



推進新型城鎮化建設

踏雪逢春

再上征程



China New Town Development Company Limited
中國新城鎮發展有限公司

香港股份代號: 1278
新加坡股份代號: D4N.sj

二零一四年年報





公司簡介

概覽

中國新城鎮發展有限公司（股份代號：D4N.sj或1278.hk）（「本公司」或「CNTD」）分別於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）及於2010年10月22日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

2014年3月，國開金融有限責任公司（「國開金融」）的全資附屬公司國開國際控股有限公司（「國開國際」）完成認購CNTD的54.3%股份。國家開發銀行（「國開行」）為中國最大的政策性銀行之一，自成立以來就持續大力支持中國的城鎮化建設，國開金融作為國開行的全資附屬公司，在新城鎮開發業務板塊具有全國性的網絡布局。至此，本公司正式成為國開行以及國開金融在新型城鎮化業務板塊的唯一上市平台，未來我們將充分發揮控股股東的資源和經驗優勢，並結合中國大力推進新型城鎮化的政策契機，打造全國領先的城鎮開發綜合運營商品牌。

我們是中國新城鎮開發商中的先行者。自2002年以來，我們以超過10年的堅實往績記錄成為行內領頭羊，也是首批從事一級土地開發的開發商。在新城鎮開發的過程中，我們有獨家開發及管理權。我們不但負責總體城鎮規劃、預備土地及興建基建，同時通過建設高質素的設施、引進優質品牌及帶領房地產開發商來培育長期城鎮價值。

目前，CNTD擁有上海羅店、瀋陽李相以及南京雨花台區兩橋項目等三個項目，上海羅店和瀋陽李相項目為收購之前的存量項目，我們享有部份土地出讓款權益，其剩餘可出讓土地分別為859畝和17,760畝。2014年11月簽約的南京兩橋項目作為國開金融入股完成之後的首個新增項目，充分體現了國家政策對於城市更新和新型城鎮化「產城結合」的指導方向，且於該項目，我們根據投入的資本金每年獲得固定的投資收益回報，並有權優先參與一定範圍的二級開發業務，享受土地增值收益。

在國家支持新型城鎮化的政策背景下，我們有信心充分結合控股股東的資源優勢以及項目團隊的豐富經驗，實現公司資產規模和經營業績的穩步提升。



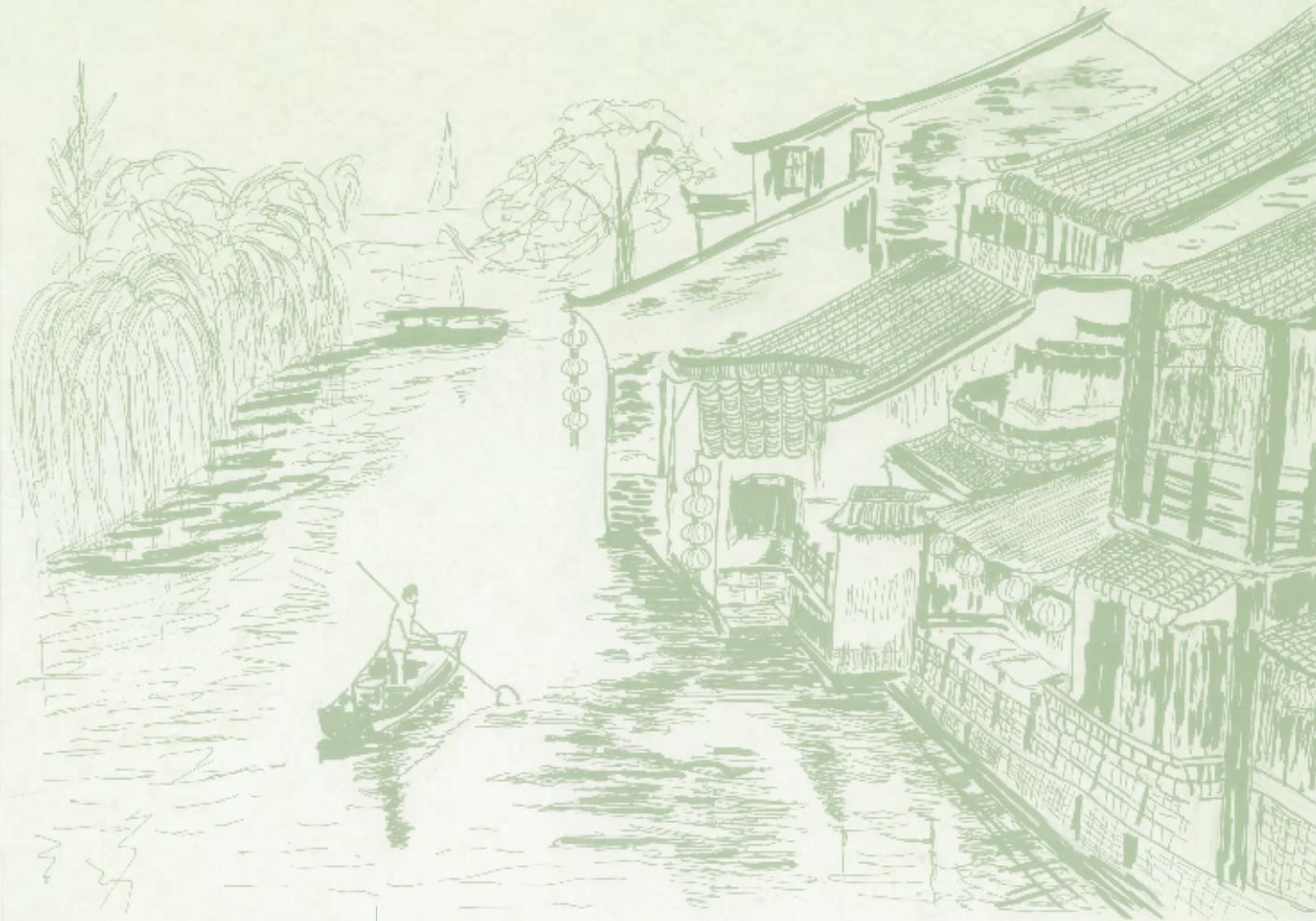
目標

我們的目標是成為中國最成功的新城鎮開發商及達致長期、可持續增長，同時繼續爭取中短期盈利以為股東帶來最大的利益。



使命

我們的使命是建立注重社會道德、環境和人民的良心企業。



目錄

2	我們的業務
3	項目一覽
6	我們的優勢和策略
7	公司資料
8	主席報告書
11	行政總裁報告書
13	五年財務概要
14	財務回顧
18	董事及高級管理層履歷
24	集團架構
25	企業管治報告書
41	董事會報告
50	獨立核數師報告
	經審計財務報表
51	合併損益及其他綜合收益表
52	財務狀況表
54	權益變動表
55	合併現金流量表
57	財務報表附註
119	持股分析

我們的業務

我們的業務

緒言

我們自2002年開始進入新城鎮開發行業，迄今已經有超過12年的開發運營經驗，大型項目累計開發規模達36平方公里。在過往的項目開發中，我們積累了完整的新城鎮開發產業鏈的運營經驗，包括項目的前期規劃、土地整理、基礎設施配套建設、為區域引入資源實現增值等等。

成為國開金融控股的附屬公司之後，我們將充份將這些運營經驗與國開系統全國性的資源優勢相結合，對項目開發運營模式進行積極優化並迅速拓展業務規模，奠定良好的規模效益及品牌優勢。在業務模式上，我們未來將着眼於區域規劃設計，資源引入，提升區域價值、城市運營管理等新型城鎮化業務鏈條上的增值環節，改變以往一級土地開發資本投入密集，業務週期長及過份依賴波動的土地出讓金的業務模式，逐步形成穩健可測的業績表現及現金流，縮短土地一級開發的業務週期，為股東創造更大的價值。

以2014年11月簽約的南京兩橋項目為例，我們與區域政府的合作期限為5年，投入的資本金為4.9億元，在合作期內我們能夠根據資本金金額每年獲得稅前17.1%的投資收益（稅後約12.8%），並且公司還將有權參與區域內一定面積的二級土地開發，以及負責區域內的城市運營及管理，公司在提升城鎮綜合價值基礎上的超額收益基礎，實現城鎮化長期規劃運營，多方共贏的可持續未來。兩橋項目一級開發的合作期限為五年，較之過往上海羅店項目大大縮短，將有助於提升公司的資金使用效率。

兩橋項目充分體現了國開行以及國開金融在新城鎮開發領域的全國性優勢，也將為我們今後新項目的開拓提供示範性的作用。未來，我們將充分發揮國開行以及國開金融在全國性的業務網絡及資源優勢，積極開拓具有類似特徵的多元化的新城鎮開發項目，推動公司資產和業績的增長。

土地開發項目

上海羅店新城鎮

- 總佔地面積6.80平方公里
- 位於寶山區，地鐵7號線（兩個站位於羅店）連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程
- 獲選為永久場地，與中國國家發展和改革委員會合辦「中國城鎮化高層國際論壇」
- 亦設有五星級皇冠假日酒店、兩個18洞PGA標準高爾夫球場（美蘭湖寶馬大師賽舉辦地）、歐洲風情零售街（零售空間逾72,000平方米）、國際會議中心及美蘭湖婦產科醫院（暫定名）
- 大致上竣工(96%竣工)
- 可供出售剩餘土地約575,520平方米（佔總數的25%），可供出售至2016年

瀋陽李相新城鎮

- 佔地面積20.55平方公里
- 位於東陵區，非常鄰近瀋陽市中心及毗鄰瀋陽桃仙國際機場
- 位於大渾南社區，根據政府策略性計劃，將會轉型為「新中心、新地標、新樞紐及新動力」；主辦2013年全國運動會
- 發展項目約45%已竣工
- 可供出售剩餘土地存貨約1,184萬平方米（佔總數的96%），可供出售至2038年

南京雨花新城鎮

- 總佔地面積21.4平方公里
- 兩橋區域（鐵心橋－西善橋）位於雨花台區的最核心位置，未來將成為雨花台區級中心，軟件谷中心，擔負了串聯南京市南部一體化發展的重任
- 目前兩橋地區發展落後，與周圍地區嚴重割裂，逐漸成為「中心塌陷區」，改造勢在必行，項目受到市政府及區政府的高度重視
- 項目採用一級開發固定投資收益十一、二級開發聯動的創新性模式，體現了國開金融的資源優勢及支持力度

註1：CNTD分別於羅店、瀋陽及南京的合資公司持有72.63%、90%及49%的股權。

註2：原無錫項目已於2014年12月31日以股權交易形式出售予無錫市新區經濟發展集團總公司。





我們的優勢和策略

戰略定位

- 國開行和國開金融從事新型城镇化業務的唯一上市平台。
- 作為國開金融城镇化業務的運營平台，公司將致力於加強國開金融在開發和運營領域的核心競爭力，形成集融資、投資、開發、運營於一體的全國領先的城鎮開發和運營集團。

業務戰略

- 發揮國開行和國開金融緊密的政府關係和龐大的客戶資源，在全國範圍內，選擇優質項目，完善投資模式，優化業務組合。
- 由目前的單個項目深耕模式，轉化為多個項目齊頭並進，充分發揮規模效應。
- 打造在土地一級開發、城市綜合運營、城镇化資產管理等領域的一流開發運營能力。
- 結合自身開發運營能力和國開金融投資實力，為各地提供新的城镇化綜合解決方案。

融資戰略

- 發揮國開行及國開金融的信用背景優勢，增強投資者信心，發揮公司的境外融資平台作用。
- 利用項目層面貸款進一步充實資金實力。
- 利用上市公司平臺的各類資本市場交易發揮公司整體的資金杠杆作用提升股本回報能力。

打造競爭力

- 集團組織構架和團隊的不斷補充和完善。
- 城鎮開發聯盟等外部資源的快速積累。
- 專案運營流程的規範化及系統化提升以及相關的經驗知識之積累和承傳。



董事會

執行董事

施建 (副主席)
劉賀強 (行政總裁)
楊美玉
任曉威

非執行董事

樊海斌 (主席)
左坤 (副主席)
李耀民 (副主席)
張岩

獨立非執行董事

陳頌國 (首席獨立非執行董事)
江紹智
張浩
葉怡福

審計委員會

陳頌國先生 (主席)
張浩先生
葉怡福先生

提名委員會

葉怡福先生 (主席)
陳頌國先生
江紹智先生

薪酬委員會

江紹智先生 (主席)
陳頌國先生
葉怡福先生

公司秘書

劉秀珍女士
陳秀玲女士

業務地址

香港中環
金融街8號
國際金融中心二期4506-4509室
電話：(852) 3759 8300
傳真：(852) 3144 9663
網址：www.china-newtown.com

註冊辦事處

2/F Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town, Tortola
British Virgin Islands

英屬處女群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited
P.O. Box 3340, Road Town
Tortola, British Virgin Islands

新加坡股份過戶代理

Tricor Barbinder Share Registration Services
新加坡 068898
羅敏申路80號#02-00

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

法律顧問

依萊雅斯大律師樓
王律師事務所
史密夫斐爾律師事務所
富而德律師事務所
中倫文德律師事務所
環球律師事務所
金杜律師事務所
建緯 (北京) 律師事務所

核數師

安永會計師事務所
香港
中環添美道1號中信大廈22樓
核數師委任日期：2007年11月20日
主管合夥人：何兆烽先生
主管合夥人委任日期：2011年11月9日

聯交所上市

國際證券編碼：VGG2156N1006

新加坡證券交易所有限公司

股份名稱：CHINA NEW TOWN
股份代號：D4N.si

香港聯合交易所有限公司

股份名稱：中國新城鎮
股份代號：1278

主要往來銀行

中信銀行國際有限公司
中國農業銀行
大華銀行有限公司
上海浦東發展銀行



主席報告書



各位尊敬的股東：

本人謹代表中國新城鎮發展有限公司（「CNTD」或「本公司」）董事會向諸位提呈公司截至2014年12月31日止年度之全年業績報告。



2014年對中國的新型城鎮化來說是具有重要歷史意義的一年。2013年發佈的《中共中央關於全面深化改革若干重大問題的決定》，將城鎮化提升到國策的高度層面上，提出堅持走中國特色新型城鎮化道路，推進「以人為核心的城鎮化」，推動大中小城市和小城鎮協調發展、產業和城鎮融合發展等等，從而為行業的發展提供了新的機遇和挑戰。

進入2014年，為了更好地推進新型城鎮化建設，各項配套政策相繼出台，從各個層面掃除約束，彰顯了新一屆政府對新型城鎮化的高度重視以及全面規劃。2014年3月公佈的《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》提出2020年中國常住人口城鎮化率要達到60%左右，戶籍人口城鎮化率達到45%左右，明確了城鎮化發展中期內需要實現的目標。7月，國務院頒佈《關於進一步推進戶籍制度改革的意見》，對戶口遷移、落戶登記政策進行調整，提出針對不同類型的城市實行差別化的落戶政策，打破戶籍制度對於城鎮化的制約，為1億農業人口轉移落戶創造條件。8月，國務院頒佈《關於進一步加強棚戶區改造工作的通知》(「通知」)，要求加大工作力度，力爭超額完成2014年工作目標同時提前計劃2015-2017年的棚戶區改造工作。更重要的是，《通知》提出要加強棚戶區改造的金融支持力度，通過多樣化的方式為全國範圍內的棚戶區改造提供各種融資支持。

各項政策的出台不僅有利於推動中國新城鎮化的進程，提高城鎮化建設的質量，更為行業的參與者提供了新的業務機遇與挑戰。新型城鎮化對加強城市配套設施建設，提升城市承載水平以及加強產業與新城鎮建設的融合度等方面均提出了更高的要求，也必然要求行業參與者具備更加全面和綜合的能力及素質。作為新城鎮開發行業的先行者，我們擁有逾十年的開發經驗，必將充分受益於整個行業的大發展。

過去的一年對於公司來說，是極為重要的一年。國家開發銀行(「國開行」)的全資附屬公司國開金融有限責任公司(「國開金融」)，通過國開國際控股有限公司(「國開國際」)認購公司54.3%的股份交易於3月28日完成認股交割，公司正式成為國開行和國開金融在新型城鎮化業務板塊的唯一上市平台，並將結合國開金融的先進理念和獨特資源，致力於將自己打造成為全國領先的城鎮開發綜合運營商，以更好地服務中國的新型城鎮化建設。同時，交易完成後我們進行了董事會的改選，充分展現了國開金融對公司的重視和支持力度，並組建了一支由國開金融的專業的具有豐富土地開發領域經驗的人才所帶領的管理層團隊。

作為中國最大的政策性銀行之一，國開行自成立之日起就持續高度支持中國的城鎮化建設，而今更是在新型城鎮化建設中發揮着極為重要的作用，特別是2014年7月銀監會正式批覆國開行成立住宅金融事業部，重點支持棚戶區改造及城市基礎設施建設等。而國開金融作為國開行的全資附屬公司，一直將新型城鎮化作為四大業務板塊之一，已經發展成為行業內的龍頭投資機構。

收購交易完成後，公司充分依靠國開行和國開金融豐富的網絡及資源優勢，結合國家行業政策的支持，穩步推進新增項目，優化此前的單個項目深耕模式。2014年11月，公司與南京雨花台區政府、雨花台區國資經營中心、國開金融正式簽訂合作協議，協定開發南京雨花台區兩橋及軟件谷南園項目。南京兩橋項目屬於重點省會城市中心區域的

棚戶區改造項目，充分體現了國家政策的引導方向，且項目毗鄰軟件谷產業園區，高度符合新型城鎮化「產城融合」的發展戰略，體現了公司作為國開金融新型城鎮化的核心業務地位。依靠控股股東的資源優勢，我們能夠為南京兩橋項目引入包括棚戶區改造貸款、來自城市開發聯盟的多樣化資源等，打造新型的產業宜居社區，提升區域綜合價值，從而樹立公司作為新型城鎮化開發及運營商的品牌地位。2015年公司將全力推進兩橋項目的開發進度及資源引入，實現積極突破，為股東創造新的價值。

2015年是國開金融入股的第二年，也將是公司實現加速發展的新起點。在國家支持新型城鎮化的政策背景下，背靠控股股東國開金融在項目開發和投融資方面的優勢，結合公司在項目管理和運營方面的團隊優勢，我們有信心繼續穩步推進新增項目簽約落地，優化存量項目，推進資產剝離進度，實現公司資產規模的擴張和經營業績改善，將公司打造為行業領先的企業，打造國開金融在行業內的運營品牌。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝各位股東、投資者、金融機構以及相關合作伙伴在過去一年內對公司的不懈支持，同時向各位董事、管理層和全體員工的辛勤努力致以誠摯的敬意。我們將一如既往，努力地為股東創造長遠的價值。

樊海斌

主席

2015年3月11日



各位尊敬的股東：

2014年對於中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮」或「公司」）來說，是不同尋常的一年。2014年3月28日，國家開發銀行（「國開行」）的全資附屬公司國開金融通過全資附屬公司國開國際控股完成了對公司54.3%的股權收購，正式成為公司的控股股東，而我們也成為國開行以及國開金融在新型城鎮化業務板塊的唯一上市平台。入股交易完成之後，公司進行了積極的內部調整及優化，力爭打造一個全新的中國新城鎮，建立公司在行業內的領先地位。

在國內土地一級開發及城鎮化建設的新政策背景下，我們充分依托國開行及國開金融強大的資源優勢，積極考察和調研一系列潛在項目機會，打造新的業務模式，以實現公司更快的發展；另一方面，我們對現有項目進行了結構優化和調整。這兩項工作在2014年均取得了積極進展。我們與南京雨花台區政府、雨花台區國資經營中心以及國開金融簽訂了投資合作協議書，合作推進項目區域的開發，這也是國開入股完成之後公司第一個新增項目。而面對無錫區域市場的不景氣，公司選擇整體出售無錫項目公司股權，回收現金用於更加穩健區域、更具吸引力的項目投資，以提升股東的整體回報。

由於國內地產市場整體低迷，對項目出地進度造成不利影響，拖累了公司的收入。展望2015年，我們將加快新項目開拓速度，力爭在新的業務模式下實現更加清晰穩定的現金流，同時打造公司在新型城鎮化建設行業中的領軍地位及形象。

南京雨花台區兩橋項目正式簽約

作為國開入股完成之後正式簽約的首個項目，南京雨花台區兩橋及軟件谷南園項目的開發運營採取了與以往不同的創新性的業務模式，充分體現了控股股東在融資和新城鎮開發行業的資源優勢。

根據合作協議，南京雨花台區政府同意授權國開雨花（公司增資後持有49%的股份）為兩橋項目唯一的土地一級開發主體，並同意通雨花區國資經營保證向本公司的到位資本金支付每年稅前17.1%的固定投資收益（稅後收益12.8%）。同時，我們將設立控股的合資公司，參與區域內的二級土地開發，以及負責項目區域內智慧應用系統、新能源系統等配套設施的建設及後續長期運營。

與現存的上海羅店，瀋陽李相項目相比，兩橋項目一級開發回報率清晰且現金週期較短，資金投入量可測，退出期明確，有助於在地產行業整體波動的週期中保持穩定的業績表現及現金流。同時，我們將參與區域內的二級土地開發以及城市運營，進一步開拓業務鏈中的其他利潤點，提升股東回報。

無錫項目退出

2014年12月，我們公告將全資附屬公司中國新城鎮發展（無錫）有限公司持有的無錫鴻山新城鎮開發有限公司和無錫鴻山新城鎮綠化環保建設有限公司90%的股權出售給無錫市新區經濟發展集團總公司，淨代價為11.34億元人民幣，為公司實現了約6.2億元的投資收益，為股東實現了價值增值。考慮到無錫區域市場供應過剩以及日趨受壓的土地及房地產價格，項目退出能夠令公司減低市場風險並專注於基本因素更具有吸引力的區域以及更好地與公司的業務及收入模式相匹配的項目組合。同時通過出售交易，公司實現了無錫項目公司內剝離資產的處置與剝離，加快了資產剝離的整體進度。

上海羅店項目出售土地

2014年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1.2445億元。面對國內地產及土地市場的不景氣，公司積極地與當地政府就後續土地出讓計劃進行深入探討溝通，力爭加快未來土地出讓進度，為股東實現項目多年來的投資價值。

瀋陽李相項目

地處瀋陽渾南區的李相新鎮，是公司土地存量最大的項目，目前處於開發的初期階段。國開入股完成之後，我們一直積極地與地區政府進行溝通，旨在優化項目結構及合作模式，希望能夠實現項目推進上的突破。

展望及總結

在經歷了2014年的「固本培元」之後，2015年公司將圍繞以下幾個方向開展積極工作，實現收購完成之後的跨越式發展：

1. 依靠股東的資源優勢，以及與合作伙伴的戰略性合作，加快新項目簽約落地進度，提升公司的盈利能力及資產質量；
2. 積極進行南京兩橋項目的區域開發及經營，並對週邊區域形成業務輻射；
3. 積極與地區政府溝通方案計劃，加快現有項目的出地速度，以及項目優化；
4. 充分發揮公司的境外融資平台作用；及
5. 繼續積極推進資產剝離工作的進度，回收資金，用於新項目的投資及公司運營。

在國家新型城镇化建設的政策支持下，依靠國開行及國開金融的行業品牌、實力及資源優勢，憑借專業團隊豐富的行業經驗，公司有信心在2015年實現業務更快的發展，為股東創造最大的價值。

劉賀強

行政總裁

2015年3月11日

五年財務概要

摘錄自己公佈經審計財務報表並經恰當重新分類的本公司及其附屬公司（「本集團」）過往五個財政年度的合併業績以及資產及負債概要載列如下。

人民幣千元	截至12月31日止年度				
	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年
持續經營業務					
收入	56,813	608,256	689,994	546,570	1,382,697
銷售成本	(651,195)	(353,552)	(430,764)	(229,924)	(483,234)
(毛虧)／毛利	(594,382)	254,704	259,230	316,646	899,463
其他收入	56,401	32,799	1,379	23,100	12,206
銷售及分銷成本	(8,857)	(73,060)	(18,461)	(24,353)	(33,893)
管理費用	(82,403)	(70,082)	(63,390)	(74,955)	(109,344)
其他開支	(847)	(18,535)	(9,094)	(200,760)	(3,647)
購回優先票據虧損	—	—	—	—	(4,177)
經營(虧損)／溢利	(630,088)	125,826	169,664	39,678	760,608
財務成本	(85,923)	(114,730)	(40,329)	(10,608)	(46,596)
出售附屬公司及合營公司收益	616,091	—	—	—	—
持續經營業務除稅前(虧損)／溢利	(99,920)	11,096	129,335	29,070	714,012
所得稅	44,941	(33,282)	(39,369)	(51,238)	(220,476)
持續經營業務除稅後(虧損)／溢利	(54,979)	(22,186)	89,966	(22,168)	493,536
已終止經營業務					
已終止經營業務除稅後虧損	(154,191)	(237,077)	(44,233)	(211,012)	(131,954)
出售部分已終止經營業務資產及負債之除稅後收益	3,990	—	—	—	—
期內(虧損)／溢利	(205,180)	(259,263)	45,733	(233,180)	361,582
非控制性權益	(143,776)	(46,271)	31,292	(32,453)	114,788
母公司擁有人應佔(虧損)／溢利	(61,404)	(212,992)	14,441	(200,727)	246,794
資產及負債					
資產總額	9,812,131	11,563,384	11,761,087	10,616,030	8,931,850
負債總額	5,964,695	8,584,100	8,520,540	7,590,384	5,634,324
權益總額	3,847,436	2,979,284	3,240,547	3,025,646	3,297,526
母公司擁有人應佔權益	3,525,816	2,457,188	2,670,180	2,488,571	2,746,007
非控制性權益	321,620	522,096	570,367	537,075	551,519
權益總額	3,847,436	2,979,284	3,240,547	3,025,646	3,297,526

財務回顧

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年上半年入賬。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及重估後繼續必須投入成本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（相關公告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級旅遊風景區與羅店鎮政府簽署了一份協議，為成功獲得國家4A級旅遊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；及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653萬元。

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；及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；及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託等借款節約了該等財務成本。

處置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，獲得處置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1億元適用中國境內所得稅率25%不相約，主要由本集團之附屬公司採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項目。

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；及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註。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註；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年第二季度出售的地塊，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註。

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註。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註。

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；及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註。

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；及iii)本集團新增借款人民幣5億元。

應付賬款

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6.5億元的應付賬款於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；及iii)並有人民幣4億應付賬款重新分類至「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。

其他應付賬款及應計賬款

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；及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註。

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賬；及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7.4億元，於2014年12月31日的結餘為人民幣8.8億元，主要歸因於2014年全年經營活動款項流入淨額人民幣1億元、融資活動款項流入淨額人民幣6億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」）簽訂了股份認購協議（「認購協議」）。據此，國開國際同意根據協議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2014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議。據此，本公司同意根據協議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。（詳情請參閱本年報第95至96頁附註15）

董事及高級管理層履歷

董事會



主席兼非執行董事
樊海斌先生



副主席兼執行董事
施建先生



副主席兼非執行董事
左坤先生



副主席兼非執行董事
李耀明先生



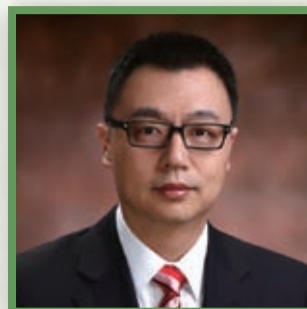
行政總裁兼執行董事
劉賀強先生



非執行董事
張岩先生



執行董事
楊美玉女士



執行董事
任曉威先生



獨立非執行董事
陳頌國先生



獨立非執行董事
江紹智先生



獨立非執行董事
張浩先生



獨立非執行董事
葉怡福先生

董事

樊海斌先生，

60歲，於2014年3月28日獲委任為非執行董事兼董事會主席（「主席」）。樊先生於東北電力學院電力系統專業工學學士畢業。樊先生現為國開行投資總監兼國開金融總裁，而國開行及國開金融均為本公司之控股股東。樊先生在能源投資及金融領域擁有豐富的經驗。自1982年起，樊先生先後在水電部、國家能源投資公司及國開行工作。樊先生於2013年11月起任國開行投資總監及國開金融總裁。2010年至2013年間，樊先生任國開行評審管理總監。於1994年至2010年期間，樊先生先後在國開行電力信貸局、評審一局、石家莊分行、河北省分行及評審管理局等任職。而在加入國開行前，樊先生於國家能源投資公司項目管理部擔任董事。樊先生負責制定、發展及重新評估本集團的策略及政策。

施建先生，

61歲，為本公司創辦人。他於2007年1月11日獲委任至本公司董事會任職，並自2007年4月1日起擔任本公司執行主席，他於20014年3月28日調任為董事會副主席，但仍為執行董事。施先生將為集團提供及分享行業的經驗及資源。

施先生於1970年至1986年間任職於中國人民解放軍，官至上校軍銜。由1993年至1995年，他擔任上海環球世界大廈項目的總經理，從中獲得豐富的商業物業開發經驗。他亦擁有逾24年業務管理及物業開發經驗，包括12年多在中國開發新城鎮的經驗。施先生亦是上置集團有限公司（「上置」，1207.hk）創辦人及現任執行主席。

左坤先生，

40歲，於2014年3月28日獲委任為非執行董事兼董事會副主席。左先生於中國金融學院經濟學學士畢業。左先生現為國開金融副總裁，而國開金融為本公司之控股股東。左坤先生在投資和金融行業擁有豐富的經驗。左先生於2009年加入國開金融，及後於2011年3月成為國開金融的副總裁。2001年至2009年9月期間，左先生先後於國開行國際金融局、蘭州分行及辦公廳任職。左先生將負責董事會主席缺席時代為履行職責及執行本集團的業務策略及計劃。

李耀民先生，

64歲，於2007年1月11日獲委任至董事會任職，並自2007年4月1日起擔任本公司執行副主席。李先生原於2008年12月1日獲委任為聯席副主席，其後自2010年1月7日起獲調任為行政總裁兼聯席副主席及自2011年7月1日起獲調任為行政總裁兼聯席主席。李先生於2014年3月28日調任為非執行董事兼董事會副主席。李先生將協助施先生為集團提供建議。由1992年至1993年，他於上海黃金世界商廈有限公司任職總經理，負責商業物業的整體管理及開發。他擁有超過20年業務管理及物業開發經驗，包括12年多在中國開發新市鎮的經驗。李先生是上置集團創辦人之一，於2013年8月29日重新獲委任為上置集團聯席主席及執行董事，並於2015年2月5日辭任該等職務。

劉賀強先生，

45歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事兼行政總裁。劉先生於北京科技大學工業工程碩士畢業。劉先生現時為國開金融股權三部總經理，而國開金融為本公司之控股股東。劉賀強先生在銀行及投資行業擁有豐富的工作經驗。劉先生於2009年12月至今任國開金融股權三部總經理，負責城鎮開發及相關範疇的投資業務。1992年至2009年期間，劉先生先後於國家原材料投資公司、國開行東北信貸局、天津分行及市場與投資局工作。劉先生現為本公司的總裁並負責管理本集團的業務。

張岩先生，

33歲，於2014年3月28日獲委任為非執行董事。張先生於清華大學金融學士畢業。於2014年4月22日，張先生由國開金融國際業務部的助理總經理升任副總經理以及國開國際業務發展部的董事總經理。於2014年11月28日，張先生不再擔任國開金融國際業務部副總經理之職，並同時出任國開國際控股有限公司投資總監之職。張先生在主要的跨國投資銀行有豐富的工作經驗。在2009年加入國開金融公司之前，張先生曾在摩根大通的全球特殊機會投資部門工作，主要從事直接投資業務。張先生也曾在義大利聯合信貸銀行位於中國的投資銀行部門工作，主要從事跨境並購和私募融資顧問工作。

楊美玉女士，

32歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事。楊女士於北京大學金融學碩士學位畢業，曾任國開金融股權三部高級經理，而國開金融為本公司的控股股東。在加入國開金融公司之前，楊女士曾任China Reits Investment投資經理，負責多個融資及投資土地開發項目；2009年12月加入國開金融後，楊女士主要從事城鎮開發相關投資業務，目前亦兼任國開金融多家附屬公司的董事及監事。楊女士現為本公司的副總裁並負責企業投融資及投資者關係。

任曉威先生，

43歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事。任先生於北京機械工業學院工學學士畢業。於2014年4月22日，任先生由國開金融股權三部高級經理升任副總經理。任先生自2009年12月加入國開金融，歷任國開曹妃甸投資有限公司助理總經理及營運總監、國開吉林投資有限公司副總裁兼投資總監。任先生在進出口領域有豐富的工作經驗。在加入國開金融前，任先生在1995年至2003年期間擔任中國機械進出口公司部門經理及在2003年至2009年期間擔任BIDWIIN TECH有限公司董事總經理。任先生現為本公司的副總裁並負責城鎮開發項目及工程項目的管理工作。

陳頌國先生，

50歲，於2007年9月25日獲委任至董事會。他為首席獨立非執行董事及本公司審計委員會主席及本公司提名委員會及薪酬委員會成員。

陳先生取得新加坡國立大學會計學一等榮譽學士學位。他為新加坡特許會計師協會資深會員、澳洲特許會計師公會、澳洲會計師公會、新加坡董事協會及內部審計師協會（新加坡分會）會員。陳先生現為尼克廈陳與司徒會計事務所董事總經理及尼克廈中國主席，曾任尼克廈國際的亞太區主席及董事會成員。他亦擔任新交所上市基金騰飛房產信託的管理人騰飛基金管理（新加坡）有限公司董事會成員。他於2006年10月至2008年10月擔任慈善組織企業家精神總裁。陳先生為彩訊集團有限公司、萊佛士教育集團有限公司及友發國際有限公司的董事會成員，以上公司全於新交所上市。他在2014年1月10日前亦一直為Pertama Holdings Limited的獨立非執行董事。陳先生亦於2015年3月10日獲委任為南洋理工大學新成立的南洋商學院校友諮詢委員會成員。

江紹智先生，

68歲，於2006年11月30日獲委任至董事會。他為獨立非執行董事，亦為薪酬及投資委員會主席以及提名委員會成員。江先生於1969年11月取得香港大學文學系學士學位及於1980年12月取得香港中文大學工商管理系碩士學位。他為英國特許銀行學會成員。江先生於1969年在渣打銀行開始其事業，於各管理職位服務達24年。1993年，他繼續在電子通訊業開始新業務，由1993年至1994年擔任冠軍科技集團有限公司的董事，於1994年至1996年擔任Kantone U.K. Ltd.的董事。1999年至2005年間，他於中信嘉華銀行有限公司（於2010年5月更名為中信銀行國際有限公司）任職董事、行政副總裁及替任行政總裁，同時亦於2002年至2005年兼任中信國際金融控股有限公司的董事及董事總經理。江先生自2013年10月起獲委任為哈爾濱銀行之獨立非執行董事，及於2014年3月28日至2014年10月26日為環球戰略集團有限公司（前稱為「DIGITALHONGKONG.COM 數碼香港」）的獨立非執行董事。

張浩先生，

55歲，於2012年2月13日獲委任加入董事會。彼為獨立非執行董事，亦為審計委員會成員。彼當前擔任華東師範大學長江流域發展研究院副院長及兼職教授。張先生自1990年8月畢業於南京大學經濟學系。彼其後於2005年3月從上海交通大學獲得工商管理碩士學位。彼此前曾在中華人民共和國省級政府不同部門工作超過29年。自1981年8月至1996年8月，彼先後擔任崇明縣規劃委員會的副主任科員及崇明縣海塘工程管理所所長。1996年8月至2010年12月，他曾擔任各類職務，包括上海市政府協作辦公室主任科員、上海市發展計劃委員會區縣經濟處幹部及上海市發展和改革委員會區縣經濟部的主任科員。

葉怡福先生，

59歲，於2012年5月29日獲委任加入董事會。彼為獨立非執行董事，亦為提名委員會主席及審計及薪酬委員會成員。彼於1978年獲得英國謝菲爾德大學化學工程學士學位。他是英格蘭和威爾士特許會計師協會和香港會計師公會成員。他於1978年8月至1983年5月間任職於KPMG倫敦辦公室審計部，擔任清算專家。於1983年5月至1987年1月間葉先生主要從事投資銀行工作，曾先後就任於大通曼哈頓銀行以及當地其他投資銀行。葉先生之後在亞太地區數家金融服務公司擔任主管。於1999年8月至2007年12月間，他在Prime Credit Limited擔任首席執行官和總經理一職。目前，葉先生在一家主要從事特殊投資的投資公司工作。葉先生亦在2004年9月28日至2012年5月29日期間擔任上置集團有限公司獨立非執行董事。

高級管理層

顧必雅女士，

56歲，於2006年11月加入本集團，並於2006年11月30日獲委任至董事會，曾負責監督無錫項目的開發。於2009年6月1日，由於進行手術，顧女士辭任本公司董事會，但在康復後於2010年1月7日獲重新委任為執行董事兼營運總監。於2014年3月28日，顧女士辭去執行董事兼營運總監的職務，並於2014年4月28日起調任為公司副總裁，她過去負責本公司無錫附屬公司的運營及管理。在無錫項目出售后，她負責尋求其他投資機會。

顧女士於1992年6月取得中央黨校經濟管理學士學位，並在修讀完哈佛大學設計研究院與清華大學設計研究院於2005年3月為中國房地產專業人士共同舉辦的有關房地產公司融資及管理的課程後，取得國際房地產高級領導課程證書。她為全國政協上海市寶山區委員會的委員，任期由2004年10月起至2008年委員會的執事變動為止。於2005年10月，她被中國管理科學研究院、中國建築文化中心及中國建設報授予2005中國建設行業百名管理英才獎。根據上海長寧區人力資源服務中心的記錄，顧女士在房地產行業擁有逾23年管理經驗。她自1997年起加入上置集團。於2002年，她獲調任為上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）的董事兼總經理，負責公司營運管理，任期直至2007年2月為止。

茅一平先生，

46歲，於1993年加入上置。他其後於2006年11月加入本集團，並於2006年11月30日獲委任為執行董事，及於2007年11月22日獲委任為副總裁。他自2007年4月1日起擔任瀋陽李項區新城鎮項目（「瀋陽項目」）的總經理，負責監督瀋陽項目的開發。茅先生於1991年7月取得上海交通大學機械工程學士學位以及於2003年11月取得香港城市大學工商管理碩士學位。於2014年3月28日，茅先生辭去執行董事職務，並於2014年4月28日起調任為公司副總裁。

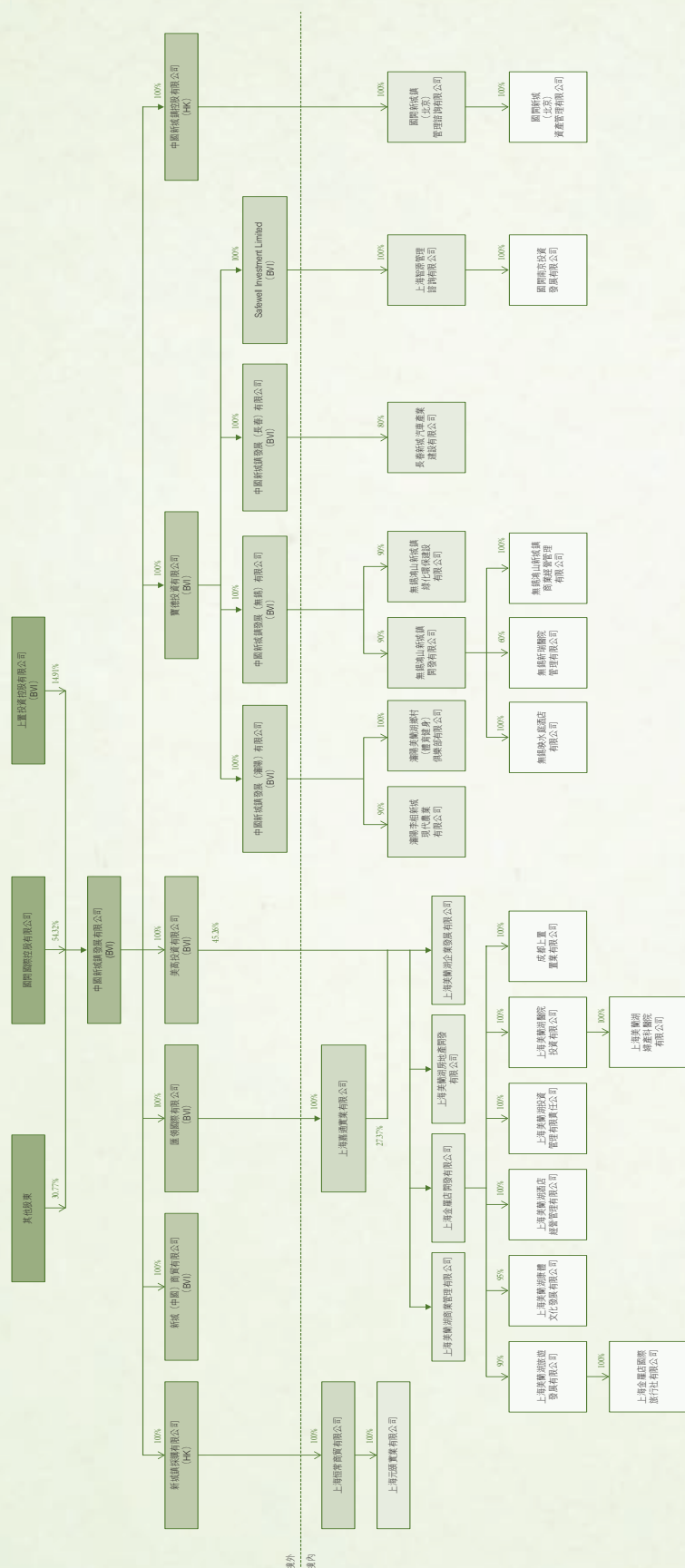
吳海軍先生，

42歲，他於2014年4月加入本公司並於2014年4月28日獲委任為本公司副總裁，分管綜合部及長春新城汽車產業建設有限公司。他自2008年7月至2011年11月起擔任吉林城市建設控股集團有限公司總經理，自2011年4月至2012年4月起擔任國開吉林投資有限公司總經理。吳先生於2006年6月取得吉林大學工商管理學院碩士研究生學位。

吳巨波先生，

49歲，於2015年3月11日獲委任為首席財務官。吳先生於2005年1月畢業於北京科技大學，獲得會計學學士學位，吳先生持有中華人民共和國會計專業資格認證，並在會計和財務管理領域擁有31年的工作經驗，在加入公司前，吳先生曾於2013年5月1日至2014年4月1日期間任中信泰富特鋼揚州公司的總會計師，2010年5月1日至2013年5月1日任哈薩克KMK石油公司董事及財務總監職務，無錫衡源投資有限公司副總經理，在2004年4月4日至2010年5月1日期間任香港中信泰富投資有限公司財務部領導，湖北新冶鋼有限公司總會計師，大冶特殊鋼有限公司的董事和董事會秘書。吳先生將對公司財務，公司發展等事務負責，並協助戰略規劃和財務管理等其他職責。

集團架構



主要附屬公司名稱

上海智源管理諮詢有限公司
上海嘉通實業有限公司
上海金羅店開發有限公司
瀋陽美蘭湖鄉村(體育健身)俱樂部有限公司
瀋陽李相新城現代農業有限公司
長春新城汽車產業建設有限公司

會計師事務所名稱

上海申洲大通會計師事務所有限公司
上海申洲大通會計師事務所有限公司
上海申洲大通會計師事務所有限公司
廣寧正德會計師事務所有限公司
廣寧添鑫會計師事務所（普通合夥）
吉林典華會計師事務所有限公司

- 除另有所指外，本集團所有公司均於中華人民共和國註冊成立。
- 除另有所指外，本企業架構中的所有公司均由其所屬控股公司全資擁有。
- 主要附屬公司之會計師事務所名稱於上市手冊規則717條所定義。
- 無錫項目境內附屬公司已簽訂股權轉讓協議，正在辦理工商登記變更。

附註：地方會計師事務所之委聘乃就根據中國會計及匯報準則以進行年度中國法定審計。有關審計主要作年度商業註冊及稅務報告之用。

董事會（「董事會」）及管理層致力維持高標準的企業管治原則及常規，以提高企業透明度及問責性。良好的企業管治是一家健全的公司保障及提升股東價值方面不可或缺的元素。

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至2014年12月31日止整個財政年度（「財政年度」）內均已遵守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（「香港上市規則」）附錄十四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」），然而當中有關向本公司董事（「董事」）更新月度表現的新加坡守則第10.3條指引及香港守則C.1.2守則條文除外。因為管理層經仔細考慮後認為透過詳盡季度財務業績公告進行更新的方式足令董事知悉及充分注意本公司的業務表現。此外，本公司的業務模式獨特，其大部份收入源於土地銷售。鑒於申請土地拍賣需要配合政府土地出讓配額及時間表，該等售賣事宜預期於相對較長的時間進行。每次售賣土地的詳情及其對本公司表現的影響將於初步階段及時通知董事，而有關售賣土地的公告將緊隨土地使用權出讓掛牌及完成後刊發。

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）。國開金融之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於本公司日期為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。

董事會事宜

董事會

董事會須為妥善經營本公司業務全面負責。董事會的主要角色為提供企業領導、訂立策略性目標及確保本集團具備必要的財力及人力資源足以令本集團達到其目標並且保障及提升股東的長期價值。董事會為本集團訂立整體策略並審閱管理層表現。為履行該項職責，董事會負責本集團的整體企業管治，包括設立審慎及有效的控制框架、訂立其策略方針、設立管理目標及監察該等目標的達成。

由董事會成立的正式董事委員會包括審計委員會、提名委員會、薪酬委員會及投資委員會，彼等協助董事會履行其職責。董事會經過深思熟慮後決定由2014年11月3日起解散投資委員會，及其職責由董事會履行。各委員會的成效亦定期受到監察。

董事會每年就審閱財政表現、各期間業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜至少召開四次會議，大約每季一次。本公司章程細則能讓董事會或董事委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

董事於財政年度出席董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會（「股東週年大會」）的出席記錄載列如下：

姓名	出席次數／會議數目（於董事任期）					
	董事會會議	審計委員會	提名委員會	薪酬委員會	投資委員會*	股東週年大會
執行董事						
施建	7/7	—	—	—	—	1/1
劉賀強 ⁵	4/7	—	—	—	—	1/1
楊美玉 ⁵	4/7	—	—	—	—	1/1
任曉威 ⁵	3/7	—	—	—	—	0/1
施冰 ¹	3/3	—	—	—	—	0/0
顧必雅 ²	3/3	—	—	—	—	0/0
茅一平 ²	3/3	—	—	—	—	0/0
錢毅鋒 ¹	3/3	—	—	—	—	0/0
非執行董事						
樊海斌 ⁶	4/7	—	—	—	—	1/1
左坤 ⁶	4/7	—	—	—	—	0/1
李耀民 ⁴	7/7	—	—	—	—	0/1
張岩 ⁶	4/7	—	—	—	—	1/1
非獨立非執行董事						
余偉亮 ³	3/3	—	—	—	—	0/0
獨立非執行董事						
陳頌國（首席）	7/7	6/7	2/2	4/4	1/1	1/1
江紹智	7/7	—	2/2	4/4	1/1	1/1
張浩	5/7	6/7	—	—	1/1	0/1
葉怡福	7/7	7/7	2/2	4/4	—	1/1

1 施冰先生及錢毅鋒先生於2014年3月28日不再為執行董事。

2 顧必雅女士及茅一平先生於2014年3月28日不再為執行董事，及於2014年4月28日繼續擔任副總裁。

3 余偉亮先生於2014年3月28日不再為副主席及非獨立非執行董事。

4 李耀民於2014年3月28日由執行董事調任為非執行董事。

5 劉賀強先生、楊美玉女士及任曉威先生於2014年3月28日獲委任為執行董事。

6 樊海斌先生、左坤先生及張岩先生於2014年3月28日獲委任為非執行董事。

* 於2014年11月3日解散

除定期董事會會議外，主席亦於財政年度在執行董事不在場下與獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）舉行會議。

董事會委派事宜

企業架構重整、併購、主要投資、重大收購及出售資產、主要經營範圍的主要公司政策、發放本集團的季度及年度業績、涉及重大性質的利害關係人士交易、宣派中期股息及建議末期股息等事宜須得到董事會批准。

所有其他事宜授權予董事委員會。董事委員會的行動需向董事會匯報及受董事會監察，而日常營運則授權予行政管理層，並在主要行政人員的監督下進行。所有管理層及員工均有清晰界定的角色及責任，並須遵守僱員手冊所載的行為守則，當中規定彼等對業務的具體責任。

企業管治功能

董事會負責執行香港守則守則條文D.3.1條的功能。

董事會審閱本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法定規定的政策及常規、遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）（列載於香港上市規則附錄十及本公司僱員證券交易書面指引）的情況以及本公司遵守企業管治報告守則及披露規定的情況。

主席、副主席及行政總裁

樊海斌先生為董事會主席，負責確保董事會事宜的成效，製定、發展及重新評估本集團的策略及政策。左坤先生、施建先生及李耀民先生均亦為董事會副主席。左先生將負責於董事會主席缺席時代為履行職責及執行本集團的業務策略及計劃，施先生為集團提供及分享行業的經驗及資源，李先生負責協助施先生為集團業務發展提供建議。施冰先生為施建先生的兒子，已於2014年3月28日辭任執行董事之職務。此外，劉賀強先生為本公司的行政總裁（「行政總裁」），負責監督各新城鎮項目的發展及本公司的整體運營。

所有由主席、副主席及行政總裁作出的重大決定均由董事會審閱。由於樊海斌先生並非獨立董事，故陳頌國先生獲委任為首席獨立非執行董事，其將於股東提出詢問時或無法透過正常渠道聯絡時或該等聯絡並不合適時作出解答。

董事會的組成與平衡

於2014年12月31日，董事會由十二(12)名成員組成：四(4)名執行董事、四(4)名非執行董事及四(4)名獨立非執行董事。董事會可就企業事務行使獨立判斷及向管理層就問題提供多元化及客觀的觀點，以及並無個人或小組可主導董事會的決策過程。董事會並無委任替任董事。

羅列董事及董事職位的名單載於本年度報告第18頁至第23頁的董事會報告。獨立非執行董事根據香港上市規則於所有公司通訊中明確區分。

於財政年度內，董事會遵守守則有關委任最少四名獨立非執行董事，且其中最少兩名獨立非執行董事須擁有合適的專業資格或會計或有關財政管理專業知識的規定。

獨立性的標準乃根據守則及香港上市規則第3.13條的定義作出。董事會認為「獨立」董事為與本公司、其關連公司、其百分之十股東或其可能干涉或合理預期可能干涉董事進行本集團事務時行使獨立判斷的行政人員概無關係的人士。

董事會的成員根據以下原則釐定：

- 董事會須由足夠人數的董事組成以履行其責任以及作為一個團體，提供核心業務如會計或財務、業務或管理經驗、行業知識、策略性計劃經驗及以客為本經驗或知識（董事會認為倘於特定範圍需要額外專業知識或倘物色到一位出色的候選人，董事人數可能增加）；及
- 董事會須有足夠董事出任不同董事委員會而不會對董事造成過大負擔或令彼等難以全面履行其職責。

獨立非執行董事於本公司或其任何附屬公司概無管理職能。儘管各董事均須對本集團的表現負上均等責任，惟獨立非執行董事對審閱及監察行政管理層表現以符合本集團經協定的目標及目的，並確保由行政管理層建議的策略不僅考慮到股東，而且考慮到僱員、客戶、供應商及其他與本集團有業務來往的團體的長遠利益而得到全面討論及嚴格審閱尤其重要。獨立非執行董事亦在管理人員避席的情況下定期召開會議。董事會認為其獨立非執行董事具有足夠才幹及人數，而其意見具有足夠份量，致使概無個人或小組得以主導董事會的決策過程。除董事會報告所載的董事袍金及股權外，獨立非執行董事概無擁有本集團的財務或合約性權益。

董事會考慮到本公司及本集團的經營範圍及性質，認為其目前由十二位董事組成的董事會屬合適。

本公司已為董事因其職務及執行其權力、職責及責任而引起的法律程序及其他索償投購保險。於財政年度內，本公司的董事並無由於為本公司履行其責任而遭提出任何法律訴訟。

董事簡介及其他相關資料載於本年報第18頁至第23頁。

董事就職及培訓

各董事委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及集團經營環境的商業風險變動的最新資訊。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的香港守則守則條文A.6.5條。於財政年度，所有現任董事均已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀下列題目的材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

董事名稱	培訓相關題目 ^{附註}
樊海斌先生 (主席兼非執行董事)	1, 3, 4
施建先生 (副主席兼執行董事)	2, 3, 4
左坤先生 (副主席兼非執行董事)	1, 3, 4
李耀民先生 (副主席兼非執行董事)	2, 3, 4
劉賀強先生 (行政總裁兼執行董事)	1, 3, 4
張岩先生 (非執行董事)	2, 3, 4
楊美玉女士 (執行董事)	1, 3, 4
任曉威先生 (執行董事)	1, 2, 3, 4
陳頌國先生 (首席獨立非執行董事)	1, 2, 3
江紹智先生 (獨立非執行董事)	1, 2, 3
張浩先生 (獨立非執行董事)	1, 2, 4
葉怡福先生 (獨立非執行董事)	1, 3, 4

附註：	1	企業管治
	2	法規更新
	3	金融及會計
	4	行業更新

提名事宜

董事會成員及提名委員會

於2014年12月31日，提名委員會（「提名委員會」）由三位成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度內提名委員會成員及主席如下：

葉怡福先生 — 主席
江紹智先生 — 成員
陳頌國先生 — 成員

提名委員會已於2013年11月13日採納其職權範圍，其主要功能為：

1. 定期審閱董事會架構、大小及組成（包括技能、知識及經驗）以及就任何轉變提案向董事會提供意見；
2. 辨識、審閱及評估具有適當資格成為董事會成員的個別人士以及篩選或就篩選獲提名董事職務的個別人士向董事會提供建議；
3. 評估董事的獨立性，尤其是年任的獨立非執行董事；
4. 根據本公司章程細則就有關委任或再委任董事（包括獨立非執行董事）事宜以及董事繼任計劃（尤其是董事會主席及行政總裁），因應董事的貢獻及表現（例如出席次數、準備情況、參與程度及坦誠度）向董事會作出建議；
5. 定期審核董事會成員多元化政策並向董事會提出修改建議（如有）供其審批；及
6. 評估董事是否能夠及已經恰當履行其作為董事之職責。

本公司已收到各董事的書面年度確認書及根據守則及香港上市規則提供的定義審閱各獨立非執行董事的獨立性，並認為陳頌國先生、江紹智先生、葉怡福先生及張浩先生均為獨立人士。概無獨立非執行董事自彼等首次委任日期起計服務董事會多於九年。

提名委員會已審閱董事及公司秘書參與的培訓及專業發展課程。提名委員會亦已審閱各董事投入本公司的時間，考慮到董事於其他上市公司出任董事會代表及其他主要委任或主要義務，認為各董事投入本公司的時間甚為恰當。提名委員會已審核董事會於2013年8月13日舉行的董事會會議上採納的董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）並推薦用於評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化（倘適用）。董事會在2014年2月27日舉行的董事會會議上接納提名委員會推薦本公司任何董事最多可擔任8間上市公司董事會成員的建議及全體董事均已遵守。

委任、重選及罷免董事

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於本公司章程細則。委任及重新委任董事及委任不同董事委員會成員均由提名委員會作出建議並由董事會整體考慮。本公司章程細則規定，包括獨立非執行董事在內的三分之一當時在任董事（或倘其人數並非三或三的倍數，則以最接近而不少於三分之一）的董事，即自上一次重選或重新委任後任期最長的董事，須於本公司各股東週年大會上輪值退任。各董事須最少每三年退任一次。退任董事有資格於股東週年大會上由本公司股東重選。此外，無論作為填補董事空缺或作為額外董事（視乎情況而定）而獲本公司股東或董事會委任的任何董事，須於本公司下一屆股東週年大會上退任及其後於該大會上符合資格獲重選連任。

於2014年3月28日，根據緊隨國開國際完成認購本公司5,347,921,071股股份後本公司董事會成員重新調整，茅一平先生、顧必雅女士、施冰先生及錢毅鋒先生不再擔任本公司執行董事；余偉亮先生不再擔任本公司非獨立非執行董事；施建先生自董事會主席調任為董事會副主席，但仍為本公司執行董事；及李耀民先生自執行董事、董事會聯席主席及行政總裁調任為本公司非執行董事及副主席。另一方面，樊海斌先生獲委任為本公司非執行董事兼董事會主席；左坤先生獲委任為本公司非執行董事及董事會副主席；劉賀強先生獲委任為本公司執行董事兼行政總裁；張岩先生獲委任為本公司非執行董事；及楊美玉女士及任曉威先生獲委任為本公司執行董事。

本屆董事會各董事之初次委任日期、最近重選／續聘日期以及出任其他董事會成員之日期載列如下：

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	委任性質	董事委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
樊海斌	2014年3月28日	2014年4月30日	非執行主席	無	無
施建	2007年1月11日	2013年4月30日	執行副主席	無	上置的主席
左坤	2014年3月28日	2014年4月30日	非執行副主席	無	無
李耀民	2007年1月11日	2013年4月30日	非執行副主席	無	上置的執行董事兼聯席主席 (2013年8月29日至2015年2月5日)
劉賀強	2014年3月28日	2014年4月30日	執行行政總裁	無	無
張岩	2014年3月28日	2014年4月30日	非執行董事	無	無
楊美玉	2014年3月28日	2014年4月30日	執行董事	無	無
任曉威	2014年3月28日	2014年4月30日	執行董事	無	無

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	委任性質	董事委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
陳頌國	2007年9月25日	2014年4月30日	首席獨立非執行董事	審計委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員	騰飛基金管理（新加坡）有限公司、彩訊集團有限公司、萊佛士教育集團有限公司及友發國際有限公司的獨立非執行董事，以及Pertama Holdings Limited的獨立非執行董事（2014年1月10日辭任）
江紹智	2006年11月30日	2014年4月30日	獨立非執行董事	薪酬委員會主席，以及提名委員會成員	環球戰略集團有限公司（前稱為「DIGITALHONGKONG.COM 數碼香港」）的獨立非執行董事（2014年3月28日至2014年10月26日）及哈爾濱銀行股份有限公司的獨立非執行董事
張浩	2012年2月13日	2012年4月30日	獨立非執行董事	審計委員會成員	—
葉怡福	2012年5月29日	2013年4月30日	獨立非執行董事	提名委員會主席，以及審計委員會及薪酬委員會成員	上置的獨立非執行董事（2004年9月28日至2012年5月29日）

各非執行董事及獨立非執行董事獲委任指定任期，須每三年輪值退任一次。本公司已向各非執行董事及獨立非執行董事頒發委任函，及其條款於董事會報告中載列。

根據章程細則第86條，葉怡福先生、張浩先生、施建先生及李耀民先生將輪席告退，惟符合資格於股東週年大會上膺選連任。提名委員會評估退任董事的貢獻及表現後建議重選退任董事。

董事會表現

本公司相信董事會的表現最終反映本公司的表現。董事會應確保其遵守適用的法律而董事會成員應秉誠行事、盡忠職守並以本公司及其股東的最佳利益為依歸。除該等受信責任外，董事會亦須負上兩項主要責任：訂立策略性方針及確保本公司受到良好領導。董事會的表現亦透過其於危機時期支持管理層及引導本公司朝正確方向發展的能力測試計量。

董事會通過授權提名委員會盡其最大努力確保獲委任至董事會的董事擁有與本公司業務相關的誠信、背景、經驗、知識及技能，而各董事以其獨特貢獻，為董事會帶來其獨立及客觀的觀點，以作出平衡及深思熟慮的決定。

提名委員會透過董事填寫的問卷進行年度董事會表現評估，以評估董事會整體的有效性以及個別董事的對董事會的效益所作出的貢獻。有關程序識別須加以改善的不足之處。董事會及個別董事可因而就有關方面投入更大努力，進一步提升董事會的效益。

閱覽資料

週年大會的日程及每次會議的議程通常提前向董事提供。

召開董事會定期會議應在會議前至少十四天向所有董事發出通知。至於召開特別董事會會議及轄下委員會會議，應於合理時間內發出通知。

有關會議的資料及所有適當、完整、相關及可靠的資料須在各董事會會議或委員會會議前最少三天向全體董事送出，令董事了解本公司的近期發展及財務狀況以及經常性報告，從而令其作出知情決定。

全體董事可不受限制閱覽本公司的記錄及資料並於財政年度內收取高級管理層詳細財務及經營報告，以使其能夠履行職務。董事亦在需要時與高級管理層聯絡及可諮詢其他僱員以及按要求尋求額外資料。

所有董事均可單獨及獨立接觸公司秘書。獲正式委任的大會秘書管理、出席董事會及董事委員會會議以及預備及保留董事會及董事委員會的會議記錄。公司秘書亦協助主席確保遵循及審閱董事會程序以令董事會有效運作並確保遵守本公司章程細則及相關規則及法規（包括新交所及香港聯交所的規定）。會議記錄的草擬稿一般供董事傳閱，以供彼等於各會議結束後一段合理時間內就此提供意見，定稿會公開給董事查閱。

委任及罷免公司秘書是董事會整體的事務。

本公司章程細則亦載有條文，規定董事須於批准該等董事或彼等的任何聯繫人擁有重大利益的交易的會議上放棄投票，且不計入有關會議的法定人數。

倘董事共同或個別需要尋求獨立專業意見以履行彼等的職責，所產生的專業意見費用由本公司承擔。

薪酬事宜

制訂薪酬政策的程序

於2014年12月31日，薪酬委員會（「薪酬委員會」）由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度內薪酬委員會主席及成員如下：

江紹智先生－主席
陳頌國先生－成員
葉怡福先生－成員

薪酬委員會已於2013年11月13日採納職權範圍，其主要功能為：

1. 落實及管理本公司任何表現獎勵計劃；
2. 就本公司董事及高級管理層薪酬政策及結構，以及就該等薪酬政策建立正式及透明程序向董事會提供建議；及
3. 審閱及釐定所有執行董事及高級管理層的具體薪酬組合。

在履行職責時，薪酬委員會或會在其視為必要時就薪酬政策及在釐定董事及主要管理人員薪酬水平及組合時尋求獨立外部法律及其他專業意見。有關意見的費用將由本公司承擔。

薪酬水平和其構成

薪酬委員會向董事會建議執行董事及高級管理層的薪酬組合時，會考慮本集團的表現以及行業內及與其可比較之公司的支薪及僱傭條件，同時劃一執行董事的利益與股東利益，並將企業及個人表現與獎勵掛鉤。

獨立非執行董事按彼等貢獻，計及獨立非執行董事的努力、時間投入及責任等因素收取董事袍金。董事袍金須經股東於本公司的股東週年大會批准。

執行董事及主要高級行政人員的薪酬由基本薪金部分及一個可變部分組成。可變部分由與本公司及個人表現掛鉤的可變花紅及其他可變部分（包括購股權）組成。董事薪酬詳情載於董事會報告。

董事薪酬組合的年度審閱由薪酬委員會進行（如有需要會向董事會提供建議）以確保執行董事及高級管理層的薪酬符合彼等就本集團的財務及商業穩健，以及業務需要而言的表現。董事不應參與決定其薪酬。

財政年度內，薪酬委員會曾舉行會議，以審閱及建議執行董事的薪酬及應付獨立非執行董事的袍金。

薪酬披露

財政年度內已付或應付董事及五位最高薪行政人員的薪酬詳情載列如下：

董事	千元總計 (新加坡元)	固定薪金	花紅	董事袍金	強積金	範圍 ^{附註}
執行董事						
施建	340	100%				範圍B
劉賀強 ⁴ (於2014年3月28日獲委任)	97	37%	63%			範圍A
楊美玉 ⁴ (於2014年3月28日獲委任)	36	43%	57%			範圍A
任曉威 ⁴ (於2014年3月28日獲委任)	66	39%	61%			範圍A
施冰 ⁴ (於2014年3月28日辭任)	117	95%			5%	範圍A
顧必雅 ⁴ (於2014年3月28日辭任)	492	81%	19%			範圍B
茅一平 ⁴ (於2014年3月28日辭任)	319	94%	1%		5%	範圍B
錢毅鋒 ⁴ (於2014年3月28日辭任)	130	97%	3%			範圍A
非執行董事						
樊海斌 ⁴ (於2014年3月28日獲委任)	–	0				範圍A
左坤 ⁴ (於2014年3月28日獲委任)	–	0				範圍A
李耀民 (於2014年3月28日由執行董事調任)	298	100%				範圍B
張岩 ⁴ (於2014年3月28日獲委任)	–	0				範圍A
非獨立非執行董事						
余偉亮 ⁴ (於2014年3月28日辭任)	10	95%			5%	範圍B
獨立非執行董事						
陳頌國	83			100%		範圍A
江紹智	73			100%		範圍A
張浩	44			100%		範圍A
葉怡福	56			100%		範圍A
	2,161					

匯率按每月平均基準計算。

五位最高薪主要行政人員	固定薪金	花紅	其他津貼	範圍 ^{附註}
茅一平 (副總裁)	99%	1%		範圍B
顧必雅 (副總裁)	81%	19%		範圍B
吳海軍 (副總裁)	41%	59%		範圍A
潘伯豪 (資本市場部副總經理)	88%	7%	5%	範圍A
吳巨波 (財務總監)	50%	50%		範圍A

匯率按每月平均基準計算。

附註：

- 薪酬範圍
範圍A：少於250,000新加坡元
範圍B：250,000新加坡元或以上
- 管理層購股權計劃項下的所有購股權均於2012年11月27日授出並於2012年年報中披露。
- 董事薪酬詳情載於本年報第110頁至第112頁的財政年度財務報表。
- 董事及主要行政人員薪酬按比例支付。向五名最高行政人員（並非董事或行政總裁）支付的薪酬總額為1,286,174新加坡元。

施建先生的兒子施冰及施冰先生的配偶及施建先生的媳婦左昕女士於財政年度內的薪酬介乎50,000新加坡元至100,000新加坡元的範圍之間。

問責性及審計

問責性

董事會旨在確保季度及年度財務報表及業績公告的呈報方式，對本集團的表現、狀況及前景提供均衡及易於明白的評估。董事知悉其編製本公司財政年度內財務報表的責任。

財政年度的財務報表已根據國際財務報告準則編製及該財務報表足以真實與公允地反映本集團及本公司包括營運與財務在內的狀況，並已制定有效風險管理及健全控制系統。董事會已獲行政總裁及財務總監作出同樣保證。其尋求對本公司的表現、狀況及前景進行均衡及知情的評估。董事會並不知悉任何重大不確定性事宜或條件可能令對本公司持續經營的能力產生疑慮。

風險管理

董事會一直致力於風險管理程序和風險評估框架。

管理層定期檢討本集團的業務及經營活動，以識別潛在業務風險範疇，有關程序包括識別及評估企業風險及採取合適措施緩和該等風險。集團內控審計師普華永道在以往安永完成的風險評估框架基礎上，根據最新的市場以及公司情況進行了更新，並協助管理層採取合適措施控制及緩和該等風險。管理層和內部審計師已審閱所有重大控制政策及程序，並將向董事會及審計委員會（「審計委員會」）提呈所有重大潛在事宜。

內部控制

董事會深知行之有效的內部控制及風險管理常規對良好企業管治的重要性。董事會對本集團的整體內部控制系統及風險管理負整體責任，並按年檢討該等體系的充分性及完備性。

董事會已聘請普華永道進行集團年度內控檢查形成報告，並監督協助管理層就發現的問題進行及時整改。審計委員會審閱本集團內部控制系統，當中包括財務、營運、合規、信息技術控制，以及管理層所建立的風險管理政策及系統。此確保該等系統健全充足，能就本公司保障股東投資及本公司資產的完整性、有效性及效率提供保障。

內部控制系統提供合理（而非絕對）保證，保證本集團不會於力求達成業務目標時受任何可合理預測事件的不利影響。

然而，董事會亦注意到並無內部控制系統能於此方面提供絕對保證，或就發生重大錯誤、決策時錯誤判斷、人為錯誤、損失、欺詐或其他不合規事宜提供絕對保證。董事會相信，現時的內部控制系統仍有進一步改善的空間，而本公司正持續進行改善本集團內部控制系統的工作。董事會監管管理層維持有效的風險管理及內部控制系統以保護股東權益及公司資產。

於2014年12月31日，根據本集團建立及維持的內部控制系統及企業風險管理架構、內部核數師所作工作以及管理層的審閱，董事會及審計委員會均認為本集團的內部控制系統連同管理系統能充分有效應付財務、營運、合規及信息技術風險。董事會收到行政總裁及財務總監書面確認財務記錄妥為存置，及本公司的財務報表真實公平地反映了本公司的營運及財務。行政總裁及首席財務官的確認亦包括本公司風險管理及內部控制系統的有效性。

審計委員會

於2014年12月31日，審計委員會（「審計委員會」）由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度，審計委員會主席及成員如下：

陳頌國先生 — 主席
張浩先生 — 成員
葉怡福先生 — 成員

陳頌國先生擁有會計及相關財務管理專業知識及經驗。董事會認為張浩先生擁有足夠財務知識及經驗履行其作為審計委員會成員的責任。

審計委員會已於2013年11月13日採納其職權範圍，其主要功能為：

- (a) 審閱財務匯報流程、管理財務風險及審計流程；
- (b) 審閱審計計劃及外聘核數師的審計結果並評估本集團內部會計監控制度及外聘核數師擬討論的任何事宜（必要時管理層須避席）；
- (c) 審閱內部核數程序的範圍及成效；
- (d) 在本公司財務報表及本集團合併財務報表提呈予董事會前，審閱該等財務報表以及外聘核數師就該等財務報表作出的報告；
- (e) 審閱本公司及本集團的季度、中期及年度業績及財政狀況公告；
- (f) 審閱管理層對本集團外聘核數師提供的合作與協助；
- (g) 評估外聘核數師的成本效益、獨立性及客觀性以及由彼等提供的非核數服務的性質及範圍；
- (h) 就本公司外聘核數師的委任、續聘及薪酬向董事會作出建議；
- (i) 評估本集團內部監控制度（包括行政、經營及內部會計監控）的充足性及一致性；及
- (j) 審閱利害關係人士交易及關連交易，確保該等交易符合一般商業條款且不會對本公司或其股東的利益造成損害。

審計委員會獲授權調查屬於其職權範圍內的任何事宜，並可全面接觸管理層及使用資源以妥為履行其職能。審計委員會亦可全權酌情邀請任何董事或行政管理層出席其會議。在管理人員避席的情況下，審計委員會每年至少與內部核數師及外聘核數師舉行一次會議，討論財務報告程序的合理性，監督及審核審計安排是否充足，尤其重視外聘核數師的發現結果及推薦建議。

於財政年度，審計委員會已審閱本公司外聘核數師安永會計師事務所（「安永」）所作審計的範疇及質素、安永的獨立性及客觀性以及成本效益，亦審閱予安永的服務費用。於財政年度，本公司聘請安永就本公司與國開國際進行股份認購及出售出售事項資產的交易提供其他服務。截至2013年及2014年12月31日止財政年度支付予安永的核數服務費用及非核數服務費用詳情如下：

人民幣千元	2014年	2013年
核數服務費用	4,050	3,650
非核數服務費用	—	1,060
合計	4,050	4,710

本公司透過審計委員會，與安永保持合適及透明的關係。在審計本集團財務報表過程中，安永向審計委員會強調審計委員會須注意的事宜。安永就呈報其審計計劃及報告以及呈報其經審計財務報表意見獲邀出席審計委員會的會議。

本公司於財政年度的年度業績已由審計委員會審閱。

安永就本集團於財政年度的合併財務報表的審計意見載於本年報第50頁至第118頁的「獨立核數師報告」。

審計委員會信納，本公司外聘核數師安永能夠履行本公司的審計責任，故向董事會建議重新委任安永為本公司外聘核數師，惟須待股東於應屆股東週年大會批准方可作實。

本集團已為其中國附屬公司委聘不同外聘核數師，以符合當地法定規定。董事會及審計委員會確信有關委聘無損本公司審計標準及效率。本公司確認，其符合新加坡證券交易所有限公司上市手冊第712條及715條的規定。審計委員會通過參加培訓隨時知悉會計準則變動及將對財務報表產生直接影響的事項並對專業人士提供的會計準則的最近發展事項進行更新。

舉報政策

本公司已採納舉報政策，向僱員提供舉報有關財務報告以及不道德或非法行為的嚴重問題的渠道。

於整個財政年度，概無收到任何舉報報告。

內部審計

為協助董事會維持完善的內部監控制度以保障股東的投資及本集團的資產，審計委員會已委任內部審計部門改善本公司內部控制。內部審計部門向審計委員會主席匯報於審計過程識別的任何重大弱點及風險，該報告亦會通報管理層。管理層將因此向審計委員會更新補救計劃的狀況。

審計委員會按內部審計部門團隊制定的程序審閱及批准年度內部審計計劃，並檢討內部審計的範圍及結果。

投資事宜

於2014年11月3日，董事會經過深思熟慮後決定解散投資委員會（「投資委員會」）。投資委員會解散後，董事會整體對本公司作出的任何投資決策共同負責。投資委員會由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度，投資委員會主席及成員如下：

江紹智先生 — 主席
陳頌國先生 — 成員
張浩先生 — 成員

投資委員會主要功能如下：

1. 審閱管理層建議的投資機會、目的、策略、政治及引導投資組合的指引；
2. 審閱管理層建議的財務組合目標及需要，包括資產分配、風險承擔、投資時間水平及資本恰當性；
3. 定期審閱及評估投資組合的表現以確保其跟從政策指引及監察達到投資目的進度；及
4. 審閱本公司將進行的股份購買、贖回或其他收購股份的活動。

公司秘書

於本財政年度，本公司已聘請分別來自外部服務供應商Tricor WP Corporate Services Pte Ltd及Tricor Services Limited的劉秀珍女士及陳秀玲女士出任聯席公司秘書。於本財政年度，彼等於本公司的主要聯絡人為本公司行政總裁劉賀強先生。

與股東溝通

本集團知悉及時公平向股東、投資者及大眾傳播重大資料的重要性。倘無意中向特定組別披露資料，本公司將在切實可行下盡快公開地作出相同披露。

本公司的股東週年大會將仍為與股東對話的主要論壇。鼓勵股東參與過程及發問有關於股東週年大會提呈的決議案及本集團經營的問題。

鑑於新交所上市手冊第730A(1)條規定，於新交所第一上市的發行人，除非其註冊成立司法權區的相關法律及法規予以禁止，否則其須在新加坡舉行其所有股東大會，並考慮到本公司股東分別身處新加坡及香港，兩地股東應獲賦予同等機會以於股東週年大會上與本公司董事會面，本公司已就此向新交所提交該條規定的豁免申請，並獲得新交所的同意批覆。

由於新加坡的股東已獲賦予機會於去年的股東週年大會上與本公司的董事及高級管理層會面，持有本公司大部份股份及佔股東數目相當數量的香港股東應於本年度的股東週年大會上獲賦予相同機會，因此2015年週年股東大會將於香港舉行。就此而言，本公司有意每年交替於新加坡和香港舉行其股東週年大會。

本公司章程細則容許有權出席股東大會及於股東大會上投票的股東委任一名或以上代理人代表其出席本公司會議及投票，而該代理人毋須為本公司股東。目前並不接受以傳真或電郵作出缺席投票以確保股東身份及彼等的表決意向乃為真確。於財政年度內，本公司並無對其組織章程大綱及細則作出任何更改。本公司最新版本的組織章程大綱及細則亦已於本公司及香港聯交所網站刊發。

審計委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會的主席通常會出席本公司的股東週年大會並回答股東所提出與該等委員會工作有關的任何問題。本公司的外聘核數師獲邀出席本公司的股東週年大會並將協助董事回應股東有關進行審計及核數師報告編製及內容的查詢。

於財政年度，於2014年4月30日舉行的2014年股東週年大會之前至少給予20個完整營業日通知。根據本公司章程細則、英屬處女群島法律、新交所上市手冊及香港守則，已給予充份通知。

為保障股東權益及權利，就各重大事項（包括選舉個別董事）作出的獨立決議案會於股東大會上提呈。於股東大會上提出的所有決議案將根據香港上市規則以投票表決，而投票結果將於各股東大會後於本公司、新交所及香港聯交所網頁刊登。

截至2014年12月31日止財政年度並無已付或應付股息，因為本公司於2014年虧損人民幣205,180千元。

股東大會記錄包括股東有關會議議程的主要及相關查詢或評論以及董事會及管理層的回覆。該等會議記錄在股東要求時可供股東查閱。

本公司常年舉辦簡介會以及與分析師及基金經理開會以讓其更了解業務。並於本年度內組織投資人及股東前往上海及南京進行項目的實地考察。此外，本公司亦委任Aries Consulting Limited為其投資關係顧問，以提高投資者對本公司的關注。

本集團的企業網頁www.china-newtown.com包含本公司公開披露的財務資料、年報、新聞發佈、公告及公司發展。

歡迎股東及潛在投資者透過任何以下途徑與本公司溝通或向董事會提出詢問：

電郵： ir@china-newtown.com
 聯絡電話： +852 3759 8300
 傳真： +852 3144 9663
 地址： 香港中環金融街八號國際金融中心二期4506-4509室

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

根據本公司章程細則，董事會可應股東書面要求召開股東特別大會（持有不少於就有關事項召開會議的二十分之一總投票權）。書面要求須根據本年度報告公司資料所載的業務地址或註冊辦公地址提呈本公司董事會或公司秘書，以要求董事會就有關呈請所列明的任何所需處理事項召開股東特別大會。該大會須於有關呈請收妥後兩個月內召開。倘收妥有關呈請起計二十一日內董事會未能召開大會，呈請人可按相同方式自行召開會議。因董事會未能召開大會而招致呈請人承擔的全數合理費用須由本公司付還呈請人。

遵守標準守則及證券交易

本公司已採納標準守則及新交所上市手冊第1207(19)條作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出特定查詢後，董事確認於整個財政年度均已遵守標準守則及新交所上市手冊所載的規定標準。

本公司亦已就可能得悉本公司未公佈的可影響股價資料的僱員所進行的證券交易設立規定較標準守則嚴謹的書面指引。禁止董事及員工以短期因素及於本公司刊發其財政年度首三季各季度之財務業績前三十天及本公司公告全年財務業績前六十天期間開始（或（倘時間較短）相關財政期間或年度結束至業績刊發日期期間）買賣本公司股份。

本公司並不知悉有僱員不遵守書面指引的事件。

重大合約

除董事及本公司之間訂立的服務協議外，本公司或其附屬公司概無訂立任何涉及行政總裁、任何董事或控股股東權益而於財政年度末仍然存續的重大合約。

結論

本公司知悉良好的企業管治常規對維持及提升投資者信心的重要性。董事會將以持續基準繼續審閱及改進其企業管治常規。

本公司董事（「董事」）欣然提呈年報連同截至2014年12月31日止財政年度（「財政年度」）的經審計合併財務報表。

主要業務

本集團主要於中國從事大規模新城鎮規劃及開發。其主要附屬公司的主要業務載於本年報第79頁至第83頁的經審計合併財務報表附註3。

業績及分配

本集團於財政年度的業績載於本年報第51頁的合併綜合收益表。

董事議決不建議派付財政年度的任何末期股息。

儲備

本集團及本公司於財政年度的儲備變動載於本年報第106頁至第107頁的經審計合併財務報表的附註26。

股本

本公司的股本於財政年度的變動詳情載於本年報第106頁的經審計合併財務報表附註25。

優先購股權

本公司章程細則並無訂立優先購股權條文，是關於規定本公司須按比例向現有股東發售本公司的新股份。

英屬處女群島（「英屬處女群島」）稅項

英屬處女群島商業公司獲豁免毋須遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文（包括有關公司應付非英屬處女群島居民的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項）。非英屬處女群島居民在公司任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免毋須遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文。

非英屬處女群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅或遺產取得稅或饋贈稅，而向居住於歐盟地區的人士或以歐盟地區人士為受益人支付的利息除外。

捐款

於財政年度內，本集團並無作出任何捐款。

固定資產

本集團於財政年度內的變動詳情：

- 投資物業載於本年報第98頁至第99頁的經審計合併財務報表附註17。
- 物業、廠房及設備載於本年報第97頁的經審計合併財務報表附註16。

本集團財務概要

本集團於財政年度的業績概要載於本年報第13頁至第17頁。

購買、出售或贖回本公司證券

於財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

證券變動

於2014年3月28日，本公司宣佈國開國際完成認購5,347,921,071股股份。因此，本公司的已發行股份總數變動為9,846,119,747股股份。

公眾持股量

按照本公司公開可得的資料及就董事所知，於本年報日期，本公司於財政年度根據香港聯交所證券上市規則（「香港上市規則」）規定維持足夠的公眾持股量。詳情載於本年報第119頁至120頁的持股分析。

董事

於財政年度在職的本公司董事為：

執行董事

施建

劉賀強（於2014年3月28日獲委任）

楊美玉（於2014年3月28日獲委任）

任曉威（於2014年3月28日獲委任）

施冰（於2014年3月28日辭任）

顧必雅（於2014年3月28日辭任）

茅一平（於2014年3月28日辭任）

錢毅鋒（於2014年3月28日辭任）

非執行董事

樊海斌（於2014年3月28日獲委任）

左坤（於2014年3月28日獲委任）

李耀民（於2014年3月28日由執行董事調任為非執行董事）

張岩（於2014年3月28日獲委任）

非獨立非執行董事

余偉亮（於2014年3月28日辭任）

獨立非執行董事

陳頌國

江紹智

張浩

葉怡福

施建先生、李耀民先生、葉怡福先生及張浩先生將須根據本公司章程細則第86條於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值退任。因此，提名委員會於評估施建先生、李耀民先生、葉怡福先生及張浩先生的貢獻及表現後建議重選。

董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第18頁至第23頁。

管理合約

於財政年度，除僱傭合約外，概無訂立或存續有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政的合約。

董事於競爭業務的權益

根據香港上市規則，自2014年年初至本年報日期止期間，董事概無被視為於對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

董事、本公司附屬公司及控股股東於重大合約的權益

除上文及本年報「利害關係人士交易」及「持續關連交易」一節所披露者外，董事、主要行政人員（直接或間接）、本公司附屬公司或本公司及其附屬公司控股股東於本財政年度概無與本集團訂立任何重大合同。

主要客戶及供應商

我們擁有與眾不同的商業模式，而香港上市規則項下的一般客戶概念並不適用於我們。我們在相關中國土地部門通過公開招拍掛向第三方物業開發商出售我們開發的土地的土地使用權時，向其收取土地出讓金的大部份。

於財政年度，來自我們的單一最大供應商的採購額佔我們的總採購額約55%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約65%。據董事所悉，任何董事、其聯繫人或任何主要股東（包括持有本公司已發行股本的5%以上的任何董事）概無於五大供應商或客戶中擁有任何權益。

退休金計劃

於香港，我們根據強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）為所有香港僱員參與定額供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。我們作為僱主的供款於我們向計劃供款時全數歸屬僱員。我們按相關月薪的5%向該計劃供款，而僱員則按1,250港元或其月薪的5%（以較低者為準），作為僱員強制性供款向該計劃供款。

於中國，我們參與相關地方政府部門組織的相關社會保險供款計劃。根據中國有關法律，本集團在中國經營的成員公司須為其有關僱員每月支付社會保險費，包括養老保險費、醫療保險費、失業保險費、工傷保險費及生育保險費（如適用）。有關中國法規亦規定我們須向主管住房公積金管理中心登記並為僱員作出有關住房公積金供款。

本財政年度的僱主退休金成本詳情載於本年報第110頁至第112頁的經審計合併財務報表附註32。

企業管治

本財政年度的企業管治報告載於本年報第25頁至第40頁。

利害關係人士交易

本公司已設立程序確保所有與利害關係人士的交易及時向審計委員會報告，而交易乃按一般商業條款進行且將不會損害本公司及其少數股東的利益。

根據新交所上市手冊，本集團於財政年度期間並無進行利害關係人士交易（「利害關係人士交易」）。

關連交易

於2014年6月27日，本公司與國開金融有限責任公司（「國開金融」）簽訂一份融資安排（「本融資安排」），據此國開金融將向本公司提供一筆人民幣10億元、為期半年的無抵押貸款。本集團實際提款為人民幣5億元。

國開國際控股有限公司（「國開國際」）為國開金融全資擁有的附屬公司。由於國開金融為國開國際（本公司的控股股東）的關聯方，本融資安排於香港上市規則第14A下構成獲豁免關連交易，及於新交所上市手冊第9章下構成利益人士交易。

本融資安排在策略上對本公司具有重要意義，因為其將(a)使本公司償還本公司現有未償還的信貸信託貸款以及為到期銀行貸款再融資，直接節省成本；(b)即時提供資本以加速本公司現有項目的進度；(c)即時提供資本以增強本公司的國內營運資金以促進新項目設立及(d)打開國內融資渠道。

本融資安排之每年利率為10%，此乃由本公司與國開金融按公平原則磋商所得。實際貸款全額於半年的年期內產生的應付利息為人民幣2,500萬元，約為本集團最近刊發之截至2014年12月31日止財務年度的經審核之有形淨資產人民幣3,219,492千元的0.78%。

於財政年度內，本公司並無訂立任何其他香港上市規則第14A章所界定的關連交易。

持續關連交易

截至2014年12月31日止年度，本集團與其關連人士（定義見香港上市規則）概無進行須遵守香港上市規則申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。

董事購買股份及債券的權利

本公司概無於財政年度結束或任何時間訂立任何安排，致使董事可藉買入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲取利益。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2014年12月31日，本公司各董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據香港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」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份（「股份」）中的好倉

董事姓名	個人權益	普通股數目		合計	佔已發行股本 概約百分比
		家族權益	公司權益		
施建	6,104,938	1,090 ⁽¹⁾	6,816,277,933 ⁽²⁾	6,822,383,961	69.29%
李耀民	8,352,672	—	—	8,352,672	0.085%
陳頌國	600,000	—	—	600,000	0.006%

附註：

(1) 該1,090股由司曉東女士，即施建先生配偶所持有。

(2) 根據證券及期貨條例第XV部份，施建先生因下列理由而被視為於合共6,816,277,933股股份中擁有權益：(i)施建先生及其配偶司曉東女士作為上置投資控股有限公司（「上置控股」）的控股股東合共實益擁有上置控股已發行股本的66%，故施建先生被視為於上置控股持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據本公司、國開國際及上置控股於2013年10月10日訂立的認購協議（「認購協議」），上置控股及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條，上置控股被視為於國開國際持有之5,347,921,071股股份中擁有權益，及施建先生亦被視為於上置控股視為擁有權益之該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，本公司董事或主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）或標準守則須知會本公司及香港聯交所或須登記在根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於證券的權益

除下文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士除外）於2014年12月31日，在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份中的好倉

主要股東名稱	直接權益	普通股數目			合計	股權概約百分比
		公司權益	其他權益			
國開國際 ⁽¹⁾	5,347,921,071	—	1,468,356,862	6,816,277,933		69.23%
國開金融 ⁽²⁾	—	5,347,921,071	1,468,356,862	6,816,277,933		69.23%
國開行 ⁽²⁾	—	5,347,921,071	1,468,356,862	6,816,277,933		69.23%
上置控股 ⁽³⁾	1,468,356,862	—	5,347,921,071	6,816,277,933		69.23%
施建 ⁽⁴⁾	6,104,938	6,816,277,933	1,090	6,822,383,961		69.29%

附註：

- (1) 由於根據認購協議，上置控股及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條，國開國際被視為為上置投資所持有之1,468,356,862股股份中擁有權益。
- (2) 國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為為國開國際持有之5,347,921,071股股份及國開國際被視為擁有權益之6,816,277,933股股份中擁有權益。
- (3) 由於根據認購協議，上置控股及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條，上置投資被視為為國開國際根據證券及期貨條例被視為已收購之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (4) 請參閱「董事及主要行政人員於證券的權益」一節附註(1)及(2)。

CNTD購股權計劃（「計劃」）

(a) 計劃目的

計劃旨在為本集團利益工作的參與者提供獲得本公司股權的機會，藉以連繫其利益與本集團利益，因此向其提供獎勵，令其更盡心為本集團利益工作及／或作為彼等對本集團的成功及發展作出的貢獻及支持的回報。

(b) 參與者及參與資格

薪酬委員會（「薪酬委員會」）可酌情邀請本集團或母集團任何成員公司的任何執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）或任何僱員（無論全職或兼職）接納購股權以認購股份及釐定參與者的資格基準，薪酬委員會將考慮其酌情認為適合的因素，並推薦向董事會作出批准。

控股股東及彼等之配偶、子女、收養子女、繼子女、兄弟、姊妹及父母概無資格參與計劃。

(c) 最多可供認購股份數目

除非本公司獲其股東批准，否則本公司不得授出合共超過本公司984,611,974股股份（佔於本年報日期已發行股份總額的10.0%）的購股權。

除上文的規定外，所有根據計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未獲行使之購股權不得超過不時已發行股份的15.0%。

(d) 各參與者最多可認購股份數目

於任何12個月期間，因向每名參與者已授出的購股權（包括已行使及尚未獲行使）獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1.0%。於該12個月期間，因向身為主要股東或獨立非執行董事、或彼等各自之聯繫人的參與者授出的購股權獲行使而已發行及將予發行的股份總數不應超過於相關日期已發行股份總數的0.1%及按相關日期以香港聯交所每日報價表中所列的收市價為基準計算之總值不應超過500萬港元。

(e) 獲得購股權期間

計劃受薪酬委員會管理。薪酬委員會將考慮其酌情認為適合的有關遵守上市規則及計劃規定的因素。於本年報日期，薪酬委員會自採納計劃後並無授出任何購股權或考慮授出購股權的條款及條件。

(f) 購股權行使前須持有的最短期限

在授出該購股權的條款及條件的規限下，原參與者（「承授人」）可於薪酬委員會全權酌情釐定及知會各承授人的購股權行使期內隨時行使購股權，惟無論如何，該行使期不得在向參與者提出要約的日期（「要約日期」）後的首週年結束前開始，且自要約日期起計不得超過十年。

(g) 接納購股權時應付的金額

倘本公司於接納期間內接獲有關的要約函件副本（包括由承授人正式簽署的要約接納函件）連同向本公司支付1.00港元作為授出要約的代價，則要約有關的購股權亦將被視作已授出及已生效。在任何情況下有關已支付款項將不予退回，亦不會被視為認購價的一部分。

(h) 行使價

薪酬委員會將全權決定因行使購股權而發行之每股股份之認購價，必須至少為下列兩者中之較高者：

- 股份於要約日期在香港聯交所或新交所每日報價表所載之收市價（以較高價格為準）；及
- 股份於緊接要約日期前五個營業日在香港聯交所或新交所每日報價表所載之平均收市價（以較高價格為準）。

(i) 計劃期限

計劃將應自2010年9月3日採納日期起有效及生效，為期十年。於財政年度，本公司或本集團之任何公司概無根據計劃授出購股權。

董事收取及享有的合約性利益

自財政年度開始，除財務報表所披露者及樊海斌先生、施建先生、左坤先生、李耀民先生、劉賀強先生、張岩先生、楊美玉先生、任曉威先生、施冰先生、顧必雅女士、茅一平先生、錢毅鋒先生及余偉亮先生與本公司有僱傭關係，而以該等身份收取薪酬外，概無董事因本公司或由相聯法團與該董事或彼等為股東的公司或彼等擁有重大財務利益的公司所訂立的合約已收取或有權收取利益。服務協議及委任信函的細節如下：

董事會報告

董事姓名	服務協議／ 委任信函日期	任期	每年固定薪酬	終止 通知期／ 代通知金
執行董事				
施建 ⁽³⁾	2014年12月30日	2014年10月22日至 2015年10月21日	100萬港元	6個月
劉賀強 ⁽⁴⁾	2014年12月30日	2014年3月28日至 2015年3月27日*	116萬港元	6個月
楊美玉 ⁽⁴⁾	2014年12月30日	2014年3月28日至 2015年3月27日*	83萬港元	6個月
任曉威 ⁽⁴⁾	2014年12月30日	2014年3月28日至 2015年3月27日*	83萬港元	6個月
施冰 ⁽¹⁾	2013年11月20日	2013年10月22日至 2014年10月21日	160萬港元	6個月
顧必雅 ⁽¹⁾	2013年11月25日	2013年10月22日至 2014年10月21日	200萬港元	6個月
茅一平 ⁽¹⁾	2013年11月25日	2013年10月22日至 2014年10月21日	200萬港元	6個月
錢毅鋒 ⁽¹⁾	2011年10月20日	2011年10月20日至 2014年10月19日	80萬港元	6個月
非執行董事				
樊海斌 ⁽⁴⁾	2014年12月30日	2014年3月28日至 2015年3月27日*	—	1個月
左坤 ⁽⁴⁾	2014年12月30日	2014年3月28日至 2015年3月27日*	—	1個月
李耀民 ⁽²⁾	2014年12月30日	2014年10月22日至 2015年10月21日	80萬港元	1個月
張岩 ⁽⁴⁾	2014年12月30日	2014年3月28日至 2015年3月27日*	—	1個月
非獨立非執行董事				
余偉亮 ⁽¹⁾	2013年8月13日	2013年8月13日至 2014年股東週年 大會	24萬港元	1個月
獨立非執行董事				
陳頌國	2014年12月30日	2014年10月22日至 2015年10月21日	80,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元	1個月
江紹智	2014年12月30日	2014年10月22日至 2015年10月21日	70,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元	1個月
張浩	2014年12月30日	2014年10月22日至 2015年10月21日	26萬港元	1個月
葉怡福	2014年12月30日	2014年10月22日至 2015年10月21日	33萬港元	1個月

* 於2015年3月27日到期後將立即安排續約。

(1) 於2014年3月28日，余偉亮先生辭任非獨立非執行董事，施冰先生、顧必雅女士、茅一平及錢毅鋒先生辭任執行董事。

(2) 於2014年3月28日，李耀民先生由執行董事、聯席主席及行政總裁調任為非執行董事及副主席。其年薪於2015年3月11日由150萬港元調整為80萬港元。

(3) 於2014年3月28日，施建先生由執行主席調任為副主席，其薪酬自2015年3月11日由200萬港元調整為100萬港元。

(4) 劉賀強先生、楊美玉女士、任曉威先生、樊海斌先生、左坤先生及張岩先生於2014年3月28日獲委任為董事。

審計委員會

審計委員會（「審計委員會」）由以下成員組成：

陳頌國 (首席獨立非執行董事及審計委員會主席)

張浩 (獨立非執行董事)

葉怡福 (獨立非執行董事)

審計委員會已向董事會推薦提名安永會計師事務所（「安永」）於本公司應屆股東週年大會續聘為本公司外聘核數師。

審計委員會所履行的職能詳載於企業管治報告書。

核數師

財政年度的合併財務報表已由安永審計。安永將於2015年的股東週年大會上退任，惟符合資格膺選連任。續聘安永為本公司外聘核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於2015年股東週年大會上提呈。

代表董事會

樊海斌

非執行主席

劉賀強

行政總裁

2015年3月11日

獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

我們已審計隨附中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)合併財務報表,包括於2014年12月31日的合併及公司的財務狀況表與截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表、合併及公司權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事的責任是按照國際財務報告準則以及香港公司條例的披露規定真實及公允地編製這些合併財務報表,並落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制,以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報。

核數師的責任

我們的責任是在實施審計工作的基礎上對這些合併財務報表發表審計意見。我們的報告僅為整體股東編製,除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

我們遵循國際審計準則執行審計工作。該等準則要求我們遵守職業道德規範,並計劃和執行審計工作以對合併財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施程序,以獲取有關合併財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於核數師的判斷,包括對由於舞弊或錯誤導致的合併財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時,核數師考慮與真實及公允地編製合併財務報表相關的內部控制,以設計恰當的審計程序,但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性,以及評價合併財務報表的總體列報。

我們相信,我們獲取的審計證據是充分、適當的,為發表審計意見提供了基礎。

意見

我們認為,合併財務報表已根據國際財務報告準則的規定,於所有重大方面公允地反映貴公司及貴集團於2014年12月31日的財務狀況以及貴集團截至該日止年度的業績及現金流量,並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
2015年3月11日

合併損益及其他綜合收益表

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2014年	2013年 經重列*
持續經營業務			
收入	7	56,813	608,256
銷售成本	8	(651,195)	(353,552)
毛(虧損)/溢利		(594,382)	254,704
其他收入	7	56,401	32,799
銷售及分銷成本	8	(8,857)	(73,060)
管理費	8	(82,403)	(70,082)
其他開支	7	(847)	(18,535)
經營(虧損)/溢利		(630,088)	125,826
財務成本	9	(85,923)	(114,730)
出售附屬公司及合營公司收益	10	616,091	—
持續經營業務除稅前(虧損)/溢利		(99,920)	11,096
所得稅	11	44,941	(33,282)
持續經營業務除稅後虧損		(54,979)	(22,186)
已終止經營業務	15		
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之除稅後收益		3,990	—
年內虧損		(205,180)	(259,263)
其他綜合收益，扣除稅項		—	—
綜合虧損總額，扣除稅項		(205,180)	(259,263)
以下人士應佔虧損/綜合虧損總額：			
母公司擁有人		(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)：	14		
母公司普通股權持有人應佔年內每股基本虧損		(0.0072)	(0.0474)
母公司普通股權持有人應佔年內每股攤薄後虧損		(0.0072)	(0.0474)
持續經營業務的每股盈利/(虧損)(每股人民幣)：	14		
母公司普通股權持有人應佔年內每股基本盈利/(虧損)		0.0063	(0.0086)
母公司普通股權持有人應佔年內每股攤薄後盈利/(虧損)		0.0063	(0.0086)

* 由於附註15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 2014年	2013年	本公司 2014年	2013年
資產					
非流動資產					
於附屬公司的投資	3	–	–	2,991,259	2,591,259
於聯營公司的投資	4(a)	–	200	–	–
於合營公司的投資	4(b)	–	55,656	–	–
應收款項類投資	5	490,000	–	–	–
物業、廠房及設備	16	41,350	1,631,967	93	62
已竣工投資物業	17	–	740,000	–	–
在建投資物業	17	–	106,000	–	–
預付土地租賃款項	18	12,034	244,586	–	–
非流動應收賬款	23	–	48,626	–	–
遞延稅項資產	11	41,149	132,625	–	–
其他資產		–	47,727	–	2,794
非流動資產總額		584,533	3,007,387	2,991,352	2,594,115
流動資產					
待售土地開發	19	1,549,079	5,130,517	–	–
待售開發中物業	20	–	1,568,991	–	–
預付土地租賃款項	18	–	642,312	–	–
存貨		–	5,878	–	–
應收附屬公司款項		–	–	371,286	506,805
預付款項	21	8,539	93,382	–	–
其他應收款項	22	1,906,439	21,832	128,204	6
應收賬款	23	63,853	743,272	1,635	1
預付所得稅		–	17,480	–	–
現金及銀行結餘	24	795,451	332,333	543,542	1,853
分類為持作待售的資產	15	4,904,237	–	–	–
流動資產總額		9,227,598	8,555,997	1,044,667	508,665
資產總額		9,812,131	11,563,384	4,036,019	3,102,780
權益及負債					
權益					
母公司擁有人：					
股本	25	4,110,841	2,980,809	4,110,841	2,980,809
其他儲備	26	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)
		3,525,816	2,457,188	4,016,486	2,890,603
非控股權益		321,620	522,096	–	–
權益總額		3,847,436	2,979,284	4,016,486	2,890,603

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 2014年	2013年	本公司 2014年	2013年
非流動負債					
計息銀行及其他借貸	27	–	1,797,870	–	–
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	28	–	486,208	–	–
遞延稅項負債	11	21,151	32,195	–	–
非流動負債總額		21,151	2,316,273	–	–
流動負債					
計息銀行及其他借貸	27	896,000	1,338,992	–	198,312
應付賬款	29	161,534	2,557,878	–	–
其他應付款項及應計款項	29	116,883	872,498	19,533	13,865
應付關聯方款項	30	–	3,500	–	–
預收款項	31	–	336,482	–	–
預收待售資產款項	15	553,549	–	–	–
土地開發產生的遞延收入	28	383,716	620,221	–	–
當期所得稅負債		359,841	538,256	–	–
與分類為持作待售資產直接相關的負債	15	3,472,021	–	–	–
流動負債總額		5,943,544	6,267,827	19,533	212,177
負債總額		5,964,695	8,584,100	19,533	212,177
權益及負債總額		9,812,131	11,563,384	4,036,019	3,102,780
流動資產淨額		3,284,054	2,288,170	1,025,134	296,488
資產總額減流動負債		3,868,587	5,295,557	4,016,486	2,890,603

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。

非執行主席
樊海斌行政總裁
劉賀強

權益變動表

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

本集團

	附註	母公司權益持有人應佔權益				非控股	權益總額
		股本	其他儲備	累計虧損	總計	權益	
於2013年1月1日	25/26	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	12	–	–	–	–	–	–
於2013年12月31日及2014年1月1日	25/26	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股新股份		1,130,032	–	–	1,130,032	–	1,130,032
出售附屬公司		–	–	–	–	(56,700)	(56,700)
股息	12	–	–	–	–	–	–
於2014年12月31日	25/26	4,110,841	579,270	(1,164,295)	3,525,816	321,620	3,847,436

本公司

	附註	股本	其他儲備	累計虧損	總計
於2013年1月1日	25/26	2,980,809	1,912,683	(1,972,078)	2,921,414
綜合虧損總額	13	–	–	(30,811)	(30,811)
於2013年12月31日及2014年1月1日	25/26	2,980,809	1,912,683	(2,002,889)	2,890,603
綜合虧損總額	13	–	–	(4,149)	(4,149)
配售5,347,921,071股新股份		1,130,032	–	–	1,130,032
於2014年12月31日	25/26	4,110,841	1,912,683	(2,007,038)	4,016,486

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。

合併現金流量表

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2014年	2013年
經營活動現金流量			
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	—
其他應收款項減值撥回	7	(5,800)	—
物業、廠房及設備折舊	16	22,524	66,073
預付土地租賃款項攤銷	18	3,826	6,663
出售物業、廠房及設備之（收益）／虧損		(4,902)	78
已竣工投資物業之公允價值（收益）／虧損	17	(8,674)	1,362
在建投資物業之公允價值收益	17	—	(600)
出售附屬公司及合營公司收益	10	(621,039)	—
分佔聯營公司及合營公司的虧損	4(b)	158	47
就剝離交易成本所產生的開支		—	11,156
應收款項類投資收益	7	(7,770)	—
利息收入		(29,447)	(22,817)
利息開支		190,993	219,425
匯兌收益		(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)
預付款項減少		7,718	86,087
其他應收款項及資產增加		(127,113)	(3,776)
應收賬款減少／（增加）		80,393	(290,668)
預付所得稅減少／（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)
土地開發產生的遞延收入增加		2,262	24,438
預收款項減少		(23,309)	(12,250)
應付賬款及其他應付款項增加		343,346	143,150
應付關聯方款項（減少）／增加		(500)	2,131
經營活動現金流入淨額		104,399	164,325

合併現金流量表

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2014年	2013年
投資活動現金流量			
購置／興建物業、廠房及設備		(29,783)	(216,486)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,766	155
投資物業付款		(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	5	(490,000)	–
預收待售資產款項		553,549	–
已收利息		19,447	22,817
就物業、廠房及設備退還預付款項		–	222,542
支付剝離交易成本所產生的開支		(6,452)	(1,644)
投資活動現金流入淨額		37,988	16,385
融資活動現金流量			
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
償還銀行及其他借貸		(1,284,059)	(1,449,070)
關聯方借貸所得款項		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)
融資活動現金流入／(流出) 淨額		597,074	(273,144)
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
年終的現金及現金等價物	24	876,294	136,833

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。

(除另有指明外，所有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年起，本集團亦與地方政府訂立安排以涉足其根據固定回報獲取補償的項目。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」)。認購事項已於2014年第一季度完成。因此，國開金融有限責任公司(「國開金融」)的全資附屬公司國開國際控股已成為本公司的最大股東。

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，在剝離協議所載條款及條件的規限下以現金分期支付(「資產剝離交易」)。然而，剝離主協議的訂約各方經磋商後可同意向上置控股及其附屬公司以外的第三方出售剝離資產。資產剝離交易須待認購事項(如上文所述已於2014年第一季度完成)完成後，方可作實。根據剝離主協議，本公司就出售該等資產有權收取的現金代價已固定，不會受到與該等資產有關的後續損益的影響。剝離資產在財務報表中分類為持作待售資產並視作本集團的已終止經營業務。

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，將無錫項目集團出售予無錫市新區經濟開發集團總公司(「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。無錫項目集團的主要業務包括規劃、開發及經營佔地面積約為8.6平方公里的無錫鴻山新城鎮。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

1. 公司資料 (續)

公司資料 (續)

無錫項目集團根據本集團與無錫新發集團一家附屬公司的合營協議於2007年成立。其主要包括於無錫鴻山新城鎮開發有限公司(「無錫鴻山開發」) 90%的股權及於無錫鴻山新城鎮綠化環保建設有限公司(「鴻山綠化」) 90%的股權。該等實體持有的部分資產為剝離資產的一部分，因此，磋商此項交易時已取得上置控股的同意。

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)。

附屬公司

附屬公司的主要業務於下文附註3披露。

2.1 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(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製而成。

財務報表已按歷史成本法編製，惟投資物業及在建投資物業已按公允價值計量除外。誠如附註15所詳述，持作買賣出售組別按其賬面值與公允價值減出售成本之較低者入賬。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

合併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週期部份內出售、消耗或變現的資產(例如待售土地開發)，即使預期該等資產於報告期末後十二個月內不會變現。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.2 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。

國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號 投資實體

及國際會計準則第27號的修改

國際會計準則第32號的修改

國際會計準則第36號的修改

國際會計準則第39號的修改

國際財務報告解釋公告第21號

年度改進2010年至2012年週期

年度改進2011年至2013年週期

金融資產及金融負債的抵銷

非金融資產可收回金額的披露

衍生工具的變化和套期會計的延續

徵稅

對2014年1月頒發的若干國際財務報告準則的修改

對2014年1月頒發的若干國際財務報告準則的修改

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。

2.3 重大會計判斷、估計及假設

編製財務報表需要管理層作出估計及假設，該等估計及假設影響在報告期末的收入、開支、資產及負債的申報金額以及或有負債的披露。然而，該等假設及估計的不明朗因素可導致可能需要對於未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的後果。

在應用本集團的會計政策時，管理層已作出以下判斷，而該等判斷對財務報表內確認的金額有最重大的影響：

判斷

投資物業及自用物業的分類

本集團釐定物業是否符合作為投資物業的資格，並已制訂作出該判斷的條件。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或作以上兩種用途的物業。因此，本集團考慮物業是否產生大致上獨立於本集團持有的其他資產的現金流量。

估計及假設

於各報告期間結束時會導致對下一財政年度內的資產及負債的賬面值有重大調整而有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源披露如下：

(i) 投資物業公允價值估計

投資物業乃於各報告期末由獨立專業合資格估值師使用收入法重估，基準為資本化源自現有租約的租金收入淨額，並適當考慮物業權益的潛在復歸收入。該等估值乃基於若干假設得出，並受限於不明朗因素，並可能與實際結果大有不同。在作出估計時，本集團考慮類似物業於活躍市場的現時價格資料，並採用主要基於在各報告期末存在的市場狀況得出的假設。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

(i) 投資物業公允價值估計 (續)

在建投資物業同樣由獨立的专业評估師確定其公允價值，除非其不可可靠計量。在公允價值不能可靠計量的情況下，該等物業以成本計量。

有關2014年投資物業及在建投資物業的公允價值變動詳情，請參閱附註17。

(ii) 待售土地開發及待售開發中物業的賬面值

本集團的待售土地開發及待售開發中物業乃按成本及可變現淨值的較低者列值。

根據本集團的近期經驗及有關土地開發的性質，本集團估計分配至各地塊基建的成本及公共配套設施及基建應佔的成本以及其可變現淨值，即按當前市場狀況將會源自政府部門出售待售土地開發的收入減去竣工成本及為實現來自出售待售土地開發的收入而預期產生的成本。

待售開發中物業的成本具體包括已識別成本，包括收購成本、開發開支及借貸成本以及開發該等物業直接應佔的其他相關開支。可變現淨值乃由管理層參考當前市場狀況按日常業務過程中的估計售價，減去預期至完工的進一步成本及銷售及營銷成本得出。

倘成本高於估計可變現淨值，須就待售土地開發及待售開發中物業的成本超出其可變現淨值的金額計提撥備。該撥備將需要運用判斷及估計。倘預期與原來估計有所不同，將會對有關估計有所變動的期間內的待售土地開發及待售開發中物業的賬面值及撥備作出相應調整。

(iii) 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產乃按可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，以未來可能實現的將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利為限。遞延稅項負債乃按應課稅暫時性差額確認。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。當本集團相關公司日後的實際或預期稅務狀況與原來估計有所不同時，該等差額將會影響該估計有所變動期間內的遞延稅項資產及負債以及所得稅開支的確認。

有關遞延稅項資產及負債的詳情，請參閱附註11。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

(iv) 應收款項減值

應收款項減值乃按應收款項的可收回性評估得出。應收款項減值的識別需要管理層的判斷及估計。當實際結果或未來預期與原來估計有所不同，該差額將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面值及應收款項減值／減值撥回。

有關應收款項的估計減值詳情，請參閱附註22及23。

(v) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃按類似性質及功能的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗得出。該等估計可能會因技術革新及競爭者回應嚴重行業週期的行動而有重大變動。倘可使用年期少於過往估計年期，管理層將增加折舊開支，或管理層將會撇銷或撇減已遭棄置的技術過時資產。

物業、廠房及設備項目的賬面值乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能不可根據附註2.4所披露的會計政策收回時作出減值檢討。物業、廠房及設備項目的可收回金額乃按其公允價值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。

有關物業、廠房及設備的估計減值結餘詳情，請參閱附註16。

(vi) 計量土地開發收入

來自本集團營運地區內開發土地基建及配套公眾設施（由地方政府擁有）的收入乃分開分配及確認。來自土地開發的收入按其建築工程的相對公允價值分配予土地基建部分及公共配套設施部分，建築工程的相對公允價值乃經參考各部分的相關估計建築成本釐定，原因是該等部分的建築工程性質屬類似。

土地基建部分應佔的收入乃於相關土地使用權出售完成並且其特定的建築工程也完成時方能全數確認。然而，公共配套設施應佔的收入乃就於土地出售時已竣工的公共配套設施部分確認。該等公共配套設施未竣工部分應佔的其餘收入乃確認為遞延收入，作為財務狀況表內的流動負債，並將於相關建築工程完成時確認為收入。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與被投資公司業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力（如本集團獲賦予現有能力以主導被投資公司相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資公司大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資公司其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司業績以已收及應收股息為限計入本公司損益及其他綜合收入表內。本公司於附屬公司的投資（根據國際財務報告準則第5號並非分類為持作待售）按成本減任何減值虧損入賬。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體。重大影響力即參與一間被投資公司之財務及經營政策之權利，惟非控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

釐定重大影響或共同控制時考慮的因素與釐定對附屬公司的控制權時類似。

本集團於其聯營公司及合營公司的投資乃以權益法入賬。

根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步以成本確認。投資的賬面值已作調整以就收購日期起本集團應佔聯營公司或合營公司的資產淨額的變動減任何減值虧損確認。有關聯營公司或合營公司的商譽（如有）乃計入投資的賬面值內，且不予以攤銷及就減值作個別測試。

損益及其他綜合收益表反映應佔聯營公司或合營公司的經營業績。該等被投資公司的其他綜合收入的任何變動呈列為本集團的其他綜合收入的一部份。此外，當於聯營公司或合營公司的股權直接確認變動時，本集團於權益變動表內確認其應佔的任何變動（如適用）。來自本集團與聯營公司或合營公司的交易的未變現收益及虧損乃以於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷。

本集團應佔聯營公司或合營公司溢利或虧損總額乃於合併損益及其他綜合收益表（經營溢利除外）上顯示，指聯營公司或合營公司的附屬公司的除稅後溢利或虧損及非控股權益。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

於聯營公司及合營公司的投資 (續)

聯營公司或合營公司的財務報表乃就投資者的相同報告期間編製。如有需要，將會作出調整以使有關會計政策與本集團的會計政策一致。

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營公司的投資確認減值虧損。本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司或合營公司的投資已經減值。倘出現有關證據，本集團會計算減值金額，即聯營公司或合營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於損益及其他綜合收益表「分佔聯營公司及合營公司溢利」內確認虧損。

於聯營公司或合營公司失去對合營公司的重大影響力的情況下，本集團按其公允價值計量及確認其任何剩餘投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

流動與非流動分類

本集團於財務狀況表內按流動／非流動分類呈列資產及負債。資產在符合以下各項時分類為流動：

- 預期於正常營運週期變現或擬出售或消耗
- 持作的主要目的是交易
- 預期於報告期後十二個月內變現，或
- 為現金或現金等價物，除非於報告期後最少十二個月限制兌換或用於償還負債

所有其他資產分類為非流動。

負債在符合以下各項時分類為流動：

- 預期於正常營運週期結清
- 持作的主要目的是交易
- 預期於報告期後十二個月內結清，或
- 並無無條件權利延遲清償負債至結算日後至少12個月

本集團將所有其他負債分類為非流動。

遞延稅項資產及負債分類為非流動資產及負債。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量金融資產，如衍生工具，以及非金融資產，如投資物業。按攤銷成本計量的金融工具的公允價值於附註37披露。

公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於以下者進行：

- 於資產或負債的主要市場，或
- 於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場

主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。

資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技巧，而具有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

- 第一層 — 相同資產或負債於活躍市場的市場報價（未經調整）
- 第二層 — 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得
- 第三層 — 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為不可觀察

就於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

就公允價值披露而言，本集團按資產或負債的性質、特點及風險以及上述的公允價值等級釐定資產及負債的類別。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產

金融資產於初步確認時乃分類為透過損益以公允價值列賬的金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資、可供出售金融資產或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具 (按適用者)。所有金融資產乃按公允價值加 (倘金融資產並非透過損益以公允價值列賬) 收購金融資產產生之交易成本計量。

購買及銷售的金融資產須按照市場規定或慣例 (常規交易方式) 確定的時限內進行資產交付的金融資產乃於交易日 (即本集團承諾購買或出售資產的日期) 確認。

就後續計量金融資產而言，分為以下四類：

- 透過損益以公允價值列賬的金融資產
- 貸款及應收款項
- 持至到期投資
- 可供出售金融投資

(a) 透過損益以公允價值列賬的金融資產

透過損益以公允價值列賬的金融資產包括持作交易金融資產及於初步確認時指定為透過損益以公允價值列賬的金融資產。倘金融資產乃收購作於近期出售或購買，則會被分類為持作交易。衍生工具 (包括獨立嵌入式衍生工具) 亦會被分類為持作交易，除非其乃指定作國際會計準則第39號所定義之實際對沖工具。本集團並無指定為透過損益以公允價值列賬之金融資產。透過損益以公允價值列賬的金融資產乃按公允價值於財務狀況表內列賬，而公允價值變動淨額乃於損益表內呈列為財務成本 (公允價值負變動淨額) 或融資收入 (公允價值正變動淨額)。

主合約內嵌入的衍生工具乃作為獨立衍生工具入賬，並按公允價值入賬 (倘其經濟特性及風險與主合約並不密切相關及該等主合約並非持作交易或被指定為透過損益按公允價值列賬)。該等嵌入式衍生工具乃按公允價值計量，而公允價值變動乃於損益內確認。重新評估僅於需要作出大幅修訂現金流量的合約條款變動或重新分類透過損益以公允價值列賬的金融資產時方會進行。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等金融資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本於考慮任何收購折讓或溢價以及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷及減值產生的虧損於損益及其他綜合收益表予以確認。

該類別通常適用於應收款項類投資、應收賬款及其他應收款項。有關應收款項的更多詳情，請參閱附註5、22及23。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產 (續)

(c) 持至到期投資

當本集團有正面意圖及能力將其持至到期時，擁有固定或可釐定款項及固定到期日的非衍生金融資產乃分類為持至到期。初步計量後，持至到期投資乃使用實際利率法按攤銷成本扣除減值計量。攤銷成本乃經考慮任何收購折讓或溢價及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷乃計入損益及其他綜合收益表的融資收入內。來自減值的虧損乃於損益表內確認為財務成本。

(d) 可供出售金融投資

可供出售金融投資包括股權及債務證券。分類為可供出售的股權投資為並非分類為持作交易或指定為透過損益以公允價值列賬者。此類別的債務證券為擬無限期持有及可能因應流動資金需要或因應市場狀況變動而出售者。

於初步計量後，可供出售金融投資其後按公允價值計量，其未變現收益或虧損乃確認為其他綜合收入並於可供出售儲備中入賬，直至投資被終止確認，屆時累計收益或虧損乃於其他經營收入內確認，或投資於累計虧損自可供出售儲備重新分類至損益及其他綜合收益表的財務成本時釐定為減值。持有可供出售金融投資所賺取的利息乃使用實際利率法呈報為利息收入。

本集團評估其於近期出售可供出售金融資產的能力及意圖是否仍然適用。當在罕有的情況下本集團因不活躍市場未能交易該等金融資產，本集團可能會選擇重新分類該等金融資產（倘本集團有能力及意圖持有金融資產至到期日）。

就自可供出售類別重新分類的金融資產而言，重新分類當日公允價值的賬面值成為其新攤銷成本，而任何過往就該項資產於權益賬內確認的收益或虧損乃使用實際利率法於該投資的剩餘年期內攤銷至損益賬。新攤銷成本與到期金額的任何差額亦使用實際利率法於該資產的剩餘年期內攤銷。倘資產其後被釐定為減值，則於權益賬內入賬的金額會被重新分類至損益內。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）會於以下情況終止確認（如從本集團的綜合財務狀況表刪除）：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將其全數支付予第三方；及(a)已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，則該資產以本集團於該資產的持續參與程度為限予以確認。在此情況下，本集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任為基準計量。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團於各報告期間結束時評估是否有任何客觀證據顯示金融資產或一組金融資產已經減值。倘因於初步確認資產後發生一項或以上事件(已發生「虧損事件」)且虧損事件對可以可靠地估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量有影響時，則被視為減值。減值證據可能包括債務人或一組債務人正面臨重大財務困難、拖欠或違反利息或本金付款、彼等將有可能破產或進行其他財務重組及有客觀數據顯示估計未來現金流量有可以計量的減少，如與違約有關的拖欠或經濟狀況的變動。

(a) 按攤銷成本列賬的金融資產

對於以攤銷成本入賬的金融資產，本集團會首先評估金額重大之個別金融資產有否個別出現客觀之減值證據，並整體評估金額不重大之個別金融資產。若本集團確定被個別評估之金融資產並不存在減值(不論是否重大)之客觀證據，則會將該資產包含於信貸風險特徵相似的金融資產組合當中，以作整體評估。被單獨作減值評估且減值虧損確認或將繼續確認的資產將不列入整體減值評估。

倘有客觀證據顯示已產生減值虧損，則虧損金額乃按資產賬面值及估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來預期信貸虧損)之間的差額計量。估計未來現金流量現值按金融資產原來實際利率折現。倘貸款有可變利率，計量任何減值虧損的折現率為當期實際利率。

資產賬面值將使用撥備賬予以削減，而虧損將於損益內確認。利息收入繼續按已削減賬面值，並使用用於計量減值虧損而貼現未來現金流量之利率累計。利息收入於損益表中列作融資收入。貸款連同任何有關撥備乃於未來收回無實際可能及所有抵押品已全部變現或已轉讓予本集團時撇銷。倘於其後年度，估計減值虧損的金額因於確認減值後發生的事件有所增加或減少，過往確認的減值虧損乃透過調整撥備賬增加或減少。倘其後收回撇銷，則收回乃計入損益表的財務成本內。

(b) 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告日期評估是否有客觀證據顯示投資或一組投資已經減值。

就分類為可供出售的股權投資而言，客觀證據將包括投資的公允價值大幅或長期低於其成本或倘存在其他減值的客觀證據。釐定何為「重大」或「長期」涉及判斷。「重大」須就投資的原來成本作出評估，而「長期」乃按公允價值低於其原來成本的期間評估。當有減值證據時，累計虧損(按收購成本及當期公允價值的差額減去過往就該投資於損益表內確認的任何減值虧損計量)乃自其他綜合收入移除，並於損益及其他綜合收益表內確認。分類為可供出售的股權投資減值虧損並不會透過損益撥回。其於減值後的公允價值增加乃於其他綜合收入直接確認。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

(b) 可供出售金融投資 (續)

就分類為可供出售的債務工具而言，減值乃以按攤銷成本列賬的金融資產相同的準則評估。然而，就減值入賬的金額為按攤銷成本與當期公允價值的差額減去過往就該投資於損益及其他綜合收益表內確認的任何減值虧損計量的累計虧損。

日後利息收入繼續按資產已削減賬面值，使用用於計量減值虧損而貼現未來現金流量之利率累計。利息收入列作金融收入的一部份。倘在後續期間債務工具的公允價值增加，且增加部份可能在客觀上與減值虧損在損益表確認後發生的事項有關，則減值虧損透過損益及其他綜合收入表撥回。

按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債包括應付賬款、應付關聯方款項及計息貸款及借貸，初步按公允價值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟在折現的影響不重大時，則按成本列賬。相關利息開支乃於損益賬內「財務成本」中確認。

當負債被終止確認時，收益及虧損乃透過攤銷過程在損益賬內確認。

透過損益以公允價值列賬的金融負債

透過損益以公允價值列賬的金融負債包括持作交易的金融負債及於初步確認後被指定為透過損益以公允價值列賬的金融負債。

倘其收購目的為短期銷售，則金融負債會被分類為持作交易。獨立的嵌入式衍生工具亦會被分類為持作交易，除非其被指定為實際對沖工具。持作交易的負債的收益或虧損乃在損益賬內確認。在損益賬內確認的公允價值淨收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

終止確認金融負債

金融負債乃於負債項下的責任解除或取消或屆滿時終止確認。當現有金融負債由另一項來自相同借貸人的負債按重大不同的條款替代，或現有負債的條款大致上有所修訂，有關交易或修訂會被視為終止確認原來負債及確認新負債，而各自的賬面值的差額乃於損益賬內確認。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)**物業、廠房及設備以及折舊**

除在建工程(「在建工程」)外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其採購價及使資產進入作擬定用途的其工作狀況及地點的任何直接應佔成本。有關成本包括解散及移除該項目及重置其所在位置的初步估計成本。於物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及保養，一般於其產生期間在損益賬內扣除。當可清楚顯示開支已導致使用物業、廠房及設備項目預期取得的未來經濟利益有所增加，以及當該項目的成本可被可靠地計量時，則開支會被資本化，作為該項資產的額外成本或替代。

折舊以直線法計算，以於其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值(成本的10%)。就此而言，估計可使用年期如下：

酒店物業	樓宇為30年、設備為10年、裝置及裝修為5年
高爾夫球經營資產	高爾夫球場為40至50年、俱樂部樓宇為30年、俱樂部設備為10年、俱樂部裝置及裝修為5年
其他樓宇	20年
傢具、裝置及設備	5年
汽車	5年

當物業、廠房及設備项目的部分有不同的可使用年期，該項目的成本會按合理基準於部分之間分配，而各部分會作獨立折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法於各報告期末進行檢討及預期調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當使用或出售該項目預期不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度之損益賬內確認的任何出售或停用的收益或虧損，為相關資產的公允價值減銷售成本及賬面值之差額。

在建工程指在建樓宇，乃按成本減任何減值列賬，並不予以折舊。成本主要包括建築期間的直接成本及資本化利息。在建工程於完成及可供使用時會被重新分類至物業、廠房及設備的合適類別。

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的已竣工物業及在建或重新開發物業。當達到投資物業的定義時，按租賃持有的物業會被分類為投資物業，並作為融資租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。交易成本包括轉讓稅項、法律服務的專業費用及將物業帶入其能夠經營所需狀況的最初租賃備金。倘達到確認準則，賬面值亦包括於成本產生時替代現有投資物業一部分的替代成本。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業 (續)

於初步確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值變動產生的收益或虧損乃於其產生的年度計入損益及其他綜合收益表內。

在建投資物業按公允價值列賬，而公允價值的變動則於損益賬內確認。

投資物業乃於其出售或永久撤離使用且預期自其出售並無任何未來經濟利益時終止確認。停用或出售投資物業的任何收益或虧損乃於停用或出售年度於損益賬內確認。

出售投資物業的收益或虧損乃按出售所得款項淨額及資產於過往完整期間的財務報表內的賬面值之間的差額釐定。

僅在停止自用或開始經營租賃的證據顯示用途改變時，方向投資物業作出轉撥。僅在開始自用或開始開發作銷售的證據顯示用途改變時，方自投資物業作出轉撥。

待售土地開發

待售土地開發的開發成本包括開發、物料及供應物的成本總額、就建築期間有關借貸資金的資本化借貸成本及有關待售土地開發直接應佔的其他成本。

待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及按當前市場狀況估計本集團應佔源自政府部門出售待售土地開發的所得款項，減去估計至完工及實現源自出售待售土地開發產生的收入的成本。

個別待售土地開發項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

待售開發中物業

待售開發中物業乃按成本及可變現淨值的較低者於流動資產內入賬。

待售持有或開發中物業的成本具體包括已識別成本，包括收購成本、開發開支及借貸成本以及開發該等物業直接應佔的其他相關開支。可變現淨值乃由管理層參考當前市場狀況按日常業務過程中的估計售價，減去預期至完工的進一步成本及銷售及營銷成本得出。

個別開發中物業項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

存貨

存貨主要指酒店及高爾夫球場業務所用的供應物及低價消費品，其乃按購買時的成本入賬。供應物的成本乃採用先進先出方式釐定。有關高爾夫球場及酒店業務的低價消費品乃於發出以供使用時支銷。

存貨乃按報告期末的成本與可變現淨值的較低者估值。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價，經減去估計開支及作出銷售所需的有關稅項。可變現淨值乃按合約價格或市價釐定。

個別存貨項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可即時轉換至已知現金金額的短期、高流動性投資，其面對價值變動的不重大風險，並擁有一般為於收購起計三個月內的短期日。

就財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金，包括無被限制使用的定期存款及性質類似現金的資產。

撥備

撥備乃於現時責任(法定或推定)因過往事件產生且可能將需要未來資源流出以清償該責任時予以確認，惟須可就責任金額作出可靠估計。

當折現的影響為重大時，就撥備確認的金額為於報告期末預期需要清償該責任的未來開支的現值。隨著時間流逝而增加的已折現現值金額乃計入損益及其他綜合收益表內的財務成本。

非金融資產減值

當顯示存在減值時，或當需要進行資產的年度減值測試(待售土地開發、存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的在用價值與其公允價值減銷售成本的較高者計算得出，並就個別資產釐定，除非該資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在該情況下乃就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。在評估在用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值及該資產特定的風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。

於各報告日期評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如存在該跡象，則估計可收回金額。過往就資產(若干金融資產除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關減值虧損的撥回乃於其產生期間計入損益賬內。

經營租賃

資產擁有權的絕大部分回報及風險由出租人保留的租約乃入賬為經營租賃。當本集團為出租人時，本集團根據經營租賃出租的資產乃計入資產內，而根據經營租賃應收的租金乃按直線法於租賃期內計入損益賬內。當本集團為承租人時，根據經營租賃應付的租金乃按直線基準於租賃期內於損益賬內扣除。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

經營租賃 (續)

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬。預付土地租賃款項的其後計量如下：

- i) 投資物業及在建投資物業以外的物業所產生的預付租賃款項（於採納經修訂國際會計準則第40號後）乃按直線法於租賃期內攤銷。興建物業期內的攤銷乃資本化為開發中物業的成本。於開始前及完成興建物業後期間的攤銷乃於損益賬內支銷。
- ii) 載於投資物業及在建投資物業內的預付土地租賃款項（於採納經修訂國際會計準則第40號後）不予攤銷，因為其乃按公允價值列賬。

持作待售及已終止經營的非流動資產

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要透過出售而非透過持續使用收回，則本集團將其分類為持作待售。該等分類為持作待售的非流動資產及出售組別乃按其賬面值及公允價值減銷售成本的較低者計算。只有當銷售極有可能及資產或出售組別在現況下可供立刻出售的情況下，持作待售分類的標準才視作達致。

物業、產房及設備以及無形資產一旦分類為持作分派則不計提折舊或攤銷。分類為持作待售的資產及負債於財務狀況表中單獨呈列為流動項目。

倘出售組別為某一實體已被出售之組成部份或被分類為持作待售，且其：

- 代表一項獨立的主要業務或一個主要經營地區
- 是一項單一協調計劃的一部份，而有關計劃旨在出售一項獨立的主要業務或一個主要經營地區，或
- 只為了再出售而收購的附屬公司，則出售組別符合已終止經營業務的資格。

已終止經營業務不包括持續經營業務之業績及於合併損益及其他綜合收益表中列作單一金額，作為已終止經營業務的除稅後損益。

更多披露詳見附註15。除另有說明外，財務報表所有其他附註包括持續經營業務金額。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認

當可能有經濟利益將會流入本集團及收入可被可靠地計量時，則會按以下基準確認收入：

待售土地開發收入

本集團獲授權利於本集團經營其業務的地區內進行有關土地基建及公共配套設施(由地方政府擁有)的建築及預備工程。當地方政府透過公開招拍掛向土地買家出售地塊時，本集團有權自地方政府收取部分土地出售所得款項(包括相關公共配套設施(如有))。由於公共配套設施可自土地基建獨立識別，本集團將予收取的有關所得款項乃按其相對的公允價值於土地基建及公共配套設施之間分配。

待售土地開發收入乃於轉讓有關待售土地開發的風險及回報以及收入的金額可被可靠地計量時確認，其於完成有關建築工程以及出售土地時發生。因此，於出售土地時，分配予已竣工土地基建及已竣工公共配套設施的所得款項乃確認為收入，而分配至未竣工建築工程的所得款項乃遞延，並於有關建築工程完成時確認為收入。

開發物業銷售

物業銷售所得收入於完成銷售協議時(指物業竣工並交付予買方之時)確認。於各項銷售協議完成前對已售物業收取的按金及分期付款乃入賬列作自開發中物業預售所收取的墊款。

酒店業務收入

酒店業務收入指來自酒店及會議中心房間及會議設施以及出售有關餐飲的收入，其乃於提供服務或出售貨品時確認。

高爾夫球場業務收入

高爾夫球場業務收入指來自年費、使用高爾夫球場及配套設備、提供高爾夫服務及提供高爾夫設備、餐飲等的收入，其乃於提供服務或出售貨品時確認。

高爾夫俱樂部會籍收入

高爾夫俱樂部會籍賦予會員於會籍有效期間獲提供高爾夫業務相關服務或按低於向非會員收取的價格購買貨品或服務的權利。高爾夫俱樂部會籍收入乃按反映於預期提供利益的期間以直線法確認。

經營租賃收入

來自投資物業的經營租賃收入乃於租賃期間內按直線法確認，該租賃期為承租人已訂約租賃物業的不可取消期間以及承租人有權於作出或毋須作出額外付款下繼續租賃物業的任何進一步期間(當在租賃開始時，合理確定承租人將行使該權力時)。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

物業管理收入

物業管理收入乃於提供服務期間確認。

利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認，實際利率乃於金融工具預期年期內實際折現估計未來現金收款至該金融工具的賬面淨值的利率。

股息收入

股息收入乃於股東收取付款權利獲訂立時（一般為股東批准股息之時）確認。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（即必要一段大量時間方可預備作其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本乃作為該等資產成本的一部分予以資本化。當該等資產已大致上預備作其擬定用途或出售時，則不再資本化有關借貸成本。就有待於合資格資產支銷的特定借貸的暫時性投資所賺取的投資收入乃自己資本化的借貸成本扣除。其他借貸成本乃於產生時確認為開支。

借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。資本化利息乃使用本集團經調整與特定開發有關的借貸後的加權平均借貸成本計算得出。當借貸與特定開發有關，資本化的金額為就該等借貸產生的利息總額減去就其暫時性投資產生的任何投資收入。利息乃於開展開發工程時予以資本化，直至實際完成日期為止。倘開發活動遭長期幹擾，則會中止財務成本的資本化。僅在準備作重新開發的資產所需的活動在進行時，利息亦就收購作特定重新開發的一組物業的採購成本予以資本化。

庫存股份

重新收購的自身股權工具（庫存股份）乃按成本確認，並自權益賬扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本集團自身的股權工具於損益內確認收益或虧損。賬面值及代價的任何差額乃於權益賬內確認。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅乃於損益賬以外作為其他綜合收入確認或直接於權益賬內確認。

當期及過往期間的流動稅項資產及負債按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量，乃根據於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法），計及本集團經營所在的國家的當前詮釋及慣例得出。

遞延稅項乃以負債法按資產及負債的稅基與其於報告日期就財務申報而言的賬面值的所有暫時性差額計提撥備。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃由商譽或並非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債所產生而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就涉及附屬公司及聯營公司的投資的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃按所有可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產以應課稅溢利將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可被使用為限確認，惟於以下情況則除外：

- 當遞延稅項資產有關於自初步確認並非業務合併的交易的資產或負債所產生的可扣減暫時性差額，而於交易時其並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅以可能有暫時性差額將會於可見未來撥回及應課稅溢利將可能用以抵銷暫時性差額為限予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末予以審閱，並減至不再可能擁有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認的遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並以可能擁有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為限確認。

遞延稅項資產及負債以預期資產被變現或清償負債的期間適用之稅率計量，並以於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法）為基準。

倘存在合法可執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債以及遞延稅項有關於相同應課稅實體及相同稅務部門，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會被抵銷。

股息

當股息獲董事及股東批准及作出宣派時，其會確認為負債。

僱員退休福利

根據中國政府的相關法規，本集團旗下於中國內地經營的公司（「中國集團公司」）已參與地方市政府退休福利計劃（「計劃」），據此，中國集團公司須就其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以撥支其退休福利。本集團就計劃的責任僅為根據計劃支付持續供款。計劃項下的供款乃於產生時於損益賬內扣除。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎付款

本公司進行購股權計劃，以提供獎勵及回報予為本集團業務的成功作出貢獻的合資格參與者。本集團的僱員（包括高級行政人員）收取以股份為基礎付款形式的薪酬，而僱員則提供服務作為股權工具的代價（「以股權結算交易」）。

與僱員進行以股權結算交易的成本乃經參考其授出日期的公允價值計量。公允價值乃由本公司經估值師協助採用適當價格模型釐定。

以股權結算交易的成本乃於表現及／或服務條件達成期間（於相關僱員完全有權享有獎勵當日結束（「歸屬日期」））連同股權的相應增加確認。於各報告日期直至歸屬日期就以股權結算交易確認的累計開支反映歸屬期已屆滿的程度及本集團對將會最終歸屬的股權工具數目的最佳估計。期間於損益賬內扣除或計入的溢利或虧損指於該期期初及期終確認的累計開支變動。

概不就最終並不歸屬的獎勵確認開支，惟歸屬以市場狀況為條件的獎勵除外，其會被視為歸屬，而不論是否達到市場狀況，惟所有其他表現條件須為已經達成。

當以股權結算的獎勵的條款被修訂時，所確認的最低開支為倘條款未有修訂時的開支。額外開支會就任何修訂確認，若其會增加以股份為基礎付款的公允價值總額，或以其他方式對僱員有利（按於修訂日期計量）。

尚未行使購股權的攤薄效果作為額外股份攤薄反映於每股盈利的計算中（如適用）。

外幣換算

該等財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。本集團各實體決定自身的功能貨幣，而包含於各實體的財務報表的項目均以該功能貨幣計量。所有外幣交易以本公司及其附屬公司各自的功能貨幣計量，並於初步確認時按與交易日的匯率相若的匯率以功能貨幣入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。貨幣項目結算或兌換產生的所有差額於損益表確認。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用初步交易日期的匯率換算。以外幣按公允價值計量的非貨幣項目則採用釐定公允價值當日的匯率換算。非貨幣項目重新匯兌所產生的收益或虧損按確認項目公允價值變動的收益或虧損的相同方式處理，即於其他綜合收入或損益確認公允價值收益或虧損的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收入或損益予以確認。

或有事項

或有負債或資產是因過往事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的存在僅視乎本集團並不能完全控制的不確定未來事件的發生或不發生而確定。或有負債及資產不會在本集團財務狀況表中予以確認。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

政府補貼

政府補貼 (包括非貨幣補貼) 在合理確定將會收取補貼及將會符合所有附帶條件時會按其公允價值確認。當補貼與開支項目有關時，其有系統地於擬補償的成本所對應的期間確認為收入。當補貼與資產有關，補貼會於得出該資產的賬面值前自相關資產扣除。補貼乃於資產實現收入期間經由資產開支的經扣減成本於損益及其他綜合收益表內確認。就本集團作為規劃及興建公共配套設施所收取的補貼乃自公共配套設施的開發成本扣除，並將會於確認有關公共配套設施服務的收入的過程中以增加溢利率的形式間接確認。

2.5 已頒佈但尚未生效的準則

截至刊發本集團財務報表當日的已頒佈但尚未生效準則及詮釋披露如下。本集團擬於該等準則生效時採納該等準則 (如適用)。

國際財務報告準則第9號金融工具

於2014年7月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第9號「金融工具」的最終版本，該版本反映了金融工具項目的所有階段，並代替國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及國際財務報告準則第9號的所有先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。國際財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。追溯應用必須進行，但比較數據並無強制追溯應用。倘首次應用日期在2015年2月1日之前，可提早應用國際財務報告準則第9號之先前版本 (2009年、2010年及2013年)。本集團正在評估新訂準則之影響。

國際財務報告準則第14號監管遞延賬目

國際財務報告準則第14號是一項可選擇的準則，允許業務受費率管制規限的實體於首次採納國際財務報告準則時繼續就監管遞延賬戶結餘應用大多數現有會計政策。採納國際財務報告準則第14號的實體必須在財務狀況表內將監管遞延賬目呈列為單獨項目，並在損益及其他綜合收益表將該等賬目結餘的變動呈列為單獨項目。該準則亦規定披露實體的費率管制的性質以及相關風險以及該費率管制對其財務報表的影響。國際財務報告準則第14號於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。由於本集團為現有國際財務報告準則的編製者，故此準則並不適用。

國際會計準則第19號的修改定額福利計劃：僱員供款

國際會計準則第19號要求實體在對定額福利計劃進行會計處理時考慮僱員或第三方供款。倘供款與服務有關，則作為負福利歸屬於服務期間。該等修訂亦釐清，如果供款的金額獨立於服務年限，實體可在服務提供的期間將該等供款作為服務成本的抵減項，而非於服務期間分配供款。該修訂於2014年7月1日或其後開始之年度期間生效。預計該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

國際財務報告準則第15號自客戶合約產生的收益

國際財務報告準則第15號於2014年5月頒佈，建立了一個新的將應用於自客戶合約產生的收益的五步模式。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。新收益準則適用於所有實體，並將取代國際財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2017年1月1日或其後開始之年度期間須完整及修訂後追溯應用，並准許提早應用。本集團正在評估新訂準則之影響。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則（續）

國際財務報告準則第11號的修改合營安排：收購權益之會計法

國際財務報告準則第11號的修改規定收購共同經營權益（其中共同經營活動構成一項業務）的共同經營者需應用國際財務報告準則第3號業務合併會計的相關原則。該等修訂亦釐清，於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，國際財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方（包括呈報實體）處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效，並准許提早應用。預期該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修改：澄清折舊及攤銷的可接受方法

該等修訂釐清國際會計準則第16號及國際會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務（該資產為其一部分）產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂預期於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效，並准許提早應用。鑒於本集團並未使用收益法折舊其非流動資產，該等修訂預期將不會對本集團產生任何影響。

國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修改農業：生產性植物

該等修訂改變了符合生產性植物定義的生物資產的會計處理規定。根據該等修訂，符合生產性植物的生物資產將不再計入國際會計準則第41號的範疇。相反，將適用國際會計準則第16號。於初步確認後，生產性植物將根據國際會計準則第16號按累計成本（成熟前）及使用成本模型或重估模型（成熟後）計量。該等修訂亦規定生產性植物生長的產品將仍屬於國際會計準則第41號的範疇，按公允價值減銷售成本計量。政府補助相關的生產性植物將適用國際會計準則第20號政府補助的會計處理及政府資助披露。該等修訂預期於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效，並准許提早應用。由於本集團並無生產性植物，該等修訂預期不會對本集團產生任何影響。

國際會計準則第27號的修改：獨立財務報表之權益法

該等修訂將允許實體使用權益法於其獨立財務報表內對於附屬公司、合營公司及聯營公司之投資核算。已應用國際財務報告準則並選擇在其獨立財務報表改變為權益法的實體將須追溯應用該改變。對於首次採納國際財務報告準則，選擇在其獨立財務報表使用權益法的人士，將須自過渡至國際財務報告準則日期起應用此方法。該等修訂將於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效，並准許提早應用。該等修訂將不會對本集團的合併財務報表產生任何影響。

國際會計準則第1號的修改呈列財務報表

於2014年12月，國際會計準則理事會發佈國際會計準則第1號的修改，以進一步鼓勵公司在釐定於其財務報表內披露何等資料及如何對該等資料分層次時運用專業判斷。國際會計準則第1號的修改包括小範圍修改以下五個方面：重要性、分解及小計、附註架構、披露會計政策及呈列權益入賬投資產生的其他綜合收益（其他綜合收益）項目。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

國際財務報告準則第10號的修改合併財務報表及國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資

該等修訂提出在處理投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或投入事宜時國際財務報告準則第10號的要求與國際會計準則第28號(2011年)的要求之間被公認的不一致的地方。該等修訂的主要結果為當某項交易涉及某項業務(無論該項業務是否為附屬公司所有)時確認全部損益。當某項交易涉及不構成某項業務的資產時確認部份損益，即使該等資產為附屬公司所有。

該等修訂將於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。目前預期該等修訂將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際會計準則第10號、國際財務報告準則第12號及國家會計準則第28號的修改投資實體：應用

國際會計準則第10號、國際財務報告準則第12號及國家會計準則第28號的修改在對投資實體進行會計處理時提出少量之規定澄清。該等修改亦就特別情況提供舒緩措施，減少運用該等準則之成本。

該等修訂可即時應用並於2016年1月1日開始之年度期間強制應用。目前，預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

2012年至2014年週期之年度改進

於2014年9月，國際會計準則理事會發佈國際財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進，其中載有四項準則之五個修訂，不包括後續修訂。該等修訂對估計財務報告準則第5號、國際財務報告準則第7號、國際會計準則第19號及國際會計準則第34號有影響。該等修訂於2016年1月1日開始之年度期間生效。目前，預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

3. 於附屬公司的投資

本公司

	附註	2014年	2013年
非上市股份，按成本列示		2,024,561	2,024,561
減：減值撥備	(a)	(787,000)	(787,000)
向附屬公司墊款淨額	(c)	1,753,698	1,353,698
		2,991,259	2,591,259

- (a) 於2014年及2013年12月31日，本公司重估於上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店開發」)的投資減值，並釐定賬面值(扣除減值撥備)接近可收回金額(根據估計未來現金流量按每年13厘折現的在用價值(2013年：每年13厘))。因此，本公司並無於本公司截至2014年及2013年12月31日止年度的獨立財務報表內作進一步撥備或撥回減值虧損。

由於在上海金羅店開發的投資已於綜合入賬後全數對銷及上海金羅店開發所有經營業績已包括於合併財務報表內，本公司獨立財務報表內所呈報於上海金羅店開發的投資的減值撥備並不影響合併財務報表。

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2014年及2013年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：

由本公司直接持有

名稱	註冊成立地點及日期	投資成本	擁有權權益比率(%)		主要業務
			2014年	2013年	
美高投資有限公司 (「美高」)	英屬處女群島 2005年8月19日	1,230,300	100	100	投資控股
匯領國際有限公司	英屬處女群島 2005年11月17日	794,261	100	100	投資控股
寶德投資有限公司	英屬處女群島 2006年10月18日	—	100	100	投資控股
新城(中國)商貿 有限公司	英屬處女群島 2007年7月31日	—	100	100	投資控股
新城鎮採購有限公司	香港特別行政區 2011年1月27日	—	100	100	投資控股
中國新城鎮控股有限公司	香港特別行政區 2014年7月17日	—	100	—	投資控股
		2,024,561			

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2014年及2013年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立 地點及日期及 已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務
			2014年	2013年	2014年	2013年	
美高投資有限公司 及匯領國際 有限公司	上海金羅店開發 有限公司	中國 2002年9月26日 人民幣278,100,000元	72.63	72.63	72.63	72.63	土地開發
	上海美蘭湖康體 文化發展有限公司	中國 2004年7月6日 人民幣5,000,000元	95	95	69	69	高爾夫俱樂部 管理
	上海美蘭湖投資管理 有限責任公司	中國 2005年7月28日 人民幣1,680,000元	100	100	72.63	72.63	投資管理
	上海美蘭湖酒店經營 管理有限公司	中國 2006年4月25日 人民幣5,000,000元	100	100	72.63	72.63	酒店管理
	上海美蘭湖醫院 投資有限公司	中國 2009年3月16日 人民幣200,000,000元	100	100	72.63	72.63	醫院投資及 健康諮詢
	上海美蘭湖旅遊 發展有限公司	中國 2009年12月29日 人民幣3,000,000元	90	90	65.37	65.37	旅遊信息提供 及婚禮禮儀 服務
	上海金羅店國際 旅行社有限公司	中國 2010年6月18日 人民幣1,000,000元	100	100	65.37	65.37	旅遊服務
	成都上置置業 有限公司	中國 2010年12月20日 人民幣20,000,000元	100	100	72.63	72.63	房地產開發
	上海美蘭湖婦產科 醫院有限公司	中國 2013年10月17日 人民幣10,000,000元	100	100	72.63	72.63	婦產科
	上海美蘭湖企業 發展有限公司	中國 2014年4月8日 人民幣70,000,000元	72.63	—	72.63	—	房地產租賃

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2014年及2013年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有 (續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立 地點及日期及 已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務
			2014年	2013年	2014年	2013年	
	上海美蘭湖商業 管理有限公司	中國 2014年4月8日 人民幣70,000,000元	72.63	—	72.63	—	房地產租賃及 會議服務
	上海美蘭湖房地產 開發有限公司	中國 2014年4月8日 人民幣20,000,000元	72.63	—	72.63	—	物業管理及酒 店服務
匯領國際有限公司	上海嘉通實業 有限公司 (「上海嘉通」)	中國 2006年4月12日 人民幣1,000,000元	100	100	100	100	諮詢服務
寶德投資有限公司	中國新城鎮發展 (長春) 有限公司	英屬處女群島 2006年9月7日	100	100	100	100	投資控股
	中國新城鎮發展 (無錫) 有限公司	英屬處女群島 2006年10月18日	100	100	100	100	投資控股
	中國新城鎮發展 (瀋陽) 有限公司	英屬處女群島 2006年10月18日	100	100	100	100	投資控股
	Safewell Investment Limited	英屬處女群島 2007年2月14日	100	100	100	100	投資控股
	瀋陽李相新城現代 農業有限公司	中國 2007年3月6日 人民幣747,667,000元	90	90	90	90	土地開發
	上海智源管理諮詢 有限公司	中國 2007年6月21日 人民幣1,513,000元	100	100	100	100	企業投資諮詢
	長春新城汽車產業 建設有限公司	中國 2007年11月15日 人民幣220,267,000元	80	80	80	80	土地開發
	瀋陽美蘭湖鄉村 (體育健身) 俱樂部有限公司	中國 2008年3月6日 人民幣17,704,000元	100	100	100	100	運動管理
	國開南京投資發展 有限公司	中國 2014年8月1日 人民幣90,000,000元	100	—	100	—	投資及資產 管理

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2014年及2013年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有 (續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立 地點及日期及 已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務
			2014年	2013年	2014年	2013年	
新城鎮採購 有限公司	上海恒常商貿 有限公司	中國 2011年5月9日 500,000美元	100	100	100	100	採購管理
	上海元頤實業 有限公司	中國 2011年8月2日 人民幣3,000,000元	100	100	100	100	採購管理
中國新城鎮 控股有限公司	國開新城鎮(北京) 管理諮詢 有限公司	中國 2014年11月20日 人民幣25,000,000元	100	—	100	—	房地產諮詢

(c) 向附屬公司墊項指對中介控股公司的墊款，該等款項為無抵押、免息、無固定還款期限及預期以現金支付(下文(d)所述款項除外)。中介控股公司將該等墊款用作撥支其對本集團間接附屬公司股權的投資控股，其詳情如下：

	附註	2014年	2013年
應收款項：			
中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司		690,897	690,897
中國新城鎮發展(無錫)有限公司		658,053	658,053
中國新城鎮發展(長春)有限公司		176,320	176,320
新城鎮採購有限公司		3,235	3,235
Safewell Investment Limited		1,513	1,513
中國新城鎮控股有限公司		400,000	—
減：減值	(d)	(176,320)	(176,320)
		1,753,698	1,353,698

(d) 附屬公司長春新城汽車產業建設有限公司(「長春汽車」)就終止於長春的土地開發相關的未清償應收款項作出為數人民幣1.99億元的全額撥備(如附註22(b)所載)，長春汽車產生重大虧損，故其無法償還本公司向其作出的墊款。因此，對向長春汽車所付墊款進行減值評估後，本公司於截至2011年12月31日止年度在其自身的獨立財務報表中計提為數人民幣1.76億元的全額減值撥備。該減值撥備僅於本公司獨立財務報表所呈報，但並不影響合併財務報表，因向附屬公司所付墊款已於合併時悉數抵銷，且長春汽車的所有經營業績已計入合併財務報表。

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

4. 於聯營公司的投資及於合營公司的投資

(a) 於聯營公司的投資

本集團	2014年	2013年
非上市股份，按成本列示	—	200

聯營公司的詳情如下：

名稱	成立地點及日期	本集團佔擁有權權益比率(%)		本集團佔實際股本權益(%)		已發行及		
		2014年	2013年	2014年	2013年	繳足股本	法定股本	主要業務
上海美蘭湖藝術品展覽有限公司	中國 2006年4月25日	20	20	14.53	14.53	人民幣100萬元	人民幣100萬元	藝術品展覽

該聯營公司的資產及經營業績對本集團而言並不重大。於2014年12月31日，該聯營公司分類為持作待售。

(b) 於合營公司的投資

於2011年，本集團投資並擁有無錫新區新瑞醫院管理有限公司（從事醫療業務的合營企業）60%的股權。於2014年12月31日，本集團在出售無錫項目後不再於無錫新區新瑞醫院管理有限公司持有任何權益。

下文載列合營公司的財務資料概要（基於其國際財務報告準則財務報表）以及與合併財務報表內投資賬面值的對賬：

	2014年	2013年
流動資產	—	15,317
非流動資產	—	77,443
流動負債	—	—
非流動負債	—	—
權益	—	92,760
本集團擁有權權益比率	—	60%
投資賬面值	—	55,656

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

4. 於聯營公司的投資及於合營公司的投資 (續)**(b) 於合營公司的投資 (續)**

合營公司損益表概要：

	2014年	2013年
收入	-	-
銷售成本	-	-
銷售開支	-	-
管理費	(279)	(85)
財務成本	-	-
其他收入	16	7
除稅前虧損	(263)	(78)
所得稅開支	-	-
年度虧損淨額	(263)	(78)
本集團分佔年度虧損	(158)	(47)

5. 應收款項類投資

於2014年11月3日，本集團與南京市雨花台區人民政府（「雨花區政府」）及本集團控股股東國開金融有限責任公司（「國開金融」）簽訂合作框架協議。此後，本集團向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。雨花區政府同意通過雨花區國有資產經營（「雨花區國資經營」）保證本公司增資於國開雨花的資金獲得12.8%的稅後固定回報。本集團將不會分佔國開雨花的經營溢利，亦不會承擔其經營虧損，因此，該投資分類為應收款項類投資。因此，於2014年12月31日，確認投資收入人民幣777萬元並列作其他應收款項。

6. 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2014年12月31日止年度收入的100%（2013年：上海：50%）。

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

6. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：

	截至2014年12月31日止年度			
	土地開發	其他	調整及對銷	合計
分部業績				
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
業績				
折舊	(4,609)	(87)	–	(4,696)
攤銷	(2,810)	–	–	(2,810)
分部 (虧損) / 溢利	(621,916)	607,919	(85,923) ¹	(99,920)
分部資產	1,727,251	3,139,494	4,945,386 ²	9,812,131
分部負債	1,183,412	32,270	4,749,013 ³	5,964,695
其他披露資料				
資本性開支 ⁴	703	324	117,588	118,615

1 持續經營業務各經營分部的溢利並不包括財務成本人民幣85,923,000元。

2 分部內的資產並不包括遞延稅項資產人民幣41,149,000元及與持作待售資產有關的資產人民幣4,904,237,000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359,841,000元、計息銀行貸款及其他借貸人民幣896,000,000元、遞延稅項負債人民幣21,151,000元及與持作待售資產有關的負債人民幣3,472,021,000元，因該等負債以集團形式管理。

4 持續經營業務的資本開支包括新增物業、廠房及設備人民幣1,027,000元。已終止經營業務的資本開支包括新增物業、廠房及設備人民幣114,114,000元及預付土地租賃款項人民幣3,474,000元。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

6. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：(續)

	截至2013年12月31日止年度			
	土地開發	其他	調整及對銷	合計
分部業績				
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
業績				
折舊	(7,555)	(79)	–	(7,634)
攤銷	(447)	–	–	(447)
在建投資物業公允價值收益	600	–	–	600
分部溢利／(虧損)	137,503	(11,677)	(114,730) ¹	11,096
分部資產	6,112,098	181,264	5,270,022 ²	11,563,384
分部負債	3,352,398	42,751	5,188,951 ³	8,584,100
其他披露資料				
資本性開支 ⁴	377	13	181,259	181,649

1 持續經營業務各經營分部的溢利並不包括財務成本人民幣114,730,000元。

2 分部內的資產並不包括遞延稅項資產人民幣88,601,000元及已終止經營業務的資產人民幣5,181,421,000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525,574,000元、計息銀行貸款及其他借貸人民幣1,299,312,000元、遞延稅項負債人民幣21,151,000元，應付關連方款項人民幣3,000,000元及與持作待售資產有關的負債人民幣3,339,914,000元，因該等負債以集團形式管理。

4 持續經營業務的資本開支包括新增預付土地租賃款項非流動部份，人民幣3,000元及新增物業、廠房及設備人民幣387,000元。已終止經營業務的資本開支包括新增物業、廠房及設備人民幣179,797,000元及新增已竣工投資物業及在建投資物業人民幣1,462,000元。

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

7. 收入、其他收入及其他開支

收入

	2014年	2013年
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

	2014年	2013年
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22b)	5,800	3,100
應收國開雨花款項	7,770	–
其他	1,843	293
	56,401	32,799

其他開支

	2014年	2013年
外匯虧損淨額	–	5
銀行費用	734	2,049
壞賬撥備－應收賬款(附註23)	–	16,247
其他	113	234
	847	18,535

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

8. 按性質分類的開支

	2014年	2013年
土地開發成本	46,397	353,552
待售土地開發之減值	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
出售交易成本產生之開支	–	10,096
申請國家4A級旅遊風景區(羅店新城鎮)產生之開支	–	60,000
物業管理服務費用	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

9. 財務成本

	2014年	2013年
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

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

10. 出售附屬公司及合營公司的收益

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，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。另外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日止年度	附註	持續 經營業務	已終止 經營業務
已出售（負債）／資產淨值：			
於合營公司的投資		—	55,498
物業、廠房及設備	16	38,623	23,110
已竣工投資物業	17	—	51,000
在建投資物業	17	—	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)
其他應付賬款及應計賬款		(949,044)	(798)
應付關連方款項		(3,000)	—
遞延稅項負債		—	(2,682)
土地開發產生的遞延收入		(286,649)	—
當期所得稅負債		(16,482)	(5,770)
		(3,788)	638,248
少數股東股權		(13,750)	(42,950)
出售附屬公司及合營公司除稅前收益		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6.08億元已於2015年1月收悉，代價的95%將於2015年3月31日前支付，及餘下5%的代價將於2015年12月31日前支付。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

10. 出售附屬公司及合營公司的收益 (續)

有關出售附屬公司的現金及現金等價物淨流出分析如下：

截至2014年12月31日止年度	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)
有關出售附屬公司及合營公司的現金及現金等價物淨流出	(1,579)	(4,699)

11. 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：

	2014年	2013年
所得稅開支／(抵免)：		
當期所得稅	(149,174)	-
遞延稅項開支	40,298	33,282
預扣稅	63,935	-
損益賬內呈報之所得稅開支／(抵免)	(44,941)	33,282

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

11. 所得稅 (續)

稅項開支／(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2014年12月31日止年度

	CNTD及 英屬處女群島公司		中國內地		總計	
除稅前收益／(虧損)	599,060		(698,980)		(99,920)	
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%
撤銷先前確認之稅務虧損	—	—	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	63,935	10.7%	(108,876)	15.6%	(44,941)	44.9%

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	
除稅前收益／(虧損)	(30,706)		41,802		11,096	
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	—	—	33,282	79.7%	33,282	300.0%

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

11. 所得稅 (續)

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年	2013年	2014年	2013年
遞延稅項資產／(負債)				
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
遞延稅項資產淨額	46,055	100,430		
遞延所得稅開支／(抵免)			(54,375)	8,624

遞延稅項變動：

	2014年	2013年
於1月1日	100,430	91,806
已於損益內確認之稅項收入／(開支)	(40,298)	(33,282)
出售附屬公司	(13,778)	—
已終止經營業務	(299)	41,906
轉撥至持作待售	(26,057)	—
於12月31日	19,998	100,430
遞延稅項資產	41,149	132,625
遞延稅項負債	(21,151)	(32,195)

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

12. 股息

本公司建議不會就2014年12月31日止年度向股東派付末期股息(2013年：零)。

13. 本公司擁有人應佔虧損

截至2014年及2013年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合虧損分別包括虧損人民幣4,149,000元及人民幣30,811,000元，已於本公司財務報表內處理。

14. 每股盈利／(虧損)

於截至2014年及2013年12月31日止年度，每股基本盈利／(虧損)金額以母公司普通股權持有人應佔盈利／(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：

	2014年	2013年
母公司普通股權持有人應佔盈利／(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後盈利／(虧損)的 母公司普通股權持有人應佔盈利／(虧損)	(61,404)	(212,992)
已發行普通股的加權平均數	8,571,409,793	4,498,198,676
用於計算每股攤薄後盈利／(虧損)的普通股數目	8,571,409,793	4,498,198,676
每股基本虧損(人民幣)	(0.0072)	(0.0474)
每股攤薄後虧損(人民幣)	(0.0072)	(0.0474)
持續經營業務的每股基本盈利／(虧損)(人民幣)	0.0063	(0.0086)
持續經營業務的每股攤薄後盈利／(虧損)(人民幣)	0.0063	(0.0086)
已終止經營業務的每股基本虧損(人民幣)	(0.0135)	(0.0388)
已終止經營業務的每股攤薄後虧損(人民幣)	(0.0135)	(0.0388)

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。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

15. 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、國開國際控股及上置控股訂立認購協議（「認購協議」），根據其條款及條件，國開國際控股同意認購本公司5,347,921,071股股份。認購事項已於2014年第一季度完成，及相關股份已獲發行。

作為交易的一部份，本公司與上置控股簽訂了剝離主協議，根據其條款及條件，本公司同意出售剝離資產，及上置控股同意購買剝離資產，總代價為人民幣2,069,832,594元，有關代價須以現金分期支付（「資產剝離交易」）。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。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）。首筆款項人民幣553,549,000元已於2014年收到。於2014年12月31日，剝離資產在本公司財務報表中分類為持作待售資產並視為本集團的已終止經營業務。

已終止經營業務於以下期間的財務業績載列如下：

	附註	2014年	2013年
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		(90,584)	(92,634)
其他開支		(2,054)	(2,020)
已竣工投資物業的公允價值收益／(虧損)		8,674	(1,362)
在建投資物業的公允價值收益		-	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)
分佔合營公司的虧損		(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
已終止經營業務的年內虧損		(154,191)	(237,077)
出售附屬公司及合營公司的除稅後收益		3,990	-
已終止經營業務的期內虧損總額		(150,201)	(237,077)

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

15. 已終止經營業務 (續)

於2014年12月31日分類為持作待售的資產及負債的主要分類如下：

	附註	2014年
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	17	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
待售開發中物業	20	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
分類為持作待售資產		4,904,237
負債		
非流動計息之銀行及其他借貸		947,690
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入		470,107
遞延稅項負債		4,665
計息之銀行及其他借貸		573,480
應付賬款		463,182
其他應付賬款及應計賬款		756,151
預收款項		249,864
當期所得稅負債		6,882
與分類為持作待售資產直接相關的負債		3,472,021
與剝離資產直接相關的淨資產		1,432,216

與剝離資產有關的淨現金流如下：

	2014年	2013年
經營	360,508	263,930
投資	60,699	91,459
融資	(424,919)	(367,433)
於年終	(3,712)	(12,044)

每股虧損 (人民幣)：	附註	2014年	2013年
已終止經營業務年內基本虧損	14	(0.0135)	(0.0388)
已終止經營業務年內攤薄後虧損	14	(0.0135)	(0.0388)

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

16. 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
原成本							
於2013年1月1日	753,690	737,132	75,566	70,118	50,752	429,106	2,116,364
在建工程轉入	–	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
累計折舊							
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
減值							
於2013年1月1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
年內確認	–	–	–	–	–	–	–
撥回	–	–	–	–	–	–	–
轉撥至持作待售	(145,583)	–	–	–	–	(15,990)	(161,573)
於2014年12月31日	–	–	–	–	–	–	–
賬面淨值							
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27)。

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

17. 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年	2013年
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：出售附屬公司	(51,000)	–
減：轉撥至持作待售	(698,000)	–
於年終	–	740,000

在建投資物業

	2014年	2013年
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：

	2014年	2013年
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：		
來自公允價值增加的收益	–	600

於2014年12月31日，在已轉撥並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）。

投資物業公允價值登記披露已於附註37提供。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

17. 已竣工投資物業及在建投資物業 (續)

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	2014年	2013年
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	超級市場	租賃	35.0年	210,000	210,000
無錫項目零售街 中國無錫	零售街	租賃	32.9年	—	51,000
				698,000	740,000

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，而於上海購物中心乃以中期（少於50年但不少於10年）租賃持有，其已重新分類為持作待售資產。無錫零售街乃以中期（少於50年但不少於10年）租賃持有，其已出售。該等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。以下主要數據已被使用。

已竣工投資物業	2014年	2013年
回報率		
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。

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

18. 預付土地租賃款項

本集團的預付土地租賃款項指預付經營租賃款項，而其變動乃分析如下：

本集團	2014年	2013年
於中國內地，以下列租約持有：		
– 10年至50年	12,034	424,783
– 50年以上	–	462,115
	12,034	886,898
本集團	2014年	2013年
於年初	886,898	1,034,469
添置	3,474	3
出售已完工的物業	(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)
資本化為待售開發中物業的攤銷	(9,380)	(12,344)
轉撥至持作待售	(615,910)	–
於年終	12,034	886,898

於2013年12月31日，上述預付土地租賃款項中人民幣642,312,000元已分類為流動資產。

於2014年12月31日，在已轉撥並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）。

19. 待售土地開發

本集團	2014年	2013年
按成本及可變現淨值兩者之較低者：		
中國內地	1,549,079	5,130,517

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。

誠如附註2.4有關待售土地開發的收入確認的會計政策所述，收入的確認乃取決於當局出售相關地塊的時間，並為不確定及在本集團的控制以外。於當局出售相關地塊後，待售土地開發的金額乃確認及入賬為銷售成本（見附註8）。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

19. 待售土地開發(續)**待售土地開發按可變現淨值入賬造成減值支出**

於羅店新城鎮，總面積6.8平方公里的備用土地可分為西區及東區，分別為3.4平方公里及3.4平方公里。迄今，西區的所有土地已出售，而東區的所有土地概無出售。董事對羅店待售土地開發進行評估並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減值支出人民幣6.05億元。

20. 待售開發中物業

本集團	2014年	2013年
按成本：		
在中國上海市	—	1,270,713
在中國無錫市	—	44,808
在中國成都市	—	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
	2014年	2013年
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，為數人民幣1,539,563,000元的本集團待售開發中物業已分類為持作待售（見附註15）。人民幣11.67億元的待售開發中物業已因計息銀行及其他借貸予以抵押（2013年：人民幣12.94億元）

21. 預付款項

本集團	2014年	2013年
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裝修及租賃的預付款項人民幣8,536,000元（2013年12月31日：零）（2013年12月31日：人民幣3,700萬元作為興建無錫生態公園）。

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

22. 其他應收款項

本集團	附註	2014年	2013年
其他應收款項			
出售代價淨額	10	1,133,906	–
應收無錫項目集團款項	(a)	760,237	–
應收國開雨花其他款項	5	7,770	–
應收長春管委會款項	(b)	182,569	188,369
應收建築商款項	(c)	–	21,000
其他		22,722	40,028
		2,107,204	249,397
減：減值	(b)/(c)	(200,765)	(227,565)
其他應收款項淨額		1,906,439	21,832

其他應收款項的賬齡分析如下：

	2014年		其他應收 款項淨額
	其他 應收款項	減：減值撥備	
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
	2,107,204	(200,765)	1,906,439

	2013年		其他應收 款項淨額
	其他 應收款項	減：減值撥備	
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
	249,397	(227,565)	21,832

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) 應收無錫項目集團的人民幣7.6億元。於出售無錫項目集團前，本集團一直向其提供融資。除出售的代價外，該等款項將須償還並將從無錫項目集團悉數收回。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

22. 其他應收款項 (續)

- (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年底。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，2012年：人民幣800萬元)，及撥備已按相同金額減少(2013年：人民幣300萬元，2012年：人民幣800萬元)。經考慮於2014年、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)，因為該筆款項已分類為持作待售。於2008年12月，遼寧省國土資源廳就非法佔用農地以興建高爾夫球場作出調查，並於2010年就有關案例發出行政處罰決定通知。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，於2010年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，僅收到補償人民幣300萬元，及人民幣2,100萬元仍未收到。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，但已於2011年已就此作出人民幣2,100萬元的全數撥備。

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

23. 應收賬款

本集團	2014年	2013年
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
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)
應收賬款淨額	63,853	791,898

應收賬款的賬齡分析如下：

	2014年		
	應收款項	減：減值撥備	應收款項淨額
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
	63,853	–	63,853

	2013年		
	應收款項	減：減值撥備	應收款項淨額
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

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	2014年	2013年
於年初	16,247	–
已確認的減值虧損	–	16,247
出售附屬公司	(16,247)	–
於年終	–	16,247

應收款項減值撥備（已於2013年確認）為個別已減值應收賬款悉數撥備。於2014年12月31日，在出售附屬公司後，並無該等減值。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

23. 應收賬款 (續)

並不被視為已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	2014年	2013年
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
	63,853	791,898

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。

24. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
手頭現金	534	738	40	2
銀行現金	875,760	136,095	543,502	1,851
現金及現金等價物	876,294	136,833	543,542	1,853
受限制銀行存款	-	195,500	-	-
屬於已終止經營業務的銀行及手頭現金	(80,843)	-	-	-
	795,451	332,333	543,542	1,853

銀行現金賺取按基於每日銀行存款利率的浮動利率的利息。

於2014年12月31日，概無受限制銀行存款（2013年：人民幣1.955億元，其中人民幣1.953億元作為銀行貸款及利息的抵押品）。

按以下貨幣計值的現金及存款的賬面值載列如下：

以下貨幣的人民幣等值	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
新加坡元	168	142	168	142
人民幣	788,130	330,430	536,229	-
港元	7,052	1,526	93	1,526
美元	101	235	7,052	185
	795,451	332,333	543,542	1,853

人民幣不可自由轉換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行轉換人民幣為其他貨幣。

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

25. 股本

本集團及本公司

	2014年		2013年	
	股份數目 (千股)	金額*	股份數目 (千股)	金額*
法定普通股	10,000,000		10,000,000	
已發行及繳足普通股：				
年初股本	4,498,199	2,980,809	4,498,199	2,980,809
配售新股	5,347,921	1,130,032	—	—
年終股本	9,846,120	4,110,841	4,498,199	2,980,809

* 本公司的股份並無面值。於2007年曾進行股份分拆，據此，一股現有股份分拆為75,000股股份。

普通股的持有人有權於董事會宣派股息且經股東批准時收取股息。普通股均在無限制下每股附帶一票。

26. 其他儲備

本集團

	重組時 推算的 權益出資	於購回 可轉換債券時 收取出資	其他儲備	總計
於2013年1月1日、2013年及2014年12月31日	224,032	163,433	191,805	579,270

本公司

	重組時 推算的 權益出資	於購回 可轉換債券時 收取出資	其他儲備	總計
於2013年1月1日、2013年及2014年12月31日	1,557,445	163,433	191,805	1,912,683

於截至2014年12月31日止年度，其他儲備並無變動。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

26. 其他儲備 (續)**其他儲備的性質及用途****重組時推算的權益出資**

本公司應用權益結合法為於2006年12月20日發生的共同控制業務綜合入賬。此為因應用權益結合法而入賬的本公司應佔的本集團淨資產與股本和保留盈利總和之間的差額。

於購回可轉換債券時收取出資

此為就本公司購回可轉換債券時由上置投資控股有限公司的出資。

其他儲備

此為本公司發行的若干可轉換債券於購回時權益部分公允價值變動。

27. 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) 的詳情如下：

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
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	650,000	738,000	—	—
	896,000	3,136,862	—	198,312

計息銀行及其他借貸須償還如下：

	本集團		本公司	
	2014年	2013年	2014年	2013年
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	—	—
	896,000	3,136,862	—	198,312

本集團以人民幣計值的計息銀行借貸於截止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%的浮動利率計息)。

於2014年，本集團來自關聯方的其他借貸人民幣500,000,000元以10%的固定年利率計息 (見附註33)。

於2013年，本集團自第三方信托之其他借貸人民幣450,000,000元以14.6%的固定年利率計息。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

27. 計息銀行及其他借貸 (續)

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246,000,000元(2013年：人民幣1,948,862,000元)乃以本集團若干物業分類為持作待售資產，包括物業、廠房及設備、在建投資物業、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2014年12月31日的賬面淨值分別為人民幣313,876,000元(2013年：人民幣429,424,000元)、人民幣零元(2013年：人民幣606,096,000元)、人民幣零元(2013年：人民幣1,248,998,000元)、人民幣191,666,000元(2013年：人民幣449,503,000元)及人民幣零元(2013年：人民幣195,300,000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。該筆貸款亦由上置控股及施建先生提供擔保。該筆貸款已於年內償還。

其他借貸－無抵押

於2014年12月31日，其他借貸人民幣500,000,000元為來自國開金融附屬公司管理的基金公司國開思遠(北京)投資基金有限公司的短期借貸。其他借貸人民幣150,000,000元為來自上海羅店古鎮置業有限公司的免息貸款。

本集團於2014年12月31日無未提取信貸融資(2013年：人民幣1.167億元)。

28. 遞延收入

本集團	附註	2014年	2013年
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
		383,716	1,106,429

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。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

29. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

本集團	2014年	2013年
應付賬款	161,534	2,557,878
高爾夫俱樂部會籍傭金的應計費用	–	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
超出本集團估計應佔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
應付剝離交易成本	12,106	12,306
應付申請國家4A級旅遊風景區(羅店新城鎮)產生之開支	3,200	40,730
其他	48,350	85,554
	278,417	3,430,376

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：

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

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

30. 應付關聯方款項

本集團	附註	2014年	2013年
應付關聯方款項：			
無錫新瑞醫院管理有限公司	33(a)(ii)	—	3,000
上海美蘭湖物業管理有限公司		—	500
		—	3,500

31. 預收款項

本集團

預收款項主要指仍在開發中物業的預售收入。根據與客戶所訂合約，佔銷售代價絕大部份的墊款於簽訂預售合約起計不久付予本集團。本集團所持該等款項為免息。稅務機關通常按5%稅率對本集團所接獲的墊款徵收營業稅。於2014年12月31日，預收款項分類為持作待售。

32. 僱員福利及董事薪酬

僱員福利 (包括董事)

本集團	2014年	2013年
計入管理費用：		
工資及薪金	25,266	22,416
社會福利 (退休金除外)	1,127	953
退休金－界定供款計劃	2,041	871
員工福利及花紅	6,079	907
	34,513	25,147

董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	2014年	2013年
袍金	1,217	1,381
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	8,874	9,337
以股權結算購股權開支	—	—
退休金計劃供款	91	165
	10,182	10,883

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

32. 僱員福利及董事薪酬 (續)**董事薪酬 (續)**

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：

截至2014年12月31日止年度	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休計劃 供款	總計
施建	-	1,585	-	1,585
李耀民	-	1,387	-	1,387
顧必雅*	-	2,291	-	2,291
茅一平*	-	1,485	63	1,548
劉賀強	-	449	-	449
施冰*	-	547	28	575
楊美玉	-	169	-	169
錢毅鋒*	-	607	-	607
任曉威	-	306	-	306
余偉亮*	-	48	-	48
陳頌國	399	-	-	399
江紹智	351	-	-	351
張浩	206	-	-	206
葉怡福	261	-	-	261
	1,217	8,874	91	10,182

* 2014年辭任董事。

截至2013年12月31日止年度	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休計劃 供款	總計
施建	-	1,214	-	1,214
李耀民	-	1,396	-	1,396
顧必雅	-	1,358	-	1,358
茅一平	-	1,363	43	1,406
楊勇剛*	-	921	-	921
施冰	-	830	42	872
宋亦青*	-	415	17	432
錢毅鋒	-	509	-	509
余偉亮	-	1,331	63	1,394
陳頌國	395	-	-	395
林炳麟*	176	-	-	176
江紹智	350	-	-	350
張浩	203	-	-	203
葉怡福	257	-	-	257
	1,381	9,337	165	10,883

誠如上表所列，董事並無放棄任何薪酬。

* 2013年辭任董事。

財務報表附註

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

32. 僱員福利及董事薪酬 (續)

五名最高薪酬僱員

本年度本集團五名最高薪酬僱員包括四名(2013年：五名)董事，其薪酬詳情載於上文董事薪酬。本年度其餘一名(2013年：無)最高薪酬非董事僱員之酬金詳情如下：

	2014年	2013年
薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	794	–

非董事最高薪酬僱員之酬金介乎以下組別之人數如下：

	2014年	2013年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	–

33. 關聯方交易

就該等財務報表而言，倘本集團有能力直接或間接控制一方或對該方作出財務及經營決策方面行使重大影響(反之亦然)，或倘本集團與該方乃受到共同控制或共同重大影響，則該方被視為與本集團有關聯。關聯方可以為個人或其他實體。

在考慮各種可能關聯方關係時，乃將注意力投放於關係的實質，且並不純粹屬法律形式。

誠如附註1所述，董事認為，於12月31日，本公司的最終控股公司為國開國際控股有限公司(「國開國際控股」)，並為國開金融有限責任公司(「國開金融」)的全資附屬公司。

(a) 除附註30及32所詳述的交易外，本集團於截至2014年及2013年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	2014年	2013年
與同系附屬公司、受本公司部分主要管理人員直接或間接施以重大影響或其重大投票權屬於本公司部分主要管理人員的各方進行的交易：			
自國開思遠取得的貸款	(i)	500,000	–
自共同控制公司取得的貸款	(ii)	–	3,000

附註：

- (i) 於截至2014年12月31日止年度，上海嘉通實業有限公司(本集團附屬公司)自國開金融附屬公司管理的基金公司國開思遠(北京)投資基金有限公司取得半年期貸款。該筆貸款按每年10%計息，及該筆貸款已於結算日後悉數償還。
- (ii) 於截至2013年12月31日止年度，無錫鴻山新城鎮開發有限公司(本集團附屬公司，已於2014年出售)自合營公司無錫新瑞醫院管理有限公司取得人民幣300萬元的免息貸款。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

33. 關聯方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員的補償金：

	2014年	2013年
工資及薪金	12,563	15,670
退休金－界定供款計劃	127	197
	12,690	15,867

董事薪酬的進一步詳情載於附註32。

34. 承擔及或然負債

於各報告期末，本集團有關待售土地開發或開發中物業的資本承擔及承擔如下：

本集團	2014年	2013年
有關待售土地開發的承擔：		
已訂約但未撥備	163,377	828,753
已授權但未訂約	4,891,152	4,558,827
有關待售開發中物業的承擔：		
已訂約但未撥備	—	58,838
已授權但未訂約	—	—
有關在建投資物業的承擔：		
已訂約但未撥備	—	2,376
已授權但未訂約	—	153,578
有關物業、廠房及設備及租賃土地的承擔：		
已訂約但未撥備	40	369,356
已授權但未訂約	—	2,440,239
總計	5,054,569	8,411,967

由於本集團於上海及瀋陽訂立兩項城鎮開發項目，故其擁有重大承擔，而該等承擔乃按各個項目的合約、可行性研究及詳細計劃量化。因此，本集團每年為主要項目公司編製現金流量預算，並定期更新現金流量預算。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

35. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行借貸、應付賬款及其他應付款項、其他借貸以及現金及銀行結餘。該等金融工具的主要目標為就本集團的業務籌措資金。本集團有多項金融資產，如應收賬款、現金及短期存款，其乃直接來自其營運。本集團面對的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作對沖或交易用途。董事會審閱及協定政策，以管理下文概述的各項風險：

利率風險

本集團面對的利率變動風險主要與其計息銀行貸款及其他借貸有關。本集團並無使用衍生金融工具以管理其利率風險。該等借貸的利率及償還期披露於附註27。

下表顯示在所有其他可變因素維持不變下，本集團的除稅前溢利對利率合理可能變動的敏感度（主要為對浮息借貸的影響）。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露的除稅前溢利的變動對累計虧損（本集團權益的一部分）的後續影響除外。

	2014年	2013年
利率增加／(減少) (基點)	100/(100)	100/(100)
除稅前溢利 (減少)／增加	(2,460)/2,460	(19,619)/19,619

外幣風險

所有本集團的經營實體均位於中國內地，而大部分交易均以人民幣計值。本集團面對產生自以美元收取的高爾夫會籍費的外匯風險。此外，本集團已透過銀行借款籌措一些港元及美元資金。本集團並無對沖其外匯風險。

人民幣為不可自由兌換的貨幣，兌換人民幣為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規例及法規。

下表說明在所有其他可變因素維持不變下，本集團的除稅前溢利對美元及港元匯率合理可能變動的敏感度（因貨幣資產及負債的賬面值變動）。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露的除稅前溢利的變動對累計虧損（本集團權益的一部分）的其後影響除外。

	2014年	2013年
美元匯率增加／(減少)	10%/(10%)	10%/(10%)
除稅前溢利 (減少)／增加	(2,017)/2,017	(6,084)/6,084
港元匯率增加／(減少)	10%/(10%)	10%/(10%)
除稅前溢利 (減少)／增加	(421)/421	(15,583)/15,583

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

35. 財務風險管理目標及政策 (續)**信用風險**

信用風險來自現金及銀行結餘、應收賬款及其他應收款項，其結餘指本集團面對的最高信用風險。於2014年及2013年12月31日，大部分應收款項淨額乃源自待售土地開發的收入，亦有附註22所述的大量其他應收款項，故有集中風險。

有關本集團因貿易及其他應收款項產生的信用風險的進一步定性數據已於附註23及22披露。

流動性風險

本集團的政策為維持充裕的現金及現金等價物或透過使用銀行貸款、債權證及其他借貸獲得可動用資金，以達到其按其策略計劃於可見將來的承擔。

下表概述本集團金融負債按合約非折現付款的到期資料。

本集團

2014年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	無訂明 合約 到期日期	總計
計息貸款及其他借貸	-	503,951	396,794	-	-	-	900,745
應付賬款	100,698	-	-	-	-	60,836	161,534
其他負債	103,135	-	-	-	-	-	103,135
	203,833	503,951	396,794	-	-	60,836	1,165,414

2013年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	無訂明 合約 到期日期	總計
計息貸款及其他借貸	199,891	148,106	1,168,678	1,683,642	345,809	-	3,546,126
應付賬款	588,776	-	-	-	-	1,969,102	2,557,878
其他負債	448,771	-	-	-	-	-	448,771
	1,237,438	148,106	1,168,678	1,683,642	345,809	1,969,102	6,552,775

本公司

於2014年12月31日，本公司所有金融負債於各報告日期均可按要求償還。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

35. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持穩健資本比率，以支持其業務及股東價值最大化。

本集團管理其資本結構並應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整給予股東的股息款項、發行債券、可轉換債券或新股份。

由於本集團從事土地及物業開發，其需要大量資金。本集團透過緊密監管其資本負債比率（管理層的定義為債務淨額除以資本加上債務淨額之和）管理資本。

債務淨額包括計息銀行及其他借貸，但不包括現金及銀行結餘。權益包括母公司擁有人應佔股權及非控股權益。資本負債比率計算如下：

	2014年	2013年
計息銀行及其他借貸	896,000	3,136,862
減：現金及銀行結餘	(795,451)	(332,333)
債務淨額	100,549	2,804,529
資本：		
權益總額	3,847,436	2,979,284
資本及債務淨額	3,947,985	5,783,813
資本負債比率	2.55%	48.49%

所持抵押品

於2014年及2013年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

36. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具於報告期末的賬面值如下：

本集團

金融資產	2014年	2013年
貸款及應收款項		
— 其他應收款項	1,906,439	21,832
— 應收賬款	63,853	791,898
— 現金及銀行結餘	795,451	332,333
— 應收款項類投資	490,000	—
	3,255,743	1,146,063
金融負債		
按攤銷成本入賬的金融負債		
— 計息銀行及其他借貸	896,000	3,136,862
— 應付賬款	161,534	2,557,878
— 其他	116,883	451,607
	1,174,417	6,146,347

本公司

金融資產	2014年	2013年
貸款及應收款項		
— 其他應收款項	128,204	6
— 現金及銀行結餘	543,542	1,853
	671,746	1,859
金融負債		
按攤銷成本入賬的金融負債		
— 計息銀行及其他借貸	—	198,312
— 應付賬款及其他應付款項	19,533	13,865
	19,533	212,177

截至2014年12月31日止財政年度

(除另有指明外，所有金額乃以人民幣千元列示)

37. 公允價值及公允價值等級

金融資產及負債的公允價值

公允價值估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而做出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值方法予以確定（附註2.4）。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行結餘及應收款項。本集團的金融負債主要包括計息銀行及其他借貸以及應付款項。本集團與本公司金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。

公允價值層級

本集團採用以下公允價值等級來決定及披露公允價值：

第一層：根據相同資產或負債之活躍市場報價（未經調整）計量之公允價值

第二層：按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的所有信息均來自可直接或間接觀察市場的數據

第三層：按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的任何信息均非來自可觀察市場的數據（非可觀察信息）

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2014年12月31日按公允價值計量的資產的定量披露：

			使用下列各項進行的公允價值計量		
			活躍市場 報價 (第一層)	有重大 影響的 可觀察數據 (第二層)	有重大 影響的 非可觀察數據 (第三層)
	估值日期	合計			
按公允價值計量的資產：					
投資物業 (附註17)：					
上海北歐風情街	2014年12月31日	488,000	—	—	488,000
上海購物中心	2014年12月31日	210,000	—	—	210,000

於2014年12月31日，上述投資物業分類為持作待售資產。

截至2014年12月31日止年度，第一層與第二層之間並無轉撥。

於2014年12月31日，本集團並無按公允價值計量的金融負債。

38. 批准財務報表

該等財務報表已於2015年3月11日獲董事會批准及授權刊發。

持股分析

於2015年3月5日

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

已發行及繳足股本

已發行及繳足股本	:	人民幣4,110,841,000元
已發行股份總數 (不包括庫存股份)	:	9,846,119,747股
庫存股份總數	:	0
股份類別	:	無面值普通股
投票權	:	每股一票

基於2015年3月5日持股規模的股東分佈

持股規模	股東人數	%	股份數目	%
1 – 99	180	2.56	2,151	0.00
100 – 1,000	904	12.85	889,508	0.01
1,001 – 10,000	2,600	36.96	12,849,176	0.13
10,001 – 1,000,000	3,274	46.55	313,514,006	3.18
1,000,001及以上	76	1.08	9,518,864,906	96.69
	7,034	100.00	9,846,119,747	100.00

於2015年3月5日的二十大股東

	股東姓名／名稱	股份數目	%
1	國開國際控股有限公司	5,347,921,071	54.32%
2	香港中央結算 (代理人) 有限公司	3,697,081,404	37.55%
3	RAFFLES NOMINEES (PTE) LTD	67,641,500	0.69%
4	UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES PTE LTD	49,369,000	0.50%
5	CIMB SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	34,075,906	0.35%
6	DBS VICKERS SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	21,710,000	0.22%
7	LIM & TAN SECURITIES PTE LTD	20,715,400	0.21%
8	UOB KAY HIAN PTE LTD	19,957,250	0.20%
9	DBS NOMINEES PTE LTD	18,213,507	0.18%
10	LEE CHOONG ONN	16,164,000	0.16%
11	MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE LTD	15,195,900	0.15%
12	OCBC SECURITIES PRIVATE LTD	12,940,000	0.13%
13	PHILLIP SECURITIES PTE LTD	11,311,400	0.11%
14	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	11,048,800	0.11%
15	HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	10,586,000	0.11%
16	YAP KHEK HENG	10,000,000	0.10%
17	SHIE YONG FAH	8,218,000	0.08%
18	DMG & PARTNERS SECURITIES PTE LTD	7,824,000	0.08%
19	ALPHA SECURITIES PTE LTD	7,500,000	0.08%
20	BANK OF SINGAPORE NOMINEES PTE LTD	6,864,000	0.07%
		9,394,337,138	95.41%

附註：

%：按於2015年3月5日有9,846,119,747股股份 (不包括作為庫存股份持有的股份)。

持股分析

於2015年3月5日

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

主要股東

本公司於2015年3月5日的主要股東（按主要股東登記冊所記錄）如下。

	直接權益		於最後實際可行日期 根據新加坡證券及 期貨法視作擁有權益		根據證券及 期貨條例視作擁有權益	
	股份數目	概約百分比 ⁽¹⁾	股份數目	概約百分比 ⁽¹⁾	股份數目	概約百分比 ⁽¹⁾
國開國際 ⁽²⁾⁽³⁾	5,347,921,071	54.32	—	—	1,468,356,862	14.91
國開金融 ⁽²⁾⁽³⁾	—	—	5,347,921,071	54.32	6,816,277,933	69.23
國開行 ⁽²⁾⁽³⁾	—	—	5,347,921,071	54.32	6,816,277,933	69.23
上置投資 ⁽⁴⁾	1,468,356,862	14.91	—	—	5,347,921,071	54.32
施建 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	6,104,938	0.062	6,816,277,933	69.23	6,816,279,023	69.23

附註：

- (1) 權益百分比乃按於最後實際可行日期的已發行股份總數（即9,846,119,747股股份）計算得出。
- (2) 國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際擁有權益之6,816,277,933股股份中擁有權益。
- (3) 由於根據股份認購協議，上置投資及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條，國開國際被視為於上置投資持有之1,468,356,862股股份中擁有權益。
- (4) 由於根據股份認購協議，上置投資及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條，上置控股被視為於國開國際持有之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (5) 根據新加坡證券及期貨法第4部份，施建先生因下列理由而被視為於合共6,816,277,933股股份中擁有權益：(i)施建先生連同其配偶司曉東女士作為控股股東實益擁有上置投資的66%的已發行股本，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據股份認購協議，上置投資及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，上置投資被視為於國開國際持有的5,347,921,071股股份中擁有權益，及施建先生亦被視為於上置投資視為擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (6) 根據證券及期貨條例第XV部，施建先生因下列理由而被視為於合共6,816,279,023股股份中擁有權益：(i)施建先生連同其配偶司曉東女士作為控股股東實益擁有上置投資的66%的已發行股本，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據股份認購協議，上置投資及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條，上置投資被視為於國開國際根據證券及期貨條例持有之5,347,921,071股股份中擁有權益，因此，施建先生亦被視為於上置投資被視為擁有權益之該等股份中擁有權益；及(iii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

自由流通量

於2015年3月5日，本公司已發行股份總數約30.62%乃由公眾人士持有（按本公司可獲得資料基準）。本公司並無尚未清償庫存股份、優先股或已發行可轉換股本證券。

因此，本公司已遵守新加坡證券交易所有限公司上市手冊第723條以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8.08條。



China New Town Development Company Limited
中國新城鎮發展有限公司