

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Future Land Development Holdings Limited

### 新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

### 截至2012年12月31日止年度 全年業績公告

#### 全年業績摘要

- 營業額增加62.7%至人民幣17,517.3百萬元；
- 毛利上升30.0%至人民幣3,929.9百萬元；
- 年內利潤為人民幣1,585.4百萬元，歸屬於本公司權益持有人的佔人民幣930.8百萬元，較去年增長為5.0%；
- 核心盈利\*為人民幣1,562.1百萬元，歸屬於本公司權益持有人的佔人民幣909.5百萬元，較去年增長為19.5%；
- 實現合約銷售人民幣16,134.9百萬元，相應的銷售建築面積為1,856,038平方米，分別增加15.3%及30.4%；
- 現金和現金等價物增加14.9%至人民幣4,852.1百萬元；
- 淨負債對權益比率由127.7%下降至57.1%；及
- 董事會建議末期股息每股人民幣0.05元。

新城發展控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2012年12月31日止年度的合併業績，連同2011年年度的比較數字如下：

\* 即溢利減除稅後投資物業公允價值收益

合併利潤表  
截至2012年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	11	17,517,266	10,767,254
銷售成本	12	<u>(13,587,371)</u>	<u>(7,743,687)</u>
毛利		3,929,895	3,023,567
投資物業公允價值收益	4	31,086	273,493
銷售和營銷成本	12	(474,921)	(388,091)
行政開支	12	(569,883)	(465,941)
其他收入		9,475	39,493
其他開支		(4,347)	(20,240)
其他收益 — 淨額		<u>13,626</u>	<u>58,076</u>
經營利潤		2,934,931	2,520,357
財務收入	13	48,052	19,406
融資成本	13	<u>(159,712)</u>	<u>(154,548)</u>
融資成本 — 淨額		(111,660)	(135,142)
應佔聯營公司業績		<u>(5,110)</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤		2,818,161	2,385,215
所得稅開支	14	<u>(1,232,777)</u>	<u>(941,284)</u>
年內利潤		<u>1,585,384</u>	<u>1,443,931</u>
應佔年內利潤：			
本公司權益持有人		930,819	886,886
非控股權益		<u>654,565</u>	<u>557,045</u>
		<u>1,585,384</u>	<u>1,443,931</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股收益			
— 基本及攤薄	15	<u>人民幣0.21元</u>	<u>人民幣0.21元</u>
股息	16	<u>283,400</u>	<u>—</u>

合併全面收益表  
截至2012年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年內利潤	1,585,384	1,443,931
其他全面收益或虧損	—	—
年內全面收益總額	<u>1,585,384</u>	<u>1,443,931</u>
應佔年內全面收益總額：		
本公司權益持有人	930,819	886,886
非控股權益	<u>654,565</u>	<u>557,045</u>
	<u>1,585,384</u>	<u>1,443,931</u>

合併資產負債表  
於2012年12月31日

	附註	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備		117,074	117,016
投資物業	4	3,105,600	2,443,200
無形資產		7,267	5,341
於聯營公司的投資		229,890	235,000
遞延所得稅資產		361,193	362,640
可供出售金融資產	5	181,187	156,000
土地使用權		367,248	367,248
		<u>4,369,459</u>	<u>3,686,445</u>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		4,313,847	2,689,155
完工待售或在建銷售物業		24,493,752	24,227,066
貿易和其他應收款項及預付款項	6	1,666,266	1,761,606
受限制現金	7	1,148,089	314,536
現金和現金等價物	7	4,852,130	4,221,558
		<u>36,474,084</u>	<u>33,213,921</u>
<b>總資產</b>		<u><u>40,843,543</u></u>	<u><u>36,900,366</u></u>

合併資產負債表  
於2012年12月31日

	附註	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>所有者權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
已發行及繳足股本	8	4,617	3,466
儲備		5,746,486	3,176,350
		<u>5,751,103</u>	<u>3,179,816</u>
<b>非控股權益</b>		<u>2,643,924</u>	<u>2,022,133</u>
<b>權益總額</b>		<u>8,395,027</u>	<u>5,201,949</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	9	4,509,670	6,649,200
遞延所得稅負債		402,872	343,237
		<u>4,912,542</u>	<u>6,992,437</u>
<b>流動負債</b>			
貿易和其他應付款項	10	9,597,029	6,627,089
預售物業預收款項		11,663,869	12,775,020
即期所得稅負債		1,143,835	1,085,703
借款	9	5,130,436	4,217,363
應付股息		805	805
		<u>27,535,974</u>	<u>24,705,980</u>
<b>總負債</b>		<u>32,448,516</u>	<u>31,698,417</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>40,843,543</u>	<u>36,900,366</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>8,938,110</u>	<u>8,507,941</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>13,307,569</u>	<u>12,194,386</u>

## 附註：

### 1 一般資料

本公司於2010年4月23日根據開曼群島公司法（2010年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於2012年12月3日將註冊辦事處地址由Scotia Centre, 4th George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Island變更為Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

本公司及其子公司（統稱為「**本集團**」）的主要業務為於中華人民共和國（「**中國**」）從事物業開發業及物業投資。本公司的母公司為富城香港投資有限公司（「**富城香港**」）。本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited。富城香港和First Priority Group Limited均註冊於英屬處女群島。本集團最終控股方為王振華先生（「**王先生**」或「**控股股東**」）。

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板進行首次上市，本集團進行了一項（「**重組**」）。根據該重組，本公司成為組成本集團附屬公司的控股公司。重組詳情載列於2012年11月19日刊發的本公司招股書。

本公司股份於2012年11月29日在聯交所上市（「**上市**」）。

本公告所載的年度業績並不構成本集團截至2012年12月31日止年度的綜合財務報表的一部份，但均摘錄自該等財務報表。

### 2 編製基準

綜合財務報表已根據由香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值列賬的投資物業及可供出售金融資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需行使其判斷。

#### 本集團於2012年採納之經修訂準則

以下對現有準則之修訂於2012年1月1日開始之財政年度首次強制應用，及與本集團之業務有關：

- 於2010年12月，香港會計師公會修訂香港會計準則第12號「所得稅」，加入按公平值計量之投資物業產生遞延稅項資產或負債之計量原則之例外情況。香港會計準則第12號規定主體應視乎其是否預期透過使用或出售收回資產之賬面值，來計量資產之遞延稅項。此修訂引入一項可推翻之假設，即按公平值入賬之投資物業可透過出售全數收回。此項修訂自2012年1月1日或之後開始之年度期間追溯應用，並可提早採納。本集團已於2012年提早追溯採納此項修訂，但此項修訂並未對本集團的綜合財務報表造成重大影響，原因是本集團司持有投資物業之業務模式，為隨着時間獲取投資物業絕大部分之經濟利益，而非透過出售物業。因此，上述假設遭推翻，而相關遞延稅項並未重新計量。

本集團並無提早採納於2012年已頒佈但尚未生效之任何新準則／經修訂對準則及現有準則之修訂本。本集團已著手評估此等新訂／經修訂準則及修訂本之影響，並不會預計於採納時會對本集團之經營業績及財務資料造成任何重大影響。

### 3 分部資料

管理層根據主要經營決策者審核的報告（用於作出戰略決策）釐定營運分部。王董事長被視為主要經營決策者。

本集團通過兩個營運分部管理業務，這與就資源分配和業績評估向本集團主要經營決策者內部呈報信息的方式一致，概無合併營運分部以形成以下可呈報分部：

- 江蘇新城地產股份有限公司，一家其境內上市外資股於上海證券交易所上市的公司（「**B股公司**」）；
- 不屬於B股公司的物業項目（「**非B股公司**」）。

B股公司主要從事住宅物業開發，而非B股公司主要從事多用途綜合樓開發。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部份收入來自中國，及大部份資產位於中國。

主要經營決策者根據投資物業除所得稅和公允價值收益前的收入和利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括投資物業的所得稅開支和公允價值收益的影響。

	截至2012年12月31日止年度				
	B股公司 人民幣千元	非B股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	<u>14,300,447</u>	<u>3,221,061</u>	<u>17,521,508</u>	<u>(4,242)</u>	<u>17,517,266</u>
除投資物業公允 價值收益和所得稅 開支前分部利潤	2,336,309	497,652	2,833,961	(46,886)	2,787,075
財務收入	39,759	8,293	48,052	-	48,052
融資成本	(51,199)	(108,513)	(159,712)	-	(159,712)
折舊和攤銷	(15,458)	(6,050)	(21,508)	-	(21,508)
分佔聯營公司業績	<u>(5,110)</u>	<u>-</u>	<u>(5,110)</u>	<u>-</u>	<u>(5,110)</u>

年度利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允 價值收益和所得稅 開支前的分部利潤總額		2,787,075
投資物業公允價值收益		31,086
所得稅開支		<u>(1,232,777)</u>
年度利潤		<u>1,585,384</u>

	於2012年12月31日				
	B股公司 人民幣千元	非B股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部資產	<u>29,280,647</u>	<u>11,581,191</u>	<u>40,861,838</u>	<u>(18,295)</u>	<u>40,843,543</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	229,890	–	229,890	–	229,890
添置非流動資產 (除金融工具和 遞延稅項資產)	<u>15,590</u>	<u>640,106</u>	<u>655,696</u>	<u>–</u>	<u>655,696</u>
分部負債	<u>23,904,212</u>	<u>8,562,599</u>	<u>32,466,811</u>	<u>(18,295)</u>	<u>32,448,516</u>
	截至2011年12月31日止年度				
	B股公司 人民幣千元	非B股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	<u>9,222,245</u>	<u>1,549,072</u>	<u>10,771,317</u>	<u>(4,063)</u>	<u>10,767,254</u>
除投資物業公允 價值收益和所得稅 開支前的分部利潤總額	1,918,753	230,478	2,149,231	(37,509)	2,111,722
財務收入	11,690	7,716	19,406	–	19,406
融資成本	(60,249)	(94,299)	(154,548)	–	(154,548)
折舊和攤銷	<u>(9,456)</u>	<u>(8,486)</u>	<u>(17,942)</u>	<u>–</u>	<u>(17,942)</u>
年度利潤對賬如下：					
對銷後除投資物業公允 價值收益和所得稅 開支前的分部利潤總額					2,111,722
投資物業公允價值收益					273,493
所得稅開支					<u>(941,284)</u>
年度利潤					<u>1,443,931</u>

	於2011年12月31日				本集團合計 人民幣千元
	B股公司 人民幣千元	非B股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	<u>28,974,355</u>	<u>7,929,836</u>	<u>36,904,191</u>	<u>(3,825)</u>	<u>36,900,366</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	235,000	–	235,000	–	235,000
添置非流動資產 (除金融工具和 遞延稅項資產)	<u>80,641</u>	<u>848,749</u>	<u>929,390</u>	<u>–</u>	<u>929,390</u>
分部負債	<u>24,946,726</u>	<u>6,755,516</u>	<u>31,702,242</u>	<u>(3,825)</u>	<u>31,698,417</u>

#### 4 投資物業

	竣工 人民幣千元	開發中 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日	4,200	2,439,000	2,443,200
添置	–	631,314	631,314
項目竣工(a)	3,070,314	(3,070,314)	–
公允價值收益	<u>31,086</u>	<u>–</u>	<u>31,086</u>
於2012年12月31日	<u><b>3,105,600</b></u>	<u><b>–</b></u>	<u><b>3,105,600</b></u>
於2011年1月1日	8,900	1,334,000	1,342,900
添置	–	831,507	831,507
出售	(4,700)	–	(4,700)
公允價值收益	<u>–</u>	<u>273,493</u>	<u>273,493</u>
於2011年12月31日	<u><b>4,200</b></u>	<u><b>2,439,000</b></u>	<u><b>2,443,200</b></u>

(a) 吾悅廣場一期部份及吾悅國際廣場已分別於2012年3月及11月竣工。

(b) 截至2012年12月31日止年度，撥作投資物業的借貸成本分別約為人民幣（「人民幣」）80,006,000元（2011年：人民幣83,229,000元）。

截至2012年12月31日止年度，借款資本化率分別為11.06%（2011年：11.67%）。

所有投資物業於2012年12月31日及2011年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行重估。

就已竣工物業而言，估值透過將來自現有租約的淨租金收入（已計及物業潛在的復歸收入撥備）撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。下列已竣工投資物業租金收入已於利潤表內確認：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
租金收入	<b>23,634</b>	445

就在建投資物業，估值乃按投資法計算，並計及已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映已竣工開發項目的質量，依據是該物業將根據本集團最近開發計劃予以開發和完成。

本集團於投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
在中國，		
按40年租約持有	<b>3,101,400</b>	2,439,000
按70年租約持有	<b>4,200</b>	4,200
	<b>3,105,600</b>	2,443,200

於2012年12月31日，賬面總值約為人民幣1,416,400,000元（2011年：人民幣852,070,000元）的投資物業已抵押作本集團借款的抵押品（附註9）。

## 5 可供出售金融資產

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
期初結餘	<b>156,000</b>	156,000 (a)
— 收購	<b>25,187</b> (d,e,f)	53,066 (b,c)
— 出售	—	(53,066) (b,c)
期末結餘	<b>181,187</b>	156,000

- (a) 於2010年9月2日，本集團以代價人民幣156,000,000元收購蘇州銀行1%的股權。金融資產分別於2012年及2011年12月31日的公允價值相對收購成本並無重大變動。
- (b) 於2011年3月29日，本集團以代價人民幣38,065,500元收購Suzhou Fei Cui International Community Property Co., Ltd. (「Suzhou Fei Cui」) 5%的股權。於2011年9月9日，出售該股權所得款項為人民幣88,065,500元。該出售產生人民幣50,000,000元的收益淨額。
- (c) 於2011年9月20日，本集團於國內基金市場認購公眾投資基金人民幣15,000,000元。已於2011年11月11日，出售該投資基金所得款項為人民幣15,266,000元。該出售產生人民幣266,000元的收益淨額。
- (d) 於2012年4月10日，本集團以代價人民幣5,187,000元收購Shanghai Jingying Investment Management Limited Partnership 6.19%的股權。金融資產於2012年12月31日的公允價值相對收購成本並無重大變動。
- (e) 於2012年10月15日，本集團以代價人民幣50,000,000元（其中人民幣15,000,000元已於截至2012年12月31日的年內支付）收購Shanghai Wuling Investment Management Limited Partnership 5.26%的股權。金融資產於2012年12月31日的公允價值相對收購成本並無重大變動。
- (f) 於2012年11月2日，本集團以代價人民幣25,000,000元（其中人民幣5,000,000元已於截至2012年12月31日的年內支付）收購Gefei Assets Management Limited Partnership 2.72%的股權。金融資產於2012年12月31日的公允價值相對收購成本並無重大變動。

## 6 貿易和其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收款項	3,265	7,085
應收票據	300	25,227
貿易應收款項合計	3,565	32,312
減：應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項－淨額	3,565	32,312
應收關連方款項	180,000	390,367
預付營業稅和附加費(i)	645,416	704,862
預付所得稅和土地增值稅(i)	377,514	414,993
投標保證金(ii)	196,190	—
住房公積金中心的按金(iii)	116,989	93,815
預付建設成本	89,491	87,428
其他	57,101	37,829
	<b>1,666,266</b>	<b>1,761,606</b>

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

貿易應收款項於2012年及2011年12月31日的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年內	2,555	31,302
一至二年	-	-
二至三年	-	-
三年以上	1,010	1,010
	<u>3,565</u>	<u>32,312</u>

於2012年和2011年12月31日，貿易應收款項人民幣1,010,000元已逾期但並無減值。這些結餘與最近並無拖欠付款記錄的獨立客戶有關。這些貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年內	-	-
一至二年	-	-
二至三年	-	-
三年以上	1,010	1,010
	<u>1,010</u>	<u>1,010</u>

於2012年和2011年12月31日承受的最大信貸風險是上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

於2012年和2011年12月31日，貿易和其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2012年和2011年12月31日，貿易和其他應收款項及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 7 銀行和手頭現金

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行和手頭現金		
以人民幣計值	5,665,041	4,531,444
以美元(「美元」)計值	47	4
以港元(「港元」)計值	335,131	4,646
	<u>6,000,219</u>	<u>4,536,094</u>

於2012年12月31日，本集團銀行存款的實際利率為0.91% (2011年：0.50%)。

本集團的現金和現金等價物釐定如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行和手頭現金	6,000,219	4,536,094
減：受限制現金	(1,148,089)	(314,536)
	<u>4,852,130</u>	<u>4,221,558</u>

本集團的受限制現金包括以下各項：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
項目建設已簽發保函保證金	22,107	8,649
票據保證金	637,748	39,121
購房者按揭貸款保證金(a)	42,645	50,766
借款抵押的存款(附註9)	45,589	216,000
定期存款(b)	400,000	—
	<u>1,148,089</u>	<u>314,536</u>

(a) 這些銀行存款限於確保本集團若干購房者根據若干城市的地方法規而提取的銀行貸款。這些存款將於物業所有權證轉讓至這些購房者時予以解除。

(b) 於2012年12月31日，這筆定期存款限於申請銀行借貸。

## 8 股本

### (a) 法定股本

	法定股本數目	
	美元股份	港元股份
於2011年1月1日	50,000	—
於2011年9月12日重新計值和註銷(i)	(50,000)	390,000,000
於2011年9月12日增加(ii)	—	9,610,000,000
	<hr/>	<hr/>
於2011及2012年12月31日	<u>—</u>	<u>10,000,000,000</u>

(i) 於2011年9月12日，本公司透過增設額外390,000,000股每股面值為0.001港元的股份（「港元股份」）將其法定股本面額由50,000美元更改為50,000美元和390,000港元的總額。同日，誠如下文附註8(b)(iii)所披露，Wealth Zone Hong Kong持有的4,421股已發行美元股份透過發行34,483,800股港元股份所得款項購回。緊接購回美元股份後，法定但未發行股本透過註銷50,000股美元股份得以削減。

(ii) 於2011年9月12日，本公司透過增設9,610,000,000股新港元股份將法定股本由390,000港元增至10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.001港元的股份。

### (b) 已發行股份

	已發行股份數目		普通股 人民幣元
	每股1美元	每股0.001港元	
於2011年1月1日	4,421	—	28,746
普通股重新計值(i)	(4,421)	34,483,800	—
發行普通股(ii)	—	4,034,466,200	3,289,703
就首次公開發售前股份 獎勵計劃發行普通股(iii)	—	181,050,000	147,628
於2011年12月31日	—	4,250,000,000	3,466,077
發行普通股(iv)	—	1,418,000,000	1,150,992
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2012年12月31日	<u>—</u>	<u>5,668,000,000</u>	<u>4,617,069</u>

- (i) 於2011年9月12日，34,483,800股每股面值0.001港元的港元股份已配發和發行予Wealth Zone Hong Kong，及Wealth Zone Hong Kong持有的4,421股美元股份透過發行港元股份所得款項購回。
- (ii) 於2011年9月12日，額外4,034,466,200股每股面值0.001港元的港元股份（入賬列作繳足）已配發和發行予Wealth Zone Hong Kong，以取得現金對價4,034,466港元（相等於人民幣3,289,703元）。
- (iii) 於2011年9月12日，181,050,000股每股面值0.001港元的港元股份已配發和發行予Wellink Global (PTC) Limited，以取得現金對價181,050港元（相等於人民幣147,628元）。
- (iv) 於2012年11月29日，本公司就上市每股1.45港元發行1,418,000,000股每股0.001港元的港元普通股，並籌得所得款總額約2,056,100,000港元（相等於人民幣1,668,936,000）。發行新股相關的手續費用為人民幣65,165,000元，因此所得款項淨額為人民幣1,603,771,000元。

## 9 借款

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非即期、有抵押及向以下機構借入：		
－ 銀行(a)	6,242,070	6,128,900
－ 信託融資安排		
－ 傳統貸款(b)	1,875,460	2,137,200
－ 附有購回義務的權益(b)	—	1,467,163
	<u>8,117,530</u>	<u>9,733,263</u>
減：長期借款的即期部份	<u>(3,607,860)</u>	<u>(3,084,063)</u>
	<u><b>4,509,670</b></u>	<u><b>6,649,200</b></u>
即期、有抵押及向以下機構借入：		
－ 銀行(a)	1,210,716	384,000
－ 信託融資安排		
－ 傳統貸款(b)	311,860	319,300
－ 附有購回義務的權益(b)	—	430,000
加：長期借款的即期部份	<u>3,607,860</u>	<u>3,084,063</u>
	<u><b>5,130,436</b></u>	<u><b>4,217,363</b></u>

- (a) 本集團的銀行借款由將予開發的租賃土地、在建物業、完工待售物業、投資物業（附註4）、子公司股份和銀行存款（附註7）抵押或由本公司的子公司相互或由王先生擔保。
- (b) 該等借款主要與信託公司以信託融資安排形式訂立。傳統貸款信託融資安排是本集團與信託公司訂立的貸款協議。附有購回義務信託融資安排的權益涉及附有購回義務的項目公司股本擴大或轉讓股權。信託融資安排的實質是借款，以合法轉讓的項目公司的股權作為抵押品。信託融資安排項下的借款由若干完工待售或在建銷售物業和本集團子公司的股份抵押或由王先生擔保。

下表載列附有購回義務信託融資安排的權益於2012年和2011年12月31日的詳情：

	於12月31日		到期日
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	
上海新城創宏房地產有限公司	-	350,000	2012年7月11日
常州新城宏業房地產有限公司	-	400,000	2012年7月26日
常州新城創佳房地產開發有限公司	-	430,000	2012年10月23日
常州新城萬佳房地產開發有限公司	-	150,000	2012年10月25日
南京新城萬嘉房地產有限公司	-	150,000	2012年11月30日
上海新城金郡房地產有限公司	-	453,000	2012年12月26日
	-	1,933,000	
減：交易成本和預付利息開支	-	(35,837)	
	-	1,897,163	

截至2012年12月31日，本集團於借款和信託融資安排屆滿前償還所有回購義務信託融資安排。

於2011年及2012年12月31日，非流動借款的到期情況如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一至兩年	2,700,670	3,671,200
二至五年	1,359,000	2,978,000
超過五年	450,000	-
	4,509,670	6,649,200

於2012年和2011年12月31日，加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行借款	6.76%	6.69%
信託融資安排	<u>13.50%</u>	<u>13.28%</u>

本集團借款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日（以較早者為準）如下：

	六個月 或以內 人民幣千元	六至 十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入非流動負債的借款：					
於2011年12月31日	2,284,000	893,000	3,472,200	–	6,649,200
於2012年12月31日	<u>1,785,600</u>	<u>1,209,370</u>	<u>1,514,700</u>	<u>–</u>	<u>4,509,670</u>
計入流動負債的借款：					
於2011年12月31日	3,701,363	516,000	–	–	4,217,363
於2012年12月31日	<u>5,040,436</u>	<u>90,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,130,436</u>

本集團借款的賬面值以人民幣計值，並與其公允價值相若。

## 10 貿易和其他應付款項

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應付款項	8,223,769	5,950,825
應付票據	637,748	39,121
應付關連方款項	–	4,404
營業稅和其他應付稅項	208,460	200,458
代收保養及裝修費	122,198	78,958
代收契稅	127,673	78,311
應計工資	71,912	62,816
應付利息	125,396	132,941
臨時應付資金(a)	18,000	18,000
其他	<u>61,873</u>	<u>61,255</u>
	<u>9,597,029</u>	<u>6,627,089</u>

(a) 臨時應付資金指應付非關聯方款項，不計息且無抵押。

於2012年和2011年12月31日，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年內	8,694,356	5,858,384
一至二年	120,120	88,784
二至三年	27,644	25,671
三年以上	19,397	17,107
	<u>8,861,517</u>	<u>5,989,946</u>

於2012年和2011年12月31日，貿易和其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2012年和2011年12月31日，貿易和其他應付款項的賬面值均主要以人民幣計值。

## 11 收入

2011年和2012年12月31日止年度各年，本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銷售物業收入	17,341,932	10,688,562
物業管理收入	121,469	72,088
租金收入	35,620	4,960
其他	18,245	1,644
	<u>17,517,266</u>	<u>10,767,254</u>

## 12 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
土地使用權成本	4,025,794	1,634,569
建設成本	7,684,444	4,640,411
資本化利息	732,328	398,288
營業稅及附加費(a)	977,980	600,515
完工待售物業撥備應計費用	—	398,726
物業、廠房和設備折舊	19,977	16,650
無形資產攤銷	1,531	1,292
銀行手續費	9,304	16,914
員工成本	478,739	326,509
招待費	68,393	69,234
印花稅及其他稅項	31,739	27,729
專業費用	32,436	18,983
核數師酬金	3,280	4,250
應付核數師的非核數服務費	237	636
銷售佣金	185,620	123,881
廣告及宣傳費用	229,603	228,741
租賃開支	21,897	20,386
差旅費用	9,451	9,339
其他開支	119,422	60,666
銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計	<b>14,632,175</b>	<b>8,597,719</b>

(a) 本公司的中國附屬公司須就其銷售物業收入和租金收入繳納5%的營業稅，而附加費按營業稅的10%至12%繳納。

### 13 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
融資成本		
－ 銀行貸款和信託融資安排的利息	(1,015,746)	(1,025,987)
－ 減：資本化利息	<u>856,034</u>	<u>871,439</u>
融資成本總額	<u>(159,712)</u>	<u>(154,548)</u>
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	<u>48,052</u>	<u>19,406</u>
融資成本淨額	<u><b>(111,660)</b></u>	<u><b>(135,142)</b></u>

### 14 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	636,150	388,216
－ 中國企業所得稅	<u>535,545</u>	<u>624,707</u>
	<b>1,171,695</b>	1,012,923
遞延所得稅	<u>61,082</u>	<u>(71,639)</u>
年內列支的所得稅總額	<u><b>1,232,777</b></u>	<u><b>941,284</b></u>

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,818,161	2,385,215
中國土地增值稅	(636,150)	(388,216)
	<b>2,182,011</b>	1,996,999
按25%法定稅率計算的所得稅	545,503	499,250
不可扣減開支	17,734	22,096
非課稅收入	(1,260)	(938)
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	22,845	32,660
過往年度稅項調整	(832)	—
中國預扣稅	12,637	—
中國土地增值稅	636,150	388,216
所得稅開支總額	<b>1,232,777</b>	941,284

### 中國企業所得稅

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），並自2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，由2008年1月1日起，本集團旗下位於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國以外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。截至2012年12月31日止年度，本集團就其中國實體產生的部分盈利按5%的稅率計提遞延所得稅撥備人民幣12,637,000元（2011年：零元）。本集團能控制該等中國子公司的股息政策並已確定可能不會於可見未來分派大部分該等盈利。

### 土地增值稅

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

## 15 每股收益

每股基本收益乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。為釐定2011年內已發行普通股加權平均數，就重組（附註1）而於2011年9月發行和配發的4,250,000,000股股份被視為猶如該4,250,000,000股股份於2011年1月1日起已發行。

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔合併利潤	<u>930,819</u>	<u>886,886</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>4,368,167</u>	<u>4,250,000</u>
每股基本收益	<u>人民幣0.21元</u>	<u>人民幣0.21元</u>

由於截至2011年及2012年12月31日止年度並無任何攤薄購股權和其他具潛在攤薄效應的已發行股份，故每股攤薄收資與每股基本收益相同。

## 16 股息

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.05元	<u>283,400</u>	<u>—</u>

於2013年3月27日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發2012年度末期股息每股普通股人民幣0.05元。擬派股息並無於本財務報表反映為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會批准後，將反映為截至2013年12月31日止年度的撥付股份溢價。

## 17 承擔

### (a) 物業開發支出承擔

於2012年及2011年12月31日，尚未產生的物業開發支出承擔如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>8,376,039</u>	<u>6,962,029</u>

### (b) 經營租賃承擔

於2012年及2011年12月31日，有關不可撤銷經營租賃的若干辦公室樓宇於各報告期末未來應付的最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年之內	13,399	9,889
一至五年	<u>10,432</u>	<u>13,663</u>
	<u>23,831</u>	<u>23,552</u>

### (c) 投資承擔

於2012年及2011年12月31日，投資承擔如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
可供出售金融資產的投資承擔	<u>55,000</u>	<u>—</u>

## 董事長報告

本人謹代表本集團，向各位股東欣然提呈本集團截至2012年12月31日止年度的全年業績。

### 成功登陸國際資本市場

2012年是本集團成果豐碩、持續增長的一年，標誌著本集團發展史上的重要里程碑。

儘管2012年環球經濟不明朗，本公司仍然成功於2012年11月29日在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）成功上市，與國際資本市場接軌，將集團業務發展推向新高峰。本集團的發行更是自2011年以來香港市場最大型的中國房地產首次公開發行項目。此外，本集團更於2013年1月31日完成發行於2018年到期金額為兩億美元的10.25%優先票據，充份體現管理層對於資本市場敏銳的判斷力，以及強大的執行能力。本集團能成功上市及以合理利率發債，大大強化本集團的財政能力，有利本集團長遠發展。

### 業務增長強勁

本集團2012年合約銷售額較2011年增長15.3%至約人民幣16,134.9百萬元，創歷史新高。2012年銷售總建築面積約1,856,038平方米，較2011年同比增長30.4%。

截至2012年12月31日止年度，本集團營業額較2011年同比增長約62.7%至人民幣17,517.3百萬元。歸屬於股東的核心溢利（不計及少數股東權益及評估增值）較2011年同比增長約19.5%至約人民幣909.5百萬元。董事會建議末期股息每股人民幣0.05元，派息比率約為歸屬於股東核心溢利的30%。

### 2012年回顧

中國內地房地產市場自2011年下半年起經歷調整，2012年初市場情緒頗為悲觀，但管理層對市場持審慎樂觀態度，準確捕捉2012年前低後高、市場環境逐步改善的機遇。儘管中央政府自2011年起繼續對房地產市場推行緊縮措施，經營環境仍然嚴峻，然而中央政府為穩定經濟，於2012年推行各種信貸放寬措施，加上城鎮化推動的剛性需求，中國內地房地產市場下半年趨向回暖。

本集團致力實現可持續發展，堅持高水準的運營標準，以實現股東回報最大化。2012年，本集團秉持一貫快速資產週轉的業務模式，繼續強化提高營運效率及控制風險能力並通過簡化的管理流程和標準化產品設計標準，以縮短土地收購、預售和物業竣工之間的時間。2012年，我們當年在上海、蘇州和武漢獲取的多個項目，由拿地、開盤到資金回籠僅歷時六個月，充分體現快速資產週轉模式的貫徹和成熟。透過實行「快速資產週轉」業務模式，本集團能夠快速複製物業項目，提高產品的銷售去化比例，實現投資回報最大化，改善現金流並降低了流動資金風險。

本集團自2010年開始，通過制定並執行若干涵蓋本集團客戶和參與潛在客戶的服務計劃，明確本集團於客戶服務的詳細標準。並通過物業服務部門參與項目規劃、設計和建造審核及驗收，大大提高了產品品質和客戶的滿意度，同時降低營運成本，提高客戶的重複購買率和推薦率。根據第三方統計數據\*，2012年客戶對本集團產品和服務的滿意度達83分，高於其統計的行業平均值15分，處於到行業標桿水平。

在產品方面，我們跟蹤區域客戶的需求變化，加強對戶型、精裝修房、以及統一設計標準的研究，進一步優化了自身產品。我們的住宅產品開發趨向成熟，2012年集團在新的中等密度規劃產品研發方面取得重要的成果。該類產品充分利用容積率，滿足新生代客戶的需求，降低成本總價，並提高了單方溢價。本集團的南京香溢紫郡、蘇州香溢瀾橋、上海新城金郡項目，精準定位了首次置業和首次改善剛性客戶需求，實現了更高的銷售價格。商業綜合體項目方面，本集團「吾悅」品牌旗下三大產品線初步成形，其中，常州地標性城市綜合體項目——吾悅廣場及吾悅國際廣場，先後開業，為本集團將「吾悅」品牌打造成國內一流的商業地產品牌奠定了基礎。

本集團是中國最富庶的長三角洲地區的領先地產開發商，聚焦於中等收入群體，並且始終致力於以具競爭力的成本增加優質土地儲備。2012年我們在上海、蘇州及武漢三個城市，新購入八幅土地，增加土地儲備建築面積約1,218,566平方米，每平方米土地成本約為人民幣3,480元。本集團秉承沿長江向中部地區穩步拓展的戰略佈局，繼2011年進入長沙後，2012年內成功開拓武漢市場。截至2012年底，我們在全國九個主要城市共擁有78個房地產項目，其中，正在開發及／或持作未來開發的物業項目共45個，擁有土地儲備合計建築面積約12,647,004平方米，權益面積約為8,299,669平方米，可滿足未來四至五年大規模的開發需要。我們的土地儲備多位於經濟發展良好的中國富庶城市，而在上海地區的充足的土地儲備量將進一步鞏固本集團於上海的領導地位。

---

\* 第三方為蓋洛普諮詢公司

本集團始終堅持謹慎的財務管理原則，首要注重維持穩健的現金流及保證資金安全。於2012年11月，本公司通過首次公開發售募集的資金共20.56億港元，以優化我們的資本結構。於2013年1月成功發行的5年期2億美元10.25%的優先票據，更是對我們資金流動性的強力補充，並改善了我們的債務結構。同時，年內較好的房地產合約銷售業績，也進一步增強我們的財務狀況。截止2012年底，我們的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）達人民幣6,000.2百萬元。同時，未動用銀行授信額度約為人民幣6,700百萬元。於2012年12月31日，我們的淨債務權益淨比率約為57.1%，良好的財務狀況為集團的持續運營提供了穩固的基礎，將確保我們的業務在未來穩健增長。

## 前景

2013年初，根據若干數據顯示，中國國民生產總值已從2012年第三季度的谷底反彈，預計2013年增長7.5%。中國國民生產總值增長雖然放緩，但相對世界各國，中國經濟仍處於較快的擴張階段。持續的經濟增長配合城鎮化等長遠政策，預期中國內地房地產市場仍處於上升周期，但是中央政府對樓市的短期政策依然會對我們的運營帶來挑戰。面對這樣充滿政策不確定性、波動的市場，我們將繼續深耕長三角滬寧沿線已進入的城市，並擴大份額，同時，我們會兼顧自身的財務能力，審慎地增加其他具有增長潛力的城市佈局，繼續推進集團「佈局泛長三角區域」的戰略方針。

產品上，我們將繼續加強產品研究，在完善設計、建造標準化的基礎上，探索具備更高溢價力的創新產品。同時我們仍將謹慎而持續的推進我們精裝修房屋建造銷售戰略，推進精裝修房建造與裝修的設計及施工的一體化，以進一步降低成本，減排及照顧注重環保客戶的市場需求。成本控制上，我們會繼續提高決策效率，縮短資訊傳遞「自上而下」的流程，從而節省管理費用；我們會不斷嘗試新的行銷模式，與時並進，從而節省銷售費用；我們會努力控制資金成本、加快項目資金流轉、靈活開拓新的融資渠道，從而節省財務費用。

我們相信，通過審慎佈局、完善產品標準化、嚴格控制成本多方面的努力，將確保我們在變幻不定的市場環境中穩步成長，為我們的股東創造更高、更大的價值。

## 致謝

本集團過往的成就全賴各界的鼎力支持，以及各級員工寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體員工、股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。

## 管理層討論與分析

### 市場概覽

基於中國政府於2011年推行一些行業政策及措施，旨在控制潛在樓市過熱的風險，如提高利率及銀行存款準備金率、加強物業限購、增加保障房的供應及增加物業轉讓稅收，造成國內房地產交易量於2012年上半年呈現偏低局面，而商品房存貨高企。面對這樣充滿挑戰的市況，我們策略性地採取定價策略作出回應，將銷售重點放在以大眾市場為目標的小戶型且價格低的單位（受物業限購的影響較少），以實現我們的現金收入目標。同時，我們亦調整了自己的推案節奏、上市產品的類型及若干項目的預售時間表，以便在波動的市場環境下抓住反彈時機快速去化。基於中國政府於2012年初實行寬鬆貨幣政策開始呈現正面影響，中國房地產市場於2012年第二季尾開始呈現復甦跡象。我們抓住了此輪市場回暖的間歇期，快速推售項目，尤其是主推滿足剛性需求的產品，最終使得我們成功完成了2012年度銷售目標，並獲得業績的提升。相比2011年，我們的合約銷售額上升15.3%，合約銷售建築面積上升30.4%。

### 物業發展

2012年，本集團的合約銷售額約達人民幣16,134.9百萬元，較2011年增長約15.3%。我們銷售總建築面積約1,856,038平方米，較2011年增長約30.4%。合約銷售額區域分佈均衡。上海、常州、蘇州及南京的合約銷售額（不含車庫銷售）分別約為人民幣4,886.1百萬元、人民幣6,620.8百萬元、人民幣1,608.1百萬元和人民幣1,207.3百萬元，分別佔本集團總合約銷售額的30.7%、41.7%、10.1%和7.6%。我們於2012年新進入的武漢合約銷售額約為人民幣103.6百萬元，佔本集團合約銷售總額約0.7%。

**表1：2012年本集團合約銷售額明細**

下表載列於2012年本集團合約銷售的區域分佈詳情：

項目名稱	銷售建築面積 (平方米)	合約銷售額 (人民幣百萬元)
<b>常州</b>		
吾悅廣場	115,480.5	850.9
香悅半島	92,326.0	812.6
新城域	149,524.2	811.2
香溢瀾橋	102,309.1	794.9
香溢紫郡	121,005.3	743.6
新城金郡	56,150.7	731.0
禦景灣	55,295.3	473.7
吾悅國際廣場	31,029.6	383.1
新城首府	26,829.4	373.6
公園壹號	49,041.0	286.3
吾悅生活廣場	26,550.3	246.1
新城公館	7,614.7	59.2
湖畔春秋	1,662.1	20.7
新城熙園	3,525.0	18.7
新城南都	740.7	5.0
新城逸境	739.0	4.9
清水灣	551.4	2.9
金色新城	206.2	1.9
玉龍灣	40.7	0.5
<b>常州小計</b>	<b>840,621.1</b>	<b>6,620.8</b>
<b>上海</b>		
森蘭碧翠園	53,072.5	1,550.8
上海新城金郡*	87,158.0	1,253.0
憶華里	59,943.6	899.9
上海新城公館	26,889.5	550.8
尚上城	49,645.6	539.0
悠活城	6,753.3	91.6
清水頤園	92.0	1.0
<b>上海小計</b>	<b>283,554.5</b>	<b>4,886.1</b>

項目名稱	銷售建築面積 (平方米)	合約銷售額 (人民幣百萬元)
<b>南京</b>		
香溢紫郡	98,686.3	738.0
南京新城金郡	43,765.1	469.3
<b>南京小計</b>	<b>142,451.4</b>	<b>1,207.3</b>
<b>蘇州</b>		
蘇州新城金郡	131,409.2	1,088.7
香溢紫郡	61,881.3	407.4
香溢瀾橋	11,174.8	110.0
新城域	309.8	1.7
翡翠灣	100.1	0.3
<b>蘇州小計</b>	<b>204,875.1</b>	<b>1,608.1</b>
<b>無錫</b>		
尚東雅園	85,999.9	652.4
華東家藝中心	23,878.5	281.0
盛世新城	523.3	3.1
<b>無錫小計</b>	<b>110,401.6</b>	<b>936.4</b>
<b>長沙</b>		
新城國際花都	134,523.2	531.4
<b>長沙小計</b>	<b>134,523.2</b>	<b>531.4</b>
<b>武漢</b>		
春天里	14,113.1	103.6
<b>武漢小計</b>	<b>14,113.1</b>	<b>103.6</b>
<b>車位</b>	<b>125,498.5</b>	<b>241.2</b>
<b>總計</b>	<b>1,856,038.5</b>	<b>16,134.9</b>

註：

\* 包括上海新城金郡A、上海新城金郡B及白銀路A11-4地塊項目的合約銷售

2012年，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣17,341.9百萬元，較2011年增長約62.2%。交付物業總建築面積約1,912,223平方米。2012年入賬平均銷售價格約為每平方米人民幣9,069.0元。

**表2：2012年各項目物業發展營業額明細**

下表載列於2012年與我們交付出售的主要物業有關的收入信息：

項目	城市	收入 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣 /平方米)
憶華里	上海	1,606.1	125,414	12,807
新城金郡	常州	1,276.2	102,556	12,444
新城域	常州	1,228.3	230,531	5,328
吾悅廣場	常州	1,337.3	190,560	7,018
蘇州新城金郡	蘇州	1,156.8	142,376	8,125
新城碧翠園	上海	1,129.0	41,926	26,928
公園壹號	常州	1,082.7	207,475	5,219
悠活城	上海	1,065.3	78,666	13,542
南京新城金郡	南京	1,058.9	97,861	10,821
清水灣	常州	1,047.7	208,101	5,035
上海新城公館	上海	935.7	46,256	20,229
吾悅國際廣場	常州	848.8	61,458	13,812
尚上城	上海	731.0	57,587	12,694
尚東雅園	無錫	683.3	77,844	8,777
吾悅生活廣場	上海	564.7	54,672	10,329
其他項目		1,589.9	188,939	9,033
<b>物業銷售合計</b>		<b>17,341.9</b>	<b>1,912,223</b>	<b>9,069</b>

截至2012年12月31日，涉及總面積為1,688,800平方米及價值人民幣13,561百萬元的貨量已售出但未交付，這為本集團未來一年的收入穩定增長奠定了基礎。

## 土地儲備

於2012年12月31日，本集團的土地儲備合計約12,647,004平方米，權益面積則為約8,299,669平方米。土地儲備的平均成本約為每平方米人民幣1,761元。本集團的土地儲備地域分佈如下：

表3：本集團的土地儲備明細

城市	總建築面積 (平方米)	佔本集團 總建築面積 百分比 %	本集團權益 建築面積 (平方米)	本集團權益 建築面積 百分比 %
常州	6,274,097	49.6%	4,276,723	51.5%
上海	1,769,263	14.0%	862,322	10.4%
南京	753,398	6.0%	390,938	4.7%
無錫	702,457	5.6%	409,026	4.9%
蘇州	729,636	5.8%	393,492	4.7%
崑山	736,054	5.8%	434,713	5.2%
長沙	1,454,332	11.5%	1,332,459	16.1%
金壇	43,463	0.3%	31,137	0.4%
武漢	184,303	1.5%	168,859	2.0%
合計	<u>12,647,004</u>	<u>100%</u>	<u>8,299,669</u>	<u>100%</u>

附註：

上述列表不含：

- 金色領域，上海萬之城房地產開發有限公司（我們的聯營公司）開發的項目。
- 常新路項目，該項目包括工業混合項目，待於取得更改場地分區為商業用途的所須批准後，由我們持有作未來發展。

2012年本集團新增收購土地儲備項目合共八個，其中七個乃通過政府公開招標、拍賣或掛牌出售收購，餘下一個目標通過收購物業公司的股本權益獲得。新增收購的土地儲備總建築面積為約1,218,566平方米。平均收購成本約為每平方米人民幣3,480元。

**表4：2012年1至12月的土地收購明細**

項目／地塊	土地用途	應佔權益 %	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	地價 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (每平方米 人民幣)
<b>上海</b>						
白銀路A11-4地塊	住宅	51.89%	35,259	71,603	311.2	5,516
蘊川路項目	住宅	51.89%	64,911	94,324	342.5	3,740
嘉定新城A06-1地塊	住宅	51.89%	48,569	139,600	757.9	7,802
嘉定新城A06-2地塊	住宅	51.89%	32,186	95,700	489.5	7,604
茹水南路項目	住宅	51.89%	38,366	113,146	495.1	6,055
<b>蘇州</b>						
蘇州香溢瀾橋	住宅	53.93%	74,810	256,352	720.0	3,850
蘇州新城公館 (前名：蘇街項目)	住宅	53.93%	82,596	263,538	765.0	4,027
<b>武漢</b>						
春天里	住宅	91.62%	<u>61,689</u>	<u>184,303</u>	359.0	2,328
合計			<u>438,385</u>	<u>1,218,566</u>		

## 物業投資

本集團於2012年持有已開業物業面積達306,598平方米，租金收入約為人民幣23.6百萬元。主要源於年內兩個新的商場－吾悅廣場和吾悅國際廣場於2012年陸續建成開業，以及於2004年12月落成的項目－四季新城商舖。

除上述投資物業外，本集團於2012年12月31日並無持有任何其他重大投資。除上述者外，本集團目前無意開發其他投資物業或收購或持有任何其他重大投資。

表5：2012年本集團投資物業租金收入明細

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
租金收入		
四季新城商舖	370	445
吾悅廣場	22,881	—
吾悅國際廣場	383	—
	<hr/>	<hr/>
合計	<b>23,634</b>	<b>445</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 營業額

我們的營業額包括來自物業銷售，其次來自物業管理、租金以及於年內提供其他物業相關服務而錄得的收入。我們的營業額由截至2011年12月31日止年度約人民幣10,767.3百萬元增加62.7%截至2012年12月31日止年度約人民幣17,517.3百萬元。營業額增加主要是由於我們的物業銷售收入及租金收入較上年增加62.3%。2012年物業銷售收入增加主要是由於交付物業面積較上年增長62.2%及入帳平均銷售價格較上年增長18.5%所致。

### 銷售成本

銷售成本主要包括我們在物業開發活動以及租賃和物業管理營運中直接產生的成本。銷售成本包括建設成本、土地使用權成本、營業稅和附加費、資本化利息及其他業務成本。我們的銷售成本由截至2011年12月31日止年度約人民幣7,743.7百萬元增加75.5%至截至2012年12月31日止年度約人民幣13,587.4百萬元。直接成本增加主要是由於我們截至2012年12月31日止年度交付的每平方米土地成本大幅上升，及年內交付建築面積每平方米建築開支以及交付總樓面面積增加所致。

下表載列所示年度有關我們銷售成本的資料：

	截至12月31日止年度		2012年較 2011年 同比變動 %
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	
土地使用權成本	4,025,794	1,634,569	146.3%
建築開支	7,684,444	4,640,411	65.6%
資本化借款成本	732,328	398,288	83.9%
營業稅及附加費	977,980	600,515	62.9%
計入持作出售物業的撥備	—	398,726	-100.0%
其他開支	166,825	71,178	134.4%
	<b>13,587,371</b>	<b>7,743,687</b>	<b>75.5%</b>
已交付樓面面積總額 (平方米)	1,912,223	1,396,916	36.9%
已售每平方米平均成本 (人民幣) *	6,507	4,777	36.2%
已售每平方米平均售價 (人民幣)	9,069	7,652	18.5%
平均成本佔平均售價的百分比	71.7%	62.4%	14.9%

\* 每平方米的平均成本指我們物業銷售的平均成本 (不包括我們的租賃及物業管理營運)，以年內建築成本、土地使用權成本及資本化借款成本總和除以年內已交付總樓面面積得出。

## 毛利

我們的毛利由截至2011年12月31日止年度約人民幣3,023.6百萬元增加30.0%至截至2012年12月31日止年度約人民幣3,929.9百萬元。本集團截至2012年12月31日止年度錄得毛利率約22.4%，而截至2011年12月31日止年度則錄得約28.1%。毛利率的減少主要是由於我們在2012年交付物業每平方米土地成本以及建築開支的增加高於相應物業平均售價的增長幅度所致。

## 投資物業公允價值收益

我們開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如零售商舖、購物廣場及停車位。我們的投資物業每年由獨立物業估值師進行評估。我們投資物業的升值或貶值部份會於合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。截止2012年12月31日止年度投資物業估值收益為人民幣31.1百萬元，投資物業估值收益有限，主要是由於(i)2012年並無開發新投資物業；及(ii)我們持有的兩項主要投資物業（吾悅國際廣場和吾悅廣場）的估計租金費用及入住率與2011年相比大致持平。

## 銷售和營銷成本

銷售和營銷成本由截至2011年12月31日止年度約人民幣388.1百萬元增加22.4%至截至2012年12月31日止年度約人民幣474.9百萬元。銷售和營銷成本增加主要是由於我們在2012年推出更多項目預售所帶來的廣告、銷售佣金和宣傳開支增加所致。

## 行政開支

行政開支由截至2011年12月31日止年度約人民幣465.9百萬元增加22.3%至截至2012年12月31日止年度約人民幣569.9百萬元。行政開支增加主要是由於員工人數增加以及員工薪酬水準提高導致員工成本增加，以及我們股份於2012年上市及全球發售產生的專業費用較2011年增加。

## 融資成本淨額

我們的融資成本主要包括銀行貸款和信託融資安排的利息開支扣除資本化利息和財務收入後的金額。與項目開發有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。融資成本由截至2011年12月31日止年度約人民幣135.1百萬元減少17.4%至截至2012年12月31日止年度約人民幣111.7百萬元。融資成本減少主要是由於截至2012年12月31日止年度受限制現金的利率較往來存款高相比2011年增加，導致銀行存款增加以致利息收入增加。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支包括年內土地增值稅（「土地增值稅」）撥備、中國企業所得稅和遞延所得稅。所得稅開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣941.3百萬元增加31.0%至截至2012年12月31日止年度約人民幣1,232.8百萬元。所得稅開支增加主要是由於2012年我們的除所得稅前利潤增加引致同期的土地增值稅增加。

## 年內溢利

歸屬於本公司權益持有人淨溢利由截至2011年12月31日止年度約人民幣1,443.9百萬元增加9.8%至截至2012年12月31日止年度約人民幣1,585.4百萬元。

歸屬於本公司權益持有人的核心溢利（不包括非控股權益及重估收益）由截至2011年12月31日止年度約人民幣760.9百萬元增加19.5%至截至2012年12月31日止年度約人民幣909.5百萬元。嚴格的運營管理令本集團的淨股本回報率\*（「淨股本回報率」）持續保持優秀水平。於2012年，本集團的淨股本回報率達到26.6%（2011年：29.9%），確保在持續波動的市場中為股東創造穩定回報。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2012年12月31日，本集團的銀行及手頭現金（包括受限制現金）由2011年12月31日約人民幣4,536.1百萬元，增加32.3%至人民幣達人民幣6,000.2百萬元。本集團現金及現金等價物的賬面值由2011年12月31日約人民幣4,221.6百萬元增加14.9%至2012年12月31日的約人民幣4,852.1百萬元。截至2012年12月31日止年度，本集團的經營活動所得現金淨額約為人民幣1,062.6百萬元、投資活動所用現金淨額約為人民幣546.9百萬元及融資活動所得現金淨額約為人民幣115.0百萬元。

---

\* 淨股本回報率= 
$$\frac{\text{股東應佔淨利潤} - \text{投資物業公允價值收益}^{**}}{\text{本期間和過往期間（股東權益} - \text{投資物業公允價值收益}^{**}\text{）的加權平均值}} \times 100\%$$

\*\* 投資物業公允價值收益款項指股東應佔按比例部分（股東應佔淨利潤與期內淨利潤總額的百分比）

## 借款及本集團資產的押記

於2012年12月31日，我們未償還的即期及非即期銀行借貸和信託融資安排約為人民幣9,640.1百萬元，其中約人民幣5,130.4百萬元須於一年內償還、約人民幣2,700.7百萬元須於一年後但兩年內償還，約人民幣1,359.0百萬元須於兩年後但五年內償還而約人民幣450.0百萬元須於超過五年後償還。我們的即期及非即期銀行借款和信託融資安排由2011年12月31日下降至人民幣10,866.6百萬元，主要是由於我們於2012年償還若干信託融資。

於2012年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣7,452.8百萬元，並由以下一種或幾種組合擔保：擬開發的土地、在建物業、完工待售物業、投資物業、我們子公司的股份、銀行存款、我們的子公司提供的擔保。我們的銀行借款向主要商業銀行（全部為獨立第三方）借入。

於2012年12月31日，本集團的信託融資約人民幣2,187.3百萬元由若干物業及／或我們子公司的股份抵押。我們的信託融資安排與主要信託融資公司（全部為獨立第三方）訂立。

於2012年12月31日，本集團銀行借款及信託融資安排的加權平均實際利率分別為6.76%及13.50%。

## 淨負債與權益比率

於2012年12月31日，我們的淨負債與權益比率為57.1%。淨負債與權益比率按期末淨債務除以總權益再乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物計算。我們的淨負債與權益比率由2011年12月31日的127.7%下降，主要是由於我們的股份於2012年11月29日全球發售及上市使我們的總權益增加，以及我們信託融資安排餘額減少而同時我們的銀行借款保持相對穩定所致。

## 或然負債

根據按揭合同，銀行要求我們向買家的按揭貸款提供擔保。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早者解除：(i)向按揭銀行提交物業所有權證時，或(ii)按揭銀行與買家結清按揭貸款時。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們（作為擔保人）收回按揭貸款之任何額外未償還金額。於2012年12月31日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的重大或然負債約為人民幣3,993.7百萬元（於2011年12月31日：約人民幣3,970.8百萬元）。

於2012年12月31日，我們的子公司就借款相互提供若干企業擔保。我們的董事認為子公司有足夠財務資源償付其債務。

除本業績公告所披露者外，我們於2012年12月31日並無其他重大或然負債。

### 可供出售金融資產

於2012年12月31日，我們的可供出售金融資產公允值由2011年12月31日的約人民幣156.0百萬元增加16.1%至約人民幣181.2百萬元。增加的原因主要是本集團於2012年收購可供出售金融資產為數約人民幣25.2百萬元。我們的可供出售金融資產於2012年12月31日的公允值相比收購成本並無重大變動。

### 外匯風險

於2012年12月31日，我們以人民幣計價約人民幣5,665.0百萬元、以港元計價約人民幣333.4百萬元及以美元計價約人民幣0.047百萬元的現金結餘。

本集團幾乎全部經營活動均在中國進行，而大部份交易均以人民幣計價。由於本集團於中國投資但同時以港元及美元結算若干一般及行政費用以及其他貸款而本集團面對人民幣兌港元或美元面對外匯風險。此外，本公司於香港聯交所上市時首次發售所得款項以港元計值。由於存款僅暫時以港元存放，及將可迅速兌換為人民幣，以供子公司營運之用，因此董事相信，本集團就此於外匯承擔之風險並不重大。

2013年1月，我們以合理的利率(10.25%)成功在國際資本市場發行2億美元5年期的債券，確保本集團未來現金流的健康穩定。本集團的信貸評級為BB- (標準普爾)及B+ (惠譽)，前景評級屬穩定。基於發行債券，本集團面對人民幣兌美元匯率波動引發的外幣風險。

此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。

我們並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納重大的外幣對沖政策。

## 重大收購及出售事項

截至2012年12月31日止年度，除本業績公告所披露者外，我們並無任何重大收購或出售子公司、聯營公司或資產。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認，於本業績公告日期，除本集團在物業發展的日常業務外，目前並無意收購任何重大投資或資本資產。

## 僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，我們在中國及香港僱用4,127名全職僱員，其中1,602名僱員從事房地產開發業務，2,525名從事物業管理、客戶服務及其他相關業務。

我們按僱員表現、工作經驗及當時市場工資水準制定其薪酬。僱員薪酬總額包括基本工資、績效獎金及其他現金福利。我們已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加其薪金及升職。

## 前景

2013年，中國內地房地產市場會繼續受宏觀調控的影響。全年，我們預計將有40個項目貢獻合約銷售，其中，於2013年推出新一期入市的項目有10個，全新開工並入市的項目有8個。

我們於2012年竣工的物業總建築面積約3,088,598平方米。計劃於2013年竣工的物業總面積將達到3,036,810平方米左右。目前項目工程進展和銷售進度正常。計劃於2013年開工的物業總面積為3,158,557平方米，其中已包含2013年一季度新獲得的土地。

投資物業方面，吾悅廣場和吾悅國際已於2012年落成並開業。上述項目將為集團未來投資物業租金的增長帶來堅實的基礎。

面對波動的市場，我們在財務管理方面會繼續推進穩健策略，根據現金流入的情況合理規劃和安排投資及運營支出，保持穩健的財務狀況和負債率水準。

## 上市所得款項淨額的用途

本公司股份於2012年11月29日在聯交所上市的所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支）約為1,603.8百萬港元，擬按本公司日期為2012年11月19日的招股章程所載方式運用。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2013年5月22日（星期三）舉行，而股東週年大會通告將於2013年4月17日或前後刊發並寄予本公司股東（「股東」）。

## 末期股息

董事會建議向股東派發截至2012年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.05元。

建議末期股息待股東於本公司即將舉行的股東週年大會上批准後，將於2013年6月底前派付。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元應付的末期股息將按中國人民銀行由2013年5月20日至2013年5月23日公佈人民幣兌港元平均中位價匯率由人民幣折算為港元。

## 暫停股份過戶登記

本公司將於2013年5月17日（星期五）至2013年5月22日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合資格出席於2013年5月22日（星期三）召開的應屆股東週年大會的股東身份。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2013年5月16日（星期四）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

建議派發的末期股息的收取權的記錄日期為2013年5月30日（星期四）。為確定股東權收取建議派發的末期股息（惟須待將於股東週年大會上獲股東批准），本公司亦將於2013年5月28日（星期二）至2013年5月30日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東符合資格收取末期股息。為符合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2013年5月27日（星期一）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採納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（「企業管治守則」），作為其本身的企業管治守則。根據企業管治守則的守則條文A.2.1，董事長及行政總裁的職責應有所區分，並由不同人士擔任。根據本公司的現行組織架構，王振華先生為董事會的董事長兼行政總裁。王先生於房地產行業擁有豐富經驗。董事會認為由同一人出任董事長及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，故此組合具備充分獨立性。除本公告所披露者外，本公司自上市日期起直至本公告日期一直遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼自上市日期起至本公告日期期間已遵守標準守則。

自上市日期起至本公告日期期間，本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的僱員進行證券交易的守則，適用於可能擁有與本公司證券買賣有關而未經公佈的本公司股價敏感資料之有關僱員。

## 購買、出售或贖回上市證券

自上市日期起至本公告日期期間，本公司或我們任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

## 審核委員會審閱年度業績

審核委員會已與管理層及外聘核數師共同審閱本集團所採納的會計原則及政策以及本年度的經審核綜合財務報表。

## 於聯交所及本公司網站刊載經審核綜合年度業績及2012年年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.futureholdings.com.cn](http://www.futureholdings.com.cn))，而載有上市規則所規定之所有資料之2012年年度報告將寄發予股東並於適當時候刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
董事長  
王振華

中國，2013年3月27日

於本公告日期，本公司董事包括執行董事王振華先生、閔遠松先生、劉源滿先生、譚為民先生及黃茂莉女士，非執行董事呂小平先生，獨立非執行董事陳華康先生、聶梅生女士及朱增進先生。