款項	
— 銀行 .....	1,997,560
— 信託融資安排 — 傳統貸款.....	219,875
償還借款	
— 銀行 .....	(2,318,030)
— 信託融資安排 — 傳統貸款.....	(544,300)
— 信託融資安排 — 附有購回義務的權益 .....	(767,163)
於2012年9月30日的期末金額.....	<u>6,530,505</u>
<b>截至2011年9月30日止九個月</b>	
於2011年1月1日的期初金額.....	6,466,250
借款所得款項	
— 銀行 .....	2,377,778
— 信託融資安排 — 傳統貸款.....	802,200
償還借款	
— 銀行 .....	(999,025)
— 信託融資安排 — 傳統貸款.....	(600,000)
— 信託融資安排 — 附有購回義務的權益 .....	(754,875)
於2011年9月30日的期末金額 .....	<u>7,292,328</u>

**14 貿易和其他應付款項**

	於2012年9月30日	於2011年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 .....	4,975,851	4,651,420
應付票據.....	507,240	39,121
應付關連方款項（附註23）.....	15,795	3,825
營業稅和其他應付稅項.....	100,984	165,196
代收保養及裝修費 .....	81,939	74,384
代收契稅.....	25,558	63,303
應計工資.....	9,101	38,172
應付利息.....	68,396	55,128
臨時應付資金(i) .....	18,000	18,000
其他 .....	26,517	47,222
	<u>5,829,381</u>	<u>5,155,771</u>

(i) 臨時應付資金指應付非關連方款項，不計息且無抵押。

截至2012年9月30日和2011年12月31日，大多數貿易應付款項的賬齡少於一年。

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(f) 簡明中期財務信息附註（續）**

**15 延遲所得稅**

延遲所得稅賬目的總變動如下：

	截至9月30日止九個月	
	2012	2011
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	222,520	96,201
(支銷)／貸記利潤表(附註18).....	(36,403)	5,962
期末結餘.....	186,117	102,163

**16 按性質劃分的開支**

計入銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權成本.....	1,334,442	462,293
建設成本.....	2,654,485	1,452,475
資本化利息.....	277,651	87,887
營業稅及附加費(a).....	341,898	172,908
完工待售物業撥備應計費用.....	—	10,344
物業、廠房和設備折舊(附註4).....	10,164	9,259
無形資產攤銷.....	803	411
銀行手續費.....	4,498	13,871
員工成本.....	232,444	196,931
招待費.....	35,213	38,019
印花稅及其他稅項.....	13,136	12,993
專業費用.....	1,486	515
核數師金酬.....	1,125	900
銷售佣金.....	76,722	54,127
廣告及宣傳費用.....	118,246	121,940
租賃開支.....	8,164	8,096
差旅費.....	2,764	3,432
其他開支.....	50,141	53,550
銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計.....	5,163,382	2,699,951

(a) 江蘇新城集團現時旗下的中國公司須就其銷售物業收益和租金收入繳納5%的營業稅，而附加費按營業稅的10%至12%繳納。

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(f) 簡明中期財務信息附註（續）**

**17 融資成本 — 淨額**

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
融資成本		
— 銀行貸款和信託融資安排的利息 .....	(542,094)	(469,593)
— 減：資本化利息 .....	502,663	413,599
融資成本總額 .....	<u>(39,431)</u>	<u>(55,994)</u>
融資收入		
— 銀行存款的利息收入 .....	26,751	8,493
融資成本淨額 .....	<u>(12,680)</u>	<u>(47,501)</u>

**18 所得稅開支**

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國土地增值稅 .....	165,255	114,328
— 中國企業所得稅 .....	174,899	99,322
	340,154	213,650
遞延所得稅 .....	36,403	(5,962)
期內列支的所得稅總額 .....	<u>376,557</u>	<u>207,688</u>

**中國企業所得稅**

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅（「企業所得稅法」）。企業所得稅法自2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，由2008年1月1日起，江蘇新城集團適用的企業所得稅率為25%。

**土地增值稅**

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合收益表內列作所得稅開支。

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(f) 簡明中期財務信息附註（續）**

**19 每股盈利**

截至2011年和2012年9月30日止九個月，每股基本盈利乃按江蘇新城權益持有人應佔江蘇新城集團的利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算，並就附註11所披露的紅股發行予以調整，猶如有關分配已於2011年1月1日發生。

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
江蘇新城權益持有人應佔綜合利潤 .....	582,121	238,887
已發行普通股加權平均數 (千股) .....	1,593,187	1,593,187

**20 股息**

根據2012年4月25日的股東大會決議案，江蘇新城向股東宣派現金股息人民幣79,659,000元（2011年：人民幣63,727,000元），就全部已發行的1,593,187,200股股份而言相當於每股人民幣0.05元。

**21 承擔**

**(a) 物業開發支出承擔**

於報告期末，尚未產生的物業開發支出承擔如下：

	於2012年	於2011年
	9月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備 .....	4,356,947	3,908,514

**(b) 經營租賃承擔**

於報告期末，有關不可撤銷經營租約的若干辦公室樓宇未來應付的最低租金總額如下：

	於2012年	於2011年
	9月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
一年之內 .....	10,069	7,823
一至五年 .....	10,020	10,012
	20,089	17,835



## 附錄 — A

## 江蘇新城的未經審核中期財務信息

### (f) 簡明中期財務信息附註（續）

#### 22 財務擔保

##### (i) 按揭融資的擔保

於報告期末，江蘇新城集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
就江蘇新城集團物業的若干買家的 按揭融資作出的擔保.....	5,503,274	3,758,999

(ii) 於2011年12月31日及2012年9月30日，江蘇新城集團的子公司相互之間就借款（附註13）提供了若干企業擔保。董事認為子公司有足夠的財務資源償付其債務。

(iii) 於2011年11月，江蘇新城集團以總金額人民幣330,000,000元預售上海新城公館項目100套公寓，但價格可予調整。這些公寓的售價於交付時可按照交付日期前三個月上海新城公館項目的平均售價作出調整。於2012年9月30日，經考慮市況及該項目現時實際售價後，預期有關價格不會予以調整。

#### 23 關連方交易

##### (a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	與江蘇新城集團的關係
王先生 .....	江蘇新城集團的控股股東及董事
新城控股集團有限公司.....	江蘇新城集團母公司
上海萬之城房地產開發有限公司.....	江蘇新城集團的聯營公司
常州新城萬盛房地產有限公司.....	同間母公司控股的公司

**附錄 — A**

**江蘇新城的未經審核中期財務信息**

**(f) 簡明中期財務信息附註（續）**

**23 關連方交易（續）**

**(b) 與關連方的交易**

除附註13披露的擔保外，江蘇新城集團已進行以下關連方交易：

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
(i) 租金收入		
— 常州新城萬盛房地產有限公司.....	3,181	—
(ii) 關連方撥款		
— 新城控股集團有限公司.....	11,970	—
(iii) 關連方擔保的借款（附註13）		
	於2012年	於2011年
	9月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
— 王先生 .....	652,200	901,500

**(c) 關連方結餘**

	於2012年	於2011年
	9月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
(i) 應收關連方款項（附註10）		
— 上海萬之城房地產開發有限公司 .....	230,367	390,367
(ii) 應付關連方款項（附註14）		
— 新城控股集團有限公司.....	15,795	3,825

**24 報告期末後事項**

除本簡明合併中期財務信息另行披露者外，江蘇新城集團於2012年9月30日之後並無進行任何重大期後事項。

## B. 申報會計師發出之報告

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）就江蘇新城地產股份有限公司於截至2012年9月30日止九個月未經審核中期財務信息發出之報告全文，以供載入本文件草擬本。



羅兵咸永道

### 江蘇新城有限公司的未經審核簡明合併中期財務信息的審閱報告

致新城發展控股有限公司（於開曼群島註冊成立的有限責任公司）董事會

#### 引言

本核數師（以下簡稱「我們」）已審閱載於第IA-1至IA-19頁的中期財務信息，此中期財務信息包括江蘇新城地產股份有限公司及其子公司於2012年9月30日的簡明合併資產負債表與截至該日止九個月期間的相關簡明合併利潤表、簡明合併綜合收益表、簡明合併權益變動表及簡明合併現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋（「中期財務信息」）。新城發展控股有限公司的董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報中期財務信息。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務信息作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

#### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務信息審閱」進行審閱。審閱中期財務信息包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

#### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務信息在各重大方面沒有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，〔日期〕