



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

香港證券代碼 075  
新加坡證券代碼 09002

二零一二年年報

推進新型城鎮化建設

創新驅動 轉型發展

## 公司簡介

中國新城鎮發展有限公司（股份代號：D4n.si或1278.hk）（「CNTD」或「本公司」）分別於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）及於2010年10月22日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

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

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

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

## 目標

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

## 使命

我們的使命是建立注重社會道德、環境和人民的良心企業。

# 目錄

2	我們的業務及周期
3	項目一覽
8	我們的優勢和策略
9	公司資料
10	主席報告書
12	行政總裁報告書
14	五年財務概要
15	財務回顧
18	董事及高級管理層履歷
24	集團架構
25	企業管治報告書
41	董事會報告
53	董事聲明
54	獨立核數師報告
	經審計財務報表
55	合併綜合收益表
56	財務狀況表
58	權益變動表
60	合併現金流量表
62	財務報表附註
127	持股分析

# 我們的 業務及周期

## 我們的業務

### 緒言

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

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

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

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

## 我們的業務週期

### 階段

#### 生地

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

## 土地開發項目

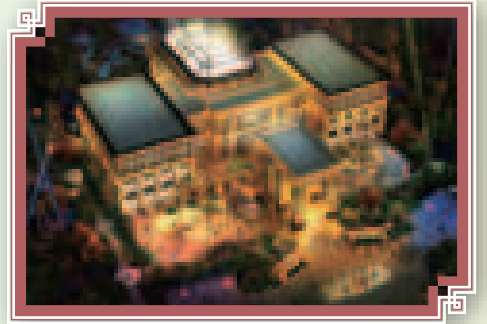
### 上海羅店新城鎮

- 總佔地面積6.80平方公里
- 位於寶山區，地鐵7號線（兩個站位於羅店）連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程
- 獲選為永久場地，與中國國家發展和改革委員會合辦「中國城鎮化高層國際論壇」
- 亦設有五星級皇冠假日酒店、兩個18洞PGA標準高爾夫球場（美蘭湖寶馬大師賽舉辦地）、歐洲風情零售街（零售空間逾72,000平方米）、國際會議中心及美蘭湖婦產科醫院（暫定名）
- 大致上竣工(96%竣工)
- 可供出售剩餘土地約699,588平方米（佔總數的30%），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、零售街及上海瑞金醫院無錫分院
- 發展項目約67%已竣工
- 可供出售剩餘土地存貨約311萬平方米（佔總數的81%），可供出售至2020年



### 瀋陽李相新城鎮

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

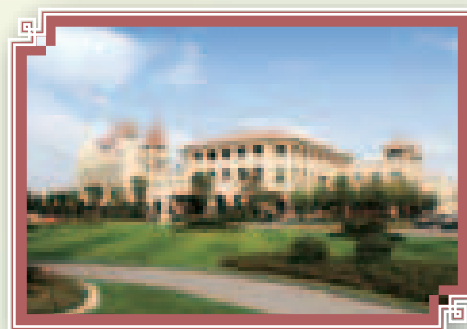


註：CNTD分別於羅店、無錫及瀋陽的合資公司持有72.63%、90%及90%的股權。

## CNTD開發中及／或管理的商用物業清單

### 羅店

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



### 無錫

- 五星級溫泉酒店
- 零售街
- 上海瑞金醫院無錫分院



## 房地產開發項目

### 美蘭湖優湖(UHO)項目<sup>1</sup>

- 類別： 商業
- 位置： 位於羅店新城鎮內，毗鄰地鐵7號線美蘭湖站
- 佔地面積： 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2013年交付



附註1： CNTD在該等項目中擁有72.63%實際權益。

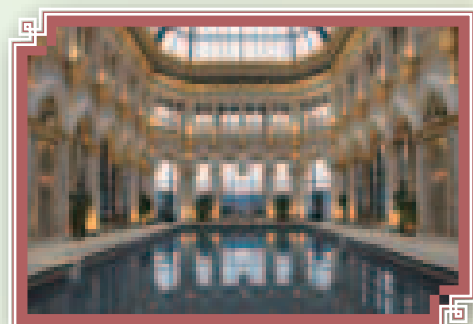
### 美蘭湖硅谷項目<sup>1</sup>

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



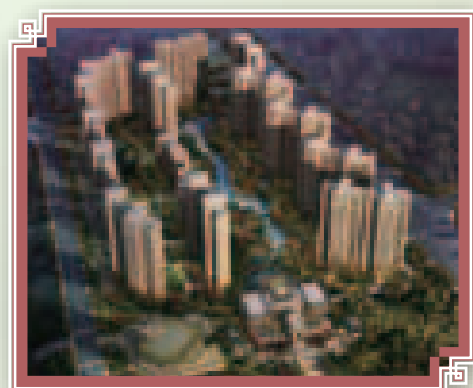
### 江南華府II期（原名無錫鴻慶項目）<sup>2</sup>

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



### 成都綠洲雅賓利花園（原名成都郫縣項目）<sup>1</sup>

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

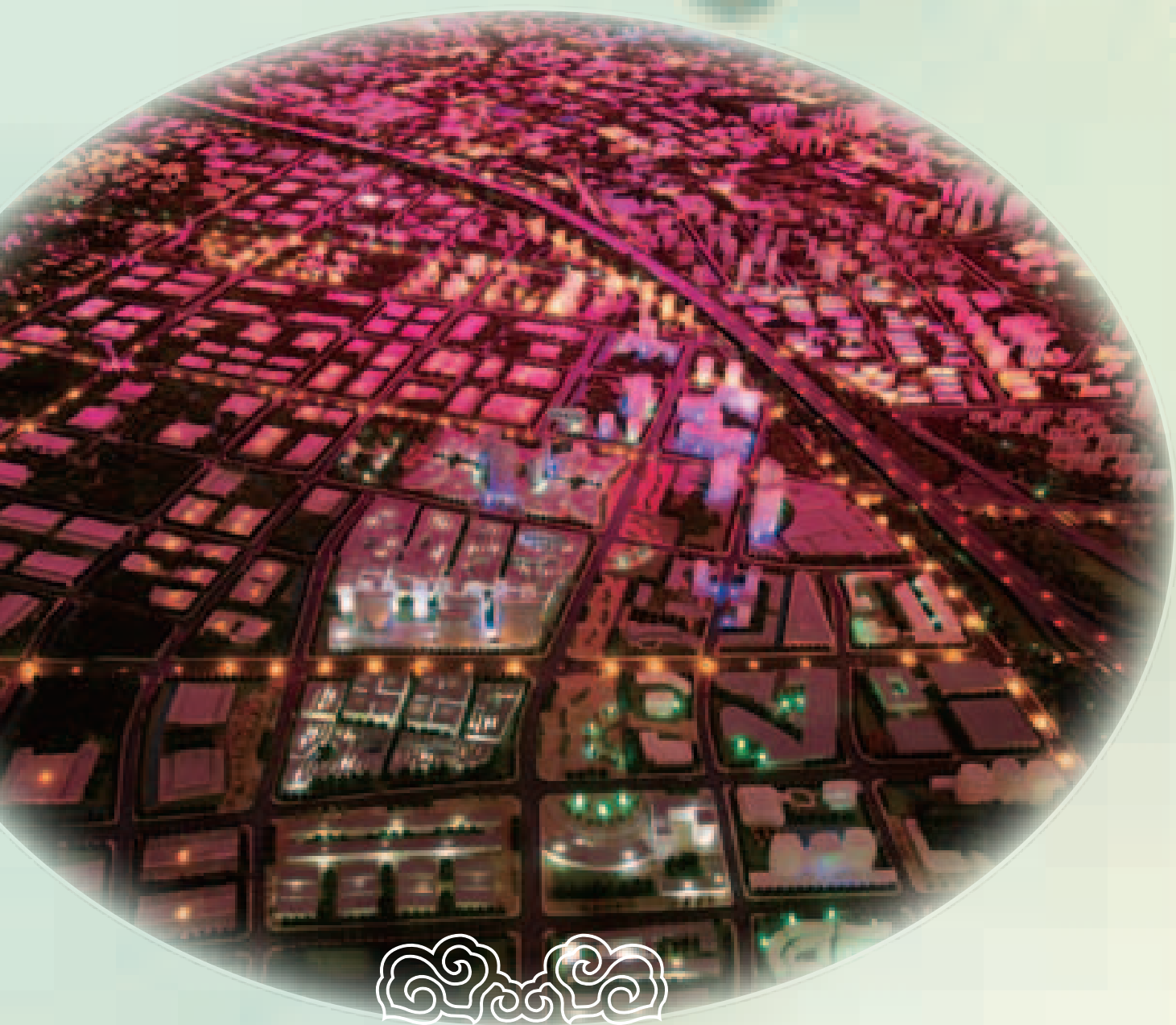


附註1： CNTD在該等項目中擁有72.63%實際權益。

附註2： CNTD在該項目中擁有90%實際權益。







# 我們的 優勢和策略

## 我們的競爭優勢：

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

## 我們的業務策略：

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



## 董事會

### 執行

施建先生 (主席)  
李耀民先生 (聯席主席、行政總裁)  
余偉亮先生 (副主席)  
施冰先生 (聯席行政總裁)  
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)  
宋亦青女士 (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)  
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)  
葉怡福先生 (獨立董事)

## 審計委員會

陳頌國先生 (主席)  
林炳麟先生  
張浩先生

## 提名委員會

葉怡福先生 (主席)  
林炳麟先生  
江紹智先生

## 薪酬委員會

江紹智先生 (主席)  
陳頌國先生  
林炳麟先生  
葉怡福先生

## 投資委員會

林炳麟先生 (主席)  
陳頌國先生  
江紹智先生  
張浩先生

## 公司秘書

劉秀珍女士  
陳秀玲女士\*

## 公司秘書聯絡

李耀民先生 (聯席主席)  
陳珏女士 (助理公司秘書)

## 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  
羅敏申路80號  
#02-00 新加坡郵區 068898

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 法律顧問

王律師事務所  
胡關李羅律師行  
競天公誠律師事務所

## 核數師

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

## 聯交所上市

國際證券編碼：VGG2156N1006

新加坡證券交易所  
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：ChinaNewTown  
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

\* 郭汝青女士已辭任聯席公司秘書，而陳秀玲女士已獲委任為聯席公司秘書，由2013年2月8日起生效。



# 主席 報告書

2012年是CNTD從事新城鎮開發建設的第十個年頭。這一年也是中國城鎮化發展歷程中意義重大的一年，中國共產黨第十八次全國代表大會（以下簡稱「十八大」）在11月間順利召開並選舉產生了新一屆中共中央領導。十八大報告多次提及城鎮化概念，提出到2020年要實現國內生產總值和城鄉居民人均收入比2010年翻一番；強調要堅持走中國特色的新型工業化、信息化、城鎮化、農業現代化道路。新一屆中央領導人之一李克強表示：未來中國經濟增長模式必須從依賴出口轉變到依靠內需上來，而城鎮化正是我國最大的內需所在；新十年中中國的城鎮化進程將繼續提速。

根據國家統計局的官方數據，中國的城鎮化率在2012年穩步攀升至52.6%，比上年提高1.3%，實現了每年超過一個百分點的快速增長預期。可見，儘管以房地產行業為主的宏觀調控步入了第三個年頭，但中國城鎮化的發展進程並未因此而放緩，根據十八大報告和專家學者預期，2020年中國的城鎮化率將突破60%。無疑，上述發展目標為中國城鎮化和房地產市場長期持續發展提供了巨大的機遇。

作為中國新城鎮開發的先行者，CNTD以土地平整和新城鎮開發為主營業務，同時因地制宜地進行房地產一二級聯動開發。在2012年上半年房地產調控政策基調不變、土地市場供求低迷的情況下，全國二級房地產市場的



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2012年12月31日止年度之全年業績報告。

成交金額和面積自8月開始由負轉正後連續增速回升，第四季度出現溫和回暖；全國土地市場也先抑後揚，儘管供求整體仍處於低位，但自第四季度起，逐步呈現供地和取地的熱潮。我們相信，在城鎮化發展的進程中和現有政策因素的影響下，一級土地市場將向着更趨理性、更貼近需求的發展方向穩步邁進，充滿挑戰，前景可期。

展望2013年，我們清晰地認識到，在中國城鎮化發展的大背景下所蘊含的機遇與挑戰，中國土地市場和房地產業未來仍面臨着政策因素和產業週期性變化的挑戰，但十數年的開發實戰經驗以及近些年房地產宏觀調控下應對市場低迷的實踐積澱使我們滿懷信心。CNTD獨特的商業模式賦予了其較二級房地產開發商更具優勢，我們的項目沒有短期的開發時限，從而對現金流能有較好的掌控，同時我們的項目公司均為與當地政府合資成立的企業，能最好地符合國家發展趨勢。作為資本密集型產業，我們欣喜地注意到，國家三大政策性銀行之一的國家開發銀行公開表示，2013年國家開發銀行將有50%以上的新增貸款投向城鎮化及配套建設。

我們深信，CNTD能順應國家經濟發展大勢，自覺融入國家戰略，我們所持有的大量優質土地儲備能經得起房地產行業週期變化的考驗，在國家城鎮化進程中體現最大的價值，為國家城鎮化事業增磚添瓦。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝各位股東、投資者、金融機構、有關政府部門以及相關合作伙伴在過去一年中對CNTD的不懈支持，同時向董事會、管理層以及全體員工的辛勤努力致以誠摯的敬意。即使面對近年的經濟波動，我們仍將一如過往，專注、努力地堅持為股東創造長遠的價值。

施建  
主席

2013年3月20日

# 行政總裁 報告書

## 各位尊敬的股東

2012年，中國新城鎮發展有限公司（下稱「CNTD」或「本公司」）正逐步從房地產行業調控的低谷中恢復，穩步邁入中國城鎮化發展的重要階段。截至2012年12月31日的財政年度，CNTD的營業收入按年提高46%至人民幣9.35億元，期間內業務扭虧為盈，淨溢利為人民幣4,600萬元。誠如主席在報告書中所述，受制於房地產業嚴厲的政策打壓，今年土地市場先抑後揚，十八大召開後中國城鎮化發展的機遇與挑戰並存，但我們堅信，過往十年以來深厚而寶貴的開發管理經驗將更好地推動CNTD的有序發展。本年度，我們依然遵循嚴謹的成本和現金流管理，努力推進旗下項目的發展並全面培養土地的長遠增值，通過不懈的努力，我們的項目均取得了顯著的成果。

## 羅店

羅店項目歷經了整整十年的開發，是CNTD目前最成熟的項目，羅店新鎮的土地出讓價格最高曾達到人民幣1,007萬元／畝，羅店項目在2012年度亦為集團收入做出了最大的貢獻。

2012年度，本項目共成功出讓3幅可售土地，總成交價約人民幣10.47億元，其中包括兩幅住宅用地以及一幅商業用地，出讓土地面積共計125,604平方米（約折合土地面積188畝），該土地成交面積是自2010年房地產宏觀調控以來最高的一年。

我們欣慰於房地產宏觀調控下土地出讓的矚目成績，同時也不斷耕耘於項目知名度和影響力的提升。一年一度由國家發改委主辦的「中國城鎮化高層國際論壇」今年如期在美蘭湖國際會議中心舉行。同時，本年度另一值得稱道的由BMW主辦贊助的賽事「2012年寶馬盃大師賽」，乃世界高爾夫球壇的一場饕餮盛事，集聚了世界排名第一的球手Rory McIlroy在內的74名世界頂級高球好手參與，共同爭奪700萬美元的巨額獎金。為期四天的賽事獲得了國家體育總局和各級政府的高度重視和認可，又一次提升了美蘭湖的品牌認可度和國際知名度。另外，與中福會國際和平婦幼保健院合作的「美蘭湖婦產科醫院」已結構封頂。預計於2013年年中正式開院，其將進一步提升美蘭湖地區的醫療服務水平，同時促進開發平整的土地未來的持續升值。

## 無錫

本年度內，無錫項目錄得一幅醫院用地的出讓，總成交金額人民幣6,800萬元，佔地62,145平方米。該幅地塊的落實亦是上海瑞金醫院無錫分院繼2011年成功簽訂框架協議後的又一實質性進展。與此同時，無錫項目在開發進度上也取得了良好的成績，其中佔新城鎮開發主要成本的動拆遷工作已完成了82%，另外，映水亭酒店已在年內竣工，有利於提升鴻山新鎮的關注度和人氣，從長遠看，也對所開發平整的土地未來的持續增值具有重大的意義。

## 瀋陽

雖然2012年內瀋陽項目並無錄得任何土地出讓，但在品牌打造方面取得了突破性的進展。由國家體育總局小球運動管理中心、中國高爾夫球協會、遼寧省體育局主辦的美蘭湖盃全國高爾夫球團體賽在瀋陽項目成功舉辦，共有36支隊伍參賽，為期一周的賽事獲得了瀋陽乃至全國的關注，大大提高了瀋陽項目的品牌知名度，同時為本項目內即將舉辦的2013年全國運動會高爾夫球預賽，以及未來連續4年的全國高爾夫球團體賽奠定了堅實的基礎。



## 房地產開發項目

除專注於土地平整和新城鎮開發業務外，我們也因地制宜地推出多個二級房地產開發項目。二級開發項目能加速回籠資金，良好地平衡一級開發項目的現金流狀況。2012年，旗下3個二級開發項目中羅店新鎮的美蘭優湖、美蘭湖硅谷中心以及成都綠洲雅賓利均已進入預售階段，其中美蘭湖硅谷中心已進入交房期。無錫新鎮的江南華府II期項目也將在2014年選擇合適時機推向市場。本年度3個可售房地產開發項目的銷售合同金額共計人民幣5.77億元，銷售合同面積54,491平方米，在加速集團現金流回籠的同時，也多元化了集團盈利渠道，很大程度上提高了CNTD項目的美譽度和人氣，實現了一二級聯動的協同效應。

## 總結

展望2013年，十八大對於中國城鎮化的高度重視賦予了我們前所未有的機遇，但我們更深刻地認識到即將肩負的挑戰之重。2012年這一路走來克服的重重困難以及整整十年積累的寶貴經驗給予我們勇氣和信念。我們相信，堅決融入國家戰略，遵循集團發展方針，以專注提升項目價值為出發點，CNTD的未來發展將極具潛力。借此機會，衷心感謝各位股東在過去一年的全力支持以及全體員工的專心投入，我們承諾在未來一年將繼續努力，以創新、務實的精神穩步邁進、續創輝煌！

李耀民

行政總裁

施冰

聯席行政總裁

2013年3月20日

# 五年財務 概要

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

人民幣千元	截至12月31日止年度				
	2012年	2011年	2010年	2009年	2008年
收入	934,954	640,532	1,479,889	1,087,355	564,096
銷售成本	(568,052)	(303,665)	(567,278)	(435,048)	(369,101)
毛利	366,902	336,867	912,611	652,307	194,995
其他收入	15,216	26,355	13,130	8,419	16,159
銷售及分銷成本	(117,839)	(161,369)	(65,223)	(119,669)	(35,891)
管理費用	(131,562)	(136,055)	(178,224)	(133,523)	(165,911)
其他開支	(31,219)	(222,544)	(44,544)	(1,720)	(36,162)
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)
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	(8,810)	(136,773)
已竣工投資物業公允 價值收益／（虧損）	61,606	(24,107)	16,168	(14,163)	(488,160)
在建投資物業公允 價值收益／（虧損）	161	(9,264)	(1,723)	39,036	-
經營溢利／（虧損）	163,265	(190,117)	648,018	446,621	(939,569)
財務成本	(81,155)	(48,648)	(97,861)	(104,352)	(193,696)
分佔共同控制實體的溢利／（虧損）	280	(891)	-	-	-
除稅前溢利／（虧損）	82,390	(239,656)	550,157	342,269	(1,133,265)
所得稅	(36,657)	6,476	(188,575)	(98,809)	145,915
年度溢利／（虧損）	45,733	(233,180)	361,582	243,460	(987,350)
非控股權益	31,292	(32,453)	(114,788)	(76,830)	141,807
母公司擁有人應佔溢利／（虧損）	14,441	(200,727)	246,794	166,630	(845,543)
<b>資產及負債</b>					
資產總額	11,761,087	10,616,030	8,931,850	8,620,425	6,400,122
負債總額	8,520,540	(7,590,384)	(5,634,324)	(5,811,268)	(4,324,087)
權益總額	3,240,547	3,025,646	3,297,526	2,809,157	2,076,035
母公司擁有人應佔權益	2,670,180	2,488,571	2,746,007	2,372,926	1,716,934
非控股權益	570,367	537,075	551,519	436,231	359,101
權益總額	3,240,547	3,025,646	3,297,526	2,809,157	2,076,035



## 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。於財政年度，在上海羅店項目及無錫鴻山項目中成功拍賣及出售四幅可供出售土地。因此，本集團收入及經營溢利較2011年分別增加46%及186%。

所售土地的合同價格詳情概述如下：

地塊編號	項目	地盤面積 (平方米)	容積比率	月份	總樓面面積	合同價格 (人民幣 百萬元)	平均價格 (按總樓面 面積計算) (人民幣元/ 平方米)
XDG(XQ)	無錫鴻山	62,145	1.8	3月	111,862	75	1,208
B3-2	上海羅店	37,209	1.2	10月	44,650	234	5,250
E4-1	上海羅店	34,558	1.0	11月	34,558	279	8,081
F1-3	上海羅店	53,838	1.01	11月	54,376	533	9,802

就上海羅店及無錫鴻山項目有權享有上列土地出售所得款項的百分比而言，地方政府決定就有關2011年及2012年銷售的四個地塊的土地使用權（上列土地所示），將上海羅店項目有權享有土地出售所得款項的百分比由48.5%增加約8.5%至57%。為表彰羅店新城鎮為寶山區及上海帶來的貢獻及影響，地方政府就此授出優惠比率。同樣，就於2012年出售的無錫鴻山項目的XDG(XQ)地塊的土地使用權而言，考慮到該地塊乃作為興建無錫新瑞醫院之用，政府亦決定將無錫鴻山項目有權享有土地出售所得款項的百分比由80%增加約11%至91%。鑒於有關調整，2012年錄得收入增加人民幣1.30億元，其中2011年出售的土地所佔金額約人民幣4,400萬元。

成本方面，上海羅店及瀋陽李相項目於2012年的單位土地開發成本（根據相關區域的預算服務成本分配）與2011年相比保持不變。

於2012年12月，本集團增加與無錫鴻山項目有關的公共設施成本預算人民幣8,000萬元。單位土地開發成本（根據相關區域的預算服務成本估算）由每平方米人民幣1,325元增至每平方米人民幣1,381元（增加4%）。

我們的二級房地產開發已竣工並交付予客戶。於2012年，美蘭湖硅谷項目中2,619平方米已竣工。因此，於本財政年度錄得人民幣1.04億元的收入及人民幣4,600萬元的成本。

憑藉在我們的上海羅店項目中的美蘭湖成功舉辦2012年美蘭湖寶馬大師賽（「賽事」）及2011年美蘭湖高爾夫球名人賽，於財政年度，高爾夫球場經營錄得人民幣8,600萬元的收入，較2011年的人民幣5,900萬元增加47%。

於2012年，酒店經營及投資物業租賃業務分別錄得人民幣6,500萬元及人民幣1,100萬元的收入，分別較2011年上升39%及176%。有關表現主要受惠於成功舉辦的賽事。

與2011年相比，其他收入減少人民幣1,100萬元，主要由於本財政年度的利息收入由2011年的人民幣1,800萬元減少至人民幣600萬元。減少主要因現金及銀行結餘及銀行存款利率減少所致。

## 財務回顧

### 經營性開支

#### 銷售及分銷成本

於財政年度，銷售及分銷成本較2011年減少人民幣4,400萬元，主要由於寶馬的贊助，使賽事開支由人民幣9,900萬元減少至人民幣3,500萬元，被2012年二級房地產開發的廣告開支人民幣1,900萬元所抵銷。

#### 管理費

本財政年度產生的管理費基本上與2011年的管理費一致。

#### 其他開支

於2012年，其他開支較2011年減少人民幣1.91億元，主要由於2011年錄得一筆為數人民幣2.21億元的壞賬撥備，而於本財政年度並無有關情況出現。另一方面，於本財政年度，考慮到瀋陽項目中酒店的建築工程進度暫停及不確定性，已就在建物業作出人民幣1,600萬元的減值。

#### 非經營性開支

根據戴德梁行於2012年12月31日進行的估值，相關投資物業的價值較有關物業於2011年末的賬面值增加人民幣6,100萬元（增值8%）。有關增值乃來自上海羅店項目內零售街及交通樞紐的估值。有關增加乃由於自2012年第二季度開始，商業物業租賃市場復甦所致。同時，由於新城鎮配套設施及環境持續改善，商業物業的租金隨之而上升，故使區內物業增值。

#### 財務成本

於財政年度，我們錄得財務成本淨值總額人民幣8,100萬元，當中包括利息開支人民幣2.70億元，部分為資本化利息人民幣1.89億元所抵銷。2011年的財務成本淨值則為人民幣4,900萬元。該增加主要由於信託基金貸款具有較高的利率12.65%致平均利率上升，有關信託基金貸款自2011年第四季度起生效。

#### 稅項

於2012年，本公司錄得所得稅人民幣3,700萬元，由除稅前純利人民幣8,200萬元所產生的所得稅人民幣3,200萬元及土地增值稅人民幣500萬元所組成。

## 流動資金

本集團已獲授下列已公佈融資。

- a> 用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的美蘭湖硅谷項目：
  - 額度：人民幣6億元
  - 於2012年末提取的融資總額：人民幣5.197億元
  
- b> 用於發展成都綠洲雅賓利花園項目：
  - 額度：人民幣2億元
  - 於2012年末提取的融資總額：人民幣1.657億元
  
- c> 用於發展上海羅店新城鎮項目的醫院項目：
  - 額度：人民幣4.50億元
  - 於2012年末提取的融資總額：人民幣3.0626億元

有關詳盡資料，請參閱於2012年發表的公告。

整體而言，年內現金及銀行結餘（不包括受限制存款）減少人民幣1.18億元，於2012年末的結餘為人民幣2.29億元，主要歸因於經營活動所得款項減少人民幣2,400萬元及融資活動減少人民幣1.31億元，經扣除投資活動所得款項增加人民幣3,800萬元所致。

資本負債比率（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）與2011年末相同，維持於46%。

# 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



**執行董事**  
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**  
葉怡福先生



**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

### 執行董事

#### 施建先生，

59歲，為本公司創辦人。他於2007年1月11日獲委任至本公司董事會任職，並自2007年4月1日起擔任本公司執行主席。施先生負責本公司企業策略規劃的發展，他負責就本公司所從事的業務進行評估，並且定期對各項策略進行再評估，以確定該策略是否能取得成功或者是否需要制定新的策略來替代以適應形勢的變化。他還給本公司行政總裁提供指導以制定達致各項策略目標的計劃。此外，施先生負責建立並保持與政府部門以及合資夥伴的良好工作關係。

施先生於1970年至1986年間任職於中國人民解放軍，官至上校軍銜。由1993年至1995年，他擔任上海環球世界大廈項目的總經理，從中獲得豐富的商業物業開發經驗。他亦擁有逾22年業務管理及物業開發經驗，包括10年多在中國開發新城鎮的經驗。施先生亦是上置集團有限公司（「上置」，1207.hk）創辦人及現任執行主席。他為聯席行政總裁兼執行董事施冰先生之父。施先生亦為本公司助理總裁左昕女士之家翁。

#### 李耀民先生，

62歲，於2007年1月11日獲委任至董事會任職，並自2007年4月1日起擔任本公司執行副主席。李先生原於2008年12月1日獲委任為聯席副主席，其後自2010年1月7日起獲調任為行政總裁兼聯席副主席及自2011年7月1日起獲調任為行政總裁兼聯席主席。李先生負責物色符合本集團策略的投資商機。他亦負責對投資商機及其潛在的回報作出高層次初步評估，並與政府部門以及合資夥伴建立工作關係。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。由1992年至1993年，他於上海黃金世界商廈有限公司任職總經理，負責商業物業的整體管理及開發。他擁有超過18年業務管理及物業開發經驗，包括10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，

52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。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。

余先生取得加拿大多倫多約克大學管理學學士學位。他為美國註冊會計師協會及香港會計師公會會員。余先生於香港及中國私人及上市公司的財務及行政部門擁有超過22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，

29歲，於2007年12月加入本集團，並於2007年12月12日獲委任為執行董事。他其後於2010年11月30日獲調任聯席行政總裁兼執行董事。他負責項目開發、人力資源管理及監管整體商業經營。施先生於2007年5月畢業於南加州大學，取得會計學學士學位。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。他為本公司執行主席及控股股東施建先生的兒子。本公司助理總裁左昕女士是施先生的配偶。

### 顧必雅女士，

54歲，於2006年11月加入本集團，並於2006年11月30日獲委任至董事會，曾負責監督無錫項目的開發。於2009年6月1日，由於進行手術，顧女士辭任本公司董事會，但在康復後於2010年1月7日獲重新委任為執行董事兼營運總監。她現負責提高本公司營運效能及效率。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。

顧女士於1992年6月取得中央黨校經濟管理學士學位，並在修讀完哈佛大學設計研究院與清華大學設計研究院於2005年3月為中國房地產專業人士共同舉辦的有關房地產公司融資及管理的課程後，取得國際房地產高級領導課程證書。她為全國政協上海市寶山區委員會的委員，任期由2004年10月起至2008年委員會的執事變動為止。於2005年10月，她被中國管理科學研究院、中國建築文化中心及中國建設報授予2005中國建設行業百名管理英才獎。根據上海長寧區人力資源服務中心的記錄，顧女士在房地產行業擁有逾21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，

44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。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。茅先生於1991年7月取得上海交通大學機械工程學士學位以及於2003年11月取得香港城市大學工商管理碩士學位。

### 楊勇剛先生，

59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。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。楊先生於1969年11月至1978年8月在中國雲南省猛臘農場工作，於1982年7月取得西南交通大學哲學學士學位，並於同年至上海鐵道大學任教，1993年獲得副教授任職資格。2000年1月加入上海同濟大學，任副教授。他隨後於2001年1月加入上置，擔任行政主管，負責投資及法律事務。

## 宋亦青女士，

33歲，自2010年3月8日起加入本集團，於2010年4月30日獲委任為執行董事。於2010年3月8日至2012年7月31日，她任職首席財務官，負責本集團財務規劃、投資管理以及投資者關係事務。她自2012年8月1日起調任主管上海業務發展事務。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。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。

## 錢毅鋒先生，

35歲，於2011年10月20日獲委任為執行董事。他負責監察無錫項目的開發。錢先生從2007年至2009年擔任中國新城鎮無錫洪山新城鎮開發有限公司（「中國新城鎮無錫」）的副總經理，自2009年6月成為中國新城鎮無錫的總經理。錢先生於2010年11月30日獲委任為本公司的助理總裁、副董事。此前，錢先生曾擔任東方國際（集團）上海外經貿房地產開發有限公司開發及市場分析部專案經理。錢先生持有荷蘭Twente大學環境和能源管理碩士學位以及中國哈爾濱工程大學土木工程學士學位。

### 獨立非執行董事

## 陳頌國先生，

48歲，於2007年9月25日獲委任至董事會。他為首席獨立非執行董事及本公司審計委員會主席及本公司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。

## 江紹智先生，

66歲，於2006年11月30日獲委任至董事會。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，

69歲，於2006年11月30日獲委任至董事會。他亦為本公司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。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。

林先生於1963年在恒生銀行有限公司開始其事業。他於1975年加入香港大學，自1990年起擔任財務處處長，直至於2012年6月退休為止。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。於2001年至2010年，他亦曾任Enterpriseasia Limited的董事，該公司先前於倫敦證券交易所上市。

林先生積極參與社區事務，並於1995年至1998年出任香港稅務局上訴委員會成員達3年。自1990年代初期，他亦為香港菲臘牙科醫院編製及財務委員會成員，直至2012年6月30日於大學退休為止。他自2012年7月起獲委任為香港大學副校長高級顧問。現時，他亦為香港加拿大國際學校財政及行政委員會成員、投資委員會成員以及董事會成員。他自2012年8月起亦為建聯集團有限公司（於香港聯交所主板上市（股份代號：385））執行董事。

### 張浩先生，

53歲，於2012年2月13日獲委任加入董事會。彼為審計委員會及投資委員會成員。彼當前擔任華東師範大學長江流域發展研究院副院長及兼職教授。張先生自1990年8月畢業於南京大學經濟學系。彼其後於2005年3月從上海交通大學獲得工商管理碩士學位。彼此前曾在中華人民共和國省級政府不同部門工作超過29年。自1981年8月至1996年8月，彼先後擔任崇明縣規劃委員會的副主任科員及崇明縣海塘工程管理所所長。1996年8月至2010年12月，彼曾擔任各類職務，包括上海市政府協作辦公室主任科員、上海市發展計劃委員會區縣經濟處幹部及上海市發展和改革委員會區縣經濟部的主任科員。

### 葉怡福先生，

57歲，於2012年5月29日獲委任加入董事會。彼為提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼於1978年獲得英國謝菲爾德大學化學工程學士學位。他是英格蘭和威爾士特許會計師協會和香港會計師公會成員。他於1978年8月至1983年5月間任職於KPMG倫敦辦公室審計部，擔任清算專家。於1983年5月至1987年1月間葉先生主要從事投資銀行工作，曾先後就任於大通曼哈頓銀行以及當地其他投資銀行。葉先生之後在亞太地區數家金融服務公司擔任主管。於1999年8月至2007年12月間，他在Prime Credit Limited擔任首席執行官和總經理一職。目前，葉先生經營一家主要從事新興市場投資的投資公司。葉先生亦在2004年9月28日至2012年5月29日期間擔任上置集團有限公司獨立非執行董事。



## 高級管理層

### 劉索引女士，

56歲，於2007年加入本集團。她現為本公司副總裁及上海金羅店開發的董事長，負責監管羅店項目。劉女士於2006年11月取得亞洲國際公開大學（澳門）工商管理碩士學位。她於2002年加入上置，並曾任上置旗下多家附屬公司的高級管理人員，主要負責監管物業發展項目及酒店管理，直至2007年加入本集團。她於2009年12月30日獲委任為第六屆寶山區政治協商委員會委員。

### 左昕女士，

29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。

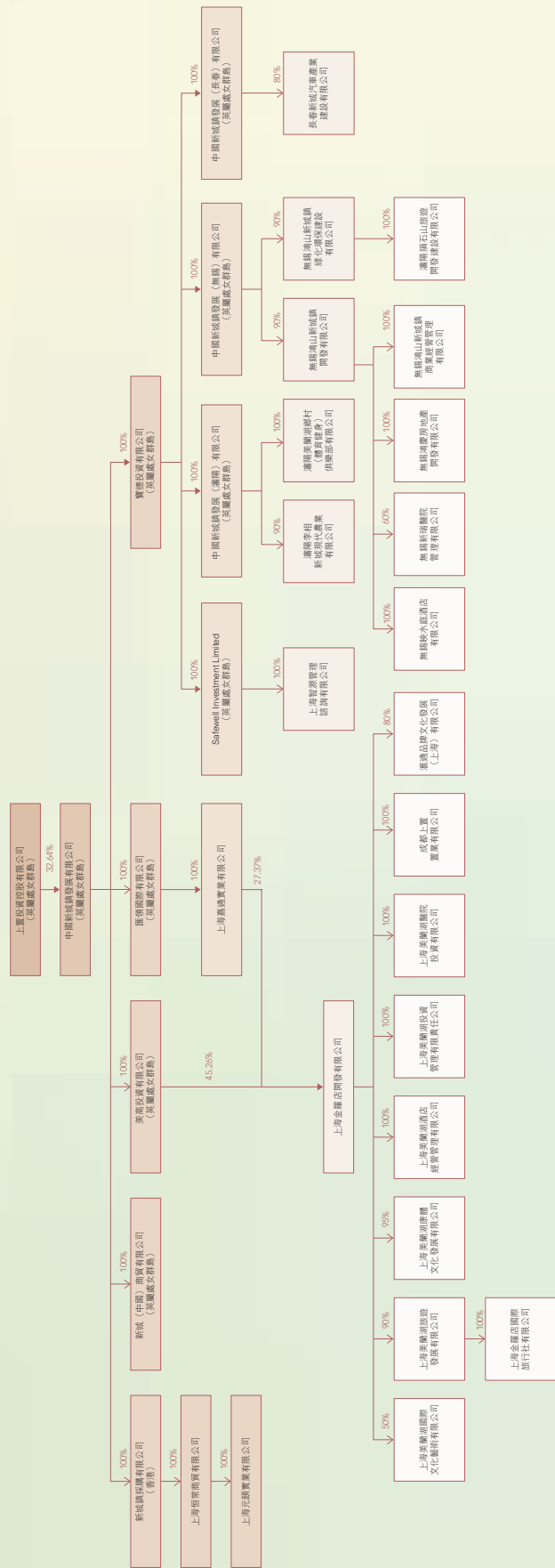
### 虞松明先生，

30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有限公司（「上海金羅店開發」）的總經理。虞先生於2009年加入本集團，並自2009年10月起擔任上海金羅店開發的副總經理。在此之前，他於2006年至2008年為艾利士通資產管理公司的物業分析師。虞先生持有英國倫敦帝國理工學院金融學碩士及英國蘭卡斯特大學金融學學士學位。

### 蔡立君先生，

33歲，自2010年7月加入本公司擔任財務副總裁。彼自2012年8月1日起獲委任為本公司首席財務官。蔡先生於2002年獲得上海財經大學經濟學學士學位。他是國際註冊內部審計師成員。他在國際會計，審計和內審領域有十年的工作經驗。於2003年1月至2004年12月間任職博太天華中國審計部，擔任審計專員，主要負責法定審計事務。於2005年1月至2010年6月間蔡先生任職於普華永道會計師事務所上海辦公室，擔任審計經理一職，主要負責上市項目、香港國際財務報告準則下的審計項目及美國綜合審計。他為全球各種行業提供專業審計及財務分析服務。

# 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
- 瀋陽李相新城現代農業有限公司
- 瀋陽隕石山旅遊開發有限公司
- 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
- 無錫方正會計師事務所有限公司
- 無錫方正會計師事務所有限公司
- 無錫方正會計師事務所有限公司
- 吉林萬鑫會計師事務所有限公司

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

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

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

## 董事會事宜

### 董事會

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

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

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

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

姓名	出席次數／會議數目（於董事任期）					
	董事會會議	審計委員會	提名委員會	薪酬委員會	投資委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>						
施建	4/6	-	-	-	-	1/1
李耀民	6/6	-	-	-	-	1/1
余偉亮	6/6	-	-	-	-	1/1
施冰	6/6	-	-	-	-	1/1
宋亦青	6/6	-	-	-	-	1/1
顧必雅	6/6	-	-	-	-	1/1
茅一平	6/6	-	-	-	-	1/1
楊勇剛	6/6	-	-	-	-	1/1
錢毅鋒	6/6	-	-	-	-	1/1
<b>獨立非執行董事</b>						
陳頌國（首席）	6/6	5/5	-	1/1	1/1	1/1
林炳麟	6/6	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
江紹智	6/6	-	2/2	1/1	1/1	1/1
羅永威 <sup>1</sup>	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1	1/1
張浩 <sup>2</sup>	4/5	2/3	-	-	0/0	1/1
葉怡福 <sup>3</sup>	2/2	-	0/0	0/0	-	-

1 羅永威先生於2012年4月30日退任獨立非執行董事以及停任提名委員會主席及審計委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。

2 張浩先生於2012年2月13日獲委任為獨立非執行董事及於2012年4月30日獲委任為審計委員會及投資委員會成員。

3 葉怡福先生於2012年5月29日獲委任為獨立非執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員。

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

### 董事會委派事宜

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

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

### 企業管治功能

董事會負責執行香港守則守則條文D.3.1條的功能。

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

### 執行主席、聯席主席、副主席及行政總裁

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

由於施建先生、李耀民先生、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2012年12月31日，董事會由十四(14)名成員組成：九(9)名執行董事及五(5)名獨立非執行董事。董事會可就企業事務行使獨立判斷及向管理層就問題提供多元化及客觀的觀點，以及並無個人或小組可主導董事會的決策過程。

羅列董事及董事職位的名單載於本年度報告第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。

於財政年度內，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。

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

董事會的成員根據以下原則釐定：

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

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

董事會考慮到本公司及本集團的經營範圍及性質，認為其目前由十四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。於財政年度內，本公司的董事並無由於為本公司履行其責任而遭提出任何法律訴訟。

董事簡介及其他相關資料載於本年報第18頁至第23頁。

### 董事就職及培訓

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

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的香港守則守則條文A.6.5條（由2012年4月1日開始生效）。於財政年度，所有董事均已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀下列題目的材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

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

附註：1	企業管治
2	法規更新
3	金融及會計
4	行業更新



## 提名事宜

### 董事會成員及提名委員會

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

葉怡福先生 – 主席（於2012年5月29日獲委任）  
林炳麟先生 – 成員  
江紹智先生 – 成員  
羅永威先生 – 主席（於2012年4月30日退任）

提名委員會已於2010年10月7日採納其職權範圍，其主要功能為：

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

本公司已收到各董事的書面年度確認書及根據守則及上市規則提供的定義審閱各獨立非執行董事的獨立性。概無獨立非執行董事自彼等首次委任日期起計服務董事會多於九年。

提名委員會已審閱董事及公司秘書參與的培訓及專業發展課程。提名委員會亦已審閱各董事投入本公司的時間，考慮到董事於其他上市公司出任董事會代表及其他主要委任或主要義務，認為各董事投入本公司的時間甚為恰當。



### 委任、重選及罷免董事

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

於財政年度，提名委員會評估於財政年度獲委任的獨立非執行董事張浩先生及葉怡福先生的技能、知識及經驗，並一致向董事會建議委任彼等為獨立非執行董事。張先生及葉先生均無參與有關彼等委任的審議。

有關委任彼等為獨立非執行董事的委任函件分別於2012年2月13日及2012年5月18日寄發予張浩先生及葉怡福先生，其條款列載於董事會報告。

除張浩先生及葉怡福先生外，本公司亦與各獨立非執行董事簽立委任函件，其條款載於董事會報告內。

施建先生、李耀民先生、顧必雅女士、楊勇剛先生及宋亦青女士將須根據本公司章程細則第86條於應屆股東週年大會上輪值退任，而葉怡福先生將根據本公司章程細則第85(7)條於應屆股東週年大會上退任。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退任董事的建議。

### 董事會表現

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

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

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

### 閱覽資料

週年大會的日程及每次會議的議程通常提前向董事提供。

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

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

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

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

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。於財政年度內薪酬委員會主席及成員如下：

江紹智先生 — 主席  
 林炳麟先生 — 成員  
 陳頌國先生 — 成員  
 葉怡福先生 — 成員（於2012年5月29日獲委任）  
 羅永威先生 — 成員（於2012年4月30日退任）

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

### 薪酬水平和其構成

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

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

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

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

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

薪酬披露

財政年度內已付或應付董事及五位最高薪行政人員的薪酬詳情載列如下：

董事	固定薪金	花紅	董事袍金	其他津貼	範圍 <sup>附註</sup>
<b>執行董事</b>					
施建	100%				範圍A
李耀民	100%				範圍B
余偉亮	100%				範圍B
施冰	100%				範圍A
顧必雅	100%				範圍B
茅一平	100%				範圍B
楊勇剛	100%				範圍A
宋亦青	87%			13%	範圍B
錢毅鋒	100%				範圍A
<b>獨立非執行董事</b>					
陳頌國			100%		範圍A
林炳麟			100%		範圍A
江紹智			100%		範圍A
張浩			100%		範圍A
葉怡福			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	範圍 <sup>附註</sup>
戴國琳 (副總裁)	100%			範圍A
蔡立君 (首席財務官)	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
潘伯豪 (企業財務經理)	100%			範圍A

匯率按每月平均基準計算。

附註：

1. 薪酬範圍

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

2. 董事及高級管理層於證券及購股權持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116頁至第118頁的財政年度財務報表。

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

## 問責性及審計

### 問責性

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

財政年度的財務報表已根據國際財務報告準則編製及該財務報表足以真實與公允地反映本集團及本公司包括營運與財務在內的狀況，並已制定有效風險管理及健全控制系統。董事會已獲行政總裁及首席財務官作出同樣保證。

### 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。於財政年度，審計委員會主席及成員如下：

陳頌國先生 — 主席

林炳麟先生 — 成員

張浩先生 — 成員（於2012年4月30日獲委任）

羅永威先生 — 成員（於2012年4月30日退任）

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。董事會認為張浩先生擁有足夠財務知識及經驗履行其作為審計委員會成員的責任。

審計委員會已於2010年10月7日採納其職權範圍，其主要功能為：

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

## 企業管治報告書

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，亦審閱予安永的服務費用。於財政年度，本公司聘請安永進行有關審閱本公司企業風險管理的非核數服務。截至2011年及2012年12月31日止財政年度予安永的核數服務費用及非核數服務費用詳情如下：

人民幣千元	2012年	2011年
核數服務費用	3,650	3,550
非核數服務費用	189	-
合計	3,839	3,550

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

本公司於財政年度的年度業績已由審計委員會審閱。

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

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

本集團已為其中國附屬公司委聘不同外聘核數師，以符合當地法定規定。董事會及審計委員會確信有關委聘無損本公司審計標準及效率。

### 舉報政策

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

於整個財政年度，概無收到任何舉報報告。



### 風險管理

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

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

### 內部控制

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

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

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

於2012年12月31日，根據本集團建立及維持的內部控制系統及企業風險管理架構、內部核數師所作工作以及管理層的審閱，董事會及審計委員會均認為本集團的內部控制系統能充分有效應付財務、營運及合規風險。

### 內部審計

為協助董事會維持完善的內部監控制度以保障股東的投資及本集團的資產，審計委員會已委任上海東洲政信會計師事務所改善本公司內部控制。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，該報告亦會通報管理層。管理層將因此向審計委員會更新補救計劃的狀況。

審計委員會按內部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，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度，投資委員會主席及成員如下：

林炳麟先生 – 主席  
江紹智先生 – 成員  
陳頌國先生 – 成員  
張浩先生 – 成員（於2012年4月30日獲委任）  
羅永威先生 – 成員（於2012年4月30日退任）

投資委員會主要功能如下：

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

### 公司秘書

於本財政年度，本公司已聘請分別來自外部服務供應商Tricor WP Corporate Services Pte Ltd及Tricor Services Limited的劉秀珍女士及郭汝青女士出任聯席公司秘書。於本財政年度，彼等於本公司的主要聯絡人為李耀民先生（本公司董事會聯席主席兼行政總裁）。

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

### 與股東溝通

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

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

本公司章程細則容許有權出席股東大會及於股東大會上投票的股東委任一名或以上代理人代表其出席本公司會議及投票，而該代理人毋須為本公司股東。目前並不接受以傳真或電郵作出缺席投票以確保股東身份及彼等的表決意向乃為真確。本公司的公司組織章程大綱及細則於財政年度並無變更。



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

於財政年度，於2012年4月30日舉行的2012股東週年大會之前至少給予20個完整營業日通知。根據本公司章程細則、英屬處女群島法律、新交所上市手冊及香港守則，已給予充份通知。

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

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

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

歡迎股東及潛在投資者透過任何以下途徑與本公司溝通或向董事會提出詢問：

電郵           :    [ir@china-newtown.com](mailto:ir@china-newtown.com)  
聯絡電話     :    +852 3965 9000  
傳真           :    +852 3965 9111  
地址           :    香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓2503室

### 股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

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

### 遵守標準守則及證券交易

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

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

本公司並不知悉有僱員不遵守書面指引的事件。

### 重大合約

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

### 結論

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

本公司董事（「董事」）欣然提呈年報連同截至2012年12月31日止財政年度（「財政年度」）的經審計合併財務報表。

## 主要業務

本集團主要於中國從事大規模新城鎮規劃及開發。其主要附屬公司的主要業務載於本年報第84頁的經審計合併財務報表附註3。

## 業績及分配

本集團於財政年度的業績載於本年報第55頁的合併綜合收益表。

董事議決不建議派付財政年度的任何末期股息。

## 儲備

本集團及本公司於財政年度的儲備變動載於本年報第111頁的經審計合併財務報表的附註22。

## 股本

本公司的股本於財政年度的變動詳情載於本年報第111頁的經審計合併財務報表附註21。

## 優先購股權

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

## 英屬處女群島（「英屬處女群島」）稅項

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

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

## 捐款

於財政年度，本集團向上海現代服務業發展研究基金會作出人民幣100萬元的捐款以及向嫣然天使基金作出人民幣100萬元的捐款。

## 董事會報告

### 固定資產

本集團於財政年度內的變動詳情：

- 投資物業載於本年報第103頁的經審計合併財務報表附註14。
- 物業、廠房及設備載於本年報第102頁的經審計合併財務報表附註13。

### 本集團財務概要

本集團於財政年度的業績概要載於本年報第14頁至17頁。

### 購買、出售或贖回本公司證券

於財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

### 證券變動

於2012年7月13日，合共585,000,000股新普通股股份已私人配售予不少於六名承配人。私人配售的所得款項淨額約為202,000,000港元。

於2012年11月27日，合共發行7,357,500股新普通股份予行使根據管理層購股權計劃（定義見下文「管理層購股權計劃」一節）歸屬的第五批購股權的合資格人士。

### 公眾持股量

按照本公司公開可得的資料及就董事所知，於本年報日期，本公司於財政年度根據上市規則規定維持足夠的公眾持股量。詳情載於本年報第128頁的持股分析。

### 董事

於財政年度在職的本公司董事為：

#### 執行董事

施建  
李耀民  
余偉亮  
施冰  
顧必雅  
宋亦青  
茅一平  
楊勇剛  
錢毅鋒

**獨立非執行董事**

陳頌國

羅永威 (於2012年4月30日退任)

林炳麟

江紹智

張浩 (於2012年2月13日獲委任)

葉怡福 (於2012年5月29日獲委任)

於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)，施建先生、李耀民先生、顧必雅女士、楊勇剛先生及宋亦青女士將根據本公司章程細則第86條輪值退任，而葉怡福先生將根據本公司章程細則第85(7)條退任。退任董事均符合資格於應屆股東週年大會膺選連任。提名委員會於評估退任董事的貢獻及表現後推薦彼等重選。

**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18頁至第23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2012年年初至本年報日期止期間，董事概無被視為於對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

**董事、本公司附屬公司及控股股東於重大合約的權益**

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

**主要客戶及供應商**

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

於財政年度，來自我們的單一最大供應商的採購額佔我們的總採購額約29%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約64%。據董事所悉，任何董事、其聯繫人或任何主要股東(包括持有本公司已發行股本的5%以上的任何董事)概無於五大供應商或客戶中擁有任何權益。

### 退休金計劃

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

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

本財政年度的僱主退休金成本詳情載於本年報第116頁的經審計合併財務報表附註28。

### 企業管治

本財政年度的企業管治報告載於本年報第25頁至第40頁。

### 利害關係人士交易

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

根據新交所上市手冊，本集團於財政年度期間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2012年12月31日止年度	
	所有於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總值（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	10,428	-

於2010年7月7日，上海金羅店開發有限公司（「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2012年12月31日止12個月的管理費為人民幣1,042.8萬元。

於本年報日期，本公司並無與上海美蘭湖物業管理訂立任何續約協議。



## 關連交易

於財政年度內，本公司並無訂立任何根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）第14A章所界定關連交易的交易。

## 持續關連交易

根據上文「利害關係人士交易」一節所述的物業管理協議，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。

香港聯交所已向本公司授出一項豁免，豁免本公司嚴格遵守有關公告規定。

本公司外聘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。外聘核數師已根據上市規則第14A.38條就上文所披露本集團的持續關連交易發出無保留意見函件，當中載列其結論。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前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) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (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。

於本年報日期，本公司並無與上海美蘭湖物業管理訂立任何續約協議。

## 董事購買股份及債券的權利

除本年報「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2012年12月31日，本公司各董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據香港上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

### (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	6,104,938	1,090 <sup>(1)</sup>	1,468,356,862 <sup>(2)</sup>	1,474,462,890	32.78%
李耀民	8,352,672	-	-	8,352,672	0.19%
余偉亮	5,332,500	-	-	5,332,500	0.12%
顧必雅	3,000,000	-	-	3,000,000	0.07%
茅一平	2,475,000	-	-	2,475,000	0.06%
楊勇剛	5,100,000	-	-	5,100,000	0.11%
陳頌國	100,000	-	-	100,000	0.002%

(1) 該等1,090股股份由施建先生的配偶司曉東女士所持有。

(2) 該等1,468,356,862股股份由上置投資控股有限公司（「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1,468,356,862股股份的權益。

### (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，全部授予若干董事的購股權已於財政年度歸屬及行使。管理層購股權計劃的詳情載於下文「管理層購股權計劃」一節。

### (c) 於本公司相聯法團股份及相關股份中的好倉

上置集團有限公司於2012年10月3日向其股東以以股代息方式派發股份後已不再為本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）。

由財政年度末至2013年1月21日期間，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其相聯法團的股份、購股權、認股權證或債券擁有權益。

除上文所披露者外，於2012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。

## 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2012年12月31日，在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須向本公司披露的權益或淡倉：

### 於本公司股份中的好倉

主要股東姓名	個人權益	普通股股份數目		合計	佔已發行股本 概約百分比
		家族權益	公司權益		
施建 <sup>(1)</sup>	6,104,938	1,090	1,468,356,862	1,474,462,890	32.78%
上置投資 <sup>(1)</sup>	-	-	1,468,356,862	1,468,356,862	32.64%

附註：

(1) 與上文「董事及主要行政人員於證券的權益」一節所披露者相同。

## CNTD購股權計劃（「計劃」）

### (a) 計劃目的

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

### (b) 參與者及參與資格

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

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

### (c) 最多可供認購股份數目

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

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

### (d) 各參與者最多可認購股份數目

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

**(e) 獲得購股權期間**

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

**(f) 購股權行使前須持有的最短期限**

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

**(g) 接納購股權時應付的金額**

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

**(h) 行使價**

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

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

**(i) 計劃期限**

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

## 董事收取及享有的合約性利益

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

董事姓名	服務協議／ 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 <sup>(4)</sup>	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)(3)</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300萬港元， 自2011年7月1日起生效	6個月
施冰 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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	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
葉怡福	2012年5月18日	2012年5月29日至 2013年10月21日	330,000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) 羅永威先生退任為獨立非執行董事，自2012年4月30日起生效。

## 董事會報告

- (3) 自2012年1月1日起至2013年3月31日止期間，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已調降10%，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。
- (4) 自2012年9月1日起，李耀民先生的薪酬已調降至150萬港元。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。

## 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（根據每一股份拆細至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：

- 10%於本公司於新交所主板上市日期後12個月完結時；
- 15%於本公司於新交所主板上市日期後24個月完結時；
- 20%於本公司於新交所主板上市日期後36個月完結時；
- 25%於本公司於新交所主板上市日期後48個月完結時；及
- 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2012年11月27日，合共7,357,500股新股份已發行予獲賦權人士。根據管理層購股權計劃下並無尚未行使的購股權。

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2012年		未授出購股權總數
		於2012年1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效	於2012年12月31日	可行使購股權	
<b>董事</b>									
李耀民	5,925,000	4,147,500	-	1,777,500	-	-	5,925,000	-	-
余偉亮	5,925,000	3,555,000	-	1,777,500	-	-	5,332,500	-	-
顧必雅	3,000,000	2,100,000	-	900,000	-	-	3,000,000	-	-
茅一平	2,475,000	1,732,500	-	742,500	-	-	2,475,000	-	-
楊勇剛	5,100,000	3,570,000	-	1,530,000	-	-	5,100,000	-	-
<b>僱員</b>									
戴國琳	1,875,000	1,312,500	-	562,500	-	-	1,875,000	-	-
孫曉萌	225,000	157,500	-	67,500	-	-	225,000	-	-



*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，於財政年度：

- (a) 管理層購股權計劃及計劃的薪酬委員會由江紹智先生、林炳麟先生、陳頌國先生及葉怡福先生組成。
- (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計劃項下股份總數的5%或以上。
- (d) 向參與者（為董事）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) 認購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，且並無授出購股權。

**(iii) 已行使購股權**

於2012年11月27日，合共發行7,357,500股新普通股股份予行使根據管理層購股權計劃歸屬的第五批購股權的合資格人士。

**(iv) 未發行股份**

於財政年度結束時，並無根據管理層購股權計劃或計劃未發行的股份。

**配售的所得款項用途**

所有私人配售的所得款項已用於本公司的土地發展。請參閱刊於本公司日期為2012年7月13日公告內的詳情。

**審計委員會**

審計委員會（「審計委員會」）由以下成員組成：

- 陳頌國 (首席獨立非執行董事及審計委員會主席)
- 林炳麟 (獨立非執行董事)
- 羅永威 (獨立非執行董事) (於2012年4月30日退任)
- 張浩 (獨立非執行董事) (於2012年4月30日獲委任)

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

審計委員會所履行的職能詳載於企業管治報告書。

## 董事會報告

### 核數師

財政年度的合併財務報表已由安永審計。安永將於2013年的股東週年大會上退任，惟符合資格膺選連任。續聘安永為本公司外聘核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於2013年股東週年大會上提呈。

### 代表董事會

**施建**

執行主席

**李耀民**

聯席主席兼行政總裁

2013年3月20日

吾等（施建及李耀民）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2012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  
主席

李耀民  
聯席主席

2013年3月20日

致中國新城鎮發展有限公司股東  
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

我們已審計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2012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，並落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報。

### 核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，合併財務報表已根據國際財務報告準則的規定編製，於所有重大方面公允地反映貴公司及貴集團於2012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  
2013年3月20日



## 綜合收益表

截至2012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2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
收入	6	934,954	640,532
銷售成本	7	(568,052)	(303,665)
<b>毛利</b>		<b>366,902</b>	<b>336,867</b>
其他收入	6	15,216	26,355
銷售及分銷成本	7	(117,839)	(161,369)
管理費	7	(131,562)	(136,055)
其他開支	6	(31,219)	(222,544)
已竣工投資物業之公允價值收益／(虧損)	14	61,606	(24,107)
在建投資物業之公允價值收益／(虧損)	14	161	(9,264)
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>163,265</b>	<b>(190,117)</b>
財務成本	8	(81,155)	(48,648)
分佔共同控制實體的溢利／(虧損)	4(b)	280	(891)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>82,390</b>	<b>(239,656)</b>
所得稅	9	(36,657)	6,476
<b>除稅後溢利／(虧損)</b>		<b>45,733</b>	<b>(233,180)</b>
其他綜合收益		-	-
<b>綜合收益總額</b>		<b>45,733</b>	<b>(233,180)</b>
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		14,441	(200,727)
非控股權益		31,292	(32,453)
		<b>45,733</b>	<b>(233,180)</b>
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司擁有人		14,441	(200,727)
非控股權益		31,292	(32,453)
		<b>45,733</b>	<b>(233,180)</b>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損) (每股人民幣)：	12		
每股基本盈利／(虧損)		0.0035	(0.0514)
每股攤薄盈利／(虧損)		0.0034	(0.0514)

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2012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		
	2012年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司的投資	3	-	-	2,591,259	2,591,259
於聯營公司的投資	4(a)	200	200	-	-
於共同控制實體的投資	4(b)	49,703	39,109	-	-
物業、廠房及設備	13	1,518,089	1,324,933	78	134
已竣工投資物業	14	739,900	684,000	-	-
在建投資物業	14	105,400	100,000	-	-
預付土地租賃款項	15	251,479	239,555	-	-
非流動預付款	18	-	510,000	-	-
非流動應收賬款	19	56,683	69,903	-	-
遞延稅項資產	9	117,622	131,823	-	-
其他資產		46,473	47,475	-	-
<b>非流動資產總額</b>		<b>2,885,549</b>	<b>3,146,998</b>	<b>2,591,337</b>	<b>2,591,393</b>
<b>流動資產</b>					
待售土地開發	16	5,177,168	4,998,936	-	-
待售開發中物業	17	1,605,279	994,202	-	-
預付土地租賃款項	15	782,990	796,890	-	-
存貨		5,610	4,922	-	-
應收附屬公司款項		-	-	502,036	398,545
預付款項	18	179,469	38,668	-	-
其他應收款項	18	239,058	32,595	-	2
應收賬款	19	444,547	65,432	66	-
預付所得稅		7,150	-	-	-
現金及銀行結餘	20	434,267	537,387	23,404	9,349
<b>流動資產總額</b>		<b>8,875,538</b>	<b>7,469,032</b>	<b>525,506</b>	<b>407,896</b>
<b>資產總額</b>		<b>11,761,087</b>	<b>10,616,030</b>	<b>3,116,843</b>	<b>2,999,289</b>
<b>權益及負債</b>					
<b>權益</b>					
母公司擁有人應佔：					
股本	21	2,980,809	2,801,180	2,980,809	2,801,180
其他儲備	22	579,270	591,731	1,912,683	1,925,144
累計虧損		(889,899)	(904,340)	(1,972,078)	(1,937,702)
		2,670,180	2,488,571	2,921,414	2,788,622
非控股權益		570,367	537,075	-	-
<b>權益總額</b>		<b>3,240,547</b>	<b>3,025,646</b>	<b>2,921,414</b>	<b>2,788,622</b>



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	本集團		本公司	
		2012年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借貸	23	1,948,458	2,383,100	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	24	503,388	521,885	-	-
遞延稅項負債	9	25,816	21,151	-	-
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,477,662</b>	<b>2,926,136</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>流動負債</b>					
計息銀行及其他借貸	23	1,235,627	757,243	192,127	162,253
應付賬款	25	2,629,615	2,086,912	-	-
其他應付款項及應計款項	25	695,231	602,570	3,302	3,704
應付關聯方款項	26	1,369	53,548	-	44,710
客戶墊款	27	348,732	46,906	-	-
土地開發產生的遞延收入	24	595,783	594,968	-	-
即期所得稅負債		536,521	522,101	-	-
<b>流動負債總額</b>		<b>6,042,878</b>	<b>4,664,248</b>	<b>195,429</b>	<b>210,667</b>
<b>負債總額</b>		<b>8,520,540</b>	<b>7,590,384</b>	<b>195,429</b>	<b>210,667</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>11,761,087</b>	<b>10,616,030</b>	<b>3,116,843</b>	<b>2,999,289</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,832,660</b>	<b>2,804,784</b>	<b>330,077</b>	<b>197,229</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,718,209</b>	<b>5,951,782</b>	<b>2,921,414</b>	<b>2,788,622</b>

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。

董事

董事

# 權益 變動表

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 本集團

	附註	母公司權益持有人應佔權益					非控股權益	權益總額
		股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	總計		
於2011年1月1日	21/22	2,778,853	-	608,807	(641,653)	2,746,007	551,519	3,297,526
綜合收益總額		-	-	-	(200,727)	(200,727)	(32,453)	(233,180)
給予管理層的以權益結算購股權 行使根據管理層購股權計劃 (「管理層購股權計劃」)	22/28	-	-	5,249	-	5,249	-	5,249
授出的管理層購股權而發行的股份	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
綜合收益總額		-	-	-	14,441	14,441	31,292	45,733
給予管理層的以權益結算購股權 行使根據管理層購股權計劃授出的 管理層購股權而發行的股份	22/28	-	-	2,423	-	2,423	-	2,423
附屬公司非控股權益的出資		-	-	-	-	-	2,000	2,000
配售585,000,000股新股份		164,744	-	-	-	164,744	-	164,744
股息	10	-	-	-	-	-	-	-
於2012年12月31日	21/22	2,980,809	-	579,270	(889,899)	2,670,180	570,367	3,240,547

(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2011年1月1日	21/22	2,778,853	-	1,942,220	(1,679,381)	3,041,692
綜合收益總額	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
行使根據管理層購股權計劃授出						
的管理層購股權而發行的股份	21/22	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
綜合收益總額	11	-	-	-	(34,376)	(34,376)
給予管理層的以權益結算購股權	22/28	-	-	2,423	-	2,423
行使根據管理層購股權計劃授出						
的管理層購股權而發行的股份	21/22	14,885	-	(14,884)	-	1
配售585,000,000股新股份		164,744	-	-	-	164,744
股息	10	-	-	-	-	-
於2012年12月31日	21/22	2,980,809	-	1,912,683	(1,972,078)	2,921,414

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。

# 合併

## 現金流量表

截至2012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2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		82,390	(239,656)
經調整：			
物業、廠房及設備折舊	13	55,139	54,408
預付土地租賃款項攤銷	15	7,463	4,158
出售物業、廠房及設備之虧損		235	–
出售共同控制實體之虧損		2,066	–
已竣工投資物業之公允價值(收益)／虧損	14	(61,606)	24,107
在建投資物業之公允價值(收益)／虧損	14	(161)	9,264
分佔共同控制實體的(溢利)／虧損	4(b)	(280)	891
物業、廠房及設備的減值虧損		15,990	–
管理層購股權開支	22	2,423	5,249
利息收入	6	(6,047)	(17,559)
利息開支	8	81,155	48,648
匯兌虧損／(收益)		5,411	(8,046)
		<b>184,178</b>	<b>(118,536)</b>
待售土地開發減少／(增加)		(104,021)	(1,376,981)
待售開發中物業減少／(增加)		(509,505)	(855,743)
預付土地租賃款項增加		–	(476,947)
存貨減少／(增加)		(688)	(890)
預付款項減少／(增加)		133,226	215,487
其他應收款項及資產減少／(增加)		(205,461)	336,840
應收賬款減少／(增加)		(365,895)	443,812
預付所得稅減少／(增加)		(7,150)	–
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入增加／(減少)		(18,497)	(16,291)
土地開發產生的遞延收入增加／(減少)		815	(300,702)
客戶墊款增加／(減少)		301,826	41,383
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)		567,595	1,174,221
應付關聯方款項增加／(減少)		(869)	2,238
<b>經營活動現金流出淨額</b>		<b>(24,446)</b>	<b>(932,109)</b>

合併現金流量表  
截至2012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2012年 12月31日止年度	截至2011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		(168,707)	(644,081)
就物業、廠房及設備退還預付款項		235,974	-
出售物業、廠房及設備所得款項		315	272
土地使用權付款		(13,973)	-
投資物業付款		(7,555)	(66,312)
出售共同控制實體		5,000	-
於共同控制實體的投資		(19,500)	(40,000)
已收利息		6,047	17,559
<b>投資活動現金流入／(流出) 淨額</b>		<b>37,601</b>	<b>(732,562)</b>
<b>融資活動現金流量</b>			
附屬公司非控股股東出資		2,000	18,009
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	-	2
配售本公司新股份所得現金		164,744	-
銀行及其他借貸所得款項		703,541	1,278,600
償還銀行借貸		(660,899)	(300,000)
向關聯方借貸所得款項		-	151,310
償還關聯方借貸		(56,721)	(100,000)
就銀行借貸利息付款受限制的存款的現金(存置)／解除		(15,000)	24,000
已付利息		(268,940)	(160,800)
已付股息		-	(61,960)
現有股份上市所產生的開支付款		-	(4,152)
<b>融資活動現金(流出)／流入淨額</b>		<b>(131,275)</b>	<b>845,009</b>
現金及現金等價物的減少淨額		(118,120)	(819,662)
年初的現金及現金等價物		347,387	1,167,049
<b>年終的現金及現金等價物</b>	20	<b>229,267</b>	<b>347,387</b>

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。

# 財務報表

## 附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 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。

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(「上置」，一間於香港聯交所上市的公司)的附屬公司。

於2012年，前母公司上置透過實物分派的方式分派特別股息，以向上置股東出售其於本公司多數股份的全部股權。於完成該分派後，於2012年10月，上置不再持有本公司任何股份，因此本公司不再為上置的附屬公司。由於該分派，上置投資控股有限公司(「上置投資」，即上置的母公司)成為本公司的最大股東。

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

#### 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2012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。

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。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.1 編製基準 (續)

### 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2012年1月1日生效的國際財務報告準則修訂除外：

國際會計準則第12號	所得稅 (修訂本) – 遞延稅項：收回相關資產
國際財務報告準則第1號	首次採納國際財務報告準則 (修訂本) – 嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期
國際財務報告準則第7號	金融工具：披露 (修訂本) – 轉讓金融資產

所採納的準則載述如下：

#### 國際會計準則第12號 – 所得稅 (修訂本) – 遞延稅項：收回相關資產

該修訂闡明以公允價值計量的投資物業的遞延稅項的釐定，並引入一項可駁回的假設，即採用國際會計準則第40號公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項，應以其賬面值將可透過出售收回為基準而釐定。該修訂引入一項規定，即採用國際會計準則第16號重估模式計量的不可折舊資產的遞延稅項，應一直按資產的出售基準計量。該修訂於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效，並且不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

#### 國際財務報告準則第1號 – 首次採納國際財務報告準則 (修訂本) – 嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期

國際會計準則理事會就實體於其功能貨幣不再受嚴重高通脹影響時如何恢復呈報國際財務報告準則財務報表提供指引。該修訂於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂不會對本集團構成任何影響。

#### 國際財務報告準則第7號 – 金融工具：披露 (修訂本) – 轉讓金融資產

該修訂要求額外披露有關已轉讓但未取消確認的金融資產，以使本集團財務報表的使用者理解該等未取消確認的資產及與其相關負債之間的聯繫。此外，該修訂要求披露有關實體持續參與取消確認資產的情況，以使使用者能評估於該等取消確認資產中持續參與的性質及其有關風險。該修訂於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 2.3 重大會計判斷、估計及假設

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

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

#### *投資物業及自用物業的分類*

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

#### *估計及假設*

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

##### *(i) 投資物業公允價值估計*

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

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2012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。

#### (iii) 遞延稅項資產及負債

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

有關遞延稅項資產及負債的詳情，請參閱附註9。

#### (iv) 應收款項減值

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

有關應收款項的估計減值詳情，請參閱附註18。

#### (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。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

### 估計及假設 (續)

#### (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。

根據與地方政府於2012年11月進行的磋商及地方部門於其後發出的函件，本集團有權就2011年及2012年於羅店新城鎮出售的地塊享有的土地出售所得款項百分比增加約8.5個百分點。然而，有關增加或不適用於未來出售的地塊。

因此，於2012年，本集團修訂其就2011年出售的地塊所估計有權享有的土地出售所得款項，並於2012年將有關增加計入其有權享有的所得款項。有關變動對2012年12月31日及截至該日止年度的財務報表構成下列除稅前影響。

	於2012年12月31日及 截至該日止年度
年內收益增加	44,258
於2012年12月31日土地開發產生的遞延收入增加	1,763
於2012年12月31日現金及銀行結餘增加	46,021

由於有關有權享有的土地出售所得款項的估計變動於2012年發生，並採用未來適用法入賬，故本集團於截至2011年12月31日止年度的合併財務報表並不受影響。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司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集團之收益表，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（本集團對其有重大影響的實體）的投資乃以權益法入賬。

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

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，本集團於權益變動表內確認其應佔的任何變動（如適用）。來自本集團與聯營公司的交易的未變現收益及虧損乃以於聯營公司的投資為限予以對銷。

本集團應佔聯營公司溢利或虧損乃於合併綜合收益表上顯示，指聯營公司的附屬公司的除稅後溢利或虧損及非控股權益。

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聯營公司的投資確認減值虧損。本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資已經減值。倘出現有關證據，本集團會計算減值金額，即聯營公司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任何剩餘投資。聯營公司於失去重大影響力時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

### 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。與共同控制實體相關的商譽（如有）乃計入投資賬面值，並無予以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。倘於共同控制實體權益直接確認變動，本集團確認其所佔任何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投資為限予以撇銷。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 於共同控制實體的投資 (續)

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。

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損益內確認。

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損益內確認。重新評估僅於需要作出大幅修訂現金流量的合約條款變動時方會進行。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產 (續)

#### (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損益的融資收入內。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。

#### (c) 持至到期投資

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

#### (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收益表的財務成本時釐定為減值。持有可供出售金融投資所賺取的利息乃使用實際利率法呈報為利息收入。

本集團評估其於近期出售可供出售金融資產的能力及意圖是否仍然適用。當在罕有的情況下本集團因不活躍市場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。當金融資產符合貸款及應收款項的定義及本集團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。僅於本集團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內攤銷。倘資產其後被釐定為減值，則於權益賬內入賬的金額會被重新分類至損益內。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融工具的公允價值

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。倘及僅於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。虧損金額須於損益內確認。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。

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。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### (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損益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損益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。

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

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。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 按攤銷成本列賬的金融負債

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

當負債被終止確認時，收益及虧損乃透過攤銷過程在損益賬內確認。

### 透過損益以公允價值列賬的金融負債

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

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

### 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於其後年度重新計量，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
傢具、裝置及設備	5年
汽車	5年

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

剩餘價值、可使用年期及折舊法於各報告期末進行檢討及預期調整（如適用）。

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。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 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。

### 待售土地開發

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

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

### 待售開發中物業

待售開發中物業乃按成本及可變現淨值的較低者於流動資產內入賬。

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

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 非金融資產減值

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

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

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

### 經營租賃

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

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

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

### 存貨

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

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

個別存貨項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 現金及現金等價物

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

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

### 撥備

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

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

### 收入確認

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

#### 待售土地開發收入

本集團獲授權利於本集團經營其業務的地區內進行有關土地基建及公共配套設施(由地方政府擁有)的建築及預備工程。當地方政府透過公開招拍掛向土地買家出售地段時，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。

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

#### 開發物業銷售

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

#### 酒店業務收入

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

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 收入確認 (續)

#### 高爾夫球場業務收入

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

#### 高爾夫俱樂部會籍收入

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

#### 經營租賃收入

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

#### 物業管理收入

物業管理收入乃於提供服務期間確認。

#### 利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認，實際利率乃於金融工具預期年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（一般為股東批准股息之時）確認。

### 借貸成本

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

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



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 庫存股份

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

### 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。

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

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

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

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

### 以股份為基礎付款

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

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

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

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

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

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）。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 外幣換算

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

#### 或有事項

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

#### 政府補貼

政府補貼 (包括非貨幣補貼) 在合理確定將會收取補貼及將會符合所有附帶條件時會按其公允價值確認。當補貼與開支項目有關時，其有系統地於擬補償的成本所對應的期間確認為收入。當補貼與資產有關，補貼會於得出該資產的賬面值前自相關資產扣除。補貼乃於資產實現收入期間經由資產開支的經扣減成本於綜合收益表內確認。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號呈列其他綜合收入項目 – 國際會計準則第1號的修訂

國際會計準則第1號的修訂改變在其他綜合收入 (其他綜合收入) 呈列的項目的分組。在未來某個時間可重新分類 (或「轉入」) 至損益的項目 (如有關界定福利計劃及重估土地及樓宇的精算收益及虧損) 將與不得重新分類的項目 (如對沖淨投資的淨收益、換算海外業務產生的匯兌差額、現金流對沖的淨變動及可供出售金融資產的淨虧損或收益) 分開呈列。該修訂僅影響呈列，預期不會對本集團的財務狀況或表現構成任何重大影響。該修訂於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

### 國際會計準則第19號僱員福利 (經修訂)

國際會計準則第19號 (經修訂) 載有若干修訂，由基本轉變以至簡單的闡釋及重新措辭。經修訂準則引入界定福利退休計劃的會計處理方法的重大變動，包括刪除遞延精算收益或虧損的確認的選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利的時間、短期僱員福利的分類及界定福利計劃的披露。該修訂預期不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。經修訂準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。

### 國際會計準則第28號於聯營公司及合營公司的投資 (於2011年修訂)

因應新國際財務報告準則第11號共同安排及國際財務報告準則第12號披露於其他實體的權益的頒佈，國際會計準則第28號於聯營公司的投資已重新命名為國際會計準則第28號於聯營公司及合營公司的投資，並描述了應用權益法對聯營公司及合營公司的投資進行核算。該經修訂準則預期不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。經修訂準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。

### 國際會計準則第32號金融資產和金融負債的互相抵銷 — 國際會計準則第32號的修訂

該修訂澄清「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」的意義，亦澄清應用國際會計準則第32號結算系統 (例如：中央結算所系統) 的抵銷標準，有關系統採用非同步的全額結算機制。該修訂預期不會對本集團的財務狀況或表現構成任何重大影響，並於2014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1號政府貸款 — 國際財務報告準則第1號的修訂

該修訂要求首次採納者將國際會計準則第20號政府補貼的會計處理及政府資助的披露的規定應用於過渡至國際財務報告準則日期存在的政府貸款中。倘於該貸款首次入賬時已取得國際財務報告準則第9號 (或國際會計準則第39號，如適用) 及國際會計準則第20號的規定所需的資料，則實體可追溯應用國際財務報告準則第9號 (或國際會計準則第39號，如適用) 及國際會計準則第20號於政府貸款。首次採納者可獲豁免就低於市場利率的政府貸款遵守有關追溯計量。該修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，預期不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

### 國際財務報告準則第7號披露 — 金融資產和金融負債的互相抵銷 — 國際財務報告準則第7號的修訂

該修訂要求實體披露有關抵銷權與相關安排 (例如抵押品協議) 的信息。披露將向使用者提供有助評估淨額結算安排對實體的財務狀況的影響的信息。按照國際會計準則第32號金融工具：呈報而抵銷的所有已確認金融工具均須進行新披露。披露亦適用於受可強制執行的主淨額結算安排或類似協議影響的已確認金融工具 (不論是否按照國際會計準則第32號抵銷)。該修訂預期不會對本集團的財務狀況或表現構成任何重大影響，並於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9號金融工具：分類及計量

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。該準則初步於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟於2011年12月頒佈的國際財務報告準則第9號強制性生效日期及過渡性披露的修訂將強制性生效日期改為2015年1月1日。於其後階段，國際會計準則理事會將處理對沖會計及金融資產減值的問題。於頒佈涵蓋所有階段的最終標準時，本集團將連同其他階段量化其影響。



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

**國際財務報告準則第10號合併財務報表及國際會計準則第27號 (經修訂) 單獨財務報表**  
該等準則於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，亦處理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。與原有的國際會計準則第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。現時，預期國際財務報告準則第10號不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

**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計量。現時，預期該新訂準則不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

**國際財務報告準則第12號披露於其他實體的權益**

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。該等披露與實體在附屬公司、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，惟現時預期國際財務報告準則第12號不會對本集團的財務狀況或表現構成任何重大影響。

**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號並無改變實體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。現時，預期該新訂準則不會對本集團的財務狀況或表現構成任何重大影響。

**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的剝離成本**

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。解釋應用於在生產階段進行露天採礦活動所招致的廢物清除 (剝離) 成本。該解釋指明剝離活動所得利益的會計法。現時，預期該新訂解釋不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

**國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號的修訂－過渡指引**

該等修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。該等準則澄清國際財務報告準則第10號的過渡指引及提供全面追溯應用該等準則的進一步減免，提供前一比較期間的經調整比較信息的限制性規定。該等修訂澄清，在國際財務報告準則第10號第一次應用時之年度期間開始時，倘實體由本集團控制的合併結論與國際財務報告準則第10號及國際財務報告準則第27號或SIC-12之間有所不同，方須作出追溯調整。此外，對於有關非合併結構化實體的披露，此等修訂將免除在國際財務報告準則第12號首次應用前期間呈報比較信息的規定。現時，預期該修訂不會對本集團的財務狀況或表現構成任何重大影響。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

### 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號的修訂 – 投資實體

該等修訂於2014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號的修訂包括投資實體的定義並提供合併要求的豁免 (倘實體滿足投資實體定義)。投資實體須根據國際財務報告準則第9號，按透過損益按公允價值計入附屬公司，而非加予合併。對國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號已作出後續修訂。國際財務報告準則第12號的修訂亦載列投資實體的披露規定。現時，預期該修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

### 2009年至2011年週期的年度改進 (於2012年5月頒發)

2009年至2011年週期的國際財務報告準則年度改進載列若干國際財務報告準則的修訂。該修訂於2013年1月1日起生效。各項經修訂準則均有獨立的過渡性條文。儘管採納若干修訂可能導致會計政策的變動，然而，現時預期概無該等修訂將會對本集團的財務狀況或表現構成任何重大影響。

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 3. 於附屬公司的投資

#### 本公司

	附註	2012年 12月31日	2011年 12月31日
非上市股份，按成本列示		2,024,561	2,024,561
減：減值撥備	(a)	(787,000)	(787,000)
向附屬公司墊款淨額	(c)	1,353,698	1,353,698
		2,591,259	2,591,259

- (a) 於2012年及2011年12月31日，本公司重估於上海金羅店開發的投資減值，並釐定賬面值（扣除減值撥備）接近可收回金額（根據估計未來現金流量按每年13厘折現的在用價值（2011年：每年12厘））。因此，本公司並無於本公司截至2012年及2011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2012年及2011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
			2012年	2011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	100	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	100	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	—	100	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	—	100	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	—	100	100	投資控股
		2,024,561			



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2012年及2011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／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
			2012年	2011年	2012年	2011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	72.63	72.63	72.63	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	95	95	69	69	高爾夫 俱樂部管理
	上海美蘭湖投資管理 有限責任公司 (前稱：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元	100	100	72.63	72.63	投資管理
	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	100	100	72.63	72.63	酒店管理
	上海美蘭湖醫院投資 有限公司(前稱 上海金羅店建設 發展有限公司)	中國 2009年3月16日 人民幣200,000,000元	100	100	72.63	72.63	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	90	90	65.37	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	100	100	65.37	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	100	100	72.63	72.63	房地產開發
	滙通品牌文化發展 (上海)有限公司	中國 2012年5月9日 人民幣10,000,000元	80	-	58.1	-	品牌發展

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2012年及2011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／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
			2012年	2011年	2012年	2011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
	瀋陽李相新城現代 農業有限公司 (前稱瀋陽李相 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

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2012年及2011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／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
			2012年	2011年	2012年	2011年	
	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
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
	無錫鴻山新城鎮商業 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
	無錫映水庭酒店 有限公司	中國 2012年8月24日 人民幣100,000元	100	-	90	-	酒店管理
新城鎮採購 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	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	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。

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

- (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	2012年 12月31日	2011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	658,053
中國新城鎮發展(長春)有限公司		176,320	176,320
新城鎮採購有限公司		3,235	3,235
Safewell Investment Limited		1,513	1,513
減：減值	(d)	(176,320)	(176,320)
		<b>1,353,698</b>	1,353,698

- (d) 由於附屬公司長春新城汽車產業建設有限公司(「長春汽車」)就終止於長春的土地開發所產生的未清償應收款項結餘作出為數人民幣1.91億元(2011年：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。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

#### 4. 於聯營公司的投資及於共同控制實體的投資

##### (a) 於聯營公司的投資

本集團	2012年 12月31日	2011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	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
		2012年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2011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。

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 4. 於聯營公司的投資及於共同控制實體的投資 (續)

#### (b) 於共同控制實體的投資

- (i) 於截至2012年12月31日止年度，本集團出售其於上海美蘭湖國際文化藝術有限公司的全部50%權益，後者為共同控制實體，從事藝術品業務。

	2012年 10月15日
已出售淨資產	9,186
出售共同控制實體之虧損 (附註6)	2,066
以現金支付	5,000
以存貨支付	2,120
	9,186

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	-
銷售及管理費用，扣除其他收入	(981)
除稅前虧損	(814)
所得稅開支	-
除稅後虧損	(814)

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

#### 4. 於聯營公司的投資及於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2012年12月31日的資產及負債以及於截至2012年12月31日止年度的收入及開支如下：

	2012年 12月31日	2011年 12月31日
應佔共同控制實體的財務狀況表：		
流動資產	3,253	29,922
非流動資產	46,450	-
流動負債	-	-
非流動負債	-	-
淨資產	49,703	29,922
應佔共同控制實體的收入及虧損：		
管理費用	(49)	(91)
其他收入	329	14
除稅前溢利／(虧損)	280	(77)
所得稅開支	-	-
除稅後溢利／(虧損)	280	(77)



## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 5. 經營分部資料

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，包括投資及提供其他服務。

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

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

來自本集團應佔上海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2012年12月31日止年度收入的76%及8%（2011年：上海：75%及無錫：10%）。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 5. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：

	截至2012年12月31日止年度						合計
	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	
<b>分部業績</b>							
對外銷售額	787,727	10,621	60,993	73,515	2,098	-	934,954
分部間銷售額	-	-	846	-	750	(1,596) <sup>1</sup>	-
分部銷售總額	787,727	10,621	61,839	73,515	2,848	(1,596)	934,954
<b>業績</b>							
折舊	(9,200)	-	(23,579)	(22,250)	(110)	-	(55,139)
攤銷	(3,682)	-	(3,028)	(753)	-	-	(7,463)
物業、廠房及設備減值	-	-	(15,990)	-	-	-	(15,990)
已竣工投資物業的 公允價值收益	-	61,606	-	-	-	-	61,606
在建投資物業的公允價值收益	-	161	-	-	-	-	161
<b>分部溢利/(虧損)</b>	155,073	72,356	(43,991)	1,283	(21,176)	(81,155) <sup>2</sup>	82,390
<b>分部資產</b>	8,038,862	845,300	603,820	853,567	1,252,013	167,525 <sup>3</sup>	11,761,087
<b>分部負債</b>	3,992,439	33,703	38,637	600,309	107,661	3,747,791 <sup>4</sup>	8,520,540
<b>其他披露資料</b>							
資本性開支 <sup>5</sup>	823	23,533	5,809	58,131	195,059	-	283,355

1 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

2 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣81,155,000元)。

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

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

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

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 5. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：(續)

	截至2011年12月31日止年度					調整及 對銷	合計
	土地及 物業開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他		
<b>分部業績</b>							
對外銷售額	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)
<b>分部虧損</b>	(103,468)	(29,701)	(32,392)	(9,729)	(15,718)	(48,648) <sup>2</sup>	(239,656)
<b>分部資產</b>	7,429,503	784,000	616,132	715,436	899,827	171,132 <sup>3</sup>	10,616,030
<b>分部負債</b>	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

1 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

2 各經營分部的虧損並不包括財務成本(人民幣48,648,000元)。

3 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。

4 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。

5 資本開支包括新增預付土地租賃款項(非流動部份，人民幣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)。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 6. 收入、其他收入及其他開支

### 收入

	截至2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
土地開發	729,498	576,370
物業開發	103,659	–
酒店經營	64,500	46,264
高爾夫球場經營	86,381	58,587
投資物業租賃	11,193	4,062
其他	2,159	1,706
減：營業稅及附加費	(62,436)	(46,457)
	934,954	640,532

### 其他收入

	截至2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
外匯收益淨額	–	8,298
利息收入	6,047	17,559
出售物業、廠房及設備收益	–	9
政府補貼	705	–
撥回壞賬撥備 – 其他應收款項 (附註18)	8,120	–
其他	344	489
	15,216	26,355

### 其他開支

	截至2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
外匯虧損淨額	5,139	–
銀行費用	3,712	1,683
捐款	2,070	–
出售共同控制實體之虧損	2,066	–
壞賬撥備 – 其他應收款項 (附註18)	–	220,589
物業、廠房及設備減值虧損	15,990	–
其他	2,242	272
	31,219	222,544

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 7. 按性質分類的開支

	截至2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
土地開發成本	430,764	229,924
物業開發成本	42,698	–
物業、廠房及設備折舊	55,139	54,408
預付土地租賃款項攤銷	7,463	4,158
審計費及非審計費	4,089	3,805
審計費		
– 本公司核數師	3,650	3,550
– 其他核數師	185	107
非審計費		
– 本公司核數師	189	–
– 其他核數師	65	148
僱員福利	86,653	70,127
存貨成本	27,974	19,796
能源費用	16,881	17,328
物業稅、印花稅及土地使用稅	11,169	14,639
就出售高爾夫俱樂部會籍而向代理人支付的佣金	3,309	1,472
舉辦國際高爾夫球錦標賽產生的開支	38,171	99,456
廣告	37,550	22,396
其他	55,593	63,580
銷售成本、銷售及分銷成本及管理費用總額	817,453	601,089

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 8. 財務成本

	截至2012年 12月31日止年度	截至2011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	203,027	107,834
毋須於5年內全數償還的銀行貸款及其他借貸利息	67,013	56,356
減：資本化利息	(188,885)	(115,542)
	81,155	48,648

截至2012年及2011年12月31日止年度的借貸成本已分別按每年加權平均率8.23%及6.55%資本化。

## 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% (2011年：25%)所得稅率繳納所得稅。

### 中國內地土地增值稅 (「土地增值稅」)

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

對於預售開發中物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預徵土地增值稅，通常為銷售及預售物業所得款項的1%至2% (2011年：零)。預繳的土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2012年12月31日，預付土地增值稅約人民幣700萬元 (2011年：零)。



## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 9. 所得稅 (續)

#### 中國內地預扣稅

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

根據本公司董事會決議案，部份中國附屬公司自其成立以來所得的溢利將由中國附屬公司保留作未來營運或投資。董事認為，預期有關不會作分派的溢利的臨時差異將不會於可見將來撥回。未確認遞延稅項負債的總額（即有關該臨時差異的預扣稅）為約人民幣13,093,000元（2011年：零）。

所得稅的主要部份為：

	截至2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
所得稅扣除／(計入)：		
即期所得稅	17,791	3,811
遞延稅項	14,201	(11,813)
遞延土地增值稅	4,665	-
遞延預扣稅	-	1,526
損益賬內呈報之所得稅扣除／(計入)	36,657	(6,476)

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 9. 所得稅 (續)

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

截至2012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)	(20,353)		102,743		82,390	
按法定稅率計算的稅項	-	-	25,686	25.0%	25,686	31.2%
未確認稅項虧損	-	-	4,627	4.5%	4,627	5.6%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	1,679	1.7%	1,679	2.0%
遞延土地增值稅的影響	-	-	4,665	4.5%	4,665	5.7%
綜合收益表內呈報的所得稅	-	-	36,657	35.7%	36,657	44.5%

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	(36,706)		(202,950)		(239,656)	
按法定稅率計算的稅項	-	-	(50,738)	25.0%	(50,738)	21.2%
未確認稅項虧損	-	-	3,770	-1.8%	3,770	-1.6%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	38,966	-19.2%	38,966	-16.3%
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	-	-	1,526	-0.8%	1,526	-0.6%
綜合收益表內呈報的所得稅	-	-	(6,476)	3.2%	(6,476)	2.7%

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 9. 所得稅(續)

遞延稅項資產及負債乃在有合法可執行權利，在遞延稅項資產及負債與同一稅局就同一應課稅實體徵收所得稅(如有)有關時以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	
	2012年 12月31日	2011年 12月31日	截至2012年 12月31日 止年度	截至2011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開發中土地基建 賬面淨值及其稅基的淨差額	56,499	51,950	4,549	3,657
物業、廠房及設備賬面淨值及其稅基的 淨差額	(31,801)	(30,956)	(845)	1,763
投資物業賬面淨值及其稅基的淨差額	24,309	2,237	22,072	(1,634)
可用於抵銷未來應課稅收入的虧損	(42,206)	(34,761)	(7,445)	(19,357)
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	(111,431)	(115,467)	4,036	2,783
其他應收款項減值撥備	(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	21,151	21,151	-	1,526
遞延土地增值稅的影響	4,665	-	4,665	-
其他	(8,364)	(198)	(8,166)	975
<b>遞延稅項資產淨額</b>	<b>(91,806)</b>	<b>(110,672)</b>		
<b>遞延所得稅(計入)／扣除</b>			<b>18,866</b>	<b>(10,287)</b>
<b>遞延稅項資產</b>	<b>(117,622)</b>	<b>(131,823)</b>		
<b>遞延稅項負債</b>	<b>25,816</b>	<b>21,151</b>		

### 10. 股息

本公司建議不會就2012年12月31日止年度向股東派付末期股息(2011年：零)。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 11. 本公司擁有人應佔虧損

截至2012年及2011年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合虧損分別包括虧損人民幣34,376,000元及人民幣196,361,000元，已於本公司財務報表內處理。

## 12. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損) 金額以母公司普通股權持有人截至2012年及2011年12月31日止年度應佔溢利／(虧損) 為基準計算。

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盈利／(虧損) 所用的溢利／(虧損) 及股份數據：

	截至2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損) 的母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)	14,441	(200,727)
已發行普通股的加權平均數	4,180,595,099	3,904,732,586
加：管理層購股權計劃潛在攤薄普通股的淨影響	6,672,144	-
用於計算每股攤薄盈利／(虧損) 的普通股數目	4,187,267,243	3,904,732,586
每股基本盈利／(虧損) (人民幣)	0.0035	(0.0514)
每股攤薄盈利／(虧損) (人民幣)	0.0034	(0.0514)

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2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 13. 物業、廠房及設備

本集團	酒店物業	高爾夫 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2011年1月1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	727,570	649,171	75,138	66,287	51,805	289,193	1,859,164
轉讓	-	53,191	-	-	-	(53,191)	-
轉撥自投資物業	24,000	-	-	-	-	-	24,000
添置	2,120	34,770	428	9,264	1,149	193,104	240,835
出售	-	-	-	(5,433)	(2,202)	-	(7,635)
於2012年12月31日	753,690	737,132	75,566	70,118	50,752	429,106	2,116,364
<b>累計折舊</b>							
於2011年1月1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	183,920	108,090	16,822	47,667	32,149	-	388,648
年內撥備	25,168	17,659	3,792	2,158	6,362	-	55,139
出售	-	-	-	(5,014)	(2,071)	-	(7,085)
於2012年12月31日	209,088	125,749	20,614	44,811	36,440	-	436,702
<b>減值</b>							
於2011年1月1日	145,583	-	-	-	-	-	145,583
年內確認	-	-	-	-	-	-	-
撥回	-	-	-	-	-	-	-
於2011年12月31日	145,583	-	-	-	-	-	145,583
年內確認	-	-	-	-	-	15,990	15,990
撥回	-	-	-	-	-	-	-
於2012年12月31日	145,583	-	-	-	-	15,990	161,573
<b>賬面淨值</b>							
於2011年1月1日	420,426	508,400	61,994	15,278	15,055	154,169	1,175,322
於2011年12月31日	398,067	541,081	58,316	18,620	19,656	289,193	1,324,933
於2012年12月31日	399,019	611,383	54,952	25,307	14,312	413,116	1,518,089

本集團的若干物業已就授予本集團的計息銀行及其他借貸質押(見附註23)。

#### 物業、廠房及設備減值

截至2012年12月31日止年度，本集團對上海酒店業務及會議中心所用的物業、廠房及設備的減值進行重新評估，並釐定賬面淨值接近可收回金額。因此，本集團並無作出進一步確認，亦無撥回本集團於截至2012年12月31日止年度的財務報表就該等物業作出的減值虧損。可收回金額乃根據在用價值及以每年11%至11.5%折現的估計未來現金流量釐定。另一方面，考慮到瀋陽項目中在建酒店的建築工程已暫停，而其營運存在不確定性，於2012年12月31日，已就整個在建工程未完成部份作出人民幣1,600萬元的減值虧損撥備。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 14. 已竣工投資物業及在建投資物業

### 本集團

	截至2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
<b>已竣工投資物業</b>		
於年初	684,000	679,000
加：轉撥自在建投資物業	18,294	29,107
加：公允價值增加／(減少) 的收益／(虧損)	61,606	(24,107)
減：轉撥至物業、廠房及設備	(24,000)	-
於年終	739,900	684,000
<b>在建投資物業</b>		
於年初	100,000	95,000
加：建築成本	23,533	43,371
減：轉撥至已竣工投資物業	(18,294)	(29,107)
加：公允價值減少產生的收益／(虧損)	161	(9,264)
於年終	105,400	100,000

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，估值乃按收入方式進行。以下主要數據已被使用。

已竣工投資物業	2012年12月31日	2011年12月31日
<b>回報率</b>		
上海北歐風情街	6 – 6.5%	6.5 – 7%
上海購物中心	4 – 5%	4 – 5%
無錫項目零售街	4 – 5%	4 – 5%



(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

#### 14. 已竣工投資物業及在建投資物業 (續)

##### 在建投資物業

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	2012年 12月31日	2011年 12月31日
北歐風情街 中國上海	零售街	租賃	42.8年	478,900	420,000
購物中心 中國上海	超級市場	租賃	37.0年	210,000	190,000
無錫項目零售街 中國無錫	零售街	租賃	34.9年	51,000	74,000
				<b>739,900</b>	<b>684,000</b>

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

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2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
已竣工投資物業：		
租金收入	11,193	4,062
來自公允價值增加／(減少) 的收益／(虧損)	61,606	(24,107)
其他直接經營開支	(31)	(132)
在建投資物業：		
來自公允價值增加／(減少) 的收益／(虧損)	161	(9,264)

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	2012年 12月31日	2011年 12月31日
於中國內地，以下列租約持有：		
– 10年至50年	491,238	489,709
– 50年以上	543,231	546,736
	<b>1,034,469</b>	<b>1,036,445</b>
本集團	截至2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
於年初	1,036,445	562,517
添置	23,595	496,969
於損益賬扣除的攤銷	(7,463)	(4,158)
待售開發中物業及在建工程攤銷	(18,108)	(18,883)
於年終	<b>1,034,469</b>	<b>1,036,445</b>

於2012年12月31日，上述預付土地租賃款項包括結餘為人民幣782,990,000元（2011年：人民幣796,890,000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：

	2012年 12月31日	2011年 12月31日
會議設施的土地使用權	67,545	69,125
高爾夫俱樂部會所及酒店的土地使用權	67,198	64,850
美蘭湖優湖(UHO)項目的土地使用權	98,630	101,301
美蘭湖硅谷項目的土地使用權	135,661	143,240
成都綠洲雅賓利花園的土地使用權	226,217	229,575
無錫江南華府二期的土地使用權	–	86,010
	<b>595,251</b>	<b>694,101</b>

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 16. 待售土地開發

本集團	2012年 12月31日	2011年 12月31日
按成本：		
中國內地	5,177,168	4,998,936

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	2012年 12月31日	2011年 12月31日
按成本：		
在中國上海市	1,294,862	766,067
在中國無錫市	43,469	43,099
在中國成都市	266,948	185,036
	1,605,279	994,202

	2012年 12月31日	2011年 12月31日
預期可收回開發中物業：		
一年內	1,294,862	766,067
一年後	310,417	228,135
	1,605,279	994,202

於2012年12月31日，為數人民幣14.80億元（2011年12月31日：人民幣7.66億元）的本集團待售開發中物業被質押為本集團的銀行貸款的抵押品。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 18. 預付款項及其他應收款項

本集團	附註	2012年 12月31日	2011年 12月31日
預付款項	(a)	179,469	548,668
其他應收款項總額	(b) – (e)	470,037	271,694
減：減值	(b)/(c)	(230,979)	(239,099)
其他應收款項淨額		239,058	32,595

其他應收款項的賬齡分析如下：

	2012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	222,967	–	222,967
6個月至1年	3,706	–	3,706
1年至2年	11,250	–	11,250
2年至3年	21,841	(21,000)	841
3年以上	210,273	(209,979)	294
	470,037	(230,979)	239,058

	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

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) 於2012年12月31日的預付款項主要包括就興建無錫生態公園的預付款項人民幣1.27億元（2011年12月31日：人民幣1.80億元）。

於2011年，根據本集團與一名第三方建築商就興建無錫生態公園而簽訂的合同，本集團向建築商預付人民幣1.80億元。應本集團於其後的要求（為減低建築成本），建築商同意縮減建設規模。因此，工程已於2012年完成，成本為人民幣5,300萬元。根據於2013年2月簽訂的補充協議，本集團與建築商同意將預付款項的未動用結餘人民幣1.27億元用作於無錫興建其他公共設施（如湖、綠化設施、道路等），故根據補充協議，人民幣1.27億元已確認為預付款項。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 18. 預付款項及其他應收款項 (續)

- (b) 於2009年12月，本集團與長春汽車產業開發區管理委員會(「長春管委會」)訂立協議(「2009年協議」)，以終止由本集團於長春進行的土地開發。根據2009年協議，儘管2009年協議內並無載有詳細還款時間表，長春管委會同意於2009年協議日期起計一年內向本集團全數償還：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，並根據自本集團產生有關財務成本的實際日期起按年利率10厘向本集團賠償財務成本(包括若干相關雜項開支)。於2010年12月，由於建築審計及其他所需程序延誤，長春管委會發出函件，要求將餘下結餘的還款由2010年終延長至不遲於2011年終。然而，截至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，剩下結餘約人民幣1.99億元仍未清償。鑒於該筆結餘於截至2011年12月31日止的賬齡已逾兩年，儘管本集團竭力收回應收款項，長春管委會未能遵守經延長還款期限並終止與本集團合作。本集團將繼續追討有關款項，然而考慮到現時狀況，本集團仍就未清償結餘作出人民幣1.99億元的全數撥備。於2012年，本集團已自長春管委會收取人民幣800萬元，故撥備已按相同金額減少。經考慮於2012年所收取的金額僅佔應收款項的一小部分，且無證據顯示長春管委會將繼續支付未清償結餘，故本集團仍就2012年12月31日的未清償結餘人民幣1.91億元作出全數撥備。
- (c) 以上於2012年12月31日的其他應收款項結餘亦包括應收一名第三方建築商的款項人民幣2,100萬元。於2008年12月，由於非法佔用農地以興建高爾夫球場，遼寧省國土資源廳就此情況作出調查，並於2010年就此發出行政處罰決定通知。於2010年，儘管本集團指示第三方建築商停止於農地上興建高爾夫球場，該名建築商仍繼續有關建築工程，故該名建築商同意向本集團補償人民幣2,400萬元。截至2012年12月31日止年度，本集團並無自建築商收回任何款項(2011年：零，2010年：人民幣300萬元)。就另一名尚有為數人民幣2,100萬元的未清償應收款項的建築商，考慮到有關款項逾期已超過兩年，且未自該建築商收回任何款項，儘管本集團會繼續催收有關款項，然而本集團於2011年已就此作出人民幣2,100萬元的全數撥備。
- (d) 於2012年12月31日的其他應收款項結餘亦包括一名第三方建築商的應收款項人民幣9,400萬元。於2011年，本集團就興建無錫醫院及無錫酒店向建築商預付人民幣3.30億元。於2012年，應本集團的要求(管理層因相關建築計劃尚未取得地方政府批准而重新審議其原有計劃)以及經重新磋商，建築工程已停止，而建築商同意退回整筆預付款項，因此，於2012年已收回人民幣2.36億元，而結餘人民幣9,400萬元已於2013年2月收回。
- (e) 於2012年12月31日的其他應收款項結餘亦包括一名第三方建築商的應收款項人民幣1.29億元。於2012年，本集團與建築商就改善瀋陽體育公園而訂立一份金額為2.50億港元的合同。根據該合同，本集團已預付2億港元(約人民幣1.63億元)。應本集團於其後的要求(經管理層重新審議體育公園的計劃後以節省成本)以及重新磋商，建築商同意縮減建築規模。因此，建築工程所花費的金額僅為人民幣3,400萬元，而建築商同意向本集團退回預付款項的結餘人民幣1.29億元。人民幣1.29億元已於2013年收回。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 19. 應收賬款

本集團	2012年 12月31日	2011年 12月31日
待售土地開發產生的應收款項	465,886	128,503
出售物業產生的應收款項	27,500	–
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	2,928	3,616
其他	4,916	3,216
	<b>501,230</b>	<b>135,335</b>

應收賬款的賬齡分析如下：

	2012年 12月31日	2011年 12月31日
6個月內	375,372	2,666
6個月至1年	110	6,552
1年至2年	6,752	43,531
2年至3年	43,531	36,353
3年以上	75,465	46,233
	<b>501,230</b>	<b>135,335</b>

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2012年12月31日止年度，概無應收賬款被撇銷（2011年：零）。

並不被視為已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	2012年 12月31日	2011年 12月31日
未逾期亦未減值	498,302	131,573
已逾期但未減值：		
30日內	–	323
30至60日	–	–
61至90日	–	–
91至120日	–	–
120日以上	2,928	3,439
	<b>501,230</b>	<b>135,335</b>

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2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 20. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2012年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
手頭現金	918	554	4	4
銀行現金	228,349	309,080	23,400	9,345
短期銀行存款	-	37,753	-	-
現金及現金等價物	229,267	347,387	23,404	9,349
受限制銀行存款	205,000	190,000	-	-
	434,267	537,387	23,404	9,349

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2012年12月31日的受限制銀行存款主要包括金額人民幣1.85億元（2011年：人民幣1.70億元），乃作為200,140,000港元及4,750,000美元的銀行貸款的抵押品，以及人民幣2,000萬元（2011年：人民幣2,000萬元）有關利息的款項。

按以下貨幣計值的現金及存款的賬面值載列如下：

以下貨幣的人民幣等值：

	本集團		本公司	
	2012年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
新加坡元	295	135	295	135
人民幣	410,811	487,758	-	-
港元	23,064	9,211	23,064	9,211
美元	97	40,283	45	3
	434,267	537,387	23,404	9,349

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2012年12月31日止年度		截至2011年12月31日止年度	
	股份數目 (千股)	金額*	股份數目 (千股)	金額*
法定普通股	10,000,000		10,000,000	
已發行及繳足普通股：				
年初股本	3,905,841	2,801,180	3,894,805	2,778,853
年內增加：				
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股份	7,358	14,885	11,036	22,327
配售新股	585,000	164,744	-	-
年終股本	4,498,199	2,980,809	3,905,841	2,801,180

\* 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。

## 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	於購回 第二批可轉 換債券時 收取出資	其他儲備	總計
於2011年1月1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 授出的管理層購股權後 發行股份	-	5,249	-	-	5,249
	-	(22,325)	-	-	(22,325)
於2011年12月31日	224,032	12,461	163,433	191,805	591,731
給予管理層的以權益結算購股權 於行使根據管理層購股權計劃 授出的管理層購股權後 發行股份	-	2,423	-	-	2,423
	-	(14,884)	-	-	(14,884)
於2012年12月31日	224,032	-	163,433	191,805	579,270

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 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	於購回 第二批可轉 換債券時 收取出資	其他儲備	總計
於2011年1月1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 授出的管理層購股權後 發行股份	-	5,249	-	-	5,249
	-	(22,325)	-	-	(22,325)
於2011年12月31日	1,557,445	12,461	163,433	191,805	1,925,144
給予管理層的以權益結算購股權 於行使根據管理層購股權計劃 授出的管理層購股權後 發行股份	-	2,423	-	-	2,423
	-	(14,884)	-	-	(14,884)
於2012年12月31日	1,557,445	-	163,433	191,805	1,912,683

#### 其他儲備的性質及用途

##### 重組時推算的權益出資

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

##### 僱員股權福利儲備

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

##### 於購回第二批可轉換債券時收取出資

此為就本公司購回第二批可轉換債券時由上置投資控股有限公司的出資。

##### 其他儲備

此為購回第二批可轉換債券時的第二批可轉換債券權益部分公允價值變動。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 23. 計息銀行及其他借貸

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

	本集團		本公司	
	2012年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
計息銀行及其他借貸－有抵押	3,164,085	3,140,343	192,127	162,253
計息銀行及其他借貸－無抵押	20,000	–	–	–
	<b>3,184,085</b>	<b>3,140,343</b>	<b>192,127</b>	<b>162,253</b>

計息銀行及其他借貸須償還如下：

	本集團		本公司	
	2012年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
6個月內	469,227	182,253	192,127	162,253
6個月至9個月	35,000	54,990	–	–
9個月至12個月	731,400	520,000	–	–
1年至2年	600,991	891,400	–	–
2年至5年	895,231	1,009,200	–	–
5年以上	452,236	482,500	–	–
	<b>3,184,085</b>	<b>3,140,343</b>	<b>192,127</b>	<b>162,253</b>

截至2012年及2011年12月31日止年度，本集團的計息銀行借貸分別以介乎6.12%至8.61%及6.35%至9.31%的浮動年利率計息。

截至2012年及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2012年12月31日，銀行借貸人民幣2,732,685,000元(2011年：人民幣2,508,943,000元)乃以本集團若干物業、已竣工投資物業及在建投資物業押記、待售開發中物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作抵押，該等抵押品於2012年12月31日的賬面淨值分別為人民幣458,759,000元(2011年：486,401,000元)、人民幣631,956,000元(2011年：人民幣610,000,000元)、人民幣1,480,234,000元(2011年：人民幣766,067,000元)、人民幣595,251,000元(2011年：人民幣383,294,000元)及人民幣185,000,000元(2011年：人民幣170,000,000元)。另外，於2012年12月31日，本金為人民幣100,000,000元(2011年：人民幣99,990,000元)的長期銀行貸款已由本公司執行主席施建先生提供擔保。

於2012年12月31日，銀行借貸人民幣6.61億元(2011年：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為數人民幣8,000,000元(2011年：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為數人民幣14,200元(2011年：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。

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 23. 計息銀行及其他借貸 (續)

#### 其他借貸 – 有抵押

於2012年12月31日，其他借貸人民幣431,400,000元(2011年：人民幣631,400,000元)為第三方信託基金的貸款，乃以本集團於上海金羅店開發的72.63%股權、上海金羅店開發股權的若干經濟利益(獲派股息權利(如有)等)(見附註3)、一幅土地的使用權以及其上物業的業權(其於2012年12月31日的賬面淨值為人民幣198,793,000元(2011年：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2012年12月31日有未提取信貸融資人民幣3.083億元(2011年：人民幣3.778億元)。

### 24. 遞延收入

本集團	附註	2012年 12月31日	2011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)	503,388	521,885
待售土地開發	(ii)	595,783	594,968
		<b>1,099,171</b>	<b>1,116,853</b>

附註：

- (i) 來自出售高爾夫俱樂部會籍的收入乃於提供相關利益的預期期間內按直線法遞延及確認。
- (ii) 來自待售土地開發的遞延收入指因出售本集團所開發的地塊而已收／應收自土地部門的金額中未確認為收入的部份，原因是仍在進行已售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。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 25. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

本集團	2012年 12月31日	2011年 12月31日
應付賬款	2,629,615	2,086,912
高爾夫俱樂部會籍佣金的應計費用	25,110	25,135
薪酬及福利	2,896	3,148
其他應付稅項：		
應付營業稅	307,915	272,229
應付房產稅	41,034	33,854
應付土地使用稅	14,829	16,168
其他雜項稅	19,266	12,927
就長春項目估計應付建築商款項	11,018	26,158
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	28,405	28,405
興建成都菜市場的責任	13,723	13,723
舉辦國際高爾夫球錦標賽產生的應付款項	-	20,632
公共設施費用地方政府墊款	160,200	110,000
其他地方政府墊款	14,000	-
其他應付款	56,835	40,191
	<b>3,324,846</b>	<b>2,689,482</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。結餘當中，應付賬款約人民幣18.72億元（2011年：約人民幣15.80億元）並無訂定明確到期日。
- 給予代理的高爾夫俱樂部會籍佣金應計費用於收取相關高爾夫俱樂部會籍費期間清償。
- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 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。

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	2012年 12月31日	2011年 12月31日
1年內	958,024	1,705,800
1至2年	1,381,915	134,717
2年以上	289,676	246,395
	<b>2,629,615</b>	<b>2,086,912</b>

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 26. 應收／應付關聯方款項

本集團	附註	2012年 12月31日	2011年 12月31日
<b>應付關聯方款項：</b>			
上置集團有限公司	29(a)(ii)	-	51,310
上海美蘭湖物業管理有限公司	29(a)(i)	1,369	2,238
		<b>1,369</b>	<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營業稅。

### 28. 僱員福利及董事薪酬

#### 僱員福利 (包括董事) (本集團)

	截至2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
計入銷售成本：		
工資及薪金	12,435	4,874
社會福利 (退休金除外)	731	366
退休金－界定供款計劃	731	366
員工福利及花紅	1,437	1,040
以股份為基礎付款 (管理層購股權計劃)	-	-
計入銷售及分銷成本：		
工資及薪金	13,435	10,795
社會福利 (退休金除外)	1,698	1,152
退休金－界定供款計劃	1,924	1,352
員工福利及花紅	2,541	839
以股份為基礎付款 (管理層購股權計劃)	-	-
計入管理費用：		
工資及薪金	36,716	33,578
社會福利 (退休金除外)	3,294	2,983
退休金－界定供款計劃	3,382	2,519
員工福利及花紅	5,906	5,015
以股份為基礎付款 (管理層購股權計劃)	2,423	5,249
	<b>86,653</b>	<b>70,127</b>

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 28. 僱員福利及董事薪酬 (續)

### 董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	截至2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
袍金	1,616	1,680
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	11,387	10,927
以股權結算購股權開支	2,217	4,800
退休金計劃供款	202	160
	15,422	17,567

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：

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



## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 28. 僱員福利及董事薪酬 (續)

#### 董事薪酬 (續)

截至2011年12月31日止年度	薪金、津貼及 袍金	實物福利	以股權結算 購股權開支	退休計劃供款	總計
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
	1,680	10,927	4,800	160	17,567

誠如上表所列，董事並無放棄任何薪酬。

#### 五名最高薪酬僱員

截至2012年及2011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。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 28. 僱員福利及董事薪酬 (續)

### 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。

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 28. 僱員福利及董事薪酬 (續)

#### 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。

於截至2012年及2011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。

#### 變動

下表顯示管理層購股權計劃的數目及變動：

	2012年12月31日 股份數目 (於股份分拆後)	2011年12月31日 股份數目 (於股份分拆後)
年初尚未行使	7,357,500	18,393,750
年內沒收	-	-
年內行使	(7,357,500)	(11,036,250)
年終尚未行使	-	7,357,500
年終可予行使	-	-

截至2012年12月31日止年度，於購股權行使日期的加權平均股價為0.048新加坡元 (截至2011年12月31日止年度：0.07新加坡元)。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

## 29. 關聯方交易

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。

誠如附註1所述，董事認為，於2012年12月31日（及於2011年12月31日），本公司的最終控股公司為上置投資控股有限公司（「上置投資」）。本公司曾是上置集團有限公司（前母公司）的附屬公司，而上置集團有限公司（亦為上置投資的附屬公司）自2012年10月起成為同系附屬公司。

(a) 除附註23、26及28所詳述的交易外，本集團於截至2012年及2011年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	截至2012年 12月31日止年度	截至2011年 12月31日止年度
與前母公司、同系附屬公司、其受本公司部分主要管理人員直接或間接施以重大影響或其重大投票權屬於本公司部分主要管理人員的各方交易：			
物業管理服務開支	(i)	10,428	10,428
自上置集團有限公司及其其中一家附屬公司取得的貸款	(ii)	9,728	151,310
向上置集團有限公司及其附屬公司償還的貸款	(ii)	66,449	100,000
土地開發收入	(iii)	68,050	-

附註：

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

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

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

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

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

第(i)項所述的關聯方交易構成於2011年及2012年訂立的持續關連交易（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A章）。

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 29. 關聯方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員的補償金：

	截至2012年 12月31日 年度	截至2011年 12月31日 年度
工資及薪金	17,185	15,644
以股份為基礎付款 (管理層購股權計劃)	2,423	5,249
社會保障費用	-	-
退休金 - 界定供款計劃	202	160
社會福利及花紅	-	-
	<b>19,810</b>	<b>21,053</b>

董事薪酬的進一步詳情載於附註28。

### 30. 承擔及或然負債

於各報告期末，本集團有關待售土地開發或開發中物業的資本承擔及承擔如下：

本集團	2012年 12月31日	2011年 12月31日
有關待售土地開發的承擔：		
已訂約但未撥備	866,204	1,226,264
已授權但未訂約	4,600,897	4,685,811
有關待售開發中物業的承擔：		
已訂約但未撥備	99,769	461,979
已授權但未訂約	-	-
有關在建投資物業的承擔：		
已訂約但未撥備	2,576	8,076
已授權但未訂約	153,578	155,916
有關物業、廠房及設備及租賃土地的承擔：		
已訂約但未撥備	448,787	1,542,836
已授權但未訂約	2,500,415	2,701,317
總計	<b>8,672,226</b>	<b>10,782,199</b>

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2012年12月31日，在已訂約但未撥備的承擔中，人民幣5.33億元乃並無指定到期付款日期 (2011年：人民幣9.37億元)。

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 31. 財務風險管理目標及政策

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2012年 12月31日止年度	截至2011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	(27,590)/27,590	(25,164)/25,164

#### 外幣風險

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

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

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 31. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 外幣風險 (續)

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

	截至2012年 12月31日止年度	截至2011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)	(3,528)/3,528	2,540/(2,540)
港元匯率增加／(減少)	10%/(10%)	10%/(10%)
除稅前溢利增加／(減少)	(13,922)/13,922	(15,304)/15,304

#### 信用風險

信用風險來自現金及銀行結餘、應收賬款及其他應收款項，其結餘指本集團面對的最高信用風險。於2012年及2011年12月31日，大部分應收款項淨額乃源自待售土地開發的收入，亦有附註18所述的大量其他應收款項 (已就此作出全數撥備或於其後已收取)，故有集中風險。

管理層認為，來自應收賬款的信用風險為低企，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。

管理層亦認為，來自物業銷售的應收賬款的信用風險被視為低企，原因是該等物業銷售乃向零售客戶作出，於2012年12月31日，並無重大集中信用風險。

此外，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

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

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

#### 本公司

於2012年12月31日，本公司所有金融負債於各報告日期均可按要求償還。

## 財務報表附註

截至2012年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 31. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 資本管理

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

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

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

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

	2012年 12月31日	2011年 12月31日
計息銀行及其他借貸	3,184,085	3,140,343
減：現金及銀行結餘	(434,267)	(537,387)
債務淨額	2,749,818	2,602,956
資本：		
權益總額	3,240,547	3,025,646
資本及債務淨額	5,990,365	5,628,602
資本負債比率	45.90%	46.25%

#### 所持抵押品

於2012年及2011年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。

### 32. 續後事項

於2013年3月18日，本公司、國開國際控股有限公司(「國開國際控股」)及上置投資訂立一份不具約束力的諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。據此，國開國際控股表示有意認購或促使由國開國際控股指定的一間公司認購3,000,000,000股本公司股份，認購價為每股股份0.246港元(「可能交易」)。可能交易預期須受若干監管規定所規限。

根據該份不具約束力的諒解備忘錄，作為可能交易的一部分，在須遵守相關監管規定的規限下，上置投資承諾收購而本公司承諾出售於中國之本集團主要主營業務新城鎮規劃及發展項目非相關的本集團資產，而有關收購及出售須於可能交易完成日期起計12個月內進行。

### 33. 批准財務報表

該等財務報表已於2013年3月20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)	:	4,498,198,676股
庫存股份總數	:	0
股份類別	:	無面值普通股
投票權	:	每股一票

## 基於2013年3月8日持股規模的股東分佈

持股規模	股東人數	%	股份數目	%
1 – 999	212	2.61	23,463	–
1,000 – 10,000	3,785	46.62	15,311,593	0.34
10,001 – 1,000,000	4,048	49.86	390,417,016	8.68
1,000,001及以上	74	0.91	4,092,446,604	90.68
	8,119	100.00	4,498,198,676	100.00

## 於2013年3月8日的二十大股東

	股東姓名／名稱	股份數目	%
1	香港中央結算 (代理人) 有限公司	3,493,572,866	77.66
2	PRIMEMODERN LIMITED	125,887,500	2.80
3	UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES PTE LTD	74,278,000	1.65
4	CIMB SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	30,772,000	0.68
5	OCBC SECURITIES PRIVATE LTD	27,533,000	0.61
6	MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE LTD	17,228,451	0.38
7	DBS VICKERS SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	17,007,000	0.38
8	GRAND WEALTH RESOURCES LIMITED	15,000,000	0.33
9	RAFFLES NOMINEES (PTE) LTD	14,542,505	0.32
10	UOB KAY HIAN PTE LTD	14,207,250	0.32
11	LEE CHOONG ONN	13,247,000	0.29
12	PHILLIP SECURITIES PTE LTD	11,876,000	0.26
13	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	10,222,537	0.23
14	DBS NOMINEES PTE LTD	10,147,495	0.23
15	TENG NAM SENG	9,000,000	0.20
16	TAN SIN MUI	8,000,000	0.18
17	SHIE YONG FAH	7,418,000	0.16
18	HONG LEONG FINANCE NOMINEES PTE LTD	6,443,000	0.14
19	LIM & TAN SECURITIES PTE LTD	6,379,000	0.14
20	DB NOMINEES (SINGAPORE) PTE LTD	6,361,000	0.14
	<b>總計：</b>	<b>3,919,122,604</b>	<b>87.12</b>

附註：

%：按於2013年3月8日有4,498,198,676股股份 (不包括作為庫存股份持有的股份)。

## 持股分析

於2013年3月8日

### 主要股東

本公司於2013年3月8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%	
上置投資	1,468,356,862	32.64	-	-
施建	6,104,938	0.14	1,468,357,952	32.64

附註：

- (1) 施建先生因下列理由而被視為於合共1,468,357,952股股份(32.64%)中擁有權益：(i)施建先生為上置投資控股有限公司（「上置投資」）的控股股東，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份(32.64%)中擁有權益；及(ii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份(0.000024%)中擁有權益。
- (2) 施建先生於6,104,938股股份(0.14%)的直接股權以下列方式持有：
  - (a) 時富證券有限公司為6,103,848股股份(0.14%)的登記股東；及
  - (b) 施建先生以個人名義持有1,090股股份(0.000024%)。

### 自由流通量

於2013年3月8日，本公司已發行股份總數約66.66%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  
中國新城開發有限公司