

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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。

新加坡證券交易所有限公司不會對本公告任何所作聲明、所載報告或所表達的意見的準確性承擔任何責任。



China New Town Development Company Limited

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬處女群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

(香港股份代號：1278)

(新加坡股份代號：D4N.si)

2013年全年業績公告

中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2013年12月31日止年度的經審核合併財務報表如下：

合併綜合收益表

截至2013年12月31日止年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	截至2013年12月31 日止年度	截至2012年12月31 日止年度
收入	5	1,216,303	934,954
銷售成本	6	(940,740)	(568,052)
毛利		275,563	366,902
其他收入	5	34,850	15,216
銷售及分銷成本	6	(172,332)	(117,839)
管理費	6	(162,716)	(131,562)
其他開支	5	(20,555)	(31,219)
已竣工投資物業之公允價值收益／（虧損）	12	(1,362)	61,606
在建投資物業之公允價值收益／（虧損）	12	600	161
經營（虧損）／溢利		(45,952)	163,265
財務成本	7	(219,425)	(81,155)
分佔聯營公司及合營公司（虧損）／溢利		(47)	280
除稅前（虧損）／溢利		(265,424)	82,390

	附註	截至2013年12月31 日止年度	截至2012年12月31 日止年度
所得稅	8	6,161	(36,657)
除稅後（虧損）／溢利		(259,263)	45,733
其他綜合收益，扣除稅項		-	-
綜合收益總額，扣除稅項		(259,263)	45,733
以下人士應佔（虧損）／溢利：			
母公司擁有人	9	(212,992)	14,441
非控股權益		(46,271)	31,292
		(259,263)	45,733
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司擁有人	9	(212,992)	14,441
非控股權益		(46,271)	31,292
		(259,263)	45,733
母公司普通股權持有人應佔每股（虧損）／ 盈利			
（每股人民幣）：	10		
每股基本（虧損）／盈利		(0.0474)	0.0035
每股攤薄（虧損）／盈利		(0.0474)	0.0034

財務狀況表

於2013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	
		2013年 12月31日	2012年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
非流動資產					
於附屬公司的投資		-	-	2,591,259	2,591,259
於聯營公司的投資		200	200	-	-
於合營公司的投資		55,656	49,703	-	-
物業、廠房及設備	11	1,631,967	1,518,089	62	78
已竣工投資物業	12	740,000	739,900	-	-
在建投資物業	12	106,000	105,400	-	-
預付土地租賃款項	13	244,586	251,479	-	-
非流動應收賬款	17	48,626	56,683	-	-
遞延稅項資產	8	132,625	117,622	-	-
其他資產		47,727	46,473	2,794	-
非流動資產總額		3,007,387	2,885,549	2,594,115	2,591,337

	附註	本集團		本公司	
		2013年 12月31日	2012年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
流動資產					
待售土地開發	14	5,130,517	5,177,168	-	-
待售開發中物業	15	1,568,991	1,605,279	-	-
預付土地租賃款項	13	642,312	782,990	-	-
存貨		5,878	5,610	-	-
應收附屬公司款項		-	-	506,805	502,036
預付款項	16	93,382	179,469	-	-
其他應收款項	16	21,832	239,058	6	-
應收賬款	17	743,272	444,547	1	66
預付所得稅		17,480	7,150	-	-
現金及銀行結餘		332,333	434,267	1,853	23,404
流動資產總額		8,555,997	8,875,538	508,665	525,506
資產總額		11,563,384	11,761,087	3,102,780	3,116,843
權益					
母公司擁有人應佔：					
股本		2,980,809	2,980,809	2,980,809	2,980,809
其他儲備		579,270	579,270	1,912,683	1,912,683
累計虧損		(1,102,891)	(889,899)	(2,002,889)	(1,972,078)
		2,457,188	2,670,180	2,890,603	2,921,414
非控股權益		522,096	570,367	-	-
權益總額		2,979,284	3,240,547	2,890,603	2,921,414
非流動負債					
計息銀行及其他借貸	18	1,797,870	1,948,458	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	19	486,208	503,388	-	-
遞延稅項負債	8	32,195	25,816	-	-
非流動負債總額		2,316,273	2,477,662	-	-
流動負債					
計息銀行及其他借貸	18	1,338,992	1,235,627	198,312	192,127
應付賬款	20	2,557,878	2,629,615	-	-
其他應付款項及應計款項	20	872,498	695,231	13,865	3,302
應付關聯方款項		3,500	1,369	-	-
預收款項		336,482	348,732	-	-
土地開發產生的遞延收入	19	620,221	595,783	-	-
當期所得稅負債	8	538,256	536,521	-	-
流動負債總額		6,267,827	6,042,878	212,177	195,429
負債總額		8,584,100	8,520,540	212,177	195,429

	本集團		本公司		
	附註	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
權益及負債總額		11,563,384	11,761,087	3,102,780	3,116,843
流動資產淨額		2,288,170	2,832,660	296,488	330,077
資產總額減流動負債		5,295,557	5,718,209	2,890,603	2,921,414

合併現金流量表

於2013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	截至2013年 12月31日止年度	截至2012年 12月31日止年度
經營活動現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		(265,424)	82,390
經調整：			
物業、廠房及設備折舊	11	66,073	55,139
預付土地租賃款項攤銷	13	6,663	7,463
已竣工投資物業之公允價值(收益)/虧損	12	1,362	(61,606)
在建投資物業之公允價值(收益)/虧損	12	(600)	(161)
出售物業、廠房及設備之虧損		78	235
出售聯營公司及合營公司之虧損		-	2,066
物業、廠房及設備的減值虧損		-	15,990
管理層購股權開支		-	2,423
就出售交易成本所產生的開支		11,156	-
利息收入	5	(22,817)	(6,047)
分佔聯營公司及合營公司的(溢利)/虧損		47	(280)
利息開支	6	219,425	81,155
匯兌虧損/(收益)		(5,910)	5,411
		10,053	184,178
待售土地開發減少/(增加)		46,651	(104,021)
待售開發中物業減少/(增加)		45,609	(509,505)
預付土地租賃款項減少/(增加)		140,678	-
存貨減少/(增加)		(268)	(688)
預付款項減少/(增加)		86,087	133,226
其他應收款項及資產減少/(增加)		(3,776)	(205,461)
應收賬款減少/(增加)		(290,668)	(365,895)
預付所得稅減少/(增加)		(10,330)	(7,150)
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入增加/(減少)		(17,180)	(18,497)
土地開發產生的遞延收入增加/(減少)		24,438	815
預收款項增加/(減少)		(12,250)	301,826
應付賬款及其他應付款項增加/(減少)		143,150	567,595

附註	截至2013年 12月31日止年度	截至2012年 12月31日止年度
應付關聯方款項增加／（減少）	2,131	(869)
經營活動現金流出淨額	164,325	(24,446)
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(216,486)	(168,707)
就物業、廠房及設備退還預付款項	222,542	235,974
出售物業、廠房及設備所得款項	155	315
土地使用權付款	-	(13,973)
投資物業付款	(4,999)	(7,555)
出售聯營公司及合營公司	-	5,000
於聯營公司及合營公司的投資	(6,000)	(19,500)
已收利息	22,817	6,047
支付出售交易成本所產生的開支	(1,644)	-
投資活動現金流入／（流出）淨額	16,385	37,601
融資活動現金流量		
配售本公司新股份所得現金	-	164,744
附屬公司非控股股東出資	-	2,000
銀行及其他借貸所得款項	1,406,756	703,541
償還銀行借貸	(1,449,070)	(660,899)
償還關聯方借貸	-	(56,721)
就銀行借貸利息付款受限制的存款的 現金（存置）／解除	9,500	(15,000)
已付利息	(240,330)	(268,940)
融資活動現金（流出）／流入淨額	(273,144)	(131,275)
現金及現金等價物的減少淨額	(92,434)	(118,120)
年初的現金及現金等價物	229,267	347,387
年終的現金及現金等價物	136,833	229,267

權益變動表

於2013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)

本集團

	母公司擁有人應佔權益				非控股 權益	權益總額	
	股本	庫存 股份	其他 儲備	累計 虧損			
於2012年1月1日	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 (「管理層購股權計劃」) 授出 的管理層購股權而發行的股份	14,885	-	(14,884)	-	1	-	1
附屬公司非控股股東的出資	-	-	-	-	-	2,000	2,000
配售 585,000,000 股新股份	164,744	-	-	-	164,744	-	164,744
於2012年12月31日	2,980,809	-	579,270	(889,899)	2,670,180	570,367	3,240,547
綜合收益總額	-	-	-	(212,992)	(212,992)	(46,271)	(259,263)
因附屬公司的解散導致之 非控股權益變更	-	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
於2013年12月31日	2,980,809	-	579,270	(1,102,891)	2,457,188	522,096	2,979,284

財務報表附註

(除另有指明者外，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」)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。

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，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

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，則不再為本公司的母公司。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2013年12月31日，本公司的最終控股公司為上置投資。於2013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。

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股有限公司（「國開國際控股」）及上置投資訂立股份認購協議（「認購協議」），據此，國開國際控股同意在認購協議所載條款及條件的規限下認購本公司5,347,921,071股新股份（「認購事項」）。認購事項受若干條件達成規限，因此，於財政年度末尚未完成。

作為認購協議的附錄，本公司與上置投資訂立出售總協議（「出售協議」），據此，在認購事項完成後24個月內，本公司已有條件同意出售而上置投資已有條件同意購買與本集團在中國內地新城鎮項目規劃及發展的主要業務無關的指定資產及負債（「出售資產」），總代價為人民幣2,069,832,594元，在出售協議所載條款及條件的規限下分期支付（「出售事項」）。出售事項須待認購事項完成後，方可作實，因此，於財政年度末尚未完成。

2. 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）。

(a) 持續經營基準

截至2013年12月31日，本集團的現金及銀行結餘及應收賬款合共為人民幣10.76億元，流動負債（扣除建設公共配套設施所產生的遞延收入及預收款項）約為人民幣53.11億元。儘管本集團的流動資產總值約為人民幣85.56億元，變現待售土地開發約人民幣51.31億元（佔截至2013年12月31日的流動資產約60%）流入現金的時間及金額取決於地方政府的土地銷售計劃、售價及本集團開發的土地的整體市場需求。儘管本集團已訂立認購事項及出售事項（請參閱附註1）（或會產生大量現金流入），但認購事項須待達成若干條件，及出售事項於認購事項達成後方可作實，因此認購事項及出售事項可能產生的現金流入仍不確定。該等情況顯示存在重大不確定因素可能對本集團持續經營能力產生重大質疑，因此，本集團未必可以在正常業務過程中變現其資產及償還其負債。

本公司執行董事確認，於該等財務報表批准日期，根據於該等財務報表批准日期與國開國際控股的討論進度，彼等預期會成功完成認購事項及進行出售事項。

本公司執行董事將就變現待售土地開發以及推廣及待售開發中物業與相關預付土地租賃款項繼續積極尋求地方政府支持。倘現金流入不足以支付到期負債，本集團將尋求其他籌資機遇，如出售非流動資產或要求若干重大債權人延長付款期限。

經考慮完成認購事項及執行出售事項的可能性以及上述措施後，儘管存在重大不確定性，但本公司董事會認為，按持續經營基準編制綜合財務報表乃屬適當，因此，該等綜合財務報表不會載列任何調整以反映在本集團不能持續經營的情況下該不確定因素可能對資產及的可收回性及分類或負債的金額及分類產生的日後影響。

(b) 合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2013年12月31日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止為止。

即使導致非控股權益出現赤字結餘，損益及其他綜合收入（「其他綜合收入」）各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時全面對銷。

(c) 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。

3. 會計政策及披露的變動

新訂及經修訂準則及詮釋

本集團已於年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。儘管在若干情況下會導致新訂或經修訂會計政策，採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則目前對該等財務報表並無影響。

國際會計準則第1號修訂本	呈列財務報表
國際會計準則第19號（經修訂）	僱員福利
國際會計準則第28號（經修訂）	於聯營公司及合營公司的投資
國際財務報告準則第1號修訂本	首次採納國際財務報告準則：政府貸款
國際財務報告準則第7號修訂本	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際會計準則第27號（經修訂）	單獨財務報表
國際財務報告準則第11號	合營安排
國際財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
國際財務報告準則第13號	公允價值計量
國際財務報告詮釋委員會第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
國際財務報告準則之改進：	2009年至2011年週期

本集團並無提前採納已頒佈但未生效的任何準則、詮釋或修訂。

4. 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。

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施及建設公共配套設施；
- 物業開發分部，負責開發及銷售住宅及商用物業；

- 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））佔截至2013年12月31日止年度收入的50%（2012年：上海：76%）。

經營分部分析如下：

人民幣千元		截至2013年12月31日止年度							
		土地開發	物業開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他	調整及對銷	合計
分部業績									
對外銷售額		608,265	454,149	14,366	53,418	83,703	2,402	-	1,216,303
分部間銷售額		-	-	-	849	-	883	(1,732) ¹	-
分部銷售總額		608,265	454,149	14,366	54,267	83,703	3,285	(1,732)	1,216,303
業績折舊		(7,555)	(532)	-	(27,349)	(27,997)	(2,640)	-	(66,073)
攤銷		(447)	-	-	(5,460)	(756)	-	-	(6,663)
物業、廠房及設備減值		-	-	-	-	-	-	-	-
已竣工物業的公允價值收益		-	-	(1,362)	-	-	-	-	(1,362)
在建物業的公允價值收益		600	-	-	-	-	-	-	600
分部溢利／（虧損）		121,392	(64,272)	13,604	(54,855)	(30,180)	(31,688)	(219,425) ²	(265,424) ⁶
分部資產		6,771,808	1,095,663	846,000	568,208	723,969	1,369,255	188,481 ³	11,563,384
分部負債		3,386,028	638,571	38,375	104,843	652,416	53,054	3,710,813 ⁴	8,584,100
其他披露資料									
資本性開支		377	18	1,462	3,298	21,924	154,570	-	181,649

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219,425千元）。

3 分部內的資產並不包括於聯營公司及合營的投資（人民幣55,856千元）及遞延稅項資產（人民幣132,625千元），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當期所得稅項（人民幣538,256千元）、計息銀行及其他借貸（人民幣3,136,862千元）、應付關連方款項（人民幣3,500千元）和遞延稅項負債（人民幣32,195千元），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3千元），新增物業、廠房及設備（人民幣180,184千元）及新增已竣工投資物業及在建投資物業（人民幣1,462千元）。

6 截至2013年12月31日止年度，出售事項資產（請參閱附註1）應佔除稅前虧損為人民幣2.76億元，餘下資產及負債（即本集團除出售事項資產以外的資產及負債）應佔除稅前溢利為人民幣1,100萬元。

有關出售事項資產應佔除稅前虧損乃根據以下基準估計：

(a)就維持單獨賬簿及記錄的出售事項資產部分（如成都上置置業有限公司）而言，該獨立賬簿及記錄中的所有除稅前業績均歸屬於出售事項資產。

(b)就並無維持單獨賬簿及記錄的出售事項資產部分而言，本集團根據以下基準向出售事項資產分攤除稅前業績：

- 倘收入及開支可確認為或直接與出售事項資產有關，則分攤至出售事項資產；
- 倘收入及開支可確認為與出售協議並無提及的將屬出售事項資產一部分的資產及負債有關，但本公司董事認為，該收入及開支與出售事項資產（如出售協議僅確認截至2013年6月30日存在的資產及負債，及在2013年6月30日前有資產／負債存在，但與出售事項資產業務有關）間接有關，該收入及開支將分攤至出售事項資產。

出售事項須待認購事項完成後，方可作實，及認購事項於本財務報表公告日尚未完成。

截至2012年12月31日止年度

人民幣千元

	土地開發	物業開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他	調整及對銷	合計
分部業績								
對外銷售額	690,022	97,705	10,621	60,993	73,515	2,098		934,954
分部間銷售額	-	-	-	846	-	750	(1,596) ¹	-
分部銷售總額	690,022	97,705	10,621	61,839	73,515	2,848	(1,596)	934,954
業績								
折舊	(8,690)	(510)	-	(23,579)	(22,250)	(110)	-	(55,139)
攤銷	(377)	(3,305)	-	(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
分部溢利／(虧損)	138,348	16,725	72,356	(43,991)	1,283	(21,176)	(81,155) ²	82,390
分部資產	6,475,395	1,563,467	845,300	603,820	853,567	1,252,013	167,525 ³	11,761,087
分部負債	3,241,829	750,610	33,703	38,637	600,309	107,661	3,747,791 ⁴	8,520,540
其他披露資料								
資本性開支 ⁵	502	321	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81,155千元）。

3 分部內的資產並不包括於聯營公司及合營公司的投資（人民幣49,903千元）及遞延稅項資產（人民幣117,622千元），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當期所得稅項（人民幣536,521千元）、計息銀行及其他借貸（人民幣3,184,085千元）、應付關連方款項（人民幣1,369千元）和遞延稅項負債（人民幣25,816千元），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18,988千元），新增物業、廠房及設備（人民幣240,835千元）及新增已竣工投資物業及在建投資物業（人民幣23,533千元）。

5. 收入、其他收入及其他開支

收入

	截至2013年12月 31日止年度	截至2012年12月 31日止年度
土地開發	643,336	729,498
物業開發	480,755	103,659
酒店經營	56,496	64,500

	截至2013年12月 31日止年度	截至2012年12月 31日止年度
高爾夫球場經營	97,964	86,381
投資物業租賃	15,116	11,193
其他	2,489	2,159
減：營業稅及附加費	(79,853)	(62,436)
	<u>1,216,303</u>	<u>934,954</u>

其他收入

	截至2013年12月 31日止年度	截至2012年12月 31日止年度
外匯收益淨額	6,470	-
利息收入	22,817	6,047
政府補貼	1,233	705
撥回壞賬撥備－其他應收款項	3,414	8,120
其他	916	344
	<u>34,850</u>	<u>15,216</u>

其他開支

	截至2013年12月 31日止年度	截至2012年12月 31日止年度
外匯虧損淨額	-	5,139
銀行費用	2,877	3,712
捐款	1,100	2,070
出售合營公司之虧損	-	2,066
壞賬撥備－應收賬款	16,247	-
物業、廠房及設備減值虧損	-	15,990
其他	331	2,242
	<u>20,555</u>	<u>31,219</u>

6. 按性質分類的開支

	截至2013年12月 31日止年度	截至2012年12月 31日止年度
土地開發成本	349,487	430,764
物業開發成本	495,619	42,698
物業、廠房及設備折舊	66,074	55,139
預付土地租賃款項攤銷	6,663	7,463
審計費及非審計費	5,508	4,089
審計費		
- 本公司核數師	3,650	3,650
- 其他核數師	356	185
非審計費		
- 本公司核數師	1,060	189
- 其他核數師	442	65
僱員福利	111,699	86,653
存貨成本	22,064	27,974

	截至2013年12月 31日止年度	截至2012年12月 31日止年度
能源費用	16,708	16,881
物業稅、印花稅及土地使用稅	14,674	11,169
舉辦國際高爾夫球錦標賽產生的開支	29,318	38,171
廣告	32,722	37,550
出售交易成本產生之開支	10,096	-
申請國家AAAA級旅遊景點（羅店新城鎮）產生之開支	60,000	-
其他	55,156	58,902
銷售成本、銷售及分銷成本及管理費用總額	1,275,788	817,453

7. 財務成本

	截至2013年12月 31日止年度	截至2012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	182,451	203,027
毋須於5年內全數償還的銀行貸款及其他借貸利息	64,136	67,013
減：資本化利息	(27,162)	(188,885)
	219,425	81,155

截至2013年及2012年12月31日止年度的借貸成本已分別按每年加權平均率8.14%及8.23%資本化。

8. 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%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%（2012年：1%至2%）。預繳的土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2013年12月31日，預付土地增值稅約人民幣1,750萬元（2012年：700萬元）。

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9,709千元（2012年：人民幣13,093千元）。

所得稅的主要部份為：

	截至2013年 12月31日止年度	截至2012年 12月31日止年度
所得稅費用／（優惠）：		
當期所得稅	2,463	17,791
遞延稅項（優惠）	(15,003)	14,201
遞延土地增值稅	6,379	4,665
遞延預扣稅	-	-
損益賬內呈報之所得稅費用／（優惠）	<u>(6,161)</u>	<u>36,657</u>

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2013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）	(31,139)		(234,285)		(265,424)	
按法定稅率計算的稅項	-	-	(58,571)	25.0%	(58,571)	22.1%
未確認稅項虧損	-	-	39,714	-17.0%	39,714	-15.0%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	6,317	-2.7%	6,317	-2.4%
遞延土地增值稅的影響	-	-	6,379	-2.7%	6,379	-2.4%
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,161)</u>	<u>2.6%</u>	<u>(6,161)</u>	<u>2.3%</u>

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%
損益及其他綜合收益表內呈 報的所得稅	-	-	36,657	35.7%	36,657	44.5%

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）有關時以當期稅項資產抵銷當期稅項負債。

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	
	2013年 12月31日	2012年 12月31日	截至2013年 12月31日 止年度	截至2012年 12月31日 止年度
遞延稅項負債／（資產）				
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	60,276	56,499	3,777	4,549
物業、廠房及設備賬面淨 值及其稅基的淨差額	(30,038)	(31,801)	1,763	(845)
投資物業賬面淨值及其稅 基的淨差額	28,283	24,309	3,974	22,072
開辦費	(2,821)	-	(2,821)	-
可用於抵銷未來應課稅收 入的虧損	(65,910)	(42,206)	(23,704)	(7,445)
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	(107,885)	(111,431)	3,546	4,036
應收款項減值撥備	(6,068)	(4,628)	(1,440)	-
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	-	-
遞延土地增值稅的影響	11,044	4,665	6,379	4,665
其他	(8,462)	(8,364)	(98)	(8,166)

合併財務狀況表

合併綜合收益表

	2013年 12月31日	2012年 12月31日	截至2013年 12月31日 止年度	截至2012年 12月31日 止年度
遞延稅項資產淨額	(100,430)	(91,806)		
遞延所得稅（優惠）／費用			(8,624)	18,866
遞延稅項資產	(132,625)	(117,622)		
遞延稅項負債	32,195	25,816		

9. 本公司擁有人應佔虧損

截至2013年及2012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30,811千元及人民幣34,376千元，已於本公司財務報表內處理。

10. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利金額以母公司普通股權持有人截至2013年及2012年12月31日止年度應佔（虧損）／溢利為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利所用的（虧損）／溢利及股份數據：

	截至2013年 12月31日止年度	截至2012年 12月31日止年度
用於計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利的母公司普通股權持有人應佔（虧損）／溢利	(212,992)	14,441
已發行普通股的加權平均數	4,498,198,676	4,180,595,099
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（虧損）／盈利的普通股數目	4,498,198,676	4,187,267,243
每股基本（虧損）／盈利（人民幣）	(0.0474)	0.0035
每股攤薄（虧損）／盈利（人民幣）	(0.0474)	0.0034

於報告日期至批准及授權本財務報表日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

11. 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
<u>原成本</u>							
於 2012 年 1 月 1 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
轉讓	-	19,448	465,158	-	-	(484,606)	-
添置	-	-	-	26,760	929	152,495	180,184
出售	-	-	-	(370)	(3,992)	-	(4,362)
於 2013 年 12 月 31 日	753,690	756,580	540,724	96,508	47,689	96,995	2,292,186
<u>累計折舊</u>							
於 2012 年 1 月 1 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
年內撥備	25,223	21,691	6,331	7,675	5,153	-	66,073
出售	-	-	-	(347)	(3,782)	-	(4,129)
於 2013 年 12 月 31 日	234,311	147,440	26,945	52,139	37,811	-	498,646
<u>減值</u>							
於 2012 年 1 月 1 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
年內確認	-	-	-	-	-	-	-
撥回	-	-	-	-	-	-	-
於 2013 年 12 月 31 日	145,583	-	-	-	-	15,990	161,573
<u>賬面淨值</u>							
於 2012 年 1 月 1 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
於 2013 年 12 月 31 日	373,796	609,140	513,779	44,369	9,878	81,005	1,631,967

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18）。

物業、廠房及設備減值

截至2013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2013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。

截至2012年12月31日止年度，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。

12. 已竣工投資物業及在建投資物業

本集團

	截至 2013 年 12 月 31 日 止年度	截至 2012 年 12 月 31 日 止年度
已竣工投資物業		
於年初	739,900	684,000
加：轉撥自在建投資物業	1,462	18,294
加：公允價值增加／（減少）的收益／（虧損）	(1,362)	61,606
減：轉撥至物業、廠房及設備	-	(24,000)
於年終	<u>740,000</u>	<u>739,900</u>
在建投資物業		
於年初	105,400	100,000
加：建築成本	1,462	23,533
減：轉撥至已竣工投資物業	(1,462)	(18,294)
加：公允價值收益／（虧損）	600	161
於年終	<u>106,000</u>	<u>105,400</u>

本集團擁有的投資物業包括若干商用物業，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。

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內確認：

	截至 2013 年 12 月 31 日止年度	截至 2012 年 12 月 31 日止年度
已竣工投資物業：		
租金收入	15,116	11,193
來自公允價值增加／（減少）的收益／（虧損）	(1,362)	61,606
其他直接經營開支	-	(31)
在建投資物業：		
來自公允價值增加／（減少）的收益／（虧損）	<u>600</u>	<u>161</u>

若干投資物業已就計息銀行及其他借貸質押（見附註 18）。

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	2013年 12月31日	2012年 12月31日
北歐風情街 中國上海	零售街	租賃	41.8年	479,000	478,900
購物中心 中國上海	超級市場	租賃	36.0年	210,000	210,000
無錫項目零售街 中國無錫	零售街	租賃	33.9年	51,000	51,000
				<u>740,000</u>	<u>739,900</u>

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。

投資物業估值所使用估值方法及主要輸入數據描述：

由於已竣工投資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	2013年 12月31日	2012年 12月31日
回報率		
上海北歐風情街	5.5 – 6%	6 – 6.5%
上海購物中心	4 – 5%	4 – 5%
無錫項目零售街	4 – 5%	4 – 5%

回報率大幅上升（下降）將導致投資物業的公允價值大幅減少（增加）。

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。建築成本及將會支銷以完成開發項目的成本大幅增加（減少）將導致在建投資物業的公允價值大幅減少（增加）。

若干投資物業已就計息銀行及其他借貸質押（見附註18）。

13. 預付土地租賃款項

本集團	2013年 12月31日	2012年 12月31日
於中國內地，以下列租約持有：		
10年至50年的租約	424,783	491,238
50年以上的租約	462,115	543,231
	<u>886,898</u>	<u>1,034,469</u>

本集團	截至 2013 年 12 月 31 日止年度	截至 2012 年 12 月 31 日止年度
於年初	1,034,469	1,036,445
添置	3	23,595
於損益賬扣除的攤銷	(135,230)	(7,463)
待售開發中物業及在建工程攤銷	(12,344)	(18,108)
於年終	<u>886,898</u>	<u>1,034,469</u>

於2013年12月31日，上述預付土地租賃款項包括結餘為人民幣642,312千元（2012年：人民幣782,990千元）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18））如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
會議設施的土地使用權	65,965	67,545
高爾夫俱樂部會所及酒店的土地使用權	64,995	67,198
美蘭湖優湖(UHO)項目的土地使用權	-	98,630
美蘭湖矽谷項目的土地使用權	131,686	135,661
成都綠洲雅賓利花園的土地使用權	186,858	226,217
無錫江南華府二期的土地使用權	87,873	-
	<u>537,377</u>	<u>595,251</u>

14. 待售土地開發

本集團	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
按成本：		
中國內地	<u>5,130,517</u>	<u>5,177,168</u>

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。

15. 待售開發中物業

本集團	2013年 12月31日	2012年 12月31日
按成本：		
在中國上海市	1,270,713	1,294,862
在中國無錫市	44,808	43,469
在中國成都市	268,177	266,948
	1,583,698	1,605,279
就成本超過可變現淨值的差額撥備：	(14,707)	-
	<u>1,568,991</u>	<u>1,605,279</u>
	2013年 12月31日	2012年 12月31日
預期可收回開發中物業：		
一年內	1,144,267	1,294,862
一年後	424,724	310,417
	<u>1,568,991</u>	<u>1,605,279</u>

於2013年12月31日，為數人民幣1,294百萬元（2012年：人民幣1,480百萬元）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。

16. 預付款項及其他應收款項

本集團	附註	2013年12月31 日	2012年12月31 日
預付款項	(a)	93,382	179,469
其他應收款項總額	(b)	249,397	470,037
減：減值	(b)/(c)	(227,565)	(230,979)
其他應收款項淨額		21,832	239,058

其他應收款項的賬齡分析如下：

	2013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	5,605	-	5,605
6個月至1年	8,706	-	8,706
1年至2年	1,815	-	1,815
2年至3年	5,257	-	5,257
3年以上	228,014	(227,565)	449
	<u>249,397</u>	<u>(227,565)</u>	<u>21,832</u>

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

本集團並無就該等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2013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0.37億元（2012年12月31日：人民幣1.27億元）。

於2011年，根據本集團與一名第三方建築商簽訂的合同，本集團向無錫生態公園預付人民幣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，建築商同意向本集團償還未動用結餘人民幣1.27億元。於2013年，人民幣0.9億元已收回及餘額人民幣3,700萬元隨後於財政年度末後在2014年1月償還。

- (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：(i)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(ii)，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，自長春管委會的總還款僅為約人民幣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2013年，本集團自長春管委會收取人民幣300萬元（2012年：人民幣800萬元），及撥備已按相同金額減少（2012年：人民幣800萬元）。經考慮於2013年及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償還未清償結餘，故已對2013年12月31日的未清償結餘人民幣1.88億元作出全數撥備。

- (c) 於2013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年就有關案例發出行政處罰決定通知。於2010年，儘管本集團已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2013年12月31日止年度，本集團並無自建築商收回任何款項（2012年：零，2011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，且未自該建築商進一步收回任何款項，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。

17. 應收賬款

本集團	2013年 12月31日	2012年 12月31日
待售土地開發產生的應收款項	800,761	465,886
出售物業產生的應收款項	1,530	27,500
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	2,178	2,928
其他	3,676	4,916
應收賬款總額	808,145	501,230
減：待售土地開發產生的應收款項減值	(16,247)	-
應收賬款淨額	791,898	501,230

應收賬款的賬齡分析如下：

	2013年12月31日		
	應收賬款	減：減值撥備	應收賬款淨額
6個月內	1,959	-	1,959
6個月至1年	670,584	-	670,584
1年至2年	24,969	-	24,969
2年至3年	6,233	-	6,233
3年以上	104,400	(16,247)	88,153
	808,145	(16,247)	791,898

	2012年12月31日		
	應收賬款	減：減值撥備	應收賬款淨額
6個月內	375,372	-	375,372
6個月至1年	110	-	110
1年至2年	6,752	-	6,752
2年至3年	43,531	-	43,531
3年以上	75,465	-	75,465
	501,230	-	501,230

以上結餘為無抵押及免息。

應收賬款減值撥備的變動如下：

本集團	2013年	2012年
	12月31日	12月31日
於年初	-	-
已確認的減值虧損	16,247	-
於年終	16,247	-

於2013年12月31日，上述應收賬款減值撥備包括個別已減值應收賬款悉數撥備人民幣16,247,000元（2012年：零）。餘下應收賬款於各報告期結束時的公允價值與其賬面值相若。

並不被視為已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	2013年	2012年
	12月31日	12月31日
未逾期亦未減值	789,720	498,302
已逾期但未減值：	-	-
30日內	-	-
30至60日	-	-
61至90日	-	-
91至120日	-	-
120日以上	2,178	2,928
	791,898	501,230

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。

18. 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200,140千港元的貸款、4,750千美元的貸款及1,984千美元的貸款外）如下：

	本集團		本公司	
	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
銀行及其他借貸－有抵押	2,398,862	3,164,085	198,312	192,127
銀行及其他借貸－無抵押	738,000	20,000	-	-
	3,136,862	3,184,085	198,312	192,127

計息銀行及其他借貸須償還如下：

	本集團		本公司	
	2013年	2012年	2013年	2012年

	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
6個月內	510,452	469,227	198,312	192,127
6個月至9個月	32,270	35,000	-	-
9個月至12個月	796,270	731,400	-	-
1年至2年	1,003,580	600,991	-	-
2年至5年	507,360	895,231	-	-
5年以上	286,930	452,236	-	-
	<u>3,136,862</u>	<u>3,184,085</u>	<u>198,312</u>	<u>192,127</u>

截至2013年及2012年12月31日止年度，本集團以人民幣計值的計息銀行借貸分別以介乎5.9%至7.86%及6.12%至8.61%的浮動年利率計息。截至2013年12月31日止年度，以港元及美元計值的銀行借貸以介乎2.07%至3.78%的浮動年利率（2012年：1.8%至3.95%）計息。

於2013年，本集團來自第三方信託的其他借貸人民幣450,000,000元以14.6%的固定年利率計息。

長期及短期銀行借貸－有抵押

於2013年12月31日，銀行借貸人民幣1,948,862千元（2012年：人民幣2,732,685千元）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2013年12月31日的賬面淨值分別為人民幣429,424千元（2012年：458,759千元）、人民幣606,096千元（2012年：人民幣631,956千元）、人民幣1,248,998千元（2012年：人民幣1,480,234千元）、人民幣449,503千元（2012年：人民幣595,251千元）及人民幣195,300千元（2012年：人民幣185,000千元）。另外，於2013年12月31日，本金為人民幣98,000千元（2012年：人民幣1億元）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2013年12月31日，銀行借貸人民幣4.72億元（2012年：人民幣6.61億元）亦以部分未來物業預售所得款項作抵押。矽穀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（2012年：人民幣8,000,000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。

其他借貸－有抵押

於2013年12月31日，其他借貸人民幣450,000,000元為來自第三方信託基金的貸款，乃以本集團於無錫鴻慶開發的90%股權、無錫鴻慶開發股權的若干經濟利益（獲派股息權利（如有）等）、兩幅土地的使用權以及其上物業的業權（其於2013年12月31日的賬面淨值總額為人民幣326,557,000元）作抵押。該筆貸款亦由上置投資及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）。

於2012年12月31日，其他借貸人民幣431,400,000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（上海金羅店開發有限公司）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）、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）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）。該借貸已於2013年到期且悉數償還。

本集團於2013年12月31日有未提取信貸融資人民幣1.167億元（2012年：人民幣3.083億元）。

19. 遞延收入

本集團	附註	2013年 12月31日	2012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)	486,208	503,388
待售土地開發	(ii)	620,221	595,783
		1,106,429	1,099,171

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土地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。

20. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

本集團	2013年 12月31日	2012年 12月31日
應付賬款	2,557,878	2,629,615
高爾夫俱樂部會籍佣金的應計費用	25,059	25,110
薪酬及福利	2,234	2,896
其他應付稅項：		
應付營業稅	334,581	307,915
應付房產稅	46,464	41,034
應付土地使用稅	14,901	14,829
其他雜項稅	28,445	19,266
就長春項目估計應付建築商款項	9,818	11,018
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	21,578	-
公共設施費用地方政府墊款	160,200	160,200
其他地方政府墊款	14,000	14,000
建築按金	24,500	-
贊助國家芭蕾舞團	10,000	-
應付出售交易成本	12,306	-
應付申請國家 AAAA 級旅遊景點（羅店新城鎮） 產生之開支	40,730	-
其他應付款項	85,554	56,835
	3,430,376	3,324,846

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。其中應付賬款約人民幣19.69億元（2012年：約人民幣18.72億元）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。
- 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：

	2013年 12月31日	2012年 12月31日
1年內	601,623	958,024
1至2年	435,602	1,381,915
2年以上	1,520,653	289,676
	<u>2,557,878</u>	<u>2,629,615</u>

21. 期後事項

不適用。

管理層討論及分析

a) 本公司及其附屬公司於財政年度內的業務發展公平審閱及其於年終的財務狀況：

經營業績

我們的經營業績主要由土地使用權公開拍賣的次數和其中達成的成交價所帶動。公開拍賣的次數和成交價可能受各種變數的影響，並非完全由本集團控制。於財政年度，在上海羅店項目中僅成功拍賣及出售一幅可供出售土地。因此，本集團土地開發收入較 2012 年下降 12%。

土地出售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)
F1-1	上海羅店	110,021.90	1.01	3月	111,122.12	1,350	12,149

就上海羅店有權享有上列土地出售所得款項的百分比而言，地方政府決定將上海羅店項目於 2013 年有權享有土地出售所得款項的百分比降回至 48%。地方政府於 2012 年授出的優惠比率已被取消。

成本方面，無錫鴻山及瀋陽李相項目於 2013 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 2012 年相比保持不變。

於 2013 年 12 月，本集團增加與上海羅店項目有關的搬遷成本預算人民幣 2.6 億元。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 2,848 元增至每平方米人民幣 3,216 元（增加 13%）。因此，2013 年的銷售成本增加約人民幣 4,000 萬元，待售土地開發餘額增加人民幣 2.21 億元，應付賬款餘額增加人民幣 2.6 億元。

我們的二級物業開發已竣工並交付予客戶。於 2013 年，美蘭湖優湖(UHO)項目中 21,718 平方米及成都綠洲雅賓利花園項目中 34,375 平方米已竣工並交付予客戶。因此，於本財政年度錄得人民幣 4.81 億元的收入及人民幣 4.96 億元的成本。而相關的負利潤乃由於成都綠洲雅賓利

花園項目部份銷售合同中的預售價格在持續對房地產實施調控政策時期定於較低的水平所致。除以低於單位成本簽署的合同產生減值人民幣 1,470 萬元外，未出售的物業單位毋須進一步作出撥備，因為隨著房地產市道緩慢復甦成都綠洲雅賓利花園和美蘭湖優湖(UHO)項目的每平方米平均預售價自 2013 年以來較 2012 年財政年度相比上升約 10%。

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」），於財政年度，高爾夫球場經營錄得人民幣 9,800 萬元的收入，較 2012 年的人人民幣 8,600 萬元增長 13%。於財政年度，投資物業租賃業務錄得人民幣 1,500 萬元的收入，較 2012 年的人人民幣 1,100 萬元增長 35%。

由於行政樓層改造，於財政年度，酒店經營錄得人民幣 5,600 萬元的收入，而於 2012 年為人民幣 6,500 萬元。改造已於 2013 年末完成。

與 2012 年相比，其他收入增加人民幣 2,000 萬元，主要由於本財政年度的利息收入由人民幣 600 萬元增加至人民幣 2,300 萬元以及外匯收益人民幣 600 萬元所致。利息收入增加主要由於定期存款的利息為人民幣 1,500 萬元，而外匯收益增加主要來自匯率波動。

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 2012 年增加人民幣 5,400 萬元，主要由於根據集團與羅店鎮政府簽署的協議就上海羅店申請國家 4A 級旅遊風景區產生的開支達人民幣 6,000 萬元。

管理費

財政年度產生的管理費較 2012 年增加人民幣 3,100 萬元，主要由於 2013 年產生出售與本集團主要業務無關資產的交易成本人民幣 1,100 萬元及美蘭湖婦產醫院啟動開支人民幣 900 萬元，而 2012 年並無產生有關開支。交易成本包括律師費、財務顧問費、核數費及估值費。

其他開支

於 2013 年，其他開支較 2012 年減少人民幣 1,100 萬元，主要由於 2012 年錄得外匯虧損人民幣 500 萬元及出售一間合營公司虧損人民幣 200 萬元，而於本財政年度並無有關情況出現。

非經營性活動

於 2013 年，就已竣工投資物業錄得公允價值虧損人民幣 136 萬元，減值主要由於上海羅店項目內購物商場及零售街的估值。於 2012 年，投資物業之公允價值較有關物業於 2011 年末之賬面值增加人民幣 6,100 萬元（增值 8%），增值乃來自上海羅店項目內零售街及交通樞紐的估值。

財務成本

於財政年度，我們錄得財務成本淨值總額人民幣 2.19 億元，當中包括利息開支人民幣 2.47 億元，部分被資本化利息人民幣 2,700 萬元所抵銷。2012 年的財務成本淨值則為人民幣 8,100 萬元。財務成本增加主要由於我們其中三個物業開發項目，即美蘭湖矽穀項目及美蘭湖優湖(UHO)項目的資本化利息減少。該等項目已分別於 2012 年 12 月及 2013 年 1 月進入竣工階段及交付予客戶。

稅項

於財政年度，本公司錄得所得稅收益人民幣 600 萬元，由除稅前虧損人民幣 2.65 億元所致。

財務狀況表

物業、廠房及設備

於 2013 年 12 月 31 日的結餘較 2012 年末的結餘增加人民幣 1.14 億元。結餘增加主要由於我們的上海羅店項目的醫院項目建築進度所致。

已竣工投資物業及在建投資物業

於 2013 年 12 月 31 日的結餘與去年一致。

待售土地開發

待售土地開發指新城鎮開發項目內的土地開發成本。於財政年度，待售土地開發減少人民幣 4,700 萬元。淨影響乃由於減少人民幣 3.49 億元（於 2013 年第一季度出讓地塊時列作銷售成本），部份被土地開發進度所產生的人民幣 3.02 億元所抵銷。

預付土地租賃款項

此賬戶的結餘乃物業開發項目的土地使用權之賬面值。於 2013 年 12 月 31 日的餘額較 2012 年末減少人民幣 1.41 億元，乃美蘭湖優湖(UHO)項目及成都綠洲雅賓利花園於 2013 年竣工及交付所致。

預付款項

於 2013 年 12 月 31 日的結餘較 2012 年末的結餘減少人民幣 8,600 萬元，乃由於收妥無錫鴻山項目中建築預付款項人民幣 9,000 萬元。

其他應收賬款

於 2013 年 12 月 31 日的餘額較 2012 年末減少人民幣 2.17 億元，主要由於 2013 年第一季度收妥與無錫新瑞醫院、無錫酒店及瀋陽高爾夫球場項目相關的款項人民幣 2.23 億元。

應收賬款

於 2013 年 12 月 31 日的餘額較於 2012 年末的結餘增加人民幣 2.99 億元，主要由於 i)2013 年第一季度出售土地的應收賬款人民幣 6.74 億元；ii)於 2013 年收妥土地銷售人民幣 3.4 億元及物業銷售應收賬款人民幣 2,600 萬元減少所致。

待售開發中物業

於 2013 年 12 月 31 日的結餘主要指美蘭湖矽穀項目、美蘭湖優湖(UHO)項目、成都項目以及無錫鴻慶項目分別為人民幣 11.17 億元、人民幣 1.47 億元、人民幣 2.6 億元和人民幣 4,500 萬元的建設成本。減少人民幣 3,600 萬元主要由於 2013 年竣工及交付美蘭湖優湖(UHO)項目人民幣 2.36 億元、成都綠洲雅賓利花園項目人民幣 1.16 億元、矽穀項目人民幣 360 萬元，以及上述於 2013 年美蘭湖優湖(UHO)項目減值人民幣 607 萬元及成都綠洲雅賓利花園項目減值人民幣 863 萬元（均列作銷售成本）。另一方面，建築進度貢獻人民幣 3.34 億元的整體增加。

計息銀行及其他借貸

與 2012 年末相比，當期計息銀行及其他借貸結餘增加人民幣 1.03 億元，而非當期計息銀行及其他借貸結餘減少人民幣 1.51 億元。

應付賬款

於 2013 年 12 月 31 日的結餘減少人民幣 7,200 萬元。結餘減少主要由於 2013 年二級物業開發竣工後付款人民幣 1.7 億元、支付主要土地開發成本人民幣 1.7 億元，部份被應付拆遷開支增加人民幣 2.6 億元抵銷所致。有關拆遷開支的詳情，請參閱上述銷售成本附註。

其他應付款項及應計款項

於 2013 年 12 月 31 日的餘額較 2012 年末增加人民幣 1.77 億元，主要由於 i)金額為人民幣 4,000 萬元的應計國家 4A 級旅遊風景區開支；ii)金額為人民幣 3,300 萬元的土地出讓之累計營業稅；iii)累計賽事開支包括 2013 年寶馬大師賽產生之人民幣 2,200 萬元；iv)總額為人民幣 2,500 萬元的供應商建築按金；及 v)應計交易成本人民幣 1,200 萬元。

預收款項

於 2013 年 12 月 31 日的餘額主要為收取的物業開發預售所得款項，主要包括成都綠洲雅賓利花園的預售所得款項人民幣 1.56 億元，UHO 的預售所得款項人民幣 5,300 萬元及美蘭湖矽穀的預售所得款項人民幣 1.19 億元。

土地開發的遞延收入

於 2013 年 12 月 31 日的餘額較 2012 年末的餘額增加人民幣 2,400 萬元。結餘增加主要由於今年第一季度出讓地塊，及未竣工部份的遞延收入按羅店項目的 96.17%的竣工比例入賬。

流動資金

本集團已取得下列已公佈的信貸融資。

- a>用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的美蘭湖矽穀項目：
額度：人民幣6億元
於2013年已提取的融資總額：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2013年已提取的融資總額：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4.5億元
於2013年已提取的融資總額：人民幣4.479億元

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 9,200 萬元，於 2013 年末的結餘為人民幣 1.368 億元，主要歸因於經營活動現金流入人民幣 1.64 億元及投資活動現金流入人民幣 1,600 萬元，被融資活動現金流出人民幣 2.73 億元所抵銷。

於財政年度，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）從 46%提高至 48%。

b) 自財政年度末發生的影響本公司及其附屬公司的重要事項詳情：

2013年內，國家對房地產仍然保持整體緊縮調控的政策，尤其年初出臺的「國五條」，曾對市場信心造成一定震盪。但與之前明顯不同的是，房地產調控政策不再以一概全，而是根據各地的特點，因地制宜制定政策。隨各地具體調控政策出臺，中央支持民生和居住的目標逐漸明朗化，不再把房地產調控目標鎖定在具體價格，而是將重點放在通過保障房等安居工程，保障人民住有所居。在強大剛需驅動下，全國商品房市場持續回暖，其中尤以一線城市為甚。而在房地產市場暢旺帶動下，全國土地成交快速回升。根據國家統計局數據，2013年全國土地成交價款達9918億元人民幣，同比增長33.9%，其中成交的土地占地面積按年上升8.8%，成交均價按年上升23%，增幅與2012年相比均有顯注提升。

從2013年第四季開始，「京七條」、「滬七條」、「深八條」等地的調控政策相繼問世，政策的收緊表明了政府調控樓市的決心，也因此穩定了市場預期。在新的一年，隨著限購加碼與房貸收緊，保障房和土地供應穩定增加而平衡供求之下，全國商品房價可期漸趨穩定。而土地市場也可望在穩定的行業環境中整固，向更理性健康的長期趨勢發展。國家統計局的數據顯

示，2013年末中國的城鎮化率為53.7%，較2012年上升近1.2%，國家保持高速的城鎮化步伐。我們所擁的大量優質土地儲備，必可在不久的將來進一步體現所蘊含的良好價值。

在公司的發展方面，年內我們喜獲突破性的發展。經過充分醞釀協商，本公司與國家開發銀行旗下全資附屬公司國開金融達成合作意向，雙方在2013年10月10日簽訂正式協議，國開金融在港設立的全資附屬公司國開國際同意認購本公司新發行股份，並將持有本公司經擴大後總股本約54.32%的股份成為大股東。同時，本公司原控股股東上置控股，將持有經擴大後總股本約14.91%的股份，並將繼續作為本公司之主要股東。交易完成後，國開國際及上置控股均就其各自持有之本公司股份，作出自認購完成日起三年禁售的承諾，共同投資於本公司的長遠發展前景。國開國際成功認購股份仍取決於一部分先決條件的滿足，詳細資訊請參考就此事宜的以前公告。

c) 本公司及其附屬公司日後可能出現的業務發展：

鑒於新城鎮開發乃資本密集型行業，需要大量前期資金的投入，本公司持續的高負債比率及從為數較少的項目得到的土地收入的不穩定性，本公司一直在發展中面臨嚴峻的瓶頸，或未能充份把握國家的城鎮化機遇。為抓住未來國家實施新型城鎮化戰略的發展機遇，實現公司跨越式發展，本公司實需引入有理念、有實力的戰略性股東。因此引入國開金融公司，是公司極重要的發展里程碑。交易完成後，本公司就成為國開金融的戰略附屬公司。我們相信，這一新地位將改善本公司資本架構，並為本公司的核心業務贏得強大的協同效應。本公司的未來發展將成為國開金融公司全國城鎮化發展戰略中的重要組成部分。依託國開系的品牌知名度、強大融資能力、與各級政府的深厚合作關係、在城鎮開發領域的業務網絡和業務夥伴，本公司的業務規模、業績質量、行業影響力和競爭力預計將得到顯著提升。

我們雙方共同認為，國開金融戰略性入股中國新城鎮，是貫徹中共十八屆三中全會提出的國有資本主導下的混合所有制政策的創新實踐，有助於將國有機構的資源品牌優勢和社會資本的機制運營優勢相結合，力爭在國家新型城鎮化戰略實施中擔當先鋒和主力角色。

謝辭

董事會謹借此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在充滿挑戰的一年間所給予的信任和支持，對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工的共渡難關的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2013年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

董事會已審閱其企業管治常規並確保本公司於整個年度內遵守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14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」），惟有關每月向董事更新表現的新加坡守則的守則指引第10.3條及香港守則第C.1.2條守則條文外，原因為經過審慎考慮，管理層認為刊發載有詳細財務業績的公告方式作出季度更新足以讓董事了解及知悉本公司的業務表現。此外，本公司的業務模式獨特，其大部份收入源於土地銷售。鑒於申請土地拍賣須符合政府的土地出讓配額及行期，故上述銷售的執行時間跨度預期將較長。各項土地銷售詳情連同其有關本公司表現的涵義均將於早期及時傳達至董事，而有關土地拍賣的公告將緊隨土地使用權掛牌出售及完成出售後刊發。

董事就董事進行證券交易守則的遵守情況

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券買賣的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的操守守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等確認已於整個年度內遵守標準守則所載的規定標準。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團有1,030名（2012年：1,168）僱員。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個別表現釐定，並會不時予以審閱。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據員工的表現及對本集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅及購股權。

末期股息及暫停股份過戶登記日期

董事會議決不建議就截至2013年12月31日止年度派付末期股息（2012年：零）。

審核委員會

本公司的審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。截至2013年12月31日止年度的經審核年度業績已由審核委員會審閱。

刊發年度業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(www.china-newtown.com)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及新交所網站(www.sgx.com)。本公司的2013年年報（載有上市規則規定的所有資料）將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
施建
主席

香港及新加坡，2014年3月17日

於本公告日期，本公司執行董事為施建先生（主席）、李耀民先生、施冰先生、顧必雅女士、茅一平先生及錢毅鋒先生；本公司非獨立非執行董事為余偉亮先生；本公司獨立非執行董事為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。