

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.sj

### 2014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」）欣然公布本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2014年12月31日止年度的經審核合併財務報表如下：

#### 合併損益及綜合收益表

截至2014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	2014	2013 經重述*
持續經營業務			
收入	5	56,813	608,256
銷售成本	6	(651,195)	(353,552)
(虧損)/毛利		(594,382)	254,704
其他收入	5	56,401	32,799
銷售及分銷成本	6	(8,857)	(73,060)
管理費	6	(82,403)	(70,082)
其他開支	5	(847)	(18,535)
經營(虧損)/溢利		(630,088)	125,826
財務成本	7	(85,923)	(114,730)
出售附屬公司及合營公司收益	8	616,091	-
持續經營業務除稅前(虧損)/溢利		(99,920)	11,096
所得稅	9	44,941	(33,282)
持續經營業務除稅後虧損		(54,979)	(22,186)

	附註	2014	2013 經重述*
<b>已終止經營業務</b>	12		
已終止經營業務除稅後虧損		(154,191)	(237,077)
出售部分已終止經營業務資產及負債除稅後 收益		3,990	-
<b>年內虧損</b>		(205,180)	(259,263)
其他綜合收益		-	-
<b>綜合虧損總額</b>		(205,180)	(259,263)
以下人士應占虧損/綜合虧損：			
母公司擁有人	10	(61,404)	(212,992)
非控股權益		(143,776)	(46,271)
		(205,180)	(259,263)
每股虧損（每股人民幣）			
母公司普通股權持有人應佔每股基本虧損	11	(0.0072)	(0.0474)
母公司普通股權持有人應佔每股攤薄後虧損		(0.0072)	(0.0474)
持續經營業務每股盈利／（虧損）			
（每股人民幣）	11		
持續經營業務每股基本盈利／（虧損）		0.0063	(0.0086)
持續經營業務每股攤薄後盈利／（虧損）		0.0063	(0.0086)

\* 由於附註 12 已終止經營業務的列報，2013 年財務報表經已重述。

## 財務狀況表

於 2014 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	
		2014	2013	2014	2013
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司的投資		-	-	2,991,259	2,591,259
於聯營公司的投資		-	200	-	-
於合營公司的投資		-	55,656	-	-
物業、廠房及設備	13	41,350	1,631,967	93	62
已竣工投資物業	14	-	740,000	-	-
在建投資物業	14	-	106,000	-	-
預付土地租賃款項	15	12,034	244,586	-	-
非流動應收賬款	20	-	48,626	-	-
遞延稅項資產	9	41,149	132,625	-	-
其他資產		-	47,727	-	2,794
應收款項類投資	21	490,000	-	-	-

	附註	本集團		本公司	
		2014	2013	2014	2013
<b>非流動資產總額</b>		<u>584,533</u>	<u>3,007,387</u>	<u>2,991,352</u>	<u>2,594,115</u>
<b>流動資產</b>					
待售土地開發	16	1,549,079	5,130,517	-	-
待售在建物業	17	-	1,568,991	-	-
預付土地租賃款項	15	-	642,312	-	-
存貨		-	5,878	-	-
應收附屬公司款項		-	-	371,286	506,805
預付款項	18	8,539	93,382	-	-
其他應收賬款	19	1,906,439	21,832	128,204	6
應收賬款	20	63,853	743,272	1,635	1
預付所得稅		-	17,480	-	-
現金及銀行結餘		795,451	332,333	543,542	1,853
分類為持作待售資產	12	4,904,237	-	-	-
<b>流動資產總額</b>		<u>9,227,598</u>	<u>8,555,997</u>	<u>1,044,667</u>	<u>508,665</u>
<b>資產總額</b>		<u>9,812,131</u>	<u>11,563,384</u>	<u>4,036,019</u>	<u>3,102,780</u>
<b>權益及負債</b>					
<b>權益</b>					
母公司擁有人應占權益：					
股本		4,110,841	2,980,809	4,110,841	2,980,809
其他儲備		579,270	579,270	1,912,683	1,912,683
累計虧損		(1,164,295)	(1,102,891)	(2,007,038)	(2,002,889)
		<u>3,525,816</u>	<u>2,457,188</u>	<u>4,016,486</u>	<u>2,890,603</u>
非控股權益		321,620	522,096	-	-
<b>權益總額</b>		<u>3,847,436</u>	<u>2,979,284</u>	<u>4,016,486</u>	<u>2,890,603</u>
<b>非流動負債</b>					
計息之銀行及其他借貸	22	-	1,797,870	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	23	-	486,208	-	-
遞延稅項負債		21,151	32,195	-	-
其他非流動負債		-	-	-	-
<b>非流動負債總額</b>		<u>21,151</u>	<u>2,316,273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>流動負債</b>					
計息之銀行及其他借貸	22	896,000	1,338,992	-	198,312
應付賬款	24	161,534	2,557,878	-	-
其他應付賬款及應計賬款	24	116,883	872,498	19,533	13,865
應付關聯方的款項		-	3,500	-	-
預收款項		-	336,482	-	-
預收待售資產款項		553,549	-	-	-

	附註	本集團		本公司	
		2014	2013	2014	2013
土地開發產生的遞延收入	23	383,716	620,221	-	-
即期所得稅負債		359,841	538,256	-	-
與分類為持作待售資產直接相關的負債	12	3,472,021	-	-	-
<b>流動負債總額</b>		<b>5,943,544</b>	<b>6,267,827</b>	<b>19,533</b>	<b>212,177</b>
<b>負債總額</b>		<b>5,964,695</b>	<b>8,584,100</b>	<b>19,533</b>	<b>212,177</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>9,812,131</b>	<b>11,563,384</b>	<b>4,036,019</b>	<b>3,102,780</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,284,054</b>	<b>2,288,170</b>	<b>1,025,134</b>	<b>296,488</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>3,868,587</b>	<b>5,295,557</b>	<b>4,016,486</b>	<b>2,890,603</b>

## 權益變動表

於2014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

	母公司權益持有人應佔權益				非控股權益	權益總額
	股本	其他儲備	累計虧損	總計		
於2013年1月1日	2,980,809	579,270	(889,899)	2,670,180	570,367	3,240,547
綜合虧損總額	-	-	(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)
股息	-	-	-	-	-	-
於2013年12月31日及2014年1月1日	2,980,809	579,270	(1,102,891)	2,457,188	522,096	2,979,284
綜合虧損總額			(61,404)	(61,404)	(143,776)	(205,180)
配售						
5,347,921,071						
新股份	1,130,032			1,130,032		1,130,032
出售附屬公司					(56,700)	(56,700)
股息	-	-	-	-	-	-
於2014年12月31日	4,110,841	579,270	(1,164,295)	3,525,816	321,620	3,847,436

本公司

	<u>股本</u>	<u>其他儲備</u>	<u>累計虧損</u>	<u>總計</u>
於 2013 年 1 月 1 日	2,980,809	1,912,683	(1,972,078)	2,921,414
綜合虧損總額	-	-	(30,811)	(30,811)
於 2013 年 12 月 31 日及 2014 年 1 月 1 日	2,980,809	1,912,683	(2,002,889)	2,890,603
綜合虧損總額	-	-	(4,149)	(4,149)
配售 5,347,921,071 新股份	1,130,032	-		1,130,032
於 2014 年 12 月 31 日	<u>4,110,841</u>	<u>1,912,683</u>	<u>(2,007,038)</u>	<u>4,016,486</u>

## 合併現金流量表

於2014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	2014	2013
<b>經營活動現金流量</b>			
持續經營業務除稅前（虧損）／溢利：		(99,920)	11,096
已終止經營業務除稅前虧損		(139,574)	(276,520)
除稅前虧損		(239,494)	(265,424)
經調整：			
待售土地開發減值撥備		604,798	-
其他應收款減值撥備回撥		(5,800)	-
物業、廠房及設備折舊	13	22,524	66,073
預付土地租賃款項攤銷	15	3,826	6,663
出售物業、廠房及設備（收益）／虧損		(4,902)	78
已竣工投資物業之公允價值（收益）／虧損	14	(8,674)	1,362
在建投資物業之公允價值收益	14	-	(600)
出售附屬公司及合營公司收益	8	(621,039)	-
分占聯營公司及合營公司虧損		158	47
剝離交易成本產生之開支		-	11,156
應收款項類投資收益		(7,770)	-
利息收入		(29,447)	(22,817)
利息開支		190,993	219,425
外匯收益		(12,424)	(5,910)
		(107,251)	10,053
待售土地開發減少		41,461	46,651
待售開發中物業（增加）／減少		(168,987)	45,609
預付土地租賃款項減少		67,953	140,678
存貨減少／（增加）		655	(268)
預付款項（增加）／減少		7,718	86,087
其他應收賬款及資產增加		(127,113)	(3,776)
應收賬款減少／（增加）		80,393	(290,668)
預交所得稅減少／（增加）		3,872	(10,330)
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入減少		(16,101)	(17,180)
土地開發的遞延收入增加		2,262	24,438
預收款項減少		(23,309)	(12,250)
應付帳款及其他應付帳款增加		343,346	143,150
應付關聯方款項（減少）／增加		(500)	2,131
<b>經營活動現金流入淨額</b>		<b>104,399</b>	<b>164,325</b>

附註	2014	2013
<b>投資活動現金流量</b>		
購置／興建物業、廠房及設備	(29,783)	(216,486)
出售物業、廠房及設備之收入	1,766	155
就投資物業支付的款項	(4,261)	(4,999)
出售附屬公司及合營公司	(6,278)	-
於合營公司的投資	-	(6,000)
應收款項類投資	(490,000)	-
預收待售資產款項	553,549	-
已收利息	19,447	22,817
就物業、廠房及設備預付款之退款	-	222,542
支付剝離交易成本產生之開支	(6,452)	(1,644)
<b>投資活動現金流入淨額</b>	<b>37,988</b>	<b>16,385</b>
<b>融資活動現金流量</b>		
從配售本公司新股份所得現金	1,138,979	-
銀行及其他借貸所得款項	237,780	1,406,756
償還銀行借貸	(1,284,059)	(1,449,070)
獲得關聯方借款	500,000	-
就銀行借貸利息付款受限制的存款的現金解除	195,500	9,500
已付利息	(191,126)	(240,330)
<b>融資活動現金流入／（流出）淨額</b>	<b>597,074</b>	<b>(273,144)</b>
現金及現金等價物的增加／（減少）淨額	739,461	(92,434)
年初的現金及現金等價物	136,833	229,267
<b>年終的現金及現金等價物</b>	<b>876,294</b>	<b>136,833</b>

## 財務報表附注

（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。自 2014 年，本集團已與當地政府簽訂有關安排以發展項目籍以將獲得固定回報的報酬。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（「上置控股」，即上置的母公司）成為本公司的最大股東。

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」）及上置控股訂立股份認購協議（「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」）。該認購事項已於 2014 年第一季度交割完成。因此，國開國際控股，為國開金融有限責任公司（「國開金融」）之全資附屬公司，成為本公司之最大股東。

本公司董事（「董事」）認為，於 2014 年 12 月 31 日，本公司的最終控股公司為國開金融。於 2014 年 12 月 31 日，其持有本公司已發行股本 54.32%。

作為認購協議的附錄，本公司與上置控股訂立剝離主協議（「剝離主協議」），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控股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（「剝離資產」），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」）。剝離主協議之各簽署方可經磋商後同意出售其中的剝離資產予上置控股及其附屬公司以外的第三方。該出售事項時乃附帶於上述認購事項並於 2014 年第一季度交割完成。根據由剝離主協議所協定，本公司從剝離該等資產應獲得的現金代價已鎖定，並不受其後續盈利或虧損所影響。剝離資產於財務表報中被分類為持作待售資產並視為本集團已終止經營業務。

於 2014 年 12 月，中國新城鎮發展（無錫）有限公司，為本集團一家全資附屬公司，經得到上置控股同意，與無錫市新區經濟發展集團總公司（「無錫新發集團」）簽訂協議，以即時扣除預扣稅人民幣 64,893,131 元後的淨代價人民幣 1,133,905,524 元出售無錫項目。無錫項目集團的主要業務為對無錫鴻山新鎮面積 8.6 平方公里的土地進行規劃、開發和運營。

無錫項目集團乃於 2007 年根據本集團和無錫新發集團的子公司簽署的合資協定而成立。

其主要由無錫鴻山新城鎮開發有限公司（「無錫鴻山開發」）的90%權益及無錫鴻山新城鎮綠化環保建設有限公司（「鴻山綠化」）的90%權益構成。此實體持有的部分資產乃屬於剝離資產的部分，因此在協商本交易是已獲得上置控股的同意。

就出售無錫項目而言，剝離資產之相關資產及負債歸屬於上置控股的代價為人民幣600,246,164元。按剝離主協議約定之出售代價人民幣2,069,832,594元將相應地減少人民幣594,246,164元，該金額為歸屬於剝離資產代價（人民幣600,246,164元）扣減應由上置控股承擔之無錫新瑞醫院增資款項（人民幣6,000,000元）。

## 2. 編制準則

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（「國際會計準則理事會」）頒布的國際財務報告準則（「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。持作代售剝離集團以賬面價值及公允價值減出售費用之較低者入賬，見附注14進一步說明。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) 合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2014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。

### (b) 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周期部份內出售、消耗或變現的資產（例如待售土地開發），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。

對國際財務報告準則第 10 號，國際財務報告準則第 12 號及國際會計準則第 27 號之修訂	投資主體
對國際會計準則第 32 號之修訂	金融資產和金融負債的抵消
對國際會計準則第 36 號之修訂	非金融資產可回收金額的披露
對國際會計準則第 39 號之修訂	衍生工具的變更和套期會計的延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 21 號	徵費
2010 年至 2012 年週期之年度改進	2014 年 1 月頒布之對多項國際財務報告準則之修訂
2011 年至 2013 年週期之年度改進	2014 年 1 月頒布之對多項國際財務報告準則之修訂

本集團並無提前採納已頒布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；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。

來自本集團應占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））占截至 2014 年 12 月 31 日止年度收入的 100%（2013 年：上海：50%）。

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	土地開發	其他	調整及對銷	合計
<b>分部業績</b>				
對外銷售額	56,813	-	-	56,813
分部間銷售額	-	-	-	-
分部銷售總額	56,813	-	-	56,813
<b>業績</b>				
折舊	(4,609)	(87)	-	(4,696)
攤銷	(2,810)	-	-	(2,810)
<b>分部（虧損）/溢利</b>	<u>(621,916)</u>	<u>607,919</u>	<u>(85,923)<sup>1</sup></u>	<u>(99,920)</u>
<b>分部資產</b>	<u>1,727,251</u>	<u>3,139,494</u>	<u>4,945,386<sup>2</sup></u>	<u>9,812,131</u>
<b>分部債務</b>	<u>1,183,412</u>	<u>32,270</u>	<u>4,749,013<sup>3</sup></u>	<u>5,964,695</u>
<b>其他披露資料</b>				
資本性開支 <sup>4</sup>	<u>703</u>	<u>324</u>	<u>117,588</u>	<u>118,615</u>

經營分部分析如下：

- 1 各持續經營業務之經營分部的溢利並不包括財務成本人民幣 85,923 千元。
- 2 分部內的資產並不包括遞延稅項資產人民幣 41,149 千元及待售資產人民幣 4,904,237 千元，因該等資產以集團形式管理。
- 3 分部內的負債並不包括應付當期所得稅項人民幣 359,841 千元、計息銀行及其他借貸人民幣 896,000 千元、遞延稅項負債人民幣 21,151 千元及待售資產相關負債人民幣 3,472,021 千元，因該等負債以集團形式管理。
- 4 持續經營業務之資本開支包含新增物業、廠房及設備人民幣 1,027 千元。已終止經營業務之資本開支包含新增物業、廠房及設備人民幣 114,114 千元及新增預付土地租賃款項人民幣 3,474 千元。

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	土地開發	其他	調整及對銷	合計
<b>分部業績</b>				
對外銷售額	608,267	(11)	-	608,256
分部間銷售額	-	-	-	-
分部銷售總額	608,267	(11)	-	608,256
<b>業績</b>				
折舊	(7,555)	(79)	-	(7,634)
攤銷	(447)	-	-	(447)
在建投資物業的公允 價值收益	600	-	-	600
分部溢利/ (虧損)	137,503	(11,677)	(114,730) <sup>1</sup>	11,096
分部資產	6,112,098	181,264	5,270,022 <sup>2</sup>	11,563,384
分部負債	3,352,398	42,751	5,188,951 <sup>3</sup>	8,584,100
<b>其他披露資料</b>				
資本性開支 <sup>4</sup>	377	13	181,259	181,649

- 1 各持續經營業務之經營分部的溢利並不包括財務成本人民幣 114,730 千元。
- 2 分部內的資產並不包括遞延稅項資產人民幣 88,601 千元及已終止經營業務的資產人民幣 5,181,421 千元，因該等資產以集團形式管理。
- 3 分部內的負債並不包括應付當期所得稅項人民幣 525,574 千元、計息銀行及其他借貸人民幣 1,299,312 千元、遞延稅項負債人民幣 21,151 千元、應付關連方款項人民幣 3,000 千元及已終止經營業務的負債人民幣 3,339,914 千元，因該等負債以集團形式管理。
- 4 持續經營業務之資本開支包含新增預付土地租賃款項（非流動部份）人民幣 3 千元及新增物業、廠房及設備人民幣 387 千元。已終止經營業務之資本開支包含新增物業、廠房及設備人民幣 179,797 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。

5. 收入、其他收入及其他開支

收入

	2014	2013
土地開發	56,813	643,336
減：營業稅及附加費	-	(35,080)
	56,813	608,256

## 其他收入

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
外匯收益淨額	12,424	6,470
利息收入	28,564	22,622
政府補貼	-	314
撥回壞賬撥備－其他應收款項（附註 19 b）	5,800	3,100
應收國開雨花款項	7,770	-
其他	1,843	293
	<u>56,401</u>	<u>32,799</u>

## 其他開支

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
外匯虧損淨額	-	5
銀行費用	734	2,049
壞賬撥備－應收賬款（附註 20）	-	16,247
其他	113	234
	<u>847</u>	<u>18,535</u>

## 6. 按性質分類的開支

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
土地開發成本	46,397	353,552
待售土地開發減值	604,798	-
物業、廠房及設備折舊	4,696	7,634
預付土地租賃款項攤銷	2,810	447
審計費及非審計費	7,479	5,385
審計費		
- 本公司核數師	4,050	3,650
- 其他核數師	1,091	298
非審計費		
- 本公司核數師	-	1,060
- 其他核數師	2,338	377
僱員福利	34,513	25,147
能源費用	1,185	2,799
物業稅、印花稅及土地使用稅	819	1,099
廣告	8,745	11,698
剝離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

物業管理服務開支	9,012	-
其他	22,001	18,837
銷售成本、銷售及分銷成本及管理費用總額	742,455	496,694

## 7. 財務成本

	2014	2013
須於 5 年內全數償還的銀行貸款及其他借貸利息	85,923	114,730
毋須於 5 年內全數償還的銀行貸款及其他借貸利息	-	-
減：資本化利息	-	-
	85,923	114,730

## 8. 出售附屬公司及合營公司收益

於 2014 年 12 月，經上置控股同意，本集團全資附屬公司中國新城鎮發展（無錫）有限公司訂立協議，以將無錫項目出售予無錫新發集團，即時扣除預扣稅人民幣 64,893,131 元後的淨代價為人民幣 1,133,905,524 元。無錫項目項下的部分資產為上置控股剝離資產的一部分，因此，磋商此項交易時已取得上置控股的同意。原則上同意剝離無錫項目產生的收益大部分歸屬持續經營業務，及並非按原計劃將已終止經營業務有關的資產及負債轉撥至上置控股，該等資產及負債將轉撥至無錫新發集團。

截至 2014 年 12 月 31 日	附註	持續經營業務	已終止經營業務
出售的淨（負債）/資產：			
於合營公司的權益		-	55,498
物業、廠房及設備	13	38,623	23,110
已竣工投資物業	14	-	51,000
在建投資物業	14	-	106,000
預付土地租賃款項（當期）		85,349	-
遞延稅項資產		16,460	-
待售土地開發		2,373,650	93,681
存貨		-	107
預付款項		-	199
其他應收賬款		2,407	330,651
應收賬款		-	57
現金及銀行結餘		1,579	4,699
應付賬款		(1,266,681)	(17,504)
其他應付帳款及應計賬款		(949,044)	(798)
應付關聯方的款項		(3,000)	-
遞延稅項負債		-	(2,682)
土地開發產生的遞延收入		(286,649)	-

即期所得稅負債	(16,482)	(5,770)
	(3,788)	638,248
少數股東權益	(13,750)	(42,950)
出售附屬公司及合營公司之稅前收益	616,091	4,948
代價:	598,553	600,246

即時扣除預扣稅人民幣 64,893,131 元後，淨代價人民幣 1,133,905,524 元將以現金支付。人民幣 6.08 億元於 2015 年 1 月已收悉，代價的 95%將於 2015 年 3 月 31 日前支付，及餘下的 5%將於 2015 年 12 月 31 日前支付。

出售附屬公司相關的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

截至 2014 年 12 月 31 日	持續經營業務	已終止經營業務
已收現金	-	-
出售的現金及銀行結餘	(1,579)	(4,699)
出售附屬公司及合營公司相關的現金及現金等價物流出淨額	(1,579)	(4,699)

## 9. 所得稅

本集團的各個實體須就產生自或源自本集團成員公司所在及所經營的稅務管轄權區的溢利繳納所得稅。

本公司為於英屬處女群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按 25%所得稅率繳納所得稅。

### 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。

所得稅的主要部份為：

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
所得稅費用／（抵免）：		
當期所得稅	(149,174)	-
遞延稅項	40,298	33,282
遞延預扣稅	63,935	-
損益賬內呈報之所得稅費用／（抵免）	<u>(44,941)</u>	<u>33,282</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如下：

#### 截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	<u>CNTD 及英屬處女 群島公司</u>		<u>中國內地</u>		<u>總計</u>	
除稅前溢利／（虧損）	<u>599,060</u>		<u>(698,980)</u>		<u>(99,920)</u>	
按法定稅率計算的稅項	-	-	(174,745)	25.0%	(174,745)	174.9%
未確認稅項虧損	-	-	27,980	-4.0%	27,980	-28.0%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	160	0.0%	160	-0.2%
撇銷先前已確認稅項虧損			37,729	-5.4%	37,729	-37.8%
預扣稅的影響	63,935	10.7%	-	-	63,935	-64.0%
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	<u>63,935</u>	<u>10.7%</u>	<u>(108,876)</u>	<u>15.6%</u>	<u>(44,941)</u>	<u>44.9%</u>

#### 截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	<u>CNTD 及英屬處女 群島公司</u>		<u>中國內地</u>		<u>總計</u>	
除稅前溢利／（虧損）	<u>(30,706)</u>		<u>41,802</u>		<u>11,096</u>	
按法定稅率計算的稅項	-	-	10,451	25.0%	10,451	94.2%
未確認稅項虧損	-	-	22,345	53.5%	22,345	201.4%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	486	1.2%	486	4.4%
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,282</u>	<u>79.7%</u>	<u>33,282</u>	<u>300.0%</u>

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	
	2014	2013	2014	2013
<b>遞延稅項資產／(負債)</b>				
預付土地租賃款項及開發中土地基建賬面淨值及其稅基的淨差額	(59,149)	(60,276)	1,127	(3,777)
物業、廠房及設備賬面淨值及其稅基的淨差額	29,922	30,038	(116)	(1,763)
投資物業賬面淨值及其稅基的淨差額	(28,453)	(28,283)	(170)	(3,974)
開辦費	3,600	2,821	779	2,821
可用於抵銷未來應課稅收入的虧損	2,957	65,910	(62,953)	23,704
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	107,885	-	(3,546)
應收款項減值撥備	6,880	6,068	812	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	(4,665)	(11,044)	6,379	(6,379)
其他	8,229	8,462	(233)	98
<b>遞延稅項資產淨額</b>	<b>46,055</b>	<b>100,430</b>		
<b>遞延所得稅（費用）／優惠</b>			<b>(54,375)</b>	<b>8,624</b>

遞延稅項變動：

	2014	2013
自 1 月 1 日	100,430	91,806
溢利或虧損已確認之稅項收入／開支	(40,298)	(33,282)
出售附屬公司	(13,778)	-
已終結經營業務	(299)	41,906
轉撥至持有待出售	(26,057)	-
<b>截止 12 月 31 日</b>	<b>19,998</b>	<b>100,430</b>
<b>遞延稅項資產</b>	<b>41,149</b>	<b>132,625</b>
<b>遞延稅項負債</b>	<b>(21,151)</b>	<b>(32,195)</b>

## 10. 本公司擁有人應佔虧損

截至 2014 年及 2013 年 12 月 31 日止年度，母公司擁有人應占綜合虧損分別包括虧損人民幣 4,149 千元及人民幣 30,811 千元，已於本公司財務報表內處理。

## 11. 每股盈利/（虧損）

每股基本盈利/（虧損）金額以母公司普通股權持有人截至 2014 年及 2013 年 12 月 31 日止年度應佔盈利/（虧損）為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄後盈利/（虧損）所用的盈利/（虧損）及股份數據：

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
母公司普通股權持有人 應佔溢利/（虧損）		
持續經營業務	54,622	(38,668)
已終止經營業務	(116,026)	(174,324)
用於計算每股基本及攤薄虧損的母公司普通股權持有人 應佔溢利/（虧損）	<u>(61,404)</u>	<u>(212,992)</u>
已發行普通股的加權平均數	8,571,409,793	4,498,198,676
用於計算每股攤薄溢利/（虧損）的普通股數	<u>8,571,409,793</u>	<u>4,498,198,676</u>
每股基本虧損（人民幣）	<u>(0.0072)</u>	<u>(0.0474)</u>
每股攤薄後虧損（人民幣）	<u>(0.0072)</u>	<u>(0.0474)</u>
持續經營業務每股基本盈利/（虧損）（人民幣）	<u>0.0063</u>	<u>(0.0086)</u>
持續經營業務每股攤薄後盈利/（虧損）（人民幣）	<u>0.0063</u>	<u>(0.0086)</u>
已終止經營業務每股基本虧損（人民幣）	<u>(0.0135)</u>	<u>(0.0388)</u>
已終止經營業務每股攤薄後虧損（人民幣）	<u>(0.0135)</u>	<u>(0.0388)</u>

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。

## 12. 已終止經營業務

誠如於附註 1 所述，於 2013 年 10 月 10 日，本公司、國開國際及上置控股簽訂了股份認購協定（「認購協定」）。據此，國開國際同意根據協定中的條款和條件認購 5,347,921,071 股本公司新股。股份認購已於 2014 年第一季度完成，股份已獲發行。

作為交易的一部份，本公司與上置控股簽訂了剝離主協定。據此，本公司同意根據協定中的條款和條件出售剝離資產，及上置控股同意以總代價人民幣 2,069,832,594 元購買剝離資產，有關代價須以現金分期支付。在 2014 年 12 月，在上置控股同意下，本集團全資附屬公司無錫新城發展(無錫)有限公司就出售無錫項目集團予無錫新發集團有限公司簽訂了協議。就出售無錫項目而言，剝離資產之相關資產及負債歸屬於上置控股的代價為人民幣 600,246,164 元。按剝離主協議約定之出售代價人民幣 2,069,832,594 元將相應地減少人民幣 594,246,164 元，該金額為歸屬於剝離資產代價（人民幣 600,246,164 元）扣減應由上置控股承擔之無錫新瑞醫院增資款項（人民幣 6,000,000 元）。而第一期人民幣 553,549,000 的對價款項已於 2014 年收到。於 2014 年 12 月 31 日，剝離資產於財務報表中被歸類為持作待售資產，並視作本集團的已終止業務。

已終止經營業務於下列期間的業績呈列如下：

	附註	2014	2013
收入		386,598	608,047
銷售成本		(261,205)	(587,188)
毛利		125,393	20,859
其他收入		1,662	2,051
銷售及分銷成本		(82,385)	(99,272)
管理費用		(90,584)	(92,634)
其他開支		(2,054)	(2,020)
已竣工投資物業的公允價值		8,674	(1,362)
在建投資物業的公允價值溢利		-	600
已終止經營業務的經營虧損		(39,294)	(171,778)
財務成本		(105,070)	(104,695)
分占共同控制實體虧損		(158)	(47)
已終止經營業務除稅前虧損		(144,522)	(276,520)
所得稅		(9,669)	39,443
已終止經營業務的除稅後虧損		(154,191)	(237,077)
出售附屬公司及合營公司除稅後收益		3,990	-
已終止經營業務的期內虧損		(150,201)	(237,077)

於 2014 年 12 月 31 日被分類為持作待售的主要資產及負債類別如下：

	附註	2014
資產		
於聯營公司的投資		200
物業、廠房及設備		1,623,721
已竣工投資物業	14	698,000
預付土地租賃款項-長期		146,851

非流動應收賬款		110
遞延稅項資產		30,722
其他資產		43,442
待售在建物業	17	1,539,563
預付土地租賃款項-短期		469,059
存貨		5,116
預付款項		35,240
其他應收賬款		210,896
應收賬款		6,866
預付所得稅		13,608
現金及銀行結餘		80,843
<b>分類為持作待售資產</b>		<b>4,904,237</b>

### 負債

非流動計息的銀行及其他借貸		947,690
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入		470,107
遞延稅項負債		4,665
計息的銀行及其他借貸		573,480
應付帳款		463,182
其他應付帳款及應計賬款		756,151
預收款項		249,864
即期所得稅負債		6,882
<b>與分類為持作待售資產直接有關的負債</b>		<b>3,472,021</b>

<b>與剝離資產直接有關的淨資產</b>		<b>1,432,216</b>
----------------------	--	------------------

資產剝離有關的現金流動淨額如下：

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
經營	360,508	263,930
投資	60,699	91,459
融資	<u>(424,919)</u>	<u>(367,433)</u>
於年終	<u>(3,712)</u>	<u>(12,044)</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>每股虧損：</b>		
已終止業務的基本虧損	(0.0135)	(0.0388)
已終止業務的攤薄後虧損	(0.0135)	(0.0388)

### 13. 物業、廠房及設備

本集團	酒店物業	高爾夫 經營資產	其他 樓宇	傢具、裝 修及設備	汽車	在建工程	總計
<u>原成本</u>							
於 2013 年 1 月 1 日	753,690	737,132	75,566	70,118	50,752	429,106	2,116,364
轉撥自在建工程	-	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
添置	-	3,132	101,596	7,989	2,326	98	115,141
轉撥至持作待售	(729,690)	(759,712)	(566,714)	(88,328)	(27,993)	(71,345)	(2,243,782)
出售附屬公司	(24,000)	-	(18,413)	(413)	(2,807)	(25,517)	(71,150)
出售	-	-	(2,571)	(7,566)	(4,634)	-	(14,771)
於 2014 年 12 月 31 日	-	-	54,622	8,190	14,581	231	77,624
<u>累計折舊</u>							
於 2013 年 1 月 1 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
年內撥備	6,053	5,380	6,520	2,512	2,059	-	22,524
轉撥至持作待售	(239,344)	(152,820)	(6,157)	(39,621)	(20,546)	-	(458,488)
出售附屬公司	(1,020)	-	(5,514)	(384)	(2,499)	-	(9,417)
出售	-	-	(5,857)	(7,025)	(4,109)	-	(16,991)
於 2014 年 12 月 31 日	-	-	15,937	7,621	12,716	-	36,274
<u>減值</u>							
於 2013 年 1 月 1 日	145,583	-	-	-	-	15,990	161,573
年內確認	-	-	-	-	-	-	-
回撥	-	-	-	-	-	-	-
於 2013 年 12 月 31 日	145,583	-	-	-	-	15,990	161,573
年內確認	-	-	-	-	-	-	-
回撥	-	-	-	-	-	-	-
轉撥至持作待售	(145,583)	-	-	-	-	(15,990)	(161,573)
於 2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
<u>賬面淨值</u>							
於 2013 年 1 月 1 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
於 2014 年 12 月 31 日	-	-	38,685	569	1,865	231	41,350

本集團持作待售資產中的若干物業已就授予本集團的計息銀行及其他借貸進行質押（詳見附注 22）。

#### 14. 已竣工投資物業及在建投資物業

##### 本集團

已竣工投資物業	2014	2013
於年初	740,000	739,900
加：轉撥自在建投資物業	326	1,462
加：公允價值增加/（減少）的收益/(虧損)	8,674	(1,362)
減：出售投資物業	(51,000)	-
減：轉撥至持有待售	(698,000)	-
於年終	-	740,000

  

在建投資物業	2014	2013
於年初	106,000	105,400
加：建築成本	326	1,462
減：轉撥至已竣工投資物業	(326)	(1,462)
加：公允價值收益	-	600
減：出售附屬公司	(106,000)	-
於年終	-	106,000

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估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）估值。

以下有關已竣工及在建投資物業的金額已在已終止業務的損益中確認：

	2014	2013
已竣工投資物業：		
租金收入	15,337	15,116
來自公允價值增加/（減少）的收益 /（虧損）	8,674	(1,362)
其他直接經營開支	-	-
在建投資物業：		
來自公允價值增加/（減少）的收益 /（虧損）	-	600

於 2014 年 12 月 31 日，在已轉撥并分類為持作待售的已竣工投資物業中，人民幣 6.06 億元的已竣工投資物業已因計息銀行及其他借貸予以抵押（2013 年：人民幣 6.06 億元）。

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	<u>2014</u>	<u>2013</u>
北歐風情街 中國上海	零售街	租賃	40.8 年	488,000	479,000
購物中心 中國上海 無錫項目零售街	超級市場	租賃	35.0 年	210,000	210,000
中國無錫	零售街	租賃	32.9 年	-	51,000
				<u>698,000</u>	<u>740,000</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，於上海的購物中心投資物業乃以中期（少於 50 年但不少於 10 年）租賃持有，該等物業已被重新分類至持作待售資產。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，並已被出售。以上所述的所有投資物業均位於中國內地。

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，並使用以下主要數據。

已竣工投資物業	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>折現率</b>		
上海北歐風情街	5.5 – 6%	5.5 – 6%
上海購物中心	4 – 5%	4 – 5%
無錫零售街	4 – 5%	4 – 5%

折現率大幅上升/（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過程中，乃經參考相關市場之可資比較銷售的證據及考慮建築成本及將會支銷以完成開發項目的成本後所得。



## 15. 預付土地租賃款項

本集團的土地租賃款項乃反映預付經營租賃，其變動分析如下：

本集團	2014	2013
於中國內地，以下列租約持有：		
-10年至50年的租約	12,034	424,783
-50年以上的租約	-	462,115
	<u>12,034</u>	<u>886,898</u>
<b>本集團</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
於年初	886,898	1,034,469
添置	3,474	3
隨出售已竣工投資物業而出售	(76,488)	(128,567)
出售附屬公司	(172,734)	-
於損益賬扣除的攤銷	(3,826)	(6,663)
待售在建物業的資本化攤銷	(9,380)	(12,344)
轉撥至持作出售	(615,910)	-
於年終	<u>12,034</u>	<u>886,898</u>

於2013年12月31日，上述預付土地租賃款項人民幣642,312,000元經已被分類為流動資產。

於2014年12月31日，在已轉撥并分類為持作待售的預付土地租賃款項中，人民幣526,653,000元的預付土地租賃款項已因計息銀行及其他借貸予以抵押（2013年：人民幣：537,377,000元）。

## 16. 待售土地開發

本集團	2014	2013
按成本及可實現淨值較低者為準：		
中國內地	<u>1,549,079</u>	<u>5,130,517</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。

收入的確認取決於相關地塊被當局出售的時間，而該時間的不確定并不受本集團控制。在有關當局完成出售地塊後，相關的待售土地開發的金額將以銷售成本確認及入賬(詳見附註 6)。

#### 待售土地開發按可變現淨值入賬造成之減值支出

於羅店新鎮，總面積為 6.8 平方公里的儲備土地劃分為西區及東區，分別為 3.4 平方公里及 3.4 平方公里。迄今，西部所有地塊已全數出售。董事對羅店待售土地開發進行評估并釐定除原承諾成本外的額外成本，改進該區域的公共設施以提高東部地塊的吸引力。儘管以提高東部地塊吸引力的額外成本支出或會導致儲備地塊銷售價格上漲，基於謹慎性在減值測試時，該因素並不作為考慮因素。因此，上海羅店待售土地開發按可變現淨值入賬造成發減值支出人民幣 6.05 億元。

### 17. 待售在建物業

本集團	2014	2013
按成本：		
於中國上海	-	1,270,713
於中國無錫	-	44,808
於中國成都	-	268,177
	-	1,583,698
就成本超過可變現淨值的差額撥備：	-	(14,707)
	-	1,568,991
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
預期可收回開發中物業：		
一年內	-	1,144,267
一年後	-	424,724
	-	1,568,991

於 2014 年 12 月 31 日，共計人民幣 1,539,563 千元的待售在建物業已分類為持作待售資產(詳見附註 12)。人民幣 11.67 億元的待售在建物業經已進行銀行及其他貸款質押(2013 年：人民幣 12.94 億元)。

### 18. 預付款項

本集團	2014	2013
預付款項	8,539	93,382

於 2014 年 12 月 31 日的預付款項主要包括就總部的裝修和租金所預付的人民幣 853.6 萬元(2013 年：無) (2013 年 12 月 31 日：就興建無錫生態公園的預付款項人民幣 0.37 億元)。

## 19. 其他應收款項

本集團	附註	2014	2013
其他應收款項			
出售淨代價	8	1,133,906	-
應收無錫項目	(a)	760,237	-
應收國開雨花款項	21	7,770	-
應收長春管委會	(b)	182,569	188,369
應收建築商	(c)	-	21,000
其他		22,722	40,028
		<u>2,107,204</u>	<u>249,397</u>
減：減值	(b)/(c)	(200,765)	(227,565)
其他應收款項淨額		<u>1,906,439</u>	<u>21,832</u>

其他應收款項的賬齡分析如下：

	2014		
	其他應收款項	減：減值撥備	其他應收款項淨額
6 個月內	1,904,097	-	1,904,097
6 個月至 1 年	2	-	2
1 年至 2 年	90	-	90
2 年至 3 年	-	-	-
3 年以上	203,015	(200,765)	2,250
	<u>2,107,204</u>	<u>(200,765)</u>	<u>1,906,439</u>
	2013		
	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>

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) 應收無錫項目人民幣7.6億元。本集團在出售無錫項目前曾向項目提供資金，相關款項應從無錫項目出售代價額外進行結算及全數收回。
- (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厘定）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。雖然本集團將繼續追討有關款項，然而考慮到實際狀況，本集團已就未清償結餘作出人民幣1.99億元的全數撥備。於2014年，本集團自長春管委會收取人民幣600萬元（2013年：人民幣300萬元），及撥備已按相同金額減少（2013年：人民幣300萬元）。經考慮於2014年及2013年所收取的金額僅占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2014年12月31日的未清償結餘人民幣1.83億元作出全數撥備。
- (c) 於2014年12月31日，概無應收第三方建築商的款項結餘（2013年：人民幣2,100萬元），由於該等資產經已分類至持有待售資產。於2008年12月，由於非法占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。然而，該等補償僅收受人民幣300萬元，仍有人民幣2,100萬元應收款項餘額未收回。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2,100萬元的全額撥備。

## 20. 應收賬款

本集團	2014	2013
待售土地開發產生的應收款項	62,218	800,761

出售物業產生的應收款項	-	1,530
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	-	2,178
其他	1,635	3,676
	<hr/>	<hr/>
應收賬款總額	63,853	808,145
減：待售土地開發產生的應收款項減值	-	(16,247)
	<hr/>	<hr/>
應收賬款淨額	63,853	791,898

應收賬款的賬齡分析如下：

	<b>2014</b>		
	<u>應收賬款</u>	<u>減：減值撥備</u>	<u>應收賬款淨額</u>
6個月內	31,635	-	31,635
6個月至1年	-	-	-
1年至2年	-	-	-
2年至3年	-	-	-
3年以上	32,218	-	32,218
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	63,853	-	63,853
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>2013</b>		
	<u>應收賬款</u>	<u>減：減值撥備</u>	<u>應收賬款淨額</u>
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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	808,145	(16,247)	791,898
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

以上結餘為無抵押及免息。

應收賬款減值撥備的變動如下：

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
本集團		
	16,247	-
於年初	-	16,247
已確認的減值虧損	(16,247)	
出售附屬公司	-	16,247
	<hr/>	<hr/>

於2013年確認的應收賬款減值撥備乃一個個別性已減值的應收賬款之悉數撥備。於2014年12月31日，於出售附屬公司後，概無該等減值。

不被視為已減值的應收賬款之賬齡分析如下：

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
未逾期亦未減值	63,853	789,720
已逾期但未減值：		
120 日內	-	-
120 日以上	-	2,178
	<u>63,853</u>	<u>791,898</u>

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。

## 21. 應收款項類投資

於 2014 年 11 月 3 日，本集團與南京雨花臺人民區政府（「雨花臺區政府」）及本集團之控股股東國開金融有限公司（「國開金融」）簽訂合作框架協議。於是，本集團對南京國開雨花城市更新發展有限公司（「國開雨花」）注資人民幣 4.9 億元。雨花臺區政府同意雨花區國有資產經營管理中心（「雨花臺國資委」）保證本集團之資本投入獲取稅後 12.8% 的固定收益。本集團不分享國開雨花的經營溢利亦不承擔其經營虧損，因此，該項投資劃分為應收款項類投資。於 2014 年 12 月 31 日，錄得投資收益人民幣 770 萬元并確認為其他應收款項。

## 22. 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並乃如下所列：

	本集團		本公司	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
銀行及其他借貸－有抵押	246,000	2,398,862	-	198,312
銀行及其他借貸－無抵押	<u>650,000</u>	<u>738,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>896,000</u>	<u>3,136,862</u>	<u>-</u>	<u>198,312</u>

計息銀行及其他借貸須按如下償還：

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
6 個月內	679,000	510,452	-	198,312
6 個月至 9 個月	100,000	32,270	-	-
9 個月至 12 個月	117,000	796,270	-	-
1 年至 2 年	-	1,003,580	-	-
2 年至 5 年	-	507,360	-	-
5 年以上	-	286,930	-	-
	<u>896,000</u>	<u>3,136,862</u>	<u>-</u>	<u>198,312</u>

本集團以人民幣計值的計息銀行借貸於截止至 2014 年 12 月 31 日年度按 5.9%的浮動年利率計息（2013 年：按 5.9%至 7.86%的浮動年利率計息）。

於 2014 年，本集團自第三方的人民幣 5 億元借貸以 10%的固定年利率計息。於 2013 年，本集團自第三方信託之其他借貸人民幣 4.5 億元以 14.6%的固定年利率計息。

#### 長期及短期銀行借貸－有抵押

於 2014 年 12 月 31 日，銀行借貸人民幣 246,000 千元（2013 年：人民幣 1,948,862 千元）乃以本集團若干已分類為持作待售資產的物業作抵押，其中包括物業、廠房及設備、在建投資物業、待售在建物業、預付土地租賃款項以及銀行存款，該等抵押品於 2014 年 12 月 31 日的賬面淨值分別為人民幣 313,876 千元（2013 年：429,424 千元）、人民幣零元（2013 年：人民幣 606,096 千元）、人民幣零元（2013 年：人民幣 1,248,998 千元）、人民幣 191,666 千元（2013 年：人民幣 449,503 千元）及人民幣零元（2013 年：人民幣 195,300 千元）。

於 2013 年 12 月 31 日，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的 90%股權、無錫鴻慶股權的若干經濟權益（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 千元）作抵押。該筆貸款亦由上置控股及本公司執行主席施建先生提供擔保。該筆貸款經已於本年內償還。

#### 其他借貸－無抵押

於 2014 年 12 月 31 日，其他借貸為由國開金融的全資附屬公司國開思遠（北京）投資基金有限公司所管理的基金所得之人民幣 5 億元短期貸款。此外，亦有一筆由上海羅店古鎮置業有限公司所得的人民幣 1.5 億元貸款。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團並無未提取信貸融資(2013: 人民幣 1.167 億元)。

## 23. 遞延收入

本集團	附註	2014	2013
來自以下各項的遞延收入：			
出售高爾夫俱樂部會籍	(i)	-	486,208
待售土地開發	(ii)	383,716	620,221
		<u>383,716</u>	<u>1,106,429</u>

### 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。於 2014 年 12 月 31 日，高爾夫俱樂部已被分類為持作待售資產。
- (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。

## 24. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

本集團	2014	2013
應付賬款	161,534	2,557,878
高爾夫俱樂部會籍備金的應計費用	-	25,059
薪酬及福利	5,356	2,234
其他應付稅項：		
應付營業稅	12,715	334,581
應付房產稅	-	46,464
應付土地使用稅	-	14,901
其他雜項稅	61	28,445
就長春項目估計應付建築商款項	8,618	9,818
超出本集團估計應占土地出售所得款項的收款	26,477	28,405
興建成都菜市場的義務	-	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
其他地方政府墊款	-	14,000
建築保證金	-	24,500
贊助國家芭蕾舞團	-	10,000
應付剝離交易費用	12,106	12,306
應付申請國家 AAAA 級旅遊景點（羅店新城鎮）產生之開支	3,200	40,730



其他	48,350	85,554
	<u>278,417</u>	<u>3,430,376</u>

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 6,100 萬元（2013 年：約人民幣 19.69 億元）並無訂定明確到期日。
- 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：

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1 年內	20,089	601,623
1 至 2 年	26,784	435,602
2 年以上	<u>114,661</u>	<u>1,520,653</u>
	<u>161,534</u>	<u>2,557,878</u>

## 25. 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於年終的財務狀況及其公平審閱：

#### 經營業績

我們的經營業績主要由土地使用權公開拍賣的次數和其中達成的成交價所帶動。於 2014 年，本集團收入較 2013 年同期大幅下降 91%，主要由於期內土地使用權出售數量和土地銷售面積及進度均小於去年同期造成。我們於 2014 年 6 月 5 日成功拍賣並售出位於上海羅店項目內的 C6-2 地塊。

該地塊以人民幣 1.245 億元的總價出讓予一家中國的獨立第三方房地產發展商。人民幣 5,681 萬元的收入淨額及人民幣 4,640 萬元的銷售成本也隨之於 2014 年上半年入帳。土地銷售的合約價詳情概述如下：

項目	地盤面積 (平方米)	容積率	月份	建築面積 (平方米)	合約價 (人民幣百 萬元)	建築面積均價 (人民幣 / 平方米)
上海羅店	14,045.5	2	6月	28,091	124.5	4,430 元

銷售成本方面，上海羅店項目於 2014 年的土地開發單位成本（按服務預算成本除以相關面積分配）為每平方米人民幣 3,303 元，與 2013 年的每平方米人民幣 3,216 元的水準相約。

於 2014 年，本集團在收入較 2013 年同期下降 91% 的同時，而銷售成本較 2013 年同期增加 90%，此乃由於上海羅店項目於 2014 年 12 月計提待售土地開發減值撥備 6.05 億影響。該減值乃根據戴德梁行的估值和該等待售土地開發可變現淨值的重新評估所作出。該減值事項經已公告（相關詳情請參閱本集團於 2014 年 12 月 22 日之公告內容）。

## 經營性開支

### 銷售及分銷成本

於 2014 年全年，銷售及分銷開支為人民幣 886 萬元較 2013 年同期下降人民幣 6,420 萬元。該下降主要是由於 2013 年度集團就上海羅店項目申請國家 4A 級旅游風景區與羅店鎮政府簽署了一份協議，為成功獲得國家 4A 級旅游風景區產生的開支達人民幣 6,000 萬元，而 2014 年度未有相關費用支出。

### 管理費

於 2014 年全年，行政管理開支為人民幣 8,240 萬元，較 2013 年同期增加人民幣 1,232 萬元。此乃由於 i) 集團戰略轉型及控股股東變更造成管理中心人員變更和人數增加，相關人工、保險及獎金等較 2013 年同期增加人民幣 782 萬元。ii) 境內管理中心自上海遷往北京，相應的新增辦公室租賃費人民幣 653 萬。

### 其他收入

於 2014 年全年，其他收入為人民幣 5,640 萬元，較 2013 年同期增加人民幣 2,360 萬元（或 72%）。該增加主要歸因於：i) 由於國開國際增資控股款項注入和匯率變動導致外匯收益增加人民幣 595 萬元，相應的，利息收入亦增加人民幣 594 萬元；ii) 與其他應收賬款相關的一筆人民幣 580 萬元壞賬撥備的撥回，較 2013 年壞賬撥備撥回增加人民幣 270 萬元；iii) 本年度新增南京兩橋項目投資產生之投資收益人民幣 777 萬元。

### *其他開支*

於 2014 年全年，其他開支為人民幣 85 萬元，較去年同期下降人民幣 1,769 萬元。開支減少主要是由於：i) 我們在本年度 4 月初歸還了內保外貸，減少了由此造成的銀行管理費人民幣 132 萬元；ii) 由於 2013 年度計提壞賬撥備人民幣 1,625 萬元，而 2014 年度未有該等壞賬撥備計提。

### **非經營性活動**

#### *財務成本*

2014 年全年，本集團錄得財務成本淨值總額人民幣 8,592 萬元，主要由於利息開支為人民幣 8,592 萬元，且無資本化利息抵銷。財務成本淨值總額較 2013 年全年之人民幣 1.1 億元相比，減少人民幣 2,881 萬元。主要由於我們提前歸還了內保外貸及信托等借款節約了該等財務成本。

#### *出售附屬公司及合營公司收益*

於 2014 年第四季度，本集團分階段將無錫項目出售予無錫新發集團，獲得出售附屬公司及合營公司收益人民幣 6.2 億元。

#### *稅項*

於財政年度，本公司錄得所得稅收益人民幣 4,494 萬元，該等所得稅收益與除稅前虧損人民幣 1 億元套用中國境內所得稅率 25%之結果不相約，主要由本集團之附屬公司采用不同的所得稅率所致。

### **資產負債表**

#### *於附屬公司的投資及於一間聯營公司的投資*

2014 年 12 月 31 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 5,586 萬元，主要是由於出售無錫項目時該等投資隨之出售。

#### *應收款項類投資*

2014 年新增一項應收款項類投資人民幣 4.9 億元，乃屬本集團於南京兩橋項目投資專案。

#### *物業、廠房及設備*

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣15.9億元。主要是由於i) 無錫項目出售相關物業、廠房及設備人民幣6,173萬元隨之出售。ii) 重新分類至「分類為持作待售資產」。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。待售資產的大額物業、廠房及設備結餘主要分別為美蘭湖醫院、美蘭湖高爾夫球場、美蘭湖酒店、瀋陽體育公園及美蘭湖會議中心的物業等，成本分別為人民幣5.9億元、人民幣4.8億元、人民幣2.4億元、人民幣1.4億元及人民幣1.1億元。

#### *應收款項（非流動及流動資產）*

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣7.3億元，主要由於i) 重新分類至「分類為持作待售資產」所致，該影響金額為人民幣698萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。ii) 2014年第二季度內出讓的土地產生的人民幣5,907萬元。及iii) 於2014年度收妥的人民幣7.8億元土地出售應收款項。

#### *待售土地開發*

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣35.8億元，主要由於i) 無錫鴻山項目出售該等待售土地開發餘額人民幣24.7億元隨之出售；ii) 撥至銷售成本的2014年第二季度出讓的地塊，該影響金額為人民幣4,640萬元；及iii) 上海羅店項目計提待售土地開發減值撥備及調整應計成本合計人民幣10.9億元。

#### *待售在建物業*

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣15.7億元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣15.7億元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約2,943萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

#### *預付土地租賃款項（非流動及流動資產）*

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣8.7億元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣8.7億元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣1.8億元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。其中因無錫項目出售之影響金額為人民幣1.8億元。

#### *預付款項（流動資產）*

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣8,484萬元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣9,314萬元所致。此外，此部分重分類資產

亦出現有關波動約人民幣 5,790 萬元，其中受無錫項目出售影響金額為人民幣 7,580 萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

#### *其他應收賬款*

2014 年 12 月 31 日的餘額較 2013 年末的餘額增加人民幣 18.8 億元，主要是由於 i) 無錫項目出售應收相關款項人民幣 18.9 億元。ii) 重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣 2,152 萬元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣 1.9 億元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

#### *計息銀行及其他借貸*

與 2013 年末相比，流動計息銀行及其他借貸結餘減少人民幣 4.4 億元，而非流動計息銀行及其他借貸結餘減少人民幣 18 億元。該減少主要歸因於 i) 重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」相關之人民幣 5.7 億元和人民幣 9.5 億元所致。此外，此部分重分類負債亦出現有關波動約人民幣 3.2 億元。ii) 本集團償還內保外貸及其他借款約人民幣 9 億元。iii) 本集團新增借款人民幣 5 億元。

#### *應付帳款*

2014 年 12 月 31 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 24 億元，該減少主要歸因於 i) 2013 年末所錄得的共計人民幣 6.5 億元的應付帳款於 2014 年上半年繳付。ii) 因無錫項目出售相關債務隨之減少人民幣 12.6 億元。iii) 並有人民幣 4 億應付帳款重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」所致。此外，此部分重分類負債亦出現有關波動約人民幣 6,775 萬元。

#### *其他應付帳款及應計賬款*

2014 年 12 月 31 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 7.6 億元。該變動主要是由於 i) 重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」相關之人民幣 2.6 億元所致。此外，此部分重分類負債亦出現有關波動約人民幣 3.2 億元。ii) 上海羅店項目調整應計成本人民幣 4.8 億元。iii) 因無錫項目出售相關債務隨之減少人民幣 6,538 萬元。

#### *預收款項*

2014 年 12 月 31 日的餘額減少至人民幣零元，主要是由於重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」相關之人民幣 3.4 億元所致，此外，此部分重分類負債亦出現有關波動約人民幣 8,662 萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

### 預收待售資產款項

於 2014 年度新增該款項人民幣 5.5 億元，由於按照資產剝離主協議，收到上置控股支付的相關對價款，而剝離資產的進度受到主管部門審批速度的影響，截止本期期末未完成剝離，因此對價款確認為預收待售資產款項。

### 土地開發的遞延收入

2014 年 12 月 31 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 2.4 億元。該減少主要原因為 i) 無錫項目出售相關土地開發的遞延收入隨之減少人民幣 2.5 億元。ii) 於今年第二季度出讓的地塊，按羅店項目的 96.17% 的竣工比例的未竣工部分人民幣 226 萬元作遞延收入入帳。iii) 羅店項目回轉營業稅相關的遞延收入人民幣 1,288 萬元。

### 現金及銀行結餘

整體而言，期內現金及現金等價物較 2013 年末（不包括受限制現金）增加人民幣 7.39 億元，於 2014 年 12 月 31 日的結餘為人民幣 8.76 億元，主要歸因於 2014 年全年經營活動款項流入淨額人民幣 1.04 億元、融資活動款項流入淨額人民幣 5.97 億元及投資活動款項流入淨額人民幣 3,799 萬元所致。

資本負債比率（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）於 2014 年 12 月 31 日與 2013 年 12 月 31 日相比有較大的降低，主要期末現金包括由於配售新股份所得現金約 11.39 億元。

### 已終止經營業務

於 2013 年 10 月 10 日，本公司、國開國際及上置投資控股有限公司（「上置控股」）簽訂了股份認購協定（「認購協定」）。據此，國開國際同意根據協定中的條款和條件認購 5,347,921,071 股本公司新股（「股份認購」）。股份認購已於本年 3 月 28 日完成，股份已獲發行。

作為交易的一部份，本公司與上置控股簽訂了剝離主協定。據此，本公司同意根據協定中的條款和條件出售剝離資產，及上置控股同意以總代價人民幣 2,069,832,594 元購買剝離資產（「剝離資產」），有關代價須以現金分期支付（「資產剝離交易」）。於 2014 年 12 月 31 日，剝離資產被視為集團已終止經營業務，本公司從剝離該等資產所應獲得的現金代價已鎖定並不受其後續盈利或虧損所影響。（詳情請參閱上述附註 12）

- b) 自上一財務年度完結起所發生之影響公司及其附屬公司的事件詳情：

2014年中國宏觀經濟增長下滑明顯，初步核算的2014年國內生產總值（GDP）同比增速下降至7.4%，創下了1990年以來的最低增速。在經濟下行和此前政策的調控背景下，2014年境內的房地產市場出現較大調整，房地產開發投資增速逐步下降，商品房銷售不佳，房地產開發企業資金緊張，土地購置意願下降。2014年全年房地產開發投資名義同比增長10.5%，增速較2013年回落9.3個百分點；全年商品房銷售面積和銷售金額同比分別下滑7.6%和6.3%，而在2013年兩者同比增速分別為17.3%和26.3%；由於銷售回款速度的減慢以及個人按揭貸款的下滑，全年房地產開發企業資金同比減少0.1%，而2013年全年企業獲得資金同比增速達到26.5%。面對市場的不景氣和風險，地產開發企業放慢了土地購置速度，全年土地購置面積同比下降14%。

針對地產市場的不斷調整，政策在保持抑制投機需求的同時，轉而支持普通居民和家庭的置業需求，促進整個市場的健康發展。除大部分限購的城市取消限購政策外，2014年下半年開始，地產信貸政策不斷增強對普通商品房購置需求的支持，首套普通自住房最低首付比率明確為30%，貸款基準利率下限放寬至基準利率的0.7倍，同時放寬首套房貸的認定標準；降低住房公積金貸款的繳納時間要求，推動異地公積金貸款，適當提高首套房貸款額度等等。預計信貸政策的調整有望支持房地產市場普通置業需求的回暖。

2014年3月28日國開金融的全資附屬公司國開國際正式完成認股交易，本公司成為國家開發銀行在城鎮化業務板塊的重要上市平臺。收購完成後，本公司一方面加強現有項目的開發及出地速度，並重點考察和調研一系列潛在可行項目，積極推進新項目開發落地進度，取得了積極進展。於2014年6月份，本公司成功拍賣出讓上海羅店項目C6-2地塊，成交價為人民幣1.245億元；於11月份，本公司簽署南京雨花臺區兩橋項目及軟件谷南園發展建設投資合作協定，增資4.9億元資本金於項目開發公司國開雨花（占49%的權益），而本公司依據該增資金額每年能夠獲得稅前17.1%（稅後12.8%）的固定投資收益，同時本公司還將有權參與區域內的二級土地開發。

另一方面，公司對上海羅店項目待售土地開發之價值作相關評估並計提減值撥備人民幣6.05億元。公司加快推進非核心資產的剝離以回收現金，提高經營效率。2014年12月，公司宣布出售無錫項目公司的股權，將獲得對價金額約11.99億元並從交易中實現逾6億元的利潤。鑒於無錫房地產市場供應過剩及日趨受壓的土地及房地產價格現狀，本次出售有利於公司將資金用於更具吸引力的區域，開發更加符合公司核心業務及收入模式的新的項目。同時，通過無錫項目的整體出售予無錫新發集團，本公司出售了按與上置控股所簽訂的剝離主協定中所協定之對價款約6億元的剝離資產，包括無錫項目下的無錫鴻山綠化、無錫新瑞醫院、無錫鴻山新城鎮商業及吳文化街等資產。根據剝離主協定，由於由獨立第三方承擔代替上置控股履行購買的義務，因此上置控股於剝離主協議下應向本公司支付的剝離代價金額將予以減少。目前本公司已收到無錫新發集團所付約6.08億元的代價款，並將按協議於2015年一季度內收到絕大部份的剩餘款項。無錫交易大大

加速了剝離資產的剝離及本集團的重組。本公司將繼續全力推動其餘剝離資產的剝離及督促上置控股按剝離主協議所定時間表準時支付其餘的剝離對價。

c) 討論公司及其附屬公司未來可能的業務發展：

展望2015年，預計新型城鎮化依然獲得國策支援，國家開發銀行的住宅金融事業部獲得中國人民銀行1萬億元的再貸款，將持續用於支援全國範圍內的棚戶區改造建設。公司將持續緊跟國家政策，充分發揮控股股東的資源優勢，繼續加快新項目開發步伐，形成具有特色和競爭力的業務模式，為股東帶來持續回報。

## 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的信任和支持深表謝意，並對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工在充滿挑戰的一年間的團隊精神及忠誠服務表示由衷的感激。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2014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瞭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挂牌出售及完成出售後刊發。

此外，本公司未能遵守香港守則A.1.7守則條文，其中訂明若主要股東或董事在董事會將予以考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議（而非書面決議）方式處理。並無交易中擁有重大權益之獨立非執行董事及其緊密聯繫人應出席該董事會會議。

由於若干董事因公務出差及時間緊迫等原因，故在2014年6月及12月分別就國開金融的融資安排及出售無錫項目不便於舉行實際董事會會議。書面決議已於書面討論後獲董事（包括獨立非



執行董事)通過。但不包括若干重大權益的董事(彼等已放棄投票)。國開金融的融資安排董事會決議簽署前已通過審計委員會會議。

上述關連交易的詳情分別于本公司日期為2014年6月27日、2014年12月3日、2014年12月7日及2014年12月31日公告內悉數披露。

### **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2014年12月31日,本集團有1,084(2013年:1,030)名僱員。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個別表現厘定,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2014年12月31日止年度派付末期股息(2013年:零)。

### **審計委員會**

本公司的審計委員會(「審計委員會」)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2014年12月31日止年度的經審核年度業績已由審計委員會審閱。

### **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](http://www.china-newtown.com))、香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))。本公司的2014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  
劉賀強  
行政總裁

香港及新加坡, 2015年3月11日

於本公告日期，執行董事為施建先生（副主席）、劉賀強先生（行政總裁）、楊美玉女士及任曉威先生；非執行董事為樊海斌先生、左坤先生、李耀民先生及張岩先生；以及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。