

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2015年12月31日止年度 全年業績公告

#### 全年業績摘要

- 實現合約銷售\*人民幣31,928.6百萬元，相應的銷售建築面積約為346.0萬平方米，分別增加30.3%及25.0%；
- 已確認總營業額增加15.0%至人民幣23,835.9百萬元；
- 租金，物管費及其他收入增加71.7%至人民幣863.1百萬元；
- 毛利增加25.4%至人民幣4,856.2百萬元；
- 毛利率從18.7%增長至20.4%；
- 年度淨利潤為人民幣1,856.2百萬元；
- 核心盈利\*\*為人民幣1,496.7百萬元，其中歸屬於本公司權益持有人的核心盈利為人民幣723.8百萬元；
- 銀行及手頭現金\*\*\*總額為人民幣7,762.5百萬元；
- 銀行及手頭現金與短債的比例為2.0；
- 年終加權平均利率自7.7%減少至7.2%；及
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.05元。

\* 合約銷售含本集團合營及聯營項目（按100%計算）合約銷售金額人民幣2,643百萬元及合約銷售面積19.4萬平方米（「平方米」）。

\*\* 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業公允價值收益（包括於其他收益列賬的收益），不包括與借貸有關的未變現外匯收益或虧損。

\*\*\* 包括受限制現金。

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子公司（「本集團」）截至2015年12月31日止年度的合併財務業績，連同2014年年度的比較數字如下：

## 合併利潤表

截至2015年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	8	23,835,889	20,718,670
銷售成本	9	(18,979,683)	(16,844,627)
<b>毛利</b>		<b>4,856,206</b>	<b>3,874,043</b>
投資物業公允價值收益		815,106	365,994
銷售和營銷成本	9	(828,126)	(613,387)
行政開支	9	(1,035,500)	(701,787)
其他收入		18,669	36,903
其他開支		(3,885)	(2,405)
其他收益 — 淨額		14,153	105,627
<b>經營利潤</b>		<b>3,836,623</b>	<b>3,064,988</b>
財務收入	10	136,133	117,008
融資成本	10	(650,707)	(252,802)
<b>融資成本 — 淨額</b>		<b>(514,574)</b>	<b>(135,794)</b>
應佔聯營公司業績		103,810	2,849
應佔合營企業業績		(61,905)	(10,195)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>3,363,954</b>	<b>2,921,848</b>
所得稅開支	11	(1,507,717)	(1,242,561)
<b>年度利潤</b>		<b>1,856,237</b>	<b>1,679,287</b>
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,030,890	1,025,721
非控股權益		825,347	653,566
		<b>1,856,237</b>	<b>1,679,287</b>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 — 基本及攤薄	12	人民幣0.18元	人民幣0.18元

## 合併全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年度利潤	<u>1,856,237</u>	<u>1,679,287</u>
可其後重新分類至損益的其他全面（虧損）／收益		
可供出售金融資產公允價值變動		
— 總額	(13,000)	27,000
— 遞延所得稅	<u>3,250</u>	<u>(6,750)</u>
	<u>(9,750)</u>	<u>20,250</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,846,487</u></u>	<u><u>1,699,537</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,024,509	1,037,149
非控股權益	<u>821,978</u>	<u>662,388</u>
	<u><u>1,846,487</u></u>	<u><u>1,699,537</u></u>

合併財務狀況表  
於2015年12月31日

		於12月31日	
	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備		2,261,413	741,152
投資物業		10,854,000	5,936,000
無形資產		36,310	17,574
於聯營公司的投資		300,127	146,317
於合營企業的投資		2,019,775	861,055
遞延所得稅資產		579,813	499,175
可供出售金融資產		337,702	287,385
土地使用權		431,589	397,659
其他應收賬款及預付款項	4	169,467	976,544
		<u>16,990,196</u>	<u>9,862,861</u>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		6,799,095	3,263,529
完工待售或在建銷售物業		32,739,898	29,862,468
貿易和其他應收款項及預付款項	4	6,527,190	3,216,397
受限制現金		1,283,653	2,618,559
現金和現金等價物		6,478,861	4,817,907
		<u>53,828,697</u>	<u>43,778,860</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>70,818,893</b></u>	<u><b>53,641,721</b></u>
<b>所有者權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本：面值	5	4,609	4,617
儲備		8,165,760	7,639,363
		<u>8,170,369</u>	<u>7,643,980</u>
<b>非控股權益</b>		<u>5,292,979</u>	<u>4,707,042</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>13,463,348</b></u>	<u><b>12,351,022</b></u>

# 合併財務狀況表（續）

於2015年12月31日

	附註	於12月31日	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	6	<b>15,004,889</b>	10,555,452
遞延所得稅負債		<b>754,670</b>	686,260
		<u><b>15,759,559</b></u>	<u>11,241,712</u>
<b>流動負債</b>			
貿易和其他應付款項	7	<b>20,008,074</b>	12,023,131
預售物業預收款項		<b>15,928,660</b>	13,164,015
即期所得稅負債		<b>1,682,585</b>	1,484,495
借款	6	<b>3,975,575</b>	3,376,189
應付股息		<b>1,092</b>	1,157
		<u><b>41,595,986</b></u>	<u>30,048,987</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>57,355,545</b></u>	<u>41,290,699</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>70,818,893</b></u>	<u>53,641,721</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。

本公司及其子公司（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」）。

本公司股份於2012年11月29日開始在香港聯合交易所有限公司（「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2015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」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「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調整。

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2015年採納之香港財務報告準則之新修訂

以下對現有準則之新修訂於2015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19號（修訂本）「界定福利計劃：僱員供款」（對2014年7月1日或之後開始之年度生效）。該修訂對僅與當期服務有關的供款以及與多期服務有關的供款進行區分。該修訂允許與服務相關，但是並不根據服務期限的長短而變動的供款於該項服務提供期間確認的相關成本中抵減。與服務相關且根據服務期限長短而變動的供款，須於服務期內按照與福利採用的相同分配方法進行分攤。

- 2010-2012週期的年年度改進，影響以下四項準則：香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第24號「關聯方披露」及香港會計準則第38號「無形資產」(對2014年7月1日或之後開始之年度生效)。
- 2011-2013週期的年度改進，影響以下三項準則：香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公允價值加量」及香港會計準則第40號「投資物業」(對2014年7月1日或之後開始之年度生效)。

自2015年1月1日起採納上述新修訂並無對本集團截至2015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。

截至2015年12月31日止年度，本集團並無提早採納已頒佈但未生效的任何新的會計及財務報告準則或對現有準則的修訂。本集團正評估此等新準則及修訂的影響，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，惟本集團尚未能就新的財務報告準則香港財務報告準則第15號「來自與客戶合約之收入」(於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效)作出結論。

### 3. 分部資料

管理層根據主要經營決策者(「**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。

在江蘇新城地產股份有限公司(「前**B股公司**」)與前非**B股公司**進行業務重組及於本年度前**B股公司**成為其母公司新城控股集團有限公司(「**A股公司**」)的全資子公司後，繼續以前**B股公司**及前非**B股公司**作為列報分部資料已不再合適。新的呈報分部如下：

- 新城控股集團有限公司，一家在上海證券交易所上市的公司(「**A股公司**」)。
- 非**A股公司**內的物業管理及其他服務公司(「**非A股公司**」)。

兩個新的營運分部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上可呈報分部。比較分部資料已作重述。

**A股公司**主要從事作為出售或投資用途的住宅物業開發及多用途綜合樓開發，而非**A股公司**主要從事物業管理及其他服務包括若干尚在開發階段的新業務。集團總部費用亦主要包含於非**A股公司**分部。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2015年12月31日止年度				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A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>23,568,793</u>	<u>376,231</u>	<u>23,945,024</u>	<u>(109,135)</u>	<u>23,835,889</u>
除所得稅開支前分部利潤／(虧損)	3,925,413	(510,438)	3,414,975	(51,021)	3,363,954
投資物業公允價值收益	815,106	-	815,106	-	815,106
財務收入	108,965	427,445	536,410	(400,277)	136,133
融資成本	(210,722)	(840,262)	(1,050,984)	400,277	(650,707)
折舊及攤銷	(94,779)	(12,598)	(107,377)	-	(107,377)
應佔聯營公司業績	123,269	(19,459)	103,810	-	103,810
應佔合營企業業績	<u>(61,905)</u>	<u>-</u>	<u>(61,905)</u>	<u>-</u>	<u>(61,905)</u>

年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支 前分部利潤總額					3,363,954
所得稅開支					<u>(1,507,717)</u>

年度利潤 1,856,237

於2015年12月31日

分部資產	<u>67,802,116</u>	<u>8,346,038</u>	<u>76,148,154</u>	<u>(5,329,261)</u>	<u>70,818,893</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	169,586	130,541	300,127	-	300,127
於合營企業的投資	2,019,775	-	2,019,775	-	2,019,775
添置非流動資產（金融工具和 遞延稅項資產除外）	<u>5,469,571</u>	<u>340,425</u>	<u>5,809,996</u>	<u>-</u>	<u>5,809,996</u>
分部負債	<u>53,930,586</u>	<u>8,754,220</u>	<u>62,684,806</u>	<u>(5,329,261)</u>	<u>57,355,545</u>

截至2014年12月31日止年度（重述）

	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	<u>20,674,198</u>	<u>44,472</u>	<u>20,718,670</u>	<u>—</u>	<u>20,718,670</u>
除所得稅開支前分部利潤／（虧損）	2,960,020	(38,172)	2,921,848	—	2,921,848
投資物業公允價值收益	365,994	—	365,994	—	365,994
財務收入	81,387	306,521	387,908	(270,900)	117,008
融資成本	(106,380)	(417,322)	(523,702)	270,900	(252,802)
折舊和攤銷	(35,109)	(1,356)	(36,465)	—	(36,465)
應佔聯營公司業績	2,849	—	2,849	—	2,849
應佔合營企業業績	(10,195)	—	(10,195)	—	(10,195)

年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前分部利潤總額					2,921,848
所得稅開支					<u>(1,242,561)</u>
年度利潤					<u>1,679,287</u>

於2014年12月31日（重述）

分部資產	<u>51,113,798</u>	<u>6,071,220</u>	<u>57,185,018</u>	<u>(3,543,297)</u>	<u>53,641,721</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	46,317	100,000	146,317	—	146,317
於合營企業的投資	861,055	—	861,055	—	861,055
添置非流動資產（金融工具和 遞延稅項資產除外）	<u>3,809,419</u>	<u>6,445</u>	<u>3,815,864</u>	<u>—</u>	<u>3,815,864</u>
分部負債	<u>38,863,698</u>	<u>5,970,298</u>	<u>44,833,996</u>	<u>(3,543,297)</u>	<u>41,290,699</u>

#### 4. 貿易和其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收款項	13,231	11,364
應收票據	17,570	31,317
貿易應收款項總額	30,801	42,681
減：應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項－淨額	30,801	42,681
應收關連方款項	2,566,717	1,101,436
應收子公司非控股股東款項(a)	63,388	33,388
應收合營企業其他投資者款項 為第三方代付款項	242,987	—
預付營業稅和附加費(b)	103,305	79,852
預付所得稅和土地增值稅(b)	882,437	730,807
預付物管費	622,174	528,950
預付物管費	33,268	—
預付建設成本	33,268	—
辦公室大廈的預付款項(c)	102,772	113,017
設備的預付款項(d)	—	878,436
設備的預付款項(d)	49,674	—
投標保證金(e)	1,302,280	200,358
於住房公積金中心的按金(f)	215,067	149,316
項目適時建設保證金(g)	—	54,711
物業維護保證金(h)	119,793	98,108
收購子公司所付按金(i)	30,000	50,000
其他按金	163,822	46,600
其他	168,172	85,281
	6,696,657	4,192,941
減：其他應收款項及預付款項的非即期部份(c、d、h)	(169,467)	(976,544)
即期部份	6,527,190	3,216,397

(a) 除人民幣1.2億元的金額按中國同期中國人民銀行公佈的利率計息外，其餘的應收合營企業其他投資者款項無抵押、不計息並且沒有固定償還日期。

(b) 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。

(c) 此結餘為收購位於上海將作為自用或出租的辦公室大廈的預付款項。本集團於2015年完成該項收購，而該金額根據彼等各自用途已轉撥至物業、廠房和設備及投資物業。

- (d) 此結餘為本集團新成立業務應用的設備智能快遞櫃的預付款項。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 該項結餘為項目的適時建設保證金，隨後已於項目建設過程中接收並已於截至2015年12月31日止年度期間收回。
- (h) 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。
- (i) 該項結餘為收購一家從事物業開發的子公司所支付的按金。於2014年12月31日之按金乃為一間不同子公司支付，且該子公司之收購事項已於截至2015年12月31日止年度完成。

貿易應收款項及應收票據於2015年及2014年12月31日的賬齡如下：

	截至12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	28,485	42,681
一至二年	2,316	—
	<u>30,801</u>	<u>42,681</u>

於2015年和2014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2015年和2014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2015年和2014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

### (a) 法定股本

	法定股本數目 港元 (「港元」) 股份
於2014年1月1日、2014年12月31日及2015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2014年1月1日及2014年12月31日 股份回購	<u>5,668,000,000</u> (10,000,000)	<u>4,617,069</u> (8,146)
於2015年12月31日	<u>5,658,000,000</u>	<u>4,608,923</u>

### 股份回購

本公司於2015年9月30日及2015年10月2日、5日、22日及23日於聯交所累計收購其10,000,000股股份，並於2015年11月3日註銷該等股份。收購該等股份所支付的總金額為10,875,760港元（相當於人民幣8,911,000元），其中人民幣8,903,000元已從股東權益範圍內其他儲備中扣除。

## 6. 借款

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非即期、有抵押：		
— 銀行借款(a)	4,871,367	4,987,700
— 於2018年1月到期的優先票據（「2018年票據」）(b(i))	1,363,656	1,199,712
— 於2016年4月到期的優先票據（「2016年票據」）(b(ii))	1,496,719	1,486,844
— 於2019年7月到期的優先票據（「2019年票據」）(b(iii))	2,229,185	2,091,577
— 於2017年11月到期的優先票據（「2017年票據」）(b(iv))	1,589,524	—
非即期、無抵押：		
— 於2019年7月到期的公司債券（「2019年債券」）(c(i))	1,988,410	1,981,419
— 於2020年11月到期的公司債券（「2020年債券」）(c(ii))	2,978,474	—
— 於2018年11月到期的公司債券（「2018年債券」）(c(iii))	1,982,129	—
	<u>18,499,464</u>	<u>11,747,252</u>
減：長期借款的即期部份	<u>(3,494,575)</u>	<u>(1,191,800)</u>
	<u><u>15,004,889</u></u>	<u><u>10,555,452</u></u>
即期、有抵押：		
— 銀行借款(a)	481,000	2,184,389
長期借款的即期部份	<u>3,494,575</u>	<u>1,191,800</u>
	<u><u>3,975,575</u></u>	<u><u>3,376,189</u></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、土地使用權、物業、廠房及設備、子公司股份和銀行存款抵押及／或由本公司的子公司相互擔保。

(b) 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份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份票據，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。

於2015年12月3日，本公司宣佈，所有未贖回的2018年票據將於2016年1月31日（「贖回日期」）按相當於本金額105.1250%另加截至贖回日期應計及未付利息（如有）的贖回價格悉數贖回。故此於2015年12月31日的餘額整體作為短期負債核算，並納入所產生的淨虧損。本公司其後於2016年1月31日完成贖回。

**(ii) 2016年票據**

於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份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。

**(iii) 2019年票據**

於2014年7月，本公司發行本金額為3.5億美元的五年期優先票據（「**2019年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所上市。2019年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自2015年1月21日開始於每個年度的1月21日及7月21日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2019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7月21日起12個月期間已贖回票據，則本公司可於2017年7月21日或之後任何時間及不時贖回全部或部份2019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
2017年7月21日至2018年7月20日	105.1250%
2018年7月21日及之後	102.5625%

- 本公司可於2017年7月21日之前任何時間酌情贖回全部但非部份票據，贖回價格等於2019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2017年7月21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。

**(iv) 2017年票據**

於2015年11月，本公司發行本金額為250,000,000美元的兩年期優先票據（「**2017年票據**」），於新加坡證券交易所有限公司上市。2017年票據以美元計值，按每年6.25%計息，自2015年11月12日開始於每個年度的5月12日及11月12日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2017年票據的條款，本公司可酌情贖回全部但非部分2017年票據，實惠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2015年及2014年12月31日並不重大。2018年票據的提早贖回系由於有機會以更低成本發行新的票據以償還舊的票據。

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（「**子公司擔保人**」）擔保，及由若干原子公司擔保人的股份作抵押。

**(c) 公司債券**

**(i) 2019年債券**

於2014年7月，前B股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期公司債券（「**2019年債券**」）。該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券以人民幣計值，首三年按年利率8.9%計息，自2015年7月23日開始於每個年度的7月23日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券的條款，前B股公司可於第三年終結時酌情贖回全部2019年債券，贖回價格等於債券本金的100%加直至贖回日期為止之應計和未付利息。倘前B股公司於第三年結束時放棄酌情贖回，前B股公司可酌情調升利率0至100個基點並於餘下期間固定，而債券持有人可酌情按相等於債券本金額100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的價格向前B股公司售回全部或部份債券。

A股公司承接前B股公司2019債券的工作正在進行中。

**(ii) 2020年債券**

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣3,000,000,000元的五年期公司債券（「**2020年債券**」）。該等債券於上海證券交易所上市。2020年債券以人民幣計值，首三年按年利率4.5%計息，自2016年11月3日開始於每個年度的11月3日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2020年債券的條款，A股公司可於第三年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

**(iii) 2018年債券**

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣2,000,000,000元的三年期非上市公司債券（「**2018年債券**」）。2018年債券以人民幣計值，首兩年按年利率6%計息，自2016年11月10日開始於每個年度的11月10日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2018年債券的條款，A股公司可酌情於第二年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

**7. 貿易和其他應付款項**

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付款項	11,790,817	9,571,298
應付票據	452,723	452,310
應還一間子公司非控股股東的暫借款(a)	37,541	336,980
營業稅和其他應付稅項	203,290	274,413
代收保養及裝修費	197,418	180,844
應計工資	159,506	119,809
應付利息	296,775	282,508
建設投標保證金	273,580	137,768
代收契稅	85,935	46,710
應付關連方款項	4,905,802	437,329
應還臨時借用資金(b)	162,908	18,000
收購聯營公司的有關應付款項	–	50,000
潛在共同投資物業項目所收款項(c)	1,280,247	–
其他	161,532	115,162
	<b>20,008,074</b>	<b>12,023,131</b>

- (a) 於2014年12月31日的暫借款已於截至2015年12月31日止年度悉數償還。於2015年12月31日的暫借款系由本集團的部份員工，包括關鍵管理人員設立的企業為投資本集團的部份子公司而提供的款項。該暫借款不計息、無抵押且無固定歸還條款。
- (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。
- (c) 此等金額將於投地不成功後歸還或在成功投地後作為對方於于本集團新設子公司或合營企業的投入。此等金額無抵押、不計息並且沒有固定償還日期。

貿易應付款項及應付票據於2015年及2014年12月31日的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	11,783,054	9,601,173
一至二年	275,441	272,280
二至三年	81,400	93,203
三年以上	103,645	56,952
	<u>12,243,540</u>	<u>10,023,608</u>

於2015年和2014年12月31日，貿易和其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2015年和2014年12月31日，貿易和其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 8. 收入

截至2015年及2014年12月31日止年度，本集團的收入額包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銷售物業收入	22,972,751	20,216,114
物業管理收入	391,526	282,889
租金收入	171,951	127,830
其他	299,661	91,837
	<u>23,835,889</u>	<u>20,718,670</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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
土地使用權成本	6,389,041	5,658,544
建設成本	9,802,580	8,637,339
資本化利息	829,161	747,398
營業稅及附加費(a)	1,328,494	1,169,558
完工待售及在建銷售物業減值撥備	242,495	382,231
物業、廠房和設備折舊	100,265	31,855
無形資產攤銷	7,112	4,610
銀行手續費	31,306	27,289
員工成本	1,196,609	787,814
招待費	78,317	67,719
印花稅及其他稅項	56,663	38,642
專業費用	43,742	19,549
核數師酬金		
— 核數師年度審計及中期審閱酬金	2,400	3,200
銷售佣金	115,980	111,145
廣告及宣傳費用	370,356	284,686
租賃開支	39,119	38,733
差旅費用	73,946	42,449
其他開支	135,723	107,040
銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計	<b>20,843,309</b>	<b>18,159,801</b>

(a) 本集團的中國子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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
財務成本		
－ 銀行貸款、優先票據及公司債券的利息	(1,393,157)	(1,291,029)
－ 減：資本化利息	<u>1,025,717</u>	<u>1,043,338</u>
	(367,440)	(247,691)
－ 與借貸有關的匯兌(虧損)/收益淨額	(275,236)	7,955
－ 與現金及現金等價物有關的匯兌虧損淨額	<u>(8,031)</u>	<u>(13,066)</u>
融資成本總額	<u>(650,707)</u>	<u>(252,802)</u>
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	<u>136,133</u>	<u>117,008</u>
融資成本淨額	<u>(514,574)</u>	<u>(135,794)</u>

## 11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	614,529	597,135
－ 中國企業所得稅	<u>902,166</u>	<u>398,275</u>
	1,516,695	995,410
遞延所得稅	<u>(8,978)</u>	<u>247,151</u>
年內列支的所得稅總額	<u>1,507,717</u>	<u>1,242,561</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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除所得稅前利潤	3,363,954	2,921,848
中國土地增值稅	<u>(614,529)</u>	<u>(597,135)</u>
	2,749,425	2,324,713
按25%法定稅率計算的所得稅	687,356	581,178
不可扣減開支	221,931	55,602
非課稅收入	(37,966)	(1,638)
動用過往未確認的稅務虧損	–	(1,015)
未確認為遞延所得稅資產的稅務虧損	–	344
過往年度稅項調整	8,767	376
中國預扣稅	13,100	10,579
中國土地增值稅	<u>614,529</u>	<u>597,135</u>
所得稅開支總額	<u><u>1,507,717</u></u>	<u><u>1,242,561</u></u>

## 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（2014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子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國以外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。截至2015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13,100,000元（2014年：人民幣10,579,000元）。本集團能控制該等中國子公司的股息政策並已確定將不會於可見未來分派該等子公司的大部份盈利。

## 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	
	2015年	2014年
本公司權益持有人應佔合併利潤（人民幣千元）	<u>1,030,890</u>	<u>1,025,721</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>5,666,411</u>	<u>5,668,000</u>
每股基本盈利（人民幣元）	<u>0.18</u>	<u>0.18</u>

由於截至2015年及2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.05元 (2014年：人民幣0.05元)	<b><u>282,900</u></b>	<b><u>283,400</u></b>

年內並無宣派中期股息 (2014年：零)。

於2016年2月4日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發2015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2016年12月31日止年度的股份溢價賬撥付。

於2015年5月21日舉行的本公司股東週年大會已批准使用股份溢價賬派發2014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2015年內悉數支付。

## 董事長報告

本人謹代表本集團，向本公司各位股東（「股東」）欣然提呈本集團截至2015年12月31日止之年度業績。

### 2015年回顧

2015年，在中央政府降準、降息及放寬限購、降低首付比例等多重利好政策刺激下，全國樓市銷售於2015年第二季度逐漸回暖。憑藉政策放鬆的良好市場環境及客戶改善需求進一步釋放的良好契機，本集團在堅持審慎穩健營運方針的基礎上，繼續貫徹實施「區域聚焦、快速週轉、產品多元化」的發展戰略，實現合約銷售的穩步增長。年內本集團完成合約銷售人民幣31,928.6百萬元，同比增長30.3%，超額完成2015年全年銷售目標的114%，開創本集團發展的新里程碑。

年內，本集團旗下子公司新城控股集團股份有限公司（「新城控股」）通過換股吸收合併B股上市的江蘇新城地產股份有限公司（「江蘇新城」）的重組計劃順利完成，本集團成為國內首家B股轉A股的房地產公司，為本集團的發展歷程中又增添一華麗篇章。通過重組上市新城控股A股，本集團的住宅物業開發和商業項目運營整合於同一平台之上，有助本集團優化經營架構、提升經營效率、節省營運、營銷及行政成本，也打通了國內資本市場的融資渠道，對本集團的未來發展意義深遠。

### 2015年銷售強勁，業績穩定增長

年內，本集團準確判斷市場變化、緊抓市場契機並靈活實施多種銷售策略，加大推動清理存貨，並輔以新貨源上市，加快現金流入，實現銷售目標。最終本集團全年合約銷售達到人民幣31,928.6百萬元，同比增長30.3%，完成全年銷售目標的114%；合約銷售面積達到約3,460,000平方米，同比增長25.0%，整體銷售均價達到約人民幣9,948元／平方米，同比增長4.5%。

與此同時，本集團項目交付平穩推進，總營業額較2014年全年增長約15.0%至人民幣23,835.9百萬元。歸屬於本公司權益持有人的核心盈利\*較2014年全年增長約2.3%至約人民幣723.8百萬元。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本公司權益持有人核心盈利的39.1%。

\* 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業公允價值收益（包括於其他收益列賬的收益），不包括與借貸有關的未變現外匯收益或虧損。

## 利潤率改善，租金、物管及其他收入大幅提升

得益於本集團的住宅及商業地產雙輪驅動模式，房地產開發業務成本有所降低，因而2015年本集團利潤水平有所提升，毛利率從2014年的18.7%提升至2015年的20.4%。年內，因蘇州吳江吾悅廣場、蘇州張家港吾悅廣場、鎮江丹陽吾悅廣場三個綜合體項目正式開業，本集團已開業購物廣場項目增至六個，租金，物管費及其他收入達人民幣863.1百萬元，比2014年同期增長71.7%。預計2016年和2017年本集團可出租面積將分別達到約730,000平方米和1,230,000平方米，將為租金收入的增長帶來堅實的基礎。

## 成為國內首家B股重組為A股的房地產公司，打通國內外資本市場

年內，本集團的重組順利完成，據此，新城控股透過換股方式吸收合併江蘇新城地產，而新城控股A股（股份代號601155.SH）正式於2015年12月4日在上海證券交易所掛牌交易，成為國內首家B股重組為A股的房地產公司，並於上市首日締造公司市值突破人民幣500億元的佳績。通過此次重組，本集團持有的房地產開發業務將透過A股市場全面進入中國資本市場，實現境內外雙融資平台的資本佈局，融資渠道更為靈活，釋放了企業內在價值，為本集團未來的快速擴張提供了充分的資金支持。

## 把握市場契機，策略性擴充土儲

2015年，本集團秉承「以上海為中樞，長三角為核心，並向珠三角、環渤海和中西部地區擴張」的「1+3」擴張戰略，審慎研究各城市及區域分化規律，在深耕重點城市的同時拓展多元化的業務佈局。本集團全年先後在17個城市拿下35幅地塊，合計新獲土地儲備建築面積約7,590,000平方米。除深耕的上海、南京、蘇州、杭州、武漢等一二線城市外，本集團更策略性的進入成都、寧波、台州、紹興、嘉興、義烏、衢州及泉州市八個新城市，進一步拓展本集團的全國化戰略佈局，為未來的業務增長儲備動力。

截止2015年12月31日，本集團在全國25個主要城市共擁有116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73個，本集團合計擁有土地儲備建築面積達2,274.0萬平方米，足以支持本集團未來四至五年開發之用。

## 財務穩健，債務結構持續優化

本集團堅持一貫穩健的財務和現金流管理策略，持續優化債務結構。年內，憑藉雄厚的財務實力和良好信用，本集團分別於境內外獲得各種低成本融資支持：2015年5月獲得境外銀行給予的101百萬美元境外雙幣定期貸款融資；2015年11月先後發行4.5%利率人民幣30億元國內公司債券、6.25%利率250百萬美元海外優先票據、6%利率人民幣20億元國內私募債券。除此之外，本公司還於2015年年底新增兩家國內銀行給予的合計人民幣150億元銀行授信額度。受益於上述資金的支持，本集團整體財務成本得以進一步下降。

截至2015年12月31日，本集團的加權平均利息成本為7.2%，銀行存款及手頭現金達人民幣7,762.5百萬元，未動用銀行授信額度達人民幣359億元。

## 「吾悅」品牌深入人心，擴展盈利來源

2015年，本集團確立了住宅地產與商業地產雙輪驅動的戰略，年內不但住宅開發業務穩步增長，城市商業購物廣場項目發展亦取得長足進步。汲取常州及上海的成功經驗，本集團年內於蘇州吳江、蘇州張家港及鎮江丹陽的三個吾悅廣場皆實現滿鋪開業，其中，蘇州吳江吾悅廣場開業當日客流超過25萬人次；蘇州張家港吾悅廣場開業當日客流超過30萬人次；鎮江丹陽吾悅廣場開業當日客流超過38萬人次。市場反應熱烈，體現了當地客戶對「吾悅」品牌的認可，亦證明本集團對當地商業市場的精準定位。

經過逾七年的商業運營摸索和經驗累積，本集團已建立了一套獨具特色的標準化商業開發及運營模式，商業經營已經成為本集團的核心競爭力之一。截至2015年底，本集團已在全國18個城市合計開發或計劃開發21個吾悅城市綜合體，其中在建及待建的吾悅廣場數量達到15個，已開業運營的達到6個，這些商業項目未來將為本集團帶來穩定的租金收入。

## 強強聯手，發揮協同，互利共贏

年內，本集團以兼容並包的開放態度，在對外合作方面進行了多種有益嘗試。我們繼續與知名房地產開發商如萬科企業股份有限公司、綠地控股集團有限公司、龍湖地產有限公司及首創置業股份有限公司等公司的合作，在相互學習、互補資源、發揮協同效應的同時降低投資風險，並與合作夥伴共同分享項目收益，達至共贏。

## 審慎開發養老及醫療地產業務

隨着中國快速進入老齡社會，未來對於養老及醫療設施的需求殷切、規模巨大、增長迅速。養老及醫療地產作為養老設施的主要組成部份，具有稀缺資源的特點，因此行業投資價值日益突顯。年內，本集團在通過對養老地產多年的探索和研究的後，通過增資方式正式進軍這一領域，但由於是首次嘗試，本集團將在持續密切關注市場機遇的同時審慎投資及運營該項業務。

## 展望

2016年，中國經濟仍將維持中低速增長「新常態」，中央政府將會更加關注經濟的長遠健康、合理和持續發展，對房地產調控的適度放鬆政策有望維持。另外，中國城鎮化的持續推進、消費者對首次置業、改善性住宅和體驗式商業需求的持續增加將支撐房地產行業持續穩定發展。

有鑑於此，在房地產業務方面，本集團將根據市場變化，積極轉換。在把握客戶需求的同時持續優化產品結構，積極實施去庫存、加快項目週轉，夯實推進合約銷售增長。同時，本集團將繼續實施策略性買地政策，除進一步拓展目前已經進入的城市外，亦會根據自身發展所需審慎開拓具備發展潛力的新城市。商業地產方面，本集團將進一步完善「吾悅」品牌的全國化佈局，選取城市或板塊內的價值窪地佈局投資。此外，本集團亦將密切關注並審慎把握合作收購以及其他市場機遇，尋求與更多優秀企業合作的機會，在國內及海外市場探求新的業務模式，進一步優化本公司多元化戰略，增強本集團應變能力，為本集團中長期的發展提供新的動力。2016年本公司的合約銷售目標為人民幣400億元，本公司有信心完成這一目標。

在創新業務方面，在新時代的背景之下，已要求本集團加快轉變，擁抱「新經濟」。本集團將圍繞房地產主業實施產品創新、開發地產金融化服務產品、開創多樣化生活服務產品。目前本集團已完成養老、物業管理、兒童娛樂等業務的佈局，未來，本集團將專注此類業務的有效開發，為提升本集團的資產回報率貢獻力量。

財務方面，本集團將堅持嚴格謹慎的財務政策，進一步優化資本結構，充分發揮多元化融資渠道的優勢，降低融資成本，提升本集團的抗風險能力。本集團相信這些運營策略將有助其在變幻莫測的市場環境下保持競爭力並降低運營風險，從而確保本集團長遠的可持續發展。

## 致謝

本集團的穩健發展有賴社會各界的鼎力支持以及各級員工的無私奉獻。本人謹藉此機會代表董事會對本集團全體員工、股東、投資者、合作夥伴、供應商、客戶給予的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續本着「以心致誠，因你而真」的信念，努力承擔企業公民責任並回饋社會，爭取為客戶、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2015年全年實現合約銷售金額人民幣31,928.6百萬元，同比增長30.3%。營業額較2014年增加15.0%至人民幣23,835.9百萬元，歸屬於本公司權益持有人的核心盈利較去年增加2.3%至人民幣723.8百萬元。

### 業務回顧

#### 物業發展

2015年，本集團的合約銷售額約達人民幣31,928.6百萬元，較2014年增長30.3%。本集團的銷售總建築面積約346.0萬平方米，較2014年增長25.0%。合約銷售額區域分佈，其中蘇州、南京及上海的合約銷售額（不含車位銷售）分別約為人民幣約6,598.5百萬元、人民幣5,532.5百萬元和人民幣5,095.5百萬元，分別佔本集團總合約銷售額（不含車位銷售）的21.1%、17.7%和16.3%。

#### 表1：2015年本集團合約銷售額明細

下表載列於2015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)
<b>蘇州</b>		
張家港吾悅廣場	179,759.59	1,582.63
吳江吾悅廣場	138,067.47	1,133.69
紅樹灣	109,853.07	992.58
新城郡未來	92,336.21	897.91
新城公館	70,565.74	798.29
昆山柏麗灣	58,810.06	420.92
昆山郡尚海**	33,777.27	350.35
常熟香溢璟庭	25,934.33	276.03
香溢瀾橋	6,597.77	68.94
常熟香悅豪庭**	3,802.71	50.94
其他項目	3,505.94	26.23
<b>蘇州小計</b>	<b>723,010.16</b>	<b>6,598.51</b>

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)
<b>南京</b>		
香悅瀾山	132,644.67	2,184.17
瓏灣花園	114,472.05	2,118.46
香溢紫郡	55,102.03	623.50
花漾紫郡	58,704.94	606.39
<b>南京小計</b>	<b>360,923.69</b>	<b>5,532.52</b>
<b>上海</b>		
水雲間	24,522.16	801.36
龍湖錦宸公館**	33,507.72	727.21
新城金郡*	50,821.64	715.53
香溢瓏庭	27,927.21	584.60
香溢薈苑	29,798.81	562.65
新城旭輝府**	44,453.62	477.86
雲間錦院**	16,406.46	424.27
馥華里	16,013.91	278.84
香溢璟庭	9,003.56	171.75
花嶼灣	12,305.64	152.82
香溢瀾庭	6,803.79	130.13
悠活城	1,731.66	26.81
昱翠灣	1,788.95	18.49
其他項目	894.05	23.18
<b>上海小計</b>	<b>275,979.18</b>	<b>5,095.50</b>
<b>常州</b>		
新城帝景	99,770.05	1,150.87
春天里	104,847.07	623.25
香溢俊園	55,703.21	384.98
香溢瀾橋	45,630.10	295.28
香溢紫郡	54,557.92	291.84
新城公館	22,843.48	277.69
悠活城	55,834.89	274.87
吾悅廣場	24,557.54	179.09
新城首府	6,678.28	74.52
香悅半島	4,913.22	72.15
新城南都	5,019.21	56.74
新城上街	2,999.56	21.01
其他項目	3,020.02	22.06
<b>常州小計</b>	<b>486,374.55</b>	<b>3,724.35</b>

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)
<b>金壇</b>		
金壇吾悅廣場	191,264.72	1,519.17
<b>金壇小計</b>	<b>191,264.72</b>	<b>1,519.17</b>
<b>鎮江</b>		
丹陽吾悅廣場	129,859.95	1,070.14
新城尚上城	52,354.64	220.65
<b>鎮江小計</b>	<b>182,214.59</b>	<b>1,290.79</b>
<b>杭州</b>		
西溪逸境	32,517.30	522.50
山語院	50,929.79	346.66
金璽鈺府	15,065.31	308.68
新城峯景	3,662.51	64.26
香悅半島	2,823.46	35.44
<b>杭州小計</b>	<b>104,998.37</b>	<b>1,277.54</b>
<b>南昌</b>		
南昌吾悅廣場	120,405.33	1,021.97
<b>南昌小計</b>	<b>120,405.33</b>	<b>1,021.97</b>
<b>長春</b>		
長春吾悅廣場	78,977.41	746.14
<b>長春小計</b>	<b>78,977.41</b>	<b>746.14</b>
<b>海口</b>		
海口吾悅廣場	75,993.36	740.00
<b>海口小計</b>	<b>75,993.36</b>	<b>740.00</b>

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)
<b>青島</b>		
香溢紫郡**	33,730.10	337.31
卓越皇后道**	28,501.00	274.59
<b>青島小計</b>	<b>62,231.10</b>	<b>611.90</b>
<b>安慶</b>		
安慶吾悅廣場	89,886.31	528.64
<b>安慶小計</b>	<b>89,886.31</b>	<b>528.64</b>
<b>台州</b>		
台州吾悅廣場	43,934.04	526.13
<b>台州小計</b>	<b>43,934.04</b>	<b>526.13</b>
<b>無錫</b>		
尚東雅園	31,309.38	276.09
香溢紫峻	11,437.97	91.26
華東家藝中心	14,604.12	58.36
<b>無錫小計</b>	<b>57,351.47</b>	<b>425.71</b>
<b>武漢</b>		
新城璟悅城	49,270.58	373.38
<b>武漢小計</b>	<b>49,270.58</b>	<b>373.38</b>
<b>長沙</b>		
新城國際花都	89,603.11	348.77
<b>長沙小計</b>	<b>89,603.11</b>	<b>348.77</b>
<b>南通</b>		
香溢紫郡	65,243.71	326.39
<b>南通小計</b>	<b>65,243.71</b>	<b>326.39</b>

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)
成都 成都吾悅廣場	43,727.92	322.03
<b>成都小計</b>	<b>43,727.92</b>	<b>322.03</b>
濟南 香溢紫郡	34,584.81	202.90
<b>濟南小計</b>	<b>34,584.81</b>	<b>202.90</b>
嘉興 桐鄉吾悅廣場	11,085.04	93.36
<b>嘉興小計</b>	<b>11,085.04</b>	<b>93.36</b>
車位	312,747.32	622.90
<b>總計</b>	<b>3,459,806.77</b>	<b>31,928.60</b>

\* 新城金郡含金郡A及金郡B；

\*\* 昆山郡尚海、常熟香悅豪庭、龍湖錦宸公館、新城旭輝府、雲間錦院、青島香溢紫郡及卓越皇后道為合營及聯營項目。

## 土地儲備

於2015年12月31日，本集團的土地儲備合計約22,737,012平方米，其中本集團權益面積則為13,058,660平方米。本集團的土地儲備的平均收購成本約為每平方米人民幣2,138元。本集團於2015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)	佔本集團 權益 建築面積 百分比 (%)
蘇州	3,455,747	15.20%	1,844,644	14.13%
常州	2,793,442	12.29%	1,867,133	14.30%
上海	1,956,691	8.61%	957,450	7.33%
南京	1,717,816	7.56%	986,128	7.55%
鎮江	1,116,698	4.91%	769,464	5.89%
安慶	878,253	3.86%	599,583	4.59%
杭州	844,500	3.71%	532,521	4.08%
武漢	838,595	3.69%	572,509	4.38%
南通	735,201	3.23%	386,349	2.96%
寧波	710,734	3.13%	486,077	3.72%
成都	688,860	3.03%	52,216	0.40%
青島	678,414	2.98%	231,510	1.77%
濟南	675,511	2.97%	461,171	3.53%
長沙	617,980	2.72%	421,895	3.23%
長春	573,654	2.52%	393,469	3.01%
紹興	565,942	2.49%	392,028	3.00%
南昌	564,742	2.48%	204,324	1.56%
台州	540,824	2.38%	147,699	1.13%
海口	514,473	2.26%	351,231	2.69%
嘉興	458,642	2.02%	314,583	2.41%
金壇	459,760	2.02%	313,423	2.40%
金華	436,144	1.92%	148,900	1.14%
泉州	349,624	1.54%	238,688	1.83%
衢州	346,487	1.52%	236,547	1.81%
無錫	218,278	0.96%	149,018	1.14%
<b>合計</b>	<b>22,737,012</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,058,660</b>	<b>100.00%</b>

2015年，本集團收購土地儲備項目合共35個，全部乃通過政府公開招標、拍賣、掛牌出售收購及股權、債權收購方式取得。本集團收購的土地儲備約為7,588,535平方米（包括本集團合營及聯營項目（按100%計算））（不包括地下建築面積），平均收購成本約為每平方米人民幣3,129元。

表3：2015年1月至12月的土地收購明細

項目／地塊	城市	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)
昆山市花橋開發區2014-0102地塊	蘇州	住宅	27.31%	79,748	199,370	601
黃岩地塊	台州	綜合	27.31%	94,484	371,150	1,078
奉賢區奉城鎮44-10地塊	上海	住宅	65.69%	57,294	68,753	218
丹陽G1502、G1503地塊	鎮江	綜合	68.59%	36,264	126,924	109
龍泉驛區龍泉街道龍工北路以北地塊	成都	綜合	7.58%	120,702	482,809	579
金壇市南環二路南東環二路東側地塊	金壇	綜合	68.27%	125,156	438,046	160
常熟市2015A-006地塊	蘇州	住宅	6.83%	82,469	197,926	755
常熟市2015A-007地塊	蘇州	住宅	44.38%	87,273	174,546	839
蕭山區蕭政儲出[2015]6號地塊	杭州	住宅	40.96%	44,048	123,334	751
桐鄉市振東新區桐土儲[2012]18號地塊	嘉興	綜合	67.59%	121,856	341,196	485
歷城區田園新城片區B2-1號地塊	濟南	住宅	68.27%	98,294	373,482	393
松江區永豐街道40-05號地塊	上海	住宅	18.39%	26,983	37,776	326
常熟市2015A-010地塊	蘇州	住宅	68.27%	64,945	97,418	356
鎮海新城北區ZH07-07-20、26、27地塊	寧波	綜合	68.59%	218,534	547,572	797
西區白雲大道以西2015(9)號地塊	衢州	綜合	68.27%	85,350	256,050	232
XDG(XQ)-2009-21地塊	無錫	住宅	68.27%	36,628	62,267	162
松江區洞涇地塊	上海	住宅	32.84%	333,717	401,748	3,200
嵊州城南新區R/B2015-32及 R/B2015-33地塊	紹興	綜合	69.27%	129,521	634,039	780
丁卯地塊	鎮江	綜合	69.27%	101,914	405,550	295
義烏江東路A地塊	金華	綜合	34.14%	73,833	317,482	1,009
蕭山區蕭政儲出[2015]18號地塊	杭州	住宅	68.27%	51,255	143,514	1,077
青浦區盈浦街道城中南路東側地塊	上海	商住	65.69%	26,654	30,517	518
栖霞區金馬路2015G41號地塊	南京	商住	65.69%	70,321	105,482	2,060
江寧區祿口街道2015G47號地塊	南京	商住	47.11%	90,610	179,407	690
吳江區WJ-J-2015-036號地塊	蘇州	住宅	34.14%	68,292	167,316	555
青浦區盈浦街道勝利路西側03-04地塊	上海	住宅	65.69%	20,894	37,609	682
青浦區盈浦街道勝利路西側01C-03地塊	上海	商住	65.69%	25,324	55,712	505
晉江市陳埭鎮P2015-7號地塊	泉州	綜合	68.27%	104,744	270,270	367
栖霞區2015G50號地塊	南京	商住	65.69%	56,890	65,423	1,170
東西湖區地塊	武漢	住宅	68.27%	58,172	141,359	169
吳江區WJ-J-2015-046號地塊	蘇州	住宅	69.27%	66,281	185,587	634
吳江區WJ-J-2015-047號地塊	蘇州	住宅	69.27%	51,881	145,266	496
吳江區WJ-J-2015-048號地塊	蘇州	住宅	69.27%	29,820	83,496	315
吳江區WJ-J-2015-049號地塊	蘇州	住宅	69.27%	46,601	130,483	493
蕭山區蕭政儲出(2015)30號地塊	杭州	住宅	68.27%	77,096	189,656	889
合計				<b>2,863,848</b>	<b>7,588,535</b>	<b>23,745</b>

\* 不含地下建築面積

## 物業交付及物業銷售收入

截至2015年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣22,972.8百萬元，較2014年增加13.6%。於截至2015年12月31日止年度交付物業總建築面積約2,817,869平方米，較2014年增加18.7%。2015年交付及確認為銷售的物業平均銷售價格為每平方米人民幣8,153元，較2014年下降4.3%。

下表載列於2015年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

項目	城市	收入 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
香溢紫郡	南京	2,343.9	234,174	10,009
瓏灣花園	南京	1,845.1	112,492	16,402
吳江吾悅廣場	蘇州	1,690.4	203,161	8,320
新城公館	蘇州	1,628.8	148,739	10,950
丹陽吾悅廣場	鎮江	1,562.7	233,713	6,686
張家港吾悅廣場	蘇州	1,469.2	150,844	9,740
新城紅樹灣	蘇州	1,405.1	168,418	8,343
春天里	常州	917.8	156,701	5,857
新城馥華里	上海	862.0	52,969	16,274
新城帝景	常州	827.1	83,928	9,854
新城香溢璟庭	上海	792.0	42,958	18,436
昆山新城柏麗灣	蘇州	729.0	105,092	6,937
山語院	杭州	674.3	100,944	6,680
新城香溢紫郡	常州	673.6	124,704	5,401
吾悅廣場	常州	585.4	80,837	7,241
其他項目		4,966.4	818,195	6,071
<b>合計</b>		<b>22,972.8</b>	<b>2,817,869</b>	<b>8,153</b>

截至2015年12月31日，涉及總建築面積約為2,227,312.2平方米及價值約人民幣23,770.5百萬元的物業已預售出去但尚未交付（含本集團合營及聯營項目），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2015年12月31日止年度持有已開業投資物業面積達940,097.8平方米，租金收入約為人民幣172.0百萬元，較2014年增長34.5%。該等租金收入主要源於2012年落成之常州吾悅廣場和常州吾悅國際廣場、2014年落成的上海青浦吾悅廣場、2015年落成之蘇州吳江吾悅廣場、蘇州張家港吾悅廣場及鎮江丹陽吾悅廣場。

本集團於2015年有多項發展中的新投資物業，其中包括金壇吾悅廣場、桐鄉吾悅廣場、長春吾悅廣場、台州吾悅廣場、海口吾悅廣場、寧波吾悅廣場、鎮江吾悅廣場、成都吾悅廣場、安慶吾悅廣場、嵊州吾悅廣場及南昌吾悅廣場。截至2015年12月31日，該等投資物業尚未完工。

除上述投資物業外，本集團於2015年12月31日並無持有任何其他重大投資。

**表5：2015年本集團投資物業租金收入明細**

	截止12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
租金收入		
吾悅廣場	52,702	54,553
吾悅國際廣場	47,890	44,098
青浦吾悅廣場	39,312	6,904
張家港吾悅廣場	7,501	—
吳江吾悅廣場	4,761	—
丹陽吾悅廣場	736	—
四季新城商舖	—	185
合計	<u>152,902</u>	<u>105,740</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2014年12月31日止年度約人民幣20,718.7百萬元增加15.0%至截至2015年12月31日止年度約人民幣23,835.9百萬元。其中，截至2015年12月31日止年度物業銷售收入約為人民幣22,972.8百萬元，較去年同期增加13.6%；物業管理及其他收入約人民幣691.2百萬元，較去年同期增長84.5%；租金收入約為人民幣172.0百萬元，較去年同期增長34.5%。

### 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2014年12月31日止年度約人民幣16,844.6百萬元增加12.7%至截至2015年12月31日止年度約人民幣18,979.7百萬元。

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		2015年 較2014年 同比變動 (%)
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	
土地使用權成本	<b>6,389,041</b>	5,658,544	<b>12.9</b>
建築開支	<b>9,802,580</b>	8,637,339	<b>13.5</b>
資本化利息	<b>829,161</b>	747,398	<b>10.9</b>
營業稅及附加費	<b>1,328,494</b>	1,169,558	<b>13.6</b>
完工待售及在建銷售物業減值撥備	<b>242,495</b>	382,231	<b>(36.6)</b>
其他開支	<b>387,912</b>	249,557	<b>55.4</b>
	<b>18,979,683</b>	16,844,627	<b>12.7</b>
已交付建築面積總額 (平方米)	<b>2,817,869</b>	2,373,281	<b>18.8</b>
已售每平方米平均成本 (人民幣) *	<b>6,040</b>	6,339	<b>(4.8)</b>
已售每平方米平均售價 (人民幣)	<b>8,153</b>	8,518	<b>(4.3)</b>
平均成本佔平均售價的百分比	<b>74.0%</b>	74.4%	<b>(0.4)</b>

\* 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2014年12月31日止年度約人民幣3,874.0百萬元增加25.4%至截至2015年12月31日止年度約人民幣4,856.2百萬元。本集團截至2015年12月31日止年度錄得毛利率約20.4%，高於截至2014年12月31日止年度錄得的約18.7%主要由於2015年單位成本降低所致。

## 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2015年12月31日止年度投資物業估值稅前收益約人民幣815.1百萬元。投資物業估值收益上升，主要是由於2015年新開發的投資物業增加。

## 其他收益淨額

其他收益淨額由截至2014年12月31日止年度約人民幣105.6百萬元減少86.6%至截至2015年12月31日止年度約人民幣14.2百萬元。其他收益淨額減少乃主要由於2015年無完工待售物業轉撥至投資物業時產生估值稅前收益，而2014年此稅前收益約為人民幣99.0百萬元。

## 銷售和營銷成本

銷售和營銷成本由截至2014年12月31日止年度約人民幣613.4百萬元增加35.0%至截至2015年12月31日止年度約人民幣828.1百萬元。銷售和營銷成本增加主要是由於本集團在2015年推出更多預售項目所帶來的營銷開支增加所致。

## 行政開支

行政開支由截至2014年12月31日止年度約人民幣701.8百萬元增加47.6%至截至2015年12月31日止年度約人民幣1,035.5百萬元。行政開支增加主要是由於2015年本集團員工人數增加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、優先票據及公司債券的利息開支扣除資本化利息和外匯虧損後的金額。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。融資成本淨額由截至2014年12月31日止年度約人民幣135.8百萬元增加278.9%至截至2015年12月31日止年度約人民幣514.6百萬元。融資成本增加主要是由於2015年新發行債券所產生的利息費用及人民幣貶值所產生的未實現的匯兌損失所致。

## 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2014年12月31日止年度的人民幣1,242.6百萬元增加21.3%至截至2015年12月31日止年度約人民幣1,507.7百萬元。所得稅開支增加主要是由於2015年本集團源自物業開發分部的利潤及投資物業公允價值收益增加所致。

## 年度利潤

歸屬於本公司權益持有人的淨利潤由截至2014年12月31日止年度約人民幣1,025.7百萬元增加0.5%至截至2015年12月31日止年度約人民幣1,030.9百萬元。

歸屬於本公司權益持有人的核心盈利（不計及投資物業除稅後公允價值收益及完工待售物業轉撥至投資物業時產生的除稅後公允價值收益）由截至2014年12月31日止年度約人民幣707.3百萬元增加2.3%至截至2015年12月31日止年度約人民幣723.8百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2015年12月31日，本集團的銀行及手頭現金（包括受限制現金）由2014年12月31日約人民幣7,436.5百萬元，增加4.4%至約人民幣7,762.5百萬元。本集團現金及現金等價物的賬面值由2014年12月31日約人民幣4,817.9百萬元增加34.5%至2015年12月31日的約人民幣6,478.9百萬元。

### 借款及本集團資產的押記

於2015年12月31日，本集團未償還的即期及非即期借貸為人民幣18,980.5百萬元，其中約人民幣3,975.6百萬元須於一年內償還，約人民幣7,276.5百萬元須於一年後但兩年內償還，約人民幣7,211.2百萬元須於兩年後但五年內償還而約人民幣517.2百萬元須於五年後償還。本集團的即期及非即期借款由2014年12月31日的人民幣13,931.6百萬元上升人民幣5,048.9百萬元至2015年12月31日的人民幣18,980.5百萬元。

於2015年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣5,352.4百萬元，全部銀行借貸由以下一種或幾種組合擔保：土地使用權、擬開發的土地、在建物業、完工待售物業、投資物業、物業、廠房及設備、本公司子公司的股份、銀行存款及／或本公司的子公司提供的擔保。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。

本公司於2013年1月以固定利率(10.25%)成功發行2億美元5年期的優先票據，誠如本公司日期為2015年12月3日的公告所披露者，本公司於2016年1月31日（「贖回日期」）悉數贖回該等票據，有關贖回價相等於有關票據本金額的105.1250%另加直至贖回日期止的應計及未付利息。除該等已贖回優先票據外，本公司於2013年4月以固定利率(9.75%)成功發行人民幣15億元3年期的優先票據。2014年7月，本公司以固定利率(10.25%)成功發行3.5億美元5年期的優先票據。該等票據以本公司子公司的股份作為抵押。2014年7月，本集團子公司江蘇新城以票面利率8.9%成功發行本金總額為人民幣20億元的公司債券。2015年11月，集團子公司新城控股以票面利率4.50%（於第三年末發行人有權調整票面利率及債券持有人可行使贖回權）成功發行人民幣30億元5年期的公司債券。2015年11月，本公司以固定利率(6.25%)成功發行2.5億美元2年期的優先票據。上述票據及債券的發行，使本集團截至2015年12月31日止的長期借款佔借款總額的比重達到79.1%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。董事相信，本集團負債水平和財務結構的持續優化為抵禦市場波動、減低財務風險為本集團奠定了良好基礎。

於2015年12月31日，本集團的銀行借款、優先票據及公司債券的加權平均利率為7.2%。

### 淨負債與權益比率

於2015年12月31日，本集團的淨負債與權益比率由2014年的52.6%增長到83.3%，主要是由於融資增加及投資性現金流出增加導致淨負債增加所致。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。

### 或然負債

根據按揭合約，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早者解除：(i)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2015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或然負債約為人民幣5,376.1百萬元（截至2014年12月31日：約人民幣4,478.6百萬元）。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2015年12月31日，本公司的子公司就借款相互提供若干企業擔保。董事認為本公司的子公司有足夠財務資源償付其債務。

除本業績公告所披露者外，本集團於2015年12月31日並無其他重大或然負債。

### 可供出售金融資產

於2015年12月31日，本集團的可供出售金融資產公允價值由2014年12月31日的約人民幣287.4百萬元增加17.5%至約人民幣337.7百萬元。增加的原因主要是本集團於2015年收購可供出售金融資產為數約人民幣77.1百萬元及可供出售金融資產公允價值增值所致。

## 外匯風險

於2015年12月31日，本集團持有以人民幣計價約人民幣7,518.3百萬元、以港元計價約人民幣93.0百萬元及以美元計價約人民幣151.2百萬元的現金結餘。

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。

除於2013年發行的2億美元優先票據，誠如本公司日期為2015年12月3日的公告所披露者，本公司已於2016年1月31日悉數贖回該等票據，有關贖回價相等於有關票據本金額的105.1250%另加直至贖回日期止的應計及未付利息；及於2014年發行3.5億美元優先票據外，本公司於2015年11月6日以固定利率6.25%成功在國際資本市場發行2.5億美元2年期的優先票據，確保本集團未來現金流的健康穩定。基於發行該等優先票據，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，並於必要時進行披露。

## 重大收購及出售事項

於2015年7月13日，上海新浩隆房地產開發有限公司（「轉讓方」）及本公司子公司上海嘉牧投資管理有限公司（「受讓方」）就（其中包括）收購上海市中江路388弄《國浩長風城》5號辦公樓（「目標資產」）訂立商品房預售合同（「該合同」）。根據該合同，受讓方已有條件同意購買而轉讓方已有條件同意轉讓其名下持有之目標資產予受讓方，代價為人民幣832,508,300元。政府批准的目標資產規劃用途為辦公樓。訂立該合同根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第14章構成本公司之須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司於2015年7月14日發佈之公告。

於2015年8月13日（交易時間結束後），新城萬博置業有限公司（「**新城萬博**」）、台州新城萬博房地產發展有限公司（「**台州新城**」）及深圳平安大華匯通財富管理有限公司（「**平安大華**」）訂立協議（「**台州協議**」），據此，新城萬博將以股東借款對台州新城進一步增資人民幣300百萬元，及平安大華將以現金向台州新城之股本投資人民幣600百萬元，以就開發位於中國浙江台州之目標地塊成立合營企業。注資後，台州新城將由新城萬博之全資子公司變更為合營企業，由新城萬博與平安大華分別持有40%和60%股權。訂立台州協議根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司於2015年8月13日及17日發佈之公告。

於2015年10月27日，新城萬博、成都新城萬博房地產發展有限公司（「**成都新城**」）及北京千石創富資本管理有限公司（「**北京千石**」）訂立協議（「**成都協議**」），據此，北京千石將以現金向成都新城之股本投資人民幣800百萬元，以就開發位於中國四川成都之目標地塊成立合營企業。注資後，成都新城將由新城萬博之全資子公司變更為合營企業，由新城萬博與北京千石分別持有11.11%和88.89%股權。北京千石為本公司一家子公司之主要股東，因此根據上市規則第14A.06(9)條為本公司子公司層面之關連人士。據此，訂立成都協議根據上市規則構成本公司之關連交易。有關進一步詳情，請參閱本公司於2015年10月27日發佈之公告。

本公司已完成重組（「**重組**」），當中涉及兩家主要經營子公司，即(1)江蘇新城（其B股自2001年至2015年於上海證券交易所上市（股份代號：900950））；及(2)新城控股（為本公司重組前之全資子公司）。根據重組計劃，新城控股已發行A股予江蘇新城地產（不包括新城控股）的全體股東，並透過換股方式吸收合併江蘇新城地產。新城控股之A股已於2015年12月4日於上海證券交易所上市。重組根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司於2015年5月10日、2015年5月26日、2015年5月29日、2015年7月23日、2015年7月29日、2015年9月21日、2015年10月28日、2015年10月29日、2015年11月6日、2015年11月19日、2015年11月27日及2015年12月3日之公告。

截至2015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子公司、聯營公司或資產。

## **重大投資或資本資產的未來計劃**

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

## 僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團在中國及香港僱用10,822名全職僱員，其中4,923名僱員從事房地產開發及商業管理業務，5,899名從事物業管理、品牌客戶服務及其他業務。

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2015年12月31日止年度確認以股份為基礎的報酬開支人民幣8.1百萬元（截至2014年12月31日止年度：人民幣18.2百萬元）。

## 首次公開發售所得款項淨額的用途

本公司股份（「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2015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2016年5月18日（星期三）舉行，預期股東週年大會通告將於2016年3月30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2015年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.05元（2014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2016年7月8日前派付。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於2016年5月19日至2016年5月23日期間之工作天所公佈的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2016年5月13日（星期五）至2016年5月18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2016年5月18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2016年5月12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2016年5月26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2016年5月24日（星期二）至2016年5月26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2016年5月23日（星期一）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司一直採納聯交所證券上市規則附錄十四的企業管治守則及企業管治報告（「**企業管治守則**」）所載的守則規定。除下文所披露者外，本公司於截至2015年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監管其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

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角色應有所區分，並由不同人士擔任。於截至2015年12月31日止年度，王振華先生為本公司董事長兼行政總裁。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。

於2016年1月7日，王振華先生辭任本公司行政總裁一職，而執行董事呂小平先生替代王振華先生獲委任為本公司行政總裁，旨在提升本公司企業管治水平。因此，本公司自2016年1月7日起符合企業管治守則的守則條文A.2.1。

聯交所已於2014年12月19日發佈「檢討企業管治守則及企業管治報告：風險管理及內部監控的諮詢總結」(「**諮詢總結**」)，要求發行人審核委員會的職權範圍應按照守則條文C.3.3修訂，且發行人可視乎自身情況及可用資源決定是否另行設立董事會轄下風險委員會。本公司日期為2015年11月9日之董事會會議已根據諮詢總結批准經修訂版本的本公司審核委員會職權範圍，使其擁有風險管理職能及責任。有關本公司審核委員會職權範圍的進一步詳情，請參閱本公司於2015年11月9日發佈之本公司審核委員會的職權範圍。

## 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2015年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2015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

誠如本公司日期為2015年8月25日之公告所披露，董事會於2015年5月21日舉行的本公司股東週年大會(「**2015年股東週年大會**」)上獲股東授予購回股份的一般授權(「**購回授權**」)，可在聯交所購回最多566,800,000股股份，即本公司於2015年股東週年大會日期已發行股本的總面值10%。

截至2015年12月31日止年度，本公司已遵守本公司組織章程大綱及細則、上市規則、公司收購、合併及股份回購守則、開曼群島公司法及所有其他適用法律及法規購回合共10,000,000股每股0.001港元之普通股。本公司確認購回股份並無導致公眾持有的股份數目低於上市規則所規定的相關最低百分比。全部購回股份已於2015年11月3日註銷。於回顧年度購回之詳情如下：

購回股份月份	購回 股份總數	每股付出 最高價 (港元)	每股付出 最低價 (港元)	代價總額 (港元)
2015年10月	6,946,000	1.24	1.05	7,826,020
2015年9月	3,054,000	1.00	0.98	3,049,740
總計	<u>10,000,000</u>	1.24	0.98	<u>10,875,760</u>

除上文披露者外，本公司或其任何子公司於截至2015年12月31日止年度期間概無購買、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2015年12月31日止年度的合併財務報表。

## 於聯交所及本公司網站刊載綜合年度業績及2015年年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.futureholdings.com.cn](http://www.futureholdings.com.cn))，而載有上市規則所規定之所有資料之2015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，2016年2月4日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生及陳偉健先生，非執行董事王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。