

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2013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18.6%至人民幣20,771.3百萬元；
- 毛利上升19.2%至人民幣4,683.2百萬元；
- 年度利潤為人民幣1,717.1百萬元，其中歸屬於本公司權益持有人的年度利潤為人民幣981.3百萬元；
- 核心盈利*為人民幣1,688.8百萬元，其中歸屬於本公司權益持有人的核心盈利為人民幣960.5百萬元；
- 實現合約銷售人民幣20,624百萬元，相應的銷售建築面積為約220.58萬平方米，分別增加27.8%及18.8%；
- 現金和現金等價物增加52.8%至人民幣7,411.7百萬元；
- 淨負債對權益比率**於年末達到52.8%；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2013年12月31日止年度的合併財務業績，連同2012年年度的比較數字如下：

* 即淨利潤減除稅後投資物業公允價值收益

** 即總借款減現金、現金等價物及受限制現金除以總權益再乘以100%

合併利潤表
截至2013年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	8	20,771,255	17,517,266
銷售成本	9	<u>(16,088,038)</u>	<u>(13,587,371)</u>
毛利		4,683,217	3,929,895
投資物業公允價值收益		37,839	31,086
銷售和營銷成本	9	(592,032)	(474,921)
行政開支	9	(680,028)	(569,883)
其他收入		151,674	9,475
其他開支		(4,152)	(4,347)
其他收益 — 淨額		<u>46,270</u>	<u>13,626</u>
經營利潤		<u>3,642,788</u>	<u>2,934,931</u>
財務收入	10	121,793	48,052
融資成本	10	<u>(516,693)</u>	<u>(159,712)</u>
融資成本 — 淨額		<u>(394,900)</u>	<u>(111,660)</u>
應佔聯營公司業績		<u>(11,422)</u>	<u>(5,110)</u>
除所得稅前利潤		3,236,466	2,818,161
所得稅開支	11	<u>(1,519,329)</u>	<u>(1,232,777)</u>
年度利潤		<u>1,717,137</u>	<u>1,585,384</u>
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		981,262	930,819
非控股權益		<u>735,875</u>	<u>654,565</u>
		<u>1,717,137</u>	<u>1,585,384</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 — 基本及攤薄	12	<u>人民幣0.17元</u>	<u>人民幣0.21元</u>
股息	13	<u>283,400</u>	<u>283,400</u>

合併全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年度利潤	1,717,137	1,585,384
其他全面收益	—	—
年度全面收益總額	<u>1,717,137</u>	<u>1,585,384</u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	981,262	930,819
非控股權益	<u>735,875</u>	<u>654,565</u>
	<u>1,717,137</u>	<u>1,585,384</u>

合併資產負債表
於2013年12月31日

	附註	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		116,009	117,074
投資物業		3,307,000	3,105,600
無形資產		9,836	7,267
於聯營公司的投資		43,468	229,890
於合營企業的投資		10,000	–
遞延所得稅資產		499,738	361,193
可供出售金融資產		221,187	181,187
土地使用權		367,248	367,248
其他應收款項	4	198,538	–
		<u>4,773,024</u>	<u>4,369,459</u>
流動資產			
租賃土地預付款項		3,285,498	4,313,847
完工待售或在建銷售物業		28,728,964	24,493,752
貿易和其他應收款項及預付款項	4	2,112,831	1,666,266
受限制現金		886,180	1,148,089
現金和現金等價物		7,411,713	4,852,130
		<u>42,425,186</u>	<u>36,474,084</u>
資產總額		<u>47,198,210</u>	<u>40,843,543</u>
所有者權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
已發行及繳足股本	5	4,617	4,617
儲備		6,717,031	5,746,486
		<u>6,721,648</u>	<u>5,751,103</u>
非控股權益		<u>3,876,311</u>	<u>2,643,924</u>
權益總額		<u>10,597,959</u>	<u>8,395,027</u>

		於12月31日	
	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	6	11,715,075	4,509,670
遞延所得稅負債		432,922	402,872
		<u>12,147,997</u>	<u>4,912,542</u>
流動負債			
貿易和其他應付款項	7	10,368,476	9,597,029
預售物業預收款項		10,235,042	11,663,869
即期所得稅負債		1,673,306	1,143,835
借款	6	2,174,501	5,130,436
應付股息		929	805
		<u>24,452,254</u>	<u>27,535,974</u>
負債總額		<u>36,600,251</u>	<u>32,448,516</u>
權益及負債總額		<u>47,198,210</u>	<u>40,843,543</u>
流動資產淨值		<u>17,972,932</u>	<u>8,938,110</u>
資產總額減流動負債		<u>22,745,956</u>	<u>13,307,569</u>

附註：

1. 一般資料

新城發展控股有限公司（「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。本公司註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及物業投資。本公司的母公司為富域香港投資有限公司（「富域香港」），本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited。富域香港和First Priority Group Limited均於英屬處女群島註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

為籌備本公司股份首次在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，本集團進行重組（「重組」），據此，本公司成為組成本集團各附屬公司之控股公司。重組之詳情載於本公司日期為2012年11月19日之招股章程。

本公司股份於2012年11月29日開始在聯交所主板上市（「上市」）。

除另有指明外，合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）為單位呈列。

本公告所載年度業績並不構成本集團截至2013年12月31日止年度的合併財務報表，而是摘錄自該等財務報表。

2. 編製基準

合併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可供出售金融資產及投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的合併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2013年採納之新訂準則及修訂

以下新準則及對現有準則之修訂於2013年1月1日開始之財政年度首次強制應用，而且與本集團之業務有關：

- 香港會計準則第1號（修訂本）「財務報表的呈列」（於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效）。該修訂導致的主要變動是要求實體根據在「其他全面收益」項內呈報的項目其後是否可能重新分類至損益而分類該等項目（重新分類調整）。
- 香港財務報告準則第7號（修訂本）「金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債」（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）。該修訂作出新披露規定，集中處理於資產負債表中對銷的已確認金融工具以及受總互抵協定或類似安排規限的已確認金融工具（不論是否會對銷）的量化資料。
- 香港財務報告準則第10號「合併財務報表」（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）。該準則以現有原則為基礎，確定將控制權概念作為釐定實體應否計入母公司合併財務報表的因素。該準則提供額外指引，以在難以評估的情況下協助釐定控制權。

- 香港會計準則第27號(2011年修訂)「個別財務報表」(於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該準則載入香港會計準則第27號的規管條文併入新香港財務報告準則第10號後遺留的有關獨立財務報表的條文。
- 香港財務報告準則第11號「合營安排」(於2013年1月1日或之後開始之年度生效)。此準則更現實地反映合營安排，集中針對合營安排的權利及義務，而非其法定形式。合營安排有兩類：共同經營及合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因而將其於資產、負債、收入及開支的權益入賬。在合營企業中，合營者享有安排下淨資產的權利，因而以權益法將其權益入賬。現已不再容許以比例合併法將合營企業的權益入賬。
- 香港會計準則第28號(2011年修訂)「於聯營公司和合營企業的投資」(於2013年1月1日或之後開始之年度生效)。此準則包括於香港財務報告準則第11號發表後須以權益法將聯營公司及合營企業入賬的規定。
- 香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」(於2013年1月1日或之後開始之年度生效)。該準則包括在其他實體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的載體和其他資產負債表外工具的披露規定。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」(於2013年1月1日或以後開始的年度生效)。該準則旨在透過提供公平值的精確定義及公平值計量的單一來源以及適用於各香港財務報告準則的披露規定，提高一致及簡化程度。該等規定並無擴大公平值會計的使用，但就當該準則獲香港財務報告準則內其他準則規定或准許使用時應如何應用提供指引。
- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)「過渡性指引」(於2013年1月1日或之後開始之年度生效)。該等修訂為香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號提供額外過渡性指引，將提供經調整比較資料的要求僅局限於上個比較期間。有關未合併結構性實體之披露，修訂本不再要求提供首次採納香港財務報告準則第12號前之期間的比較資料。
- 2011年之年度改進 — 該等年度改進主要針對2009年至2011年報告週期的六個方面。該等改進包括對以下與本集團之業務有關的準則之變動：

香港會計準則第1號，「財務報表的呈列」
 香港會計準則第16號，「物業、廠房和設備」
 香港會計準則第32號，「金融工具：呈列」
 香港會計準則第34號，「中期財務申報」

- 2012年之年度改進 — 對香港財務報告準則第13號「公平值計量」之修訂。該項修訂為澄清：當不作貼現之影響不重大時，對短期應收款項及應付款項之計量要求並無變動。

於2013年1月1日起採納上述新準則及修訂及其他新生效之香港財務報告準則並無對本集團截至2013年12月31日止年度的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

於2013年本集團並無提早採納已頒佈但未生效的任何新準則及對現有準則的修訂及詮釋。本集團正評估此等新準則、修訂及詮釋的影響，並且不預期於生效採納時將對本集團之經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

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除所得稅和投資物業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。計量基準不包括所得稅開支及投資物業公允價值收益的影響。

	截至2013年12月31日止年度				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	
分部收入	<u>16,583,969</u>	<u>4,188,605</u>	<u>20,772,574</u>	<u>(1,319)</u>	<u>20,771,255</u>
除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前分部利潤	<u>2,973,596</u>	<u>318,804</u>	<u>3,292,400</u>	<u>(93,773)</u>	<u>3,198,627</u>
財務收入	<u>52,466</u>	<u>69,327</u>	<u>121,793</u>	<u>-</u>	<u>121,793</u>
融資成本	<u>(66,254)</u>	<u>(450,439)</u>	<u>(516,693)</u>	<u>-</u>	<u>(516,693)</u>
折舊和攤銷	<u>(16,371)</u>	<u>(5,500)</u>	<u>(21,871)</u>	<u>-</u>	<u>(21,871)</u>
應佔聯營公司業績	<u>(11,422)</u>	<u>-</u>	<u>(11,422)</u>	<u>-</u>	<u>(11,422)</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					<u>3,198,627</u>
投資物業公允價值收益					<u>37,839</u>
所得稅開支					<u>(1,519,329)</u>
年度利潤					<u>1,717,137</u>

於2013年12月31日

分部資產	<u>33,886,077</u>	<u>13,334,828</u>	<u>47,220,905</u>	<u>(22,695)</u>	<u>47,198,210</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	<u>43,468</u>	<u>-</u>	<u>43,468</u>	<u>-</u>	<u>43,468</u>
於合營企業的投資	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>
添置非流動資產 (金融工具和遞延稅項資產除外)	<u>29,933</u>	<u>173,046</u>	<u>202,979</u>	<u>-</u>	<u>202,979</u>
分部負債	<u>27,005,135</u>	<u>9,617,811</u>	<u>36,622,946</u>	<u>(22,695)</u>	<u>36,600,251</u>

	截至2012年12月31日止年度				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)
應佔聯營公司業績	<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				
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 (金融工具和遞延稅項資產除外)	<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>

4. 貿易和其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應收款項	2,250	3,265
應收票據	4,400	300
貿易應收款項總額	6,650	3,565
減：應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項 — 淨額	6,650	3,565
預付營業稅和附加費(a)	567,828	645,416
預付所得稅和土地增值稅(a)	382,333	377,514
應收關連方款項	362,565	180,000
投標保證金(b)	276,420	196,190
預付建設成本	157,406	89,491
信託融資安排保證金(c)	125,000	—
於住房公積金中心的按金(d)	122,920	116,989
項目適時建設保證金(e)	101,125	—
物業維護保證金(f)	73,538	—
與出售附屬公司有關的應收款項	35,156	—
其他	100,428	57,101
	2,311,369	1,666,266
減：其他應收款項的非即期部份(c、f)	(198,538)	—
即期部份	2,112,831	1,666,266

貿易應收款項主要來自物業銷售和投資物業租賃。物業銷售的所得款項一般於簽訂有關買賣協議後三個月內收取，而物業租賃的租金一般預先收取。

- (a) 營業稅、附加費和土地增值稅於本集團收到客戶預付款時預徵收，此等預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。此外，在計算應課稅收入時，按本集團收到的預付款的5%至15%計算的預計利潤需計入會計收入，據此預付的所得稅同樣列作預付款項。
- (b) 此結餘為土地使用權競標的投標保證金，將於其後收回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (c) 本集團就其附屬公司能獲得循環信託融資向Jiangsu International Trust Co., Ltd存入保證金人民幣125,000,000元。於2013年12月31日，該等附屬公司已向Jiangsu International Trust Co., Ltd悉數償還全部信託融資，保證金將於2015年退回。
- (d) 此結餘為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。這些按金將於政府部門發出物業所有權證至這些購房者並向住房公積金中心提交時予以解除。

- (e) 該項結餘為項目的適時建設保證金，將隨後於項目建設過程中收回，並預計在未來12個月內收回。
- (f) 該項結餘為首次交付有關物業時支付的物業維護保證金，將於其後的十年內收回。

貿易應收款項於2013年及2012年12月31日的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年內	6,650	2,555
一至二年	-	-
二至三年	-	-
三年以上	-	1,010
	6,650	3,565
	6,650	3,565

於2013年和2012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2013年和2012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2013年和2012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。

5. 股本

本集團和本公司

(a) 法定股本

	法定股本數目 港元 (「港元」) 股份
於2012年1月1日、2012年12月31日及2013年12月31日	<u>10,000,000,000</u>

(b) 已發行股份

	已發行 股份數目 每股 0.001港元	普通股份 人民幣元
於2012年1月1日	4,250,000,000	3,466,077
發行普通股(i)	<u>1,418,000,000</u>	<u>1,150,992</u>
於2012年12月31日及2013年12月30日	<u>5,668,000,000</u>	<u>4,617,069</u>

- (i) 於2012年11月29日，本公司就上市按每股1.45港元發行1,418,000,000股每股0.001港元的港元普通股，並籌得總額約2,056,100,000港元（相等於人民幣1,668,936,000元）的款項。所得款項超過發行1,418,000,000股港元普通股面值共為人民幣1,150,992元的金額為人民幣1,667,785,008元，扣除發行新股直接相關的費用共人民幣65,165,000元後為人民幣1,602,620,008元，此金額撥入「股份溢價」賬。

6. 借款

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非即期、有抵押及向以下機構借入：		
－ 銀行(a)	10,179,459	6,242,070
－ 信託融資安排－傳統貸款(b)	－	1,875,460
－ 於2018年1月到期的優先票據 (「2018年票據」) (c(i))	1,189,147	－
－ 於2016年4月到期的優先票據 (「2016年票據」) (c(ii))	1,477,928	－
非即期、無抵押及向一家銀行借入	<u>400,000</u>	－
	13,246,534	8,117,530
減：長期借款的即期部份	<u>(1,531,459)</u>	<u>(3,607,860)</u>
	<u>11,715,075</u>	<u>4,509,670</u>
即期、有抵押及向以下機構借入：		
－ 銀行(a)	643,042	1,210,716
－ 信託融資安排－傳統貸款(b)	－	311,860
長期借款的即期部份	<u>1,531,459</u>	<u>3,607,860</u>
	<u>2,174,501</u>	<u>5,130,436</u>

- (a) 本集團的該等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、附屬公司股份和銀行存款抵押或由本公司的附屬公司相互擔保。

(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。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附屬公司的股份抵押。

(c) 優先票據

(i) 2018年票據

於2013年1月，本公司發行本金額為2億美元（「美元」）的五年期優先票據（「2018年票據」），該等票據於新加坡證券交易所上市。2018年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自2013年7月31日開始於每個年度的1月31日及7月31日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2018年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 若下文所載任何年份的1月31日起12個月期間已贖回票據，則本公司可於2016年1月31日或之後任何時間及不時贖回全部或部分2018年票據，贖回價格等於下文所載本金的百分比加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期：

年份	贖回價格
2016年1月31日至2017年1月30日	105.1250%
2017年1月31日及之後	102.5625%

- 本公司可於2016年1月31日之前任何時間酌情贖回全部但非部分票據，贖回價格等於2018年票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。
- 本公司可於2016年1月31日之前任何時間及不時，在若干條件的規限下以若干類股本銷售所得款項贖回最高達票據本金總額的35%，贖回價格為票據本金的110.25%加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期；惟倘票據於原發行日期至少本金總額的65%於此贖回後仍未償還及此贖回於相關股本發售結束後60天內進行。

(ii) 2016年票據

2013年4月，本公司發行本金額為人民幣1,500,000,000元的三年期優先票據（「2016年票據」），該等票據於新加坡證券交易所上市。2016年票據以人民幣計值，按年利率9.75%計息，自2013年10月23日開始於每個年度的4月23日及10月23日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2016年票據的條款，本公司可酌情贖回全部但非部分2016年票據，贖回價格等於票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。

提早贖回權被視為嵌入式衍生工具而與主合約並無密切關連。董事會認為，本公司現時無計劃提早贖回及上述提早贖回權之公允價值於初步確認時及於2013年12月31日並不重大。

上述優先票據為一般責任，由若干非根據中國法律註冊成立的子公司擔保（「子公司擔保人」），及由若干原子公司擔保人的股份作抵押。

7. 貿易和其他應付款項

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應付款項	8,276,829	8,223,769
應付票據	659,238	637,748
應還一間附屬公司非控股股東的暫借款(a)	555,580	—
營業稅和其他應付稅項	233,539	208,460
代收保養及裝修費	152,591	122,198
應計工資	127,136	71,912
應付利息	118,392	125,396
代收契稅	105,364	127,673
應付關連方款項	50,000	—
應還臨時借用資金(b)	18,000	18,000
其他	71,807	61,873
	10,368,476	9,597,029

(a) 該暫借款不計息、無抵押且無固定歸還條款。但該暫借款享有優先返還權，優先於該附屬公司其他股東，包括本集團，提供的暫借款及該附屬公司的其他融資債務（銀行借款除外）獲得償付。

(b) 應還臨時借用資金均為應付非關聯方款項，不計息且無抵押。

貿易應付款項及應付票據於2013年及2012年12月31日的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年內	8,673,152	8,694,356
一至二年	178,168	120,120
二至三年	56,826	27,644
三年以上	27,921	19,397
	8,936,067	8,861,517

8. 收入

截至2013年及2012年12月31日止年度，本集團的營業額包括以下各項收入：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售物業收入	20,421,811	17,341,932
物業管理收入	182,501	121,469
租金收入	102,356	35,620
其他	64,587	18,245
	<u>20,771,255</u>	<u>17,517,266</u>

9. 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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
土地使用權成本	4,770,651	4,025,794
建設成本	9,101,315	7,684,444
資本化利息	770,865	732,328
營業稅及附加費(a)	1,166,306	977,980
完工待售物業減值撥備	79,588	—
物業、廠房和設備折舊	19,453	19,977
無形資產攤銷	2,418	1,531
銀行手續費	18,610	9,304
員工成本	609,667	478,739
招待費	72,568	68,393
印花稅及其他稅項	56,295	31,739
專業費用	6,714	32,436
核數師酬金	3,200	3,280
銷售佣金	151,057	185,620
廣告及宣傳費用	309,961	229,603
租賃開支	36,820	21,897
差旅費用	27,805	9,451
其他開支	156,805	119,659
	<u>17,360,098</u>	<u>14,632,175</u>

銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計

(a) 本集團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，而附加費則按應付營業稅的10%至12%繳納。

10. 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
財務成本		
－ 銀行貸款、優先票據、信託融資安排和 來自其他金融機構的借款的利息	(1,209,771)	(1,015,746)
－ 減：資本化利息	<u>682,959</u>	<u>856,034</u>
	(526,812)	(159,712)
－ 與借貸有關的匯兌收益淨額	63,782	—
－ 與現金及現金等價物有關的匯兌虧損淨額	<u>(53,663)</u>	<u>—</u>
融資成本總額	<u>(516,693)</u>	<u>(159,712)</u>
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	<u>121,793</u>	<u>48,052</u>
融資成本淨額	<u>(394,900)</u>	<u>(111,660)</u>

11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	866,582	636,150
－ 中國企業所得稅	<u>761,242</u>	<u>535,545</u>
	1,627,824	1,171,695
遞延所得稅	<u>(108,495)</u>	<u>61,082</u>
年內列支的所得稅總額	<u>1,519,329</u>	<u>1,232,777</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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除所得稅前利潤	3,236,466	2,818,161
中國土地增值稅	(866,582)	(636,150)
	2,369,884	2,182,011
按25%法定稅率計算的所得稅	592,471	545,503
不可扣減開支	63,730	17,734
非課稅收入	(1,651)	(1,260)
動用過往未確認的稅務虧損	(15,147)	—
未確認為遞延所得稅資產的稅務虧損	570	22,845
過往年度稅項調整	1,003	(832)
中國預扣稅	11,771	12,637
中國土地增值稅	866,582	636,150
所得稅開支總額	1,519,329	1,232,777

香港利得稅

本集團未對香港利得稅作出撥備，因為本集團於本年度並無來自香港的估計應課稅溢利（2012年：無）。

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），本集團旗下於中國內地的附屬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2013年12月31日止年度，本集團就其中國實體產生的部份盈利按5%的稅率計提遞延所得稅撥備人民幣11,771,000元（2012年：人民幣12,637,000元）。本集團能控制該等中國附屬公司的股息政策並已確定將不會於可見未來分派該等附屬公司的大部份盈利。

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。

12. 每股盈利

每股基本盈利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。

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	<u>981,262</u>	<u>930,819</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>5,668,000</u>	<u>4,368,167</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.17</u>	<u>0.21</u>

由於截至2013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，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

13. 股息

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.05元 (2012年：人民幣0.05元)	<u>283,400</u>	<u>283,400</u>

年內並無宣派中期股息(2012年：零)。

於2014年3月17日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發2013年度末期股息每股普通股人民幣0.05元。擬派股息並無於此等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2014年12月31日止年度的股份溢價賬撥付。

於2013年5月22日舉行的本公司股東週年大會已批准2012年末期股息每股普通股人民幣0.05元，共人民幣283,400,000元。該股息已於2013年內支付。

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2013年12月31日止年度業績。

2013年回顧

2013年，是本公司股份（「股份」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的第一年，也是本集團業務發展關鍵的一年。本集團秉持「布局泛長三角區域、產品多元化」的戰略方針，在合約銷售、土地儲備、區域布局、商業地產各方面均取得了矚目的成績，在出色完成全年經營任務的同時，也為本公司來年的發展奠定了良好的基礎。

經營業績方面，2013年本集團的合約銷售額首次突破了人民幣200億，達到約人民幣206.24億元，同比增長27.82%，超額完成了全年合約銷售目標；合約銷售總建築面積（「建築面積」）達約220.58萬平方米（「平方米」），較2012年同期增長18.84%。年內，本集團營業額較2012年增長約18.6%至人民幣20,771.3百萬元。歸屬於本公司股東（「股東」）的核心溢利（不計及投資物業除稅後公允價值收益）較2012年同期增長約5.6%至約人民幣960.5百萬元。董事會建議派發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%。

土地儲備方面，本集團秉承鞏固加強長三角市場領導地位的戰略布局，憑着穩健的財務基礎，在年內抓住機遇、謹慎判斷，以具有競爭力的價格新增16幅優質土地，增加土地儲備建築面積約354萬平方米。而於年內成功新進入的杭州、鎮江、南通市場，也令我們的區域分布更趨均衡，鞏固了公司在長三角區域的市場領導地位。截至2013年12月31日，我們在全國10個主要城市共擁有93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51個，擁有土地儲備總建築面積約1,385萬平方米，權益面積約為964萬平方米，為本集團未來四至五年的業績發展提供了有力支撐。

商業運營方面，本集團「吾悅」品牌的影響力進一步提升。2012年開業的常州吾悅廣場和吾悅國際廣場圓滿完成運營1週年，開始為本集團貢獻相對穩定的租金回報。而期內我們上海和蘇州的三個「吾悅廣場」項目先後奠基，也為打造「吾悅」品牌成為國內一流的商業地產品牌儲備了扎實的後續資源。

財務管控方面，本集團繼續堅持謹慎穩定的財務政策，致力控制資金成本，並以多元化的融資渠道，鞏固、改善財務結構。我們於年初成功發行兩筆境外債券，在改善債務結構的同時也加強了資金的流動性，自2013年中期開始，本集團將降低負債率指標作為內部管理的重要目標，積極加速現金的回流及控制高息負債的增加，在管理層的全體努力下，截至2013年12月31日，本集團的淨負債率達到52.8%，銀行存款及手頭現金（含受限制現金）達到人民幣8,297.9百萬元。我們相信通過不斷改善債務結構，加強補充資金的流動性，將有助於強化本集團的財政能力，有利本集團的長遠發展。

社會責任方面，本集團始終認為企業的社會責任感是品牌房地產企業在發展成長中的核心價值及競爭力之一。2013年，我們致力推廣公益事業，積極履行社會企業責任，回饋社會。回顧期內，本集團推出「七色光計劃」，旨在為國內貧困群體提供切實的關懷與援助。有關活動包括設立流動圖書館，為湖南瀏陽及江蘇連雲港等地的貧困學童捐助圖書；籌辦「藝術工坊」活動，積極推廣文化藝術傳播；舉辦「新城·愛跑」迷你馬拉松，宣揚運動的健康生活訊息。我們希望利用本集團本身的品牌影響力，用實際行動不斷推動着公益事業的發展。

展望及未來發展

2013年，過去幾年宏觀調控壓制的房地產需求逐步釋放，國內房地產市場穩步回升總體呈現量價齊升的趨勢。中國居民可支配收入持續增長，以及城鎮化的長遠發展，將成為未來內地房地產市場增長的主要動力。另外，房地產調控措施也將更加市場化，更多地由各地方政府主導。我們預計房地產市場的表現可能更為分化，也對我們對於不同城市、板塊及細分市場的分析 and 應對提出了更高的要求。

本集團會繼續以一、二線城市為主，並有選擇的進入部份三線或以下城市。未來五年，我們將採取住宅與城市綜合體雙線發展模式；在打造住宅地產「幸福啟航」、「幸福樂居」、「幸福夢圓」、「幸福尊享」四大品牌系列的同時，亦吸納優質土地開發城市綜合體，將本集團的商業地產品牌「吾悅」逐步推向全國。

我們將貫徹「區域聚焦、高速週轉、產品多元化」的發展戰略，深耕現有區域，並謹慎把握土地獲取時機，以具競爭力的價格獲取新項目，審慎地增加土地儲備。同時，兼顧自身的財務能力，秉承「快速資產週轉」策略，加速資金回籠，努力控制資金成本，主動開拓不同的融資渠道，鞏固財務結構，從而在充滿挑戰與機遇的經營環境中保持盈利。我們相信，通過審慎佈局、完善產品標準化、嚴格控制成本、精細管理架構等多方面的努力，將確保我們在波動及分化的市場環境中穩健發展。

致謝

本集團的穩健發展全賴各界的鼎力支持，以及各級員工的寶貴貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體員工、股東、投資者、合作伙伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將本着「以心致誠，因你而真」的信念，為客戶、股東及投資者創造更好的回報。

管理層討論與分析

整體概覽

本集團2013年全年實現合約銷售金額人民幣20,624.1百萬元，同比增長27.82%，營業額較2012年增長18.6%至人民幣20,771.3百萬元，歸屬於本公司權益持有人的核心溢利較去年同期增加5.6%至人民幣960.5百萬元。

業務回顧

物業發展

2013年，本集團的合約銷售額約達人民幣20,624百萬元，較2012年增長27.82%。本集團的銷售總建築面積約220.58萬平方米，較2012年增長18.84%。合約銷售額區域分佈，其中上海、常州、蘇州及南京的合約銷售額（不含車位銷售）分別約為人民幣5,664.97百萬元、人民幣5,753.85百萬元、人民幣3,818.20百萬元和人民幣2,201.77百萬元，分別佔本集團總合約銷售額（不含車位銷售）的27.98%、28.42%、18.86%及10.88%。

表1：2013年本集團合約銷售額明細

下表載列於2013年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售額 (人民幣百萬元)
常州		
香溢瀾橋	160,853.1	1,151.02
香悅半島	86,184.5	745.04
香溢紫郡	112,152.8	679.83
常州帝景	41,183.7	639.14
吾悅廣場	54,258.6	404.86
禦景灣	42,569.5	396.40
新城首府	24,298.3	299.16
香溢俊園	35,236.5	284.90
常州新城金郡	21,772.3	281.76
春天里	33,647.6	202.98
吾悅國際廣場	14,650.9	185.10
公園壹號	31,978.8	182.80
常州新城域	17,717.9	102.60
新城南都	10,298.0	61.15
湖畔春秋	3,442.5	41.06
吾悅生活廣場	2,553.4	38.12
四季新城	3,931.3	22.25
常州新城公館	2,441.0	18.61
新城熙園	1,062.2	12.85
新城逸境	489.9	3.08
玉龍灣	126.5	0.89
清水灣	106.2	0.27
常州小計	700,955.4	5,753.85
上海		
森蘭碧翠園	63,815.0	2,277.71
上海新城金郡*	17,264.9	315.06
上海新城金郡·常春藤	32,062.7	593.52
香溢瀾庭	31,256.4	644.23
憶華里	16,830.3	488.97
昱翠灣	32,064.0	473.69
上海新城公館	20,411.3	425.16
悠活城	15,317.6	205.21
馥華里	7,664.5	139.75
尚上城	5,446.1	101.67
上海小計	242,132.9	5,664.97

項目名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售額 (人民幣百萬元)
南京		
香溢灣	200,069.7	1,797.42
瀾花郡	20,013.8	336.82
新瓏城	5,231.2	67.53
南京小計	225,314.7	2,201.77
蘇州		
香溢瀾橋	119,432.6	1,181.31
吳江吾悅廣場	92,052.6	756.50
香溢紫郡	90,242.9	675.23
新城公館	46,529.6	532.40
紅樹灣	49,403.8	419.37
新城金郡	26,144.2	231.08
新城域	2,675.5	22.31
蘇州小計	426,481.3	3,818.20
無錫		
尚東雅園	99,813.3	763.66
香溢紫峻	77,932.4	600.12
華東家藝中心	10,600.3	91.05
盛世新城	557.8	3.27
無錫小計	188,903.9	1,458.11
武漢		
春天里	89,992.9	721.82
武漢小計	89,992.9	721.82
長沙		
新城國際花都	138,180.3	598.31
長沙小計	138,180.3	598.31
鎮江		
鎮江新城尚上城	3,398.5	27.64
鎮江小計	3,398.5	27.64
車位	190,410.3	379.47
總計	2,205,770.2	20,624.13

附註：* 包括上海金郡A及上海金郡B。

土地儲備

於2013年12月31日，本集團的土地儲備合計約13,854,810平方米，權益面積則為9,644,765平方米。土地儲備的平均成本約為每平方米人民幣1,820元。本集團於2013年12月31日的土地儲備地域分佈如下：

表2：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	5,228,837	37.74%	3,806,487	39.46%
上海	1,492,591	10.77%	716,060	7.42%
南京	1,061,893	7.66%	584,147	6.06%
無錫	507,804	3.67%	309,785	3.21%
蘇州	2,857,082	20.62%	1,951,806	20.24%
長沙	1,079,799	7.79%	1,049,025	10.88%
武漢	99,391	0.72%	96,559	1.00%
杭州	197,874	1.43%	113,125	1.17%
鎮江	772,812	5.58%	772,812	8.01%
南通	556,728	4.02%	244,960	2.54%
合計	13,854,810	100.00%	9,644,765	100.00%

2013年本集團新增收購土地儲備項目合共16個，全部乃通過政府公開招標、拍賣或掛牌出售收購。新增收購的土地儲備約為3,544,570平方米（不包括地下建築面積）。平均收購成本約為每平方米人民幣2,351元。

表3：2013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)
南京					
瓏灣花園	住宅	55.01%	95,819	287,457	1,980
蘇州					
吳江吾悅廣場	綜合	65.00%	154,313	527,183	528
紅樹灣	住宅	57.17%	122,464	325,946	1,003
張家港2012-B47-A地塊	綜合	100.00%	65,678	262,712	345
張家港2012-B47-B地塊	綜合	100.00%	65,716	262,864	345
杭州					
余杭順達路項目	住宅	57.17%	54,033	124,276	314
申花單元R21-04地塊	住宅	57.17%	11,018	22,036	321
余杭未來科技城地塊	住宅	57.17%	32,226	51,562	450
上海					
金山龍翔路地塊	住宅	27.50%	108,393	195,107	704
永豐街道地塊	住宅／商業	55.01%	39,999	46,490	734
鎮江					
丹陽G1334地塊	綜合	100.00%	43,609	152,632	131
丹陽G1335地塊	綜合	100.00%	66,630	233,205	200
丹陽G1336地塊	綜合	100.00%	37,050	129,675	111
丹徒項目	綜合	100.00%	90,143	210,800	270
常州					
JXB20130501地塊	住宅／商業	56.68%	51,966	155,898	196
南通					
CR13043地塊	住宅／商業	44.00%	185,576	556,728	701
合計			<u>1,224,633</u>	<u>3,544,570</u>	<u>8,332</u>

物業交付及物業銷售收入

截至2013年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣20,421.8百萬元，較2012年增長17.8%。於截至2013年12月31日止年度交付物業總建築面積約2,475,098平方米，較2012年增長29.4%。2013年入賬平均銷售價格為每平方米人民幣8,251元，較2012年降低9.0%。

下表載列於2013年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

表4：2013年各項目物業發展收入明細

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)
碧翠園	上海	2,228.1	79,293	28,099
上海金郡*	上海	1,790.5	137,035	13,066
香悅半島	常州	1,385.9	186,700	7,423
香溢瀾橋	常州	1,284.8	193,388	6,643
長沙國際花都	長沙	1,190.9	311,166	3,827
香溢紫郡	常州	1,095.5	187,363	5,847
蘇州金郡	蘇州	1,067.5	133,949	7,969
無錫尚東雅苑	無錫	952.0	124,235	7,663
新城金郡	常州	894.5	74,250	12,047
新城域	常州	818.4	151,209	5,413
新城首府	常州	787.2	72,887	10,801
禦景灣	常州	784.4	93,551	8,385
武漢春天里	武漢	678.0	86,319	7,855
新城金郡常春藤	上海	661.3	36,838	17,953
尚上城	上海	624.1	58,264	10,712
其他項目		4,178.7	548,651	7,616
合計		20,421.8	2,475,098	8,251

附註：* 包括上海金郡A及上海金郡B。

截至2013年12月31日，涉及總建築面積為約1,421,909平方米及價值約人民幣13,298.9百萬元物業已預售出去但尚未交付，然而，這為本集團未來一年的收入穩定增長奠定了堅實的基礎。

物業投資

本集團於截至2013年12月31日止年度持有已開業投資物業面積達306,598平方米，租金收入約為人民幣81.1百萬元，較2012年增長約243.2%。該等租金收入主要源於2012年落成的商場－常州吾悅廣場和常州吾悅國際廣場。

本集團於2013年新開發投資物業吳江吾悅廣場。截至2013年12月31日，該投資物業尚未完工。

除上述投資物業外，本集團於2013年12月31日並無持有任何其他重大投資。

表5：2013年本集團投資物業租金收入明細

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
租金收入		
吾悅廣場	43,822	22,881
吾悅國際廣場	36,878	383
四季新城商舖	410	370
合計	<u>81,110</u>	<u>23,634</u>

財務回顧

營業額

本集團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賺取的收入。本集團的營業額由截至2012年12月31日止年度約人民幣17,517.3百萬元增加18.6%至截至2013年12月31日止年度約人民幣20,771.3百萬元。其中，截至2013年12月31日止年度物業銷售收入約為人民幣20,421.8百萬元，較上年同期增長17.8%；物業管理及其他收入約人民幣247.1百萬元，較上年同期增長76.9%；租金收入約為人民幣102.4百萬元，較上年同期增長187.4%。

營業額增加主要是由於本集團的物業銷售收入及租金收入較上年增加18.6%。2013年物業銷售收入增加主要是由於交付總建築面積較上年增長29.4%。

銷售成本

銷售成本主要包括本集團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。本集團的銷售成本由截至2012年12月31日止年度約人民幣13,587.4百萬元增加18.4%至截至2013年12月31日止年度約人民幣16,088.0百萬元。直接成本增加主要是由於本集團截至2013年12月31日止年度交付的總建築面積增加所致。

下表載列所示年度有關本集團銷售成本的資料：

表6：本集團銷售成本明細

	截至12月31日止年度		2013年 較2012年 同比變動 (%)
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	
土地使用權成本	4,770,651	4,025,794	18.5
建築開支	9,101,315	7,684,444	18.4
資本化利息	770,865	732,328	5.3
營業稅及附加費	1,166,306	977,980	19.3
計入持作出售物業的撥備	79,588	—	不適用
其他開支	199,313	166,825	19.5
	16,088,038	13,587,371	18.4
已交付建築面積總額 (平方米)	2,475,098	1,912,223	29.4
已售每平方米平均成本 (人民幣) *	5,916	6,507	-9.1
已售每平方米平均售價 (人民幣)	8,251	9,069	-9.0
平均成本佔平均售價的百分比	71.7%	71.7%	-0.1

* 已售每平方米的平均成本指本集團物業銷售的平均成本（不包括本集團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利息總和除以年內已交付總建築面積得出。

毛利

本集團的毛利由截至2012年12月31日止年度約人民幣3,929.9百萬元增加19.2%至截至2013年12月31日止年度約人民幣4,683.2百萬元。本集團截至2013年12月31日止年度錄得毛利率約22.5%，略高於截至2012年12月31日止年度錄得的約22.4%。

投資物業公允價值收益

本集團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。本集團的投資物業每年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部份於合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。截至2013年12月31日止年度投資物業估值收益約人民幣37.8百萬元，投資物業估值收益有限，主要是由於(i)2013年新開發的投資物業吳江吾悅廣場尚處於剛開工階段；及(ii)本集團持有的兩項主要投資物業（常州吾悅國際廣場和常州吾悅廣場）的當年租金水平及入住率符合2012年的估值預期。

銷售和營銷成本

銷售和營銷成本由截至2012年12月31日止年度約人民幣474.9百萬元增加24.7%至截至2013年12月31日止年度約人民幣592.0百萬元。銷售和營銷成本增加主要是由於本集團在2013年推出更多項目預售所帶來的廣告和宣傳開支增加所致。

行政開支

行政開支由截至2012年12月31日止年度約人民幣569.9百萬元增加19.3%至截至2013年12月31日止年度約人民幣680.0百萬元。行政開支增加主要是由於2013年員工人數增加以及員工薪酬水準提高導致員工成本增加所致。

融資成本淨額

本集團的融資成本主要包括銀行貸款、信託融資安排和優先票據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2012年12月31日止年度約人民幣111.7百萬元增加253.7%至截至2013年12月31日止年度約人民幣394.9百萬元。融資成本增加主要是由於截至2013年12月31日止年度未能資本化的優先票據及經營性物業貸款等所致。

所得稅開支

本集團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2012年12月31日止年度的人民幣1,232.8百萬元增加23.2%至截至2013年12月31日止年度約人民幣1,519.3百萬元。所得稅開支增加主要是由於2013年本集團的交付物業增加，因此確認更多收入和利潤，導致同期的土地增值稅及企業所得稅增加。

年內溢利

歸屬於本公司權益持有人的淨溢利由截至2012年12月31日止年度約人民幣930.8百萬元增加5.4%至截至2013年12月31日止年度約人民幣981.3百萬元。

歸屬於本公司權益持有人的核心溢利（不計及投資物業除稅後公允價值收益）由截至2012年12月31日止年度約人民幣909.5百萬元增加5.6%至截至2013年12月31日止年度約人民幣960.5百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2013年12月31日，本集團的銀行及手頭現金（包括受限制現金）由2012年12月31日約人民幣6,000.2百萬元，增加38.3%至約人民幣8,297.9百萬元。本集團現金及現金等價物的賬面值由2012年12月31日約人民幣4,852.1百萬元增加52.8%至2013年12月31日的約人民幣7,411.7百萬元。截至2013年12月31日止年度，本集團的經營活動所用現金淨額約為人民幣3,267.8百萬元、投資活動所得現金淨額約為人民幣155.8百萬元、融資活動所得現金淨額約為人民幣5,725.3百萬元及現金及現金等價物的匯兌虧損為53.7百萬元。

借款及本集團資產的押記

於2013年12月31日，本集團未償還的即期及非即期借貸為人民幣13,889.6百萬元，其中約人民幣2,174.5百萬元須於一年內償還，約人民幣4,043.5百萬元須於一年後但兩年內償還，約人民幣6,931.6百萬元須於兩年後但五年內償還而約人民幣740百萬元須於五年後償還。本集團的即期及非即期借款由2012年12月31日的人民幣9,640.1百萬元上升4,249.5百萬元至2013年12月31日的人民幣13,889.6百萬元，主要是由於本集團於2013年1月及4月分別發行5年期2億美元優先票據及3年期15億元人民幣優先票據以及增加若干開發貸款所致。

於2013年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣11,222.5百萬元，其中約人民幣10,822.5百萬元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、本公司附屬公司的股份、銀行存款及／或本公司的附屬公司提供的擔保。本集團的銀行借款向主要商業銀行（全部為獨立第三方）借入。

此外，2013年1月，本集團以合理的利率(10.25%)成功發行2億美元5年期的優先票據；4月，本集團以合理的利率(9.75%)成功發行15億人民幣3年期的優先票據。該等票據以本公司附屬公司的股份作為抵押。上述兩筆債券的發行，確保了公司未來現金流的健康穩定，也使我們的長期借款佔借款總額的比重從截至2012年12月31日止的47%上升至截至2013年12月31日止的84%，借款結構得以進一步優化。董事們相信，集團負債水平和財務結構的持續優化為抵禦市場波動、減低財務風險奠定了良好基礎。

於2013年12月31日，本集團當時的銀行借款及優先票據的加權平均利率為7.59%。

淨負債與權益比率

於2013年12月31日，本集團的淨負債與權益比率為52.8%。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。淨負債按總借款減現金、現金等價物及受限制現金計算。若淨負債按總借款減現金及現金等價物計算，則淨負債與權益比率為61.1%，該淨負債與權益比率由2012年12月31日的57.1%上升，主要是由於融資增加及經營性現金流出增加導致淨負債增加所致。

或然負債

根據按揭合約，銀行要求本集團向買家的按揭計劃提供擔保。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早者解除：(i)政府機關向買家發放房地產所有權證時；或(ii)買家結清物業的按揭貸款時。倘買家拖欠按揭貸款，則本集團須負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期通常自授出按揭日期開始。

截至2013年12月31日，本集團就給予本集團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2,980.7百萬元（截至2012年12月31日：約人民幣3,993.7百萬元）。鑑於該等按揭貸款融資的最小歷史違約率，董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微，故按公允價值計量的金融擔保並不重大。

於2013年12月31日，本公司的附屬公司就借款相互提供若干企業擔保。董事認為附屬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，本集團於2013年12月31日並無其他重大或然負債。

可供出售金融資產

於2013年12月31日，本集團的可供出售金融資產公允價值由2012年12月31日的約人民幣181.2百萬元增加22.1%至約人民幣221.2百萬元。增加的原因主要是本集團於2013年收購可供出售金融資產為數約人民幣40.0百萬元。本集團的可供出售金融資產於2013年12月31日的公允價值相比收購成本並無重大變動。

外匯風險

於2013年12月31日，本集團持有以人民幣計價約人民幣7,898.0百萬元、以港元計價約人民幣90.9百萬元及以美元計價約人民幣309.0百萬元的現金結餘。

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。由於本集團若干現金為美元或港元以及若干一般及行政費用以及其他貸款以美元或港元結算使本集團面臨美元及港元兌人民幣而產生的外匯風險。

2013年1月，本公司以合理的利率(10.25%)成功在國際資本市場發行2億美元5年期的優先票據，確保本集團未來現金流的健康穩定。基於發行優先票據，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。

本集團並無外幣對沖政策。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適當的外幣對沖政策。

重大收購及出售事項

截至2013年12月31日止年度，除本業績公告所披露者外，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司、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2013年12月31日，本集團在中國及香港僱用4,896名全職僱員，其中1,476名僱員從事房地產開發業務，339名僱員從事商業管理，3,081名從事物業管理、品牌客戶服務、物業管理及其他相關業務。

本集團依據員工個人表現、工作經驗和現行市場薪金水平釐定全體員工（包括董事）的薪酬組合，並參照個人的優勢和潛力進行提撥。員工的薪酬組合包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。本集團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。本集團於截至2013年12月31日止年度確認以股份為基礎的報酬開支人民幣25.7百萬元（截至2012年12月31日止年度：人民幣36.7百萬元）。

首次公開發售所得款項淨額的用途

股份於2012年11月29日在聯交所首次公開發售的所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支）約為1,975.8百萬港元。於截至2013年12月31日止年度，該等所得款項淨額按本公司日期為2012年11月19日的招股章程所載方式運用。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於2014年5月21日（星期三）舉行，預期股東週年大會通告將於2014年4月16日（星期三）或前後刊發並寄予股東。

末期股息

董事會建議向股東派發截至2013年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.05元（2012年：人民幣0.05元）。

建議末期股息待股東於即將舉行的股東週年大會上批准後，將於2014年6月底前後派付。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於2014年5月19日至2014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2014年5月16日（星期五）至2014年5月21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2014年5月21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2014年5月15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2014年5月29日（星期四）。為確定股東有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2014年5月27日（星期二）至2014年5月29日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。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2014年5月26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至。

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。董事會現時由四名執行董事、兩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，本公司於截至2013年12月31日止年度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，各董事確認彼於截至2013年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2013年12月31日止年度，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操守守則，適用於可能擁有與本公司證券買賣有關的本公司內幕資料之有關僱員。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2013年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會審閱年度業績

本公司審核委員會（由所有獨立非執行董事構成）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截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表。

於聯交所及本公司網站刊載綜合年度業績及2013年年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.futureholdings.com.cn)，而載有上市規則所規定之所有資料之2013年年度報告將於適當時候寄發予股東並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，2014年3月17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、劉源滿先生及黃茂莉女士，非執行董事呂小平先生及王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、聶梅生女士及朱增進先生。