

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**SRE GROUP LIMITED**

**上置集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

**海外監管公告**  
**二零一一年全年業績公告**

此海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條而作出。

中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)乃一家於新加坡證券交易所有限公司(「SGX-ST」)上市，亦為上置集團有限公司擁有68.07%權益之附屬公司，其於二零一二年三月八日向新加坡證券交易所有限公司發出公告(「該公告」)，內容有關二零一一年全年業績公告。下文乃複製自該公告，僅供參考之用。

代表董事會  
上置集團有限公司  
施建  
主席

香港，二零一二年三月八日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、時品仁先生、張宏飛先生及施力舟先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及四名獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生、卓福民先生及袁普先生。

\* 僅供識別

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

新加坡證券交易所有限公司概不對本公告的內作出的任何陳述、載列的任何報告或發表的任何意見的準確性承擔任何責任。



# China New Town Development Company Limited

## 中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬處女群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

香港股份代號：1278

新加坡股份代號：D4N.si

### 2011年全年業績公告

中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2011年12月31日止年度的經審核合併財務報表如下：

#### 合併綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	截至 2011 年 12 月 31 日止年度	截至 2010 年 12 月 31 日止年度
收入	5	640,532	1,479,889
銷售成本	6	(303,665)	(567,278)
毛利		336,867	912,611
其他收入	5	26,355	13,130
銷售及分銷成本	6	(161,369)	(65,223)
*管理費用	6	(136,055)	(178,224)
*其他開支	5	(222,544)	(44,544)
購回優先票據虧損		-	(4,177)
已竣工投資物業公允價值（虧損）／收益	12	(24,107)	16,168
在建投資物業公允價值虧損	12	(9,264)	(1,723)
經營（虧損）／溢利		(190,117)	648,018
財務成本	7	(48,648)	(97,861)
分佔共同控制實體的虧損		(891)	-
除稅前（虧損）／溢利		(239,656)	550,157
所得稅	8	6,476	(188,575)

	附註	截至 2011 年 12 月 31 日止年度	截至 2010 年 12 月 31 日止年度
除稅後（虧損）／溢利		(233,180)	361,582
其他綜合收入		-	-
<b>綜合收入總額</b>		<b>(233,180)</b>	<b>361,582</b>
以下人士應佔（虧損）／溢利：			
母公司擁有人	9	(200,727)	246,794
非控股權益		(32,453)	114,788
		<b>(233,180)</b>	<b>361,582</b>
以下人士應佔綜合收入總額：			
母公司擁有人	9	(200,727)	246,794
非控股權益		(32,453)	114,788
		<b>(233,180)</b>	<b>361,582</b>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利（每股 人民幣）：	10		
每股基本（虧損）／盈利		(0.0514)	0.0678
每股攤薄（虧損）／盈利		(0.0514)	0.0644

\* 與於2012年2月29日作出的2011年未經審核全年業績相比較，截至2011年及2010年12月31日止年度就其他應收款項所作壞賬撥備已自管理費用重新分類為其他開支，金額分別為人民幣2.206億元及人民幣0.185億元。

## 合併財務狀況表

2011年12月31日

（除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示）

	附註	本集團		本公司	
		2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司的投資		-	-	2,591,259	2,617,549
於聯營公司的投資		200	200	-	-
於共同控制實體的投資		39,109	-	-	-
物業、廠房及設備	11	1,324,933	1,175,322	134	198
已竣工投資物業	12	684,000	679,000	-	-
在建投資物業	12	100,000	95,000	-	-
預付土地租賃款項	13	239,555	236,285	-	-
非流動預付款		510,000	-	-	-
非流動應收賬款	17	69,903	93,257	-	-
遞延稅項資產	8	131,823	120,010	-	-
其他資產		47,475	48,476	-	-

		本集團		本公司	
		2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
非流動資產總額		3,146,998	2,447,550	2,591,393	2,617,747
<b>流動資產</b>					
待售土地開發	14	4,998,936	3,590,414	-	-
待售開發中物業	15	994,202	74,094	-	-
預付土地租賃款項	13	796,890	326,232	-	-
存貨		4,922	4,032	-	-
應收附屬公司款項		-	-	398,545	496,312
預付款項	16	38,668	254,155	-	-
其他應收款項	16	32,595	368,434	2	4
應收賬款	17	65,432	485,890	-	26
現金及銀行結餘		537,387	1,381,049	9,349	102,730
<b>流動資產總額</b>		<b>7,469,032</b>	<b>6,484,300</b>	<b>407,896</b>	<b>599,072</b>
<b>資產總額</b>		<b>10,616,030</b>	<b>8,931,850</b>	<b>2,999,289</b>	<b>3,216,819</b>
<b>權益</b>					
母公司擁有人應佔權益					
股本		2,801,180	2,778,853	2,801,180	2,778,853
其他儲備		591,731	608,807	1,925,144	1,942,220
累計虧損		(904,340)	(641,653)	(1,937,702)	(1,679,381)
		2,488,571	2,746,007	2,788,622	3,041,692
非控股權益		537,075	551,519	-	-
<b>權益總額</b>		<b>3,025,646</b>	<b>3,297,526</b>	<b>2,788,622</b>	<b>3,041,692</b>
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借貸	18	2,383,100	1,698,300	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	19	521,885	538,176	-	-
遞延稅項負債	8	21,151	19,625	-	-
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,926,136</b>	<b>2,256,101</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>流動負債</b>					
計息銀行及其他借貸	18	757,243	470,289	162,253	170,299
應付賬款	20	2,086,912	917,806	-	-
其他應付款項及應計款項	20	602,570	569,771	3,704	4,828
應付關聯方款項		53,548	-	44,710	-
客戶墊款		46,906	5,523	-	-

土地開發產生的遞延收入	19	594,968	895,670	-	-
即期所得稅負債	8	522,101	519,164	-	-
<b>流動負債總額</b>		<b>4,664,248</b>	<b>3,378,223</b>	<b>210,667</b>	<b>175,127</b>
<b>負債總額</b>		<b>7,590,384</b>	<b>5,634,324</b>	<b>210,667</b>	<b>175,127</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>10,616,030</b>	<b>8,931,850</b>	<b>2,999,289</b>	<b>3,216,819</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,804,784</b>	<b>3,106,077</b>	<b>197,229</b>	<b>423,945</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,951,782</b>	<b>5,553,627</b>	<b>2,788,622</b>	<b>3,041,692</b>

### 合併現金流量表

2011年12月31日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	截至 2011 年 12 月 31 日 止年度	截至 2010 年 12 月 31 日 止年度
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前（虧損）／溢利		<b>(239,656)</b>	<b>550,157</b>
經調整：			
物業、廠房及設備折舊	11	54,408	60,181
預付土地租賃款項攤銷	13	4,158	9,246
出售物業、廠房及設備虧損		-	17,317
已竣工投資物業公允價值虧損／（收益）	12	24,107	(16,168)
在建投資物業公允價值虧損	12	9,264	1,723
出售附屬公司虧損		-	636
購回優先票據虧損		-	4,177
管理層購股權開支		5,249	5,574
現有股份上市產生的開支	6	-	32,058
利息收入	5	(17,559)	(9,752)
分佔共同控制實體的虧損		891	-
利息開支	7	48,648	97,861
匯兌收益		(8,046)	-
		<b>(118,536)</b>	<b>753,010</b>
待售土地開發（增加）／減少		(1,376,981)	83,147
待售開發中物業增加		(855,743)	(68,459)
預付土地租賃款項增加		(476,947)	(17,112)
存貨增加		(890)	(266)
應收關聯方款項減少		-	47,003
預付款減少／（增加）		215,487	(248,000)
其他應收款及其他資產減少		336,840	15,000
應收賬款減少／（增加）		443,812	(149,370)
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入減少		(16,291)	(24,499)

	截至 2011 年 12 月 31 日 止年度	截至 2010 年 12 月 31 日 止年度
土地開發產生的遞延收入（減少）／增加	(300,702)	255,730
客戶墊款增加	41,383	1,274
應付賬款及其他應付款增加／（減少）	1,174,221	(326,695)
應付關聯方款項增加／（減少）	2,238	(12)
<b>經營活動現金（流出）／流入淨額</b>	<b>(932,109)</b>	<b>320,751</b>
<b>投資活動現金流量</b>		
購置／興建物業、廠房及設備	(644,081)	(58,020)
出售物業、廠房及設備所得款項	272	785
土地使用權付款	-	(232)
投資物業付款	(66,312)	(121,985)
出售附屬公司	-	(336)
於共同控制實體的投資	(40,000)	-
已收利息	17,559	6,109
<b>投資活動現金流出淨額</b>	<b>(732,562)</b>	<b>(173,679)</b>
<b>融資活動現金流量</b>		
出售庫存股份	-	26,713
附屬公司非控股股東出資	18,009	-
行使根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權所收取的現金	2	-
銀行及其他借貸所得款項	1,278,600	320,299
償還銀行借貸	(300,000)	(310,010)
購回優先票據已付現金	-	(90,332)
向關聯方借貸所得款項	151,310	-
償還關聯方借貸	(100,000)	-
就銀行借貸利息付款受限制的存款的現金解除	24,000	7,759
就銀行借貸利息付款作為受限制存款存置的現金	-	(178,000)
已付利息	(160,800)	(141,877)
已付股息	(61,960)	(52,281)
現有股份上市所產生的開支付款	(4,152)	(27,906)
<b>融資活動現金流入／（流出）淨額</b>	<b>845,009</b>	<b>(445,635)</b>
<b>現金及現金等價物的減少淨額</b>	<b>(819,662)</b>	<b>(298,563)</b>
年初的現金及現金等價物	1,167,049	1,465,612
<b>年終的現金及現金等價物</b>	<b>347,387</b>	<b>1,167,049</b>

附註

## 綜合權益變動表

2011年12月31日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 本集團

#### 母公司擁有人應佔權益

	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總額
於2010年1月1日	2,497,385	(37,294)	749,001	(836,166)	2,372,926	436,231	2,809,157
綜合收入總額	-	-	-	246,794	246,794	114,788	361,582
給予管理層的以權益結算購股權	-	-	5,574	-	5,574	-	5,574
因行使根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權發行股份及庫存股份	5,592	2,761	(8,353)	-	-	-	-
出售附屬公司引起的非控股權益變動	-	-	-	-	-	500	500
轉換第三批可轉換債券時發行股份	283,696	-	(137,415)	-	146,281	-	146,281
股息	-	-	-	(52,281)	(52,281)	-	(52,281)
出售庫存股份	(7,820)	34,533	-	-	26,713	-	26,713
於2010年12月31日	2,778,853	-	608,807	(641,653)	2,746,007	551,519	3,297,526
綜合收入總額	-	-	-	(200,727)	(200,727)	(32,453)	(233,180)
給予管理層的以權益結算購股權已發行股份	22,327	-	(22,325)	-	2	-	2
股息	-	-	-	(61,960)	(61,960)	-	(61,960)
附屬公司非控股權益的出資	-	-	-	-	-	18,009	18,009
於2011年12月31日	2,801,180	-	591,731	(904,340)	2,488,571	537,075	3,025,646

## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 1. 一般資料

#### 公司資料

本公司於2006年1月4日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）由一名股東註冊成立。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。

本集團為中國內地的新城鎮開發商，主要在中國最大型的城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其活動包括設計總體規劃、動遷安置現有居民和企業、平整和預備土地和安裝基建。本集團開發的新城鎮的住宅地塊的土地使用權其後由相關土地部門向房地產開發商出售，其所得款項按特定基準向本集團分配。本集團亦在該等新城鎮開發及管理商用物業。

按本公司董事（「董事」）意見，本公司最終控股公司為上置集團有限公司（「上置」），一間於百慕達註冊成立的公司。

## 2. 編製基準

本集團的合併財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製而成。

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及在建投資物業已按公允價值計量除外。財務報表以人民幣（「人民幣」）呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位（'000）。

### 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司於2011年12月31日的財務報表。附屬公司自收購日期（即本集團取得控制權當日）起全面綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止為止。

附屬公司的財務報表乃按與母公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。所有集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易產生的未變現收益及虧損以及股息乃於綜合入賬時全面對銷。

即使出現赤字結餘，附屬公司內的綜合收入總額乃歸於非控股權益。

### 營運週期

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超逾十二個月。根據國際財務報告準則，本集團的流動資產包括將在正常營運週期部份內出售、消耗或變現的資產（例如待售土地開發及待售開發中物業），即使不預期於報告期末後十二個月內將其變現。

## 3. 會計政策及披露的變動

### 新訂及經修訂準則及詮釋

所採納的會計政策乃與過往財政年度所採納者一致，惟下列於2011年1月1日生效的新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告解釋委員會的解釋除外：

國際會計準則第24號	關聯方披露（修訂本）
國際會計準則第32號	金融工具：呈列（修訂本）
國際財務報告準則第1號	對首次採用者在國際財務報告準則下披露比較期間信息的過渡性豁免（修訂本）
國際財務報告解釋委員會解釋公告第14號	最低資金要求的預付款（修訂本）
國際財務報告解釋委員會解釋公告第19號	發行權益工具償還金融負債
國際財務報告準則改進（2010年5月）	

所採納的準則或解釋載述如下：

#### 國際會計準則第24號－關聯方交易（修訂本）

國際會計準則理事會頒佈對國際會計準則第24號的修訂，闡明關聯方的定義。新定義強調關聯方關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員對同一實體之關聯方關係構成影響的情況。此外，修訂亦引入報告實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關聯方披露規定的豁免。採納修訂不會對本集團的財務狀況或業績造成任何影響。

#### 國際會計準則第32號－金融工具：呈列（修訂本）

國際會計準則理事會頒佈一項修訂，該修訂更改了國際會計準則第32號對金融負債的定義，使實體可將供股、若干期權或認股權證分類為權益工具。該修訂於權利按比例授予實體非衍生權益工具中所有現有同一類別擁有人，以收購實體本身固定數目的權益工具換取以任何貨幣計值的固定金額時適用。該修訂並未對本集團財務狀況或業績造成任何影響。

#### 國際財務報告準則第1號－對首次採用者在國際財務報告準則第7號下披露比較期間信息的過渡性豁免（修訂本）

國際財務報告準則第1號的修訂免除了國際財務報告準則的首次採用者由於2009年頒佈的改善金融工具披露（對國際財務報告準則第7號的修訂）而導致的額外披露要求。該修訂使得首次採用者得以受益於與國際財務報告準則第7號的修訂中所包含的相同的過渡性規定，該過渡性規定原來僅適用於目前按照國際財務報告準則編製財務報表的主體。該修訂現時未對本集團的財務報表造成重大影響。

#### 國際財務報告解釋委員會解釋公告第14號－最低資金要求的預付款（修訂本）

該修訂消除因在設有最低資金要求的情況下處理未來供款的預付款項所引起的預期以外後果。該修訂准許實體就未來服務成本的預付款確認為退休金資產。該解釋的修訂並未對本集團財務狀況或業績造成任何影響。

#### 國際財務報告解釋委員會解釋公告第19號－發行權益工具償還金融負債

該解釋闡明為消滅金融負債而對債權人發行的權益工具的會計處理方法。發行的權益工具以公允價值計量。當權益工具的公允價值不能可靠計量時，該工具以解除的負債的公允價值計量。任何獲利或損失被立即確認為利潤或損失。採用該解釋對本集團財務報表並無重大影響。

#### 國際財務報告準則改進

2010年5月，國際會計準則理事會對國際財務報告準則進行第三次綜合修訂，主要更正和澄清了一系列國際財務報告準則中存在的 inconsist 之處。各項準則均訂有單獨的過渡性條文。採用該等修訂未對本集團的財務狀況或業績造成重大影響。

#### 4. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的營運資產及營運位於中國內地。

- 土地及物業開發分部，負責開發土地基礎設施及建設公共配套設施以及開發及出售住宅及商業物業；
- 物業租賃分部，負責為投資物業提供物業租賃服務；
- 酒店經營分部，負責提供房間、餐廳及會場服務；
- 高爾夫球場經營分部，負責高爾夫球場管理服務；及
- 其他分部，負責投資及物業管理服務。

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及無錫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））分別佔截至2011年12月31日止年度收入的75%（2010年：77%）及10%（2010年：17%）。

按經營分部的分析如下：

	截至2011年12月31日止年度						合計
	土地及物業 開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫經 營	其他	調整及對銷	
<b>分部業績</b>							
對外銷售額	546,288	3,683	43,637	45,359	1,565	-	640,532
分部間銷售額	-	-	677	-	1,250	(1,927) <sup>1</sup>	-
分部銷售總額	<u>546,288</u>	<u>3,683</u>	<u>44,314</u>	<u>45,359</u>	<u>2,815</u>	<u>(1,927)</u>	<u>640,532</u>
<b>業績</b>							
折舊	(9,004)	-	(25,499)	(19,651)	(254)	-	(54,408)
攤銷	(377)	-	(3,028)	(753)	-	-	(4,158)
已竣工投資物業的公允價值虧損	-	(24,107)	-	-	-	-	(24,107)
在建投資物業的公允價值虧損	-	(9,264)	-	-	-	-	(9,264)
分部虧損	<u>(103,468)</u>	<u>(29,701)</u>	<u>(32,392)</u>	<u>(9,729)</u>	<u>(15,718)</u>	<u>(48,648)<sup>2</sup></u>	<u>(239,656)</u>
分部資產	<u>7,429,503</u>	<u>784,000</u>	<u>616,132</u>	<u>715,436</u>	<u>899,827</u>	<u>171,132<sup>3</sup></u>	<u>10,616,030</u>
分部負債	<u>3,134,890</u>	<u>31,260</u>	<u>30,985</u>	<u>595,200</u>	<u>63,144</u>	<u>3,734,905<sup>4</sup></u>	<u>7,590,384</u>
<b>其他披露資料</b>							
資本性開支 <sup>5</sup>	<u>2,950</u>	<u>43,371</u>	<u>38,745</u>	<u>33,619</u>	<u>154,715</u>	<u>-</u>	<u>273,400</u>

- 1 分部間銷售於綜合入賬時對銷。
- 2 各經營分部的虧損並不包括財務成本（人民幣48,648,000元）。
- 3 分部內的資產並不包括於聯營公司及共同控制實體的投資（人民幣39,309,000元）及遞延稅項資產（人民幣131,823,000元），因該等資產以集團形式管理。
- 4 分部內的負債並不包括應付即期所得稅項（人民幣522,101,000元）、計息銀行貸款及其他借貸（人民幣3,140,343,000元）、若干應付關聯方款項（人民幣51,310,000元）和遞延稅項負債（人民幣21,151,000元），因該等負債以集團形式管理。
- 5 資本開支包括新增預付土地租賃款（非流動，人民幣9,964,000元），新增物業、廠房及設備（人民幣220,065,000元）及新增已竣工投資物業及在建投資物業（人民幣43,371,000元）。

**截至 2010 年 12 月 31 日止年度**

	土地及物業 開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫 經營	其他	調整及對銷	合計
<b>分部業績</b>							
對外銷售額	1,382,783	3,668	50,564	39,989	2,885	-	1,479,889
分部間銷售額	-	-	1,213	-	6,018	(7,231) <sup>1</sup>	-
分部銷售總額	<u>1,382,783</u>	<u>3,668</u>	<u>51,777</u>	<u>39,989</u>	<u>8,903</u>	<u>(7,231)</u>	<u>1,479,889</u>
<b>業績</b>							
折舊	(8,072)	-	(28,992)	(22,111)	(1,006)	-	(60,181)
攤銷	(233)	-	(3,711)	(5,302)	-	-	(9,246)
回購優先票據的虧損	-	-	-	-	(4,177)	-	(4,177)
已竣工投資物業的公允價值收益	-	16,168	-	-	-	-	16,168
在建投資物業的公允價值虧損	-	(1,723)	-	-	-	-	(1,723)
分部溢利／（虧損）	<u>733,839</u>	<u>13,448</u>	<u>(37,171)</u>	<u>(26,879)</u>	<u>(35,219)</u>	<u>(97,861)<sup>2</sup></u>	<u>550,157</u>
分部資產	<u>5,513,204</u>	<u>875,493</u>	<u>629,031</u>	<u>824,381</u>	<u>969,531</u>	<u>120,210<sup>3</sup></u>	<u>8,931,850</u>
分部負債	<u>2,197,590</u>	<u>64,403</u>	<u>42,782</u>	<u>615,992</u>	<u>6,179</u>	<u>2,707,378<sup>4</sup></u>	<u>5,634,324</u>
其他披露資料							
資本性開支 <sup>5</sup>	<u>6,279</u>	<u>99,844</u>	<u>12,759</u>	<u>29,797</u>	<u>75</u>	<u>-</u>	<u>148,754</u>

- 1 分部間銷售於綜合入賬時對銷。
- 2 各經營分部的溢利並不包括財務成本（人民幣97,861,000元）。
- 3 分部內的資產並不包括於聯營公司的投資（人民幣200,000元）及遞延稅項資產（人民幣120,010,000元），因該等資產以集團形式管理。
- 4 分部內的負債並不包括應付即期稅項（人民幣519,164,000元）、貸款（人民幣2,168,589,000元）及遞延稅項負債（人民幣19,625,000元），因該等負債以集團形式管理。
- 5 資本開支包括新增預付土地租賃款（非流動，人民幣3,687,000元），物業、廠房及設備（人民幣45,222,000元）及已竣工投資物業及在建投資物業（人民幣99,845,000元）。

## 5. 收入，其他收入及其他開支

### 收入

	截至 2011 年 12 月 31 日止年度	截至 2010 年 12 月 31 日止年度
土地開發	576,370	1,456,241
酒店經營	46,264	53,318
高爾夫球場經營	58,587	60,030
投資物業租賃	4,062	3,884
其他	1,706	3,372
減：營業稅及附加費	(46,457)	(96,956)
	<u>640,532</u>	<u>1,479,889</u>

### 其他收入

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
外匯收益淨額	8,298	-
利息收入	17,559	9,752
退稅	-	1,863
出售物業、廠房及設備收益	9	-
其他	489	1,515
	<u>26,355</u>	<u>13,130</u>

### 其他開支

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
壞賬撥備－其他應收款項	220,589	18,510
銀行費用	1,683	883
外匯虧損淨額	-	152
捐款	-	5,000
出售物業、廠房及設備虧損		
- 瀋陽俱樂部虧損	-	4,334
- 出售其他物業、廠房及設備	-	12,983
出售附屬公司虧損	-	636
其他	272	2,046
	<u>222,544</u>	<u>44,544</u>

## 6. 開支的性質

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
土地開發成本	229,924	483,234
物業、廠房及設備折舊	54,408	60,181
預付土地租賃款項攤銷	4,158	9,246
審計費－付予本公司核數師	3,550	5,905
現有股份上市產生的開支	-	32,058
僱員福利	70,127	74,552
存貨成本	19,796	19,924
能源費用	17,328	15,228
物業稅、印花稅及土地使用稅	14,639	13,724
就出售高爾夫俱樂部會籍而向代理人支付的佣金	1,472	1,469
舉辦國際高爾夫球錦標賽產生的開支	99,456	
推廣服務代理費	-	17,955
其他	86,231	77,249
銷售成本、銷售及分銷成本及管理費用總額	601,089	810,725

## 7. 財務成本

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
銀行及其他借貸利息	164,190	124,753
優先票據利息	-	17,287
可轉換債券利息	-	5,560
減：資本化的利息	(115,542)	(49,739)
	48,648	97,861

截至2011年及2010年12月31日止年度的借貸成本已分別按每年加權平均率6.55%及6.45%資本化。

## 8. 所得稅

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

本公司為於英屬處女群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按25%（2010年：25%）所得稅率繳納所得稅。

所得稅的主要部份為：

	<u>截至2011年12月 31日止年度</u>	<u>截至2010年12月31 日止年度</u>
所得稅（計入）／扣除：		
即期所得稅	3,811	160,601
遞延稅項	(11,813)	8,349
預扣稅扣除	<u>1,526</u>	<u>19,625</u>
損益賬內呈報之所得稅扣除	<u>(6,476)</u>	<u>188,575</u>

稅項抵免及會計溢利／（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2011年12月31日止年度**

	<u>本公司及英屬 處女群島公司</u>		<u>中國內地</u>		<u>總計</u>	
除稅前虧損	<u>(36,706)</u>		<u>(202,950)</u>		<u>(239,656)</u>	
按法定稅率計算的稅項	-	-	(50,738)	25%	(50,738)	21.2%
未確認稅項虧損	-	-	3,770	(1.9%)	3,770	(1.6%)
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	38,966	(19.2%)	38,966	(16.3%)
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	-	-	<u>1,526</u>	<u>(0.8%)</u>	<u>1,526</u>	<u>(0.6%)</u>
綜合收益表內呈報的所得稅	<u>-</u>		<u>(6,476)</u>	<u>3.2%</u>	<u>(6,476)</u>	<u>2.7%</u>

**截至2010年12月31日止年度**

	<u>本公司及英屬 處女群島公司</u>		<u>中國內地</u>		<u>總計</u>	
除稅前（虧損）／溢利	<u>(49,450)</u>		<u>599,607</u>		<u>550,157</u>	
按法定稅率計算的稅項	-	-	149,902	25.0%	149,902	27.2%
未確認稅項虧損	-	-	2,598	0.4%	2,598	0.5%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	16,450	2.7%	16,450	3.0%
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	-	-	<u>19,625</u>	<u>3.3%</u>	<u>19,625</u>	<u>3.6%</u>
綜合收益表內呈報的所得稅	<u>-</u>		<u>188,575</u>	<u>31.4%</u>	<u>188,575</u>	<u>34.3%</u>

遞延稅項資產及負債乃在有合法可執行權利，在遞延稅項資產及負債與同一稅局就同一應課稅實體徵收所得稅（如有）有關時以即期稅項資產抵銷即期稅項負債。

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	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	截至2011年 12月31日 止年度	截至2010年 12月31日 止年度
<b>遞延稅項負債／（資產）</b>				
預付土地租賃款項及待售土地開發賬面淨值及其稅基的淨差額	51,950	48,293	3,657	6,361
營運前開支	-	-	-	47
物業、廠房及設備賬面淨值及其稅基的淨差額	(30,956)	(32,719)	1,763	2,499
投資物業賬面淨值及其稅基的淨差額	2,237	3,871	(1,634)	8,527
可用於抵銷未來應課稅收入的虧損	(34,761)	(15,404)	(19,357)	2,006
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	(115,467)	(118,250)	2,783	(3,379)
出售附屬公司	-	-	-	(248)
其他應收款項減值撥備	(4,628)	(4,628)	-	(4,628)
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	19,625	1,526	19,625
其他	(198)	(1,173)	975	(2,836)
<b>遞延所得稅（計入）／扣除</b>	<b>(110,672)</b>	<b>(100,385)</b>	<b>(10,287)</b>	<b>27,974</b>
<b>遞延稅項資產</b>	<b>(131,823)</b>	<b>(120,010)</b>		
<b>遞延稅項負債</b>	<b>21,151</b>	<b>19,625</b>		

## 9. 本公司擁有人應佔（虧損）／溢利

截至2011年及2010年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利分別包括虧損人民幣196,361,000元及人民幣46,871,000元，已於本公司財務報表內處理。

## 10. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利金額以母公司普通股權持有人截至2011年及2010年12月31日止年度應佔（虧損）／溢利為基準計算。

截至2010年12月31日止年度每股攤薄盈利金額以母公司普通股權持有人應佔溢利（經調整具攤薄效應的可轉換債券或僱員購股權（如有）的損益影響後）除以年內已發行普通股的加權平均數，加上因轉換所有潛在攤薄普通股為普通股而將予發行的普通股的加權平均數計算。僱員購股權被視為購股權並自授出日期起未獲使用，由於該等購股權具攤薄效應，故於截至2010年12月31日止年度乃納入每股攤薄盈利計算內。

截至2011年12月31日止年度，計算每股攤薄虧損並無計及僱員購股權，因其將對每股虧損具反攤薄效應。

以下反映計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利所用的（虧損）／溢利及股份數據：

	截至2011年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
母公司普通股權持有人應佔（虧損）／溢利	(200,727)	246,794
加：具攤薄效應的可轉換債券的淨影響	-	2,562
經調整具攤薄效應的可轉換債券的影響的母公司 普通股權持有人應佔（虧損）／溢利	<u>(200,727)</u>	<u>249,356</u>
已發行普通股的加權平均數	3,904,732,586	3,642,052,148
加：管理層購股權計劃潛在攤薄普通股的淨影響	-	1,896,763
加：可轉換債券潛在攤薄普通股的淨影響	-	225,210,723
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	3,904,732,586	3,869,159,634
每股基本（虧損）／盈利（人民幣）	(0.0514)	0.0678
每股攤薄（虧損）／盈利（人民幣）	(0.0514)	0.0644

於報告日期至本財務報表完成日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

## 11. 物業、廠房及設備

本集團	酒店物業	高爾夫經營 資產	其他樓宇	傢俱、裝修 及設備	汽車	在建工程	總計
原成本							
於 2010 年 1 月 1 日	721,260	624,428	81,884	58,789	39,898	137,966	1,664,225
轉讓	-	12,480	-	-	-	(12,480)	-
添置	3,845	2,182	3,283	2,695	4,534	28,683	45,222
出售	-	(39,180)	(10,019)	(90)	(1,465)	-	(50,754)
出售附屬公司	-	-	-	(2,329)	(285)	-	(2,614)
於 2010 年 12 月 31 日	725,105	599,910	75,148	59,065	42,682	154,169	1,656,079
轉讓	2,465	47,837	-	-	-	(50,302)	-
添置	-	1,424	22	8,016	9,494	185,326	204,282
出售	-	-	(32)	(794)	(371)	-	(1,197)
於 2011 年 12 月 31 日	727,570	649,171	75,138	66,287	51,805	289,193	1,859,164
累計折舊							
於 2010 年 1 月 1 日	133,970	77,516	10,477	37,103	24,284	-	283,350
年內撥備	25,126	18,305	3,915	8,561	4,274	-	60,181
出售	-	(4,311)	(1,238)	(63)	(707)	-	(6,319)
出售附屬公司	-	-	-	(1,814)	(224)	-	(2,038)
於 2010 年 12 月 31 日	159,096	91,510	13,154	43,787	27,627	-	335,174
年內撥備	24,824	16,580	3,668	4,472	4,864	-	54,408
出售	-	-	-	(592)	(342)	-	(934)
於 2011 年 12 月 31 日	183,920	108,090	16,822	47,667	32,149	-	388,648
減值							
於 2010 年 1 月 1 日	145,583	-	-	-	-	-	145,583
年內確認	-	-	-	-	-	-	-
撥回	-	-	-	-	-	-	-
於 2010 年 12 月 31 日	145,583	-	-	-	-	-	145,583
年內確認	-	-	-	-	-	-	-
撥回	-	-	-	-	-	-	-
於 2011 年 12 月 31 日	145,583	-	-	-	-	-	145,583
賬面淨值							
於 2010 年 1 月 1 日	441,707	546,912	71,407	21,686	15,614	137,966	1,235,292
於 2011 年 12 月 31 日	420,426	508,400	61,994	15,278	15,055	154,169	1,175,322
於 2011 年 12 月 31 日	398,067	541,081	58,316	18,620	19,656	289,193	1,324,933

本集團的若干物業已就授予本集團的計息銀行貸款及其他借貸質押予銀行（見附註 18）。

### 物業、廠房及設備減值

截至 2011 年 12 月 31 日止年度，本集團對酒店業務及會議中心所用的物業、廠房及設備的減值進行重新評估，並釐定賬面淨值接近可收回金額。因此，本集團並無作出進一步確認，亦無撥回本集團於截至 2011 年 12 月 31 日止年度的財務報表的減值虧損。可收回金額乃根據在用價值及以每年 11% 至 11.5% 折現的估計未來現金流量釐定。

## 12. 已竣工投資物業及在建投資物業

### 本集團

	截至 2011 年 12 月 31 日止年度	截至 2010 年 12 月 31 日止年度
<b>已竣工投資物業</b>		
於年初	679,000	489,000
加：轉撥自在建投資物業	29,107	173,832
加：公允價值（減少）／增加的（虧損）／收益	(24,107)	16,168
於年終	684,000	679,000
<b>在建投資物業</b>		
於年初	95,000	170,710
加：建築成本	43,371	99,845
減：轉撥至已竣工投資物業	(29,107)	(173,832)
減：公允價值減少產生的虧損	(9,264)	(1,723)
於年終	100,000	95,000

本集團擁有的投資物業包括商業街的零售空間，並由已竣工投資物業及在建投資物業組成。該等公允價值乃由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）估值。

由於上述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：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
<b>已竣工投資物業</b>		
<b>回報率</b>		
上海北歐風情街	6.5-7%	9 – 10%
上海購物中心	4 – 5%	4 – 5%
無錫項目零售街	4 – 5%	4 – 5%

### 在建投資物業

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。

已竣工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	2011年 12月31日	2010年 12月31日
北歐風情街 中國上海	零售街	租賃	43.8年	420,000	420,000
購物中心 中國上海	超級市場	租賃	38.0年	190,000	190,000
中國無錫 項目零售街	零售街	租賃	35.9年	74,000	69,000
				<u>684,000</u>	<u>679,000</u>

本集團的投資物業乃以中期（少於 50 年但不少於 10 年）租賃持有，並位於中國內地。

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賬內確認：

	截至 2011 年 12 月 31 日止年度	截至 2010 年 12 月 31 日止年度
已竣工投資物業：		
租金收入	4,062	3,884
來自公允價值（減少）／增加的（虧損）／收 益	(24,107)	16,168
其他直接經營開支	(132)	(3,148)
在建投資物業：		
來自公允價值減少的虧損	(9,264)	(1,723)

若干投資物業已就計息銀行及其他借貸質押（見附註 18）。

### 13. 預付土地租賃款項

本集團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	2011年 12月31日	2010年 12月31日
於中國內地，以下列租約持有：		
10至50年	489,709	485,553
50年以上	546,736	76,964
	<u>1,036,445</u>	<u>562,517</u>

<b>本集團</b>	<b>截至 2011 年 12 月 31 日止年度</b>	<b>截至 2010 年 12 月 31 日止年度</b>
於年初	562,517	553,411
添置	496,969	23,402
於損益賬扣除的攤銷	(4,158)	(9,246)
待售開發中物業及在建工程攤銷	(18,883)	(5,050)
於年終	<u>1,036,445</u>	<u>562,517</u>

於 2011 年 12 月 31 日，上述預付土地租賃款項包括結餘為人民幣 796,890,000 元（2010 年：人民幣 326,232,000 元）的持作開發為待售物業的預付土地租賃款項，故其被分類為流動資產。

於各報告期末的預付土地租賃款項的賬面淨值（乃就計息銀行及其他借貸質押（見附註 18））如下：

	<b>2011 年 12 月 31 日</b>	<b>2010 年 12 月 31 日</b>
會議設施的土地使用權	69,125	70,705
高爾夫俱樂部會所及酒店的土地使用權	64,850	71,600
美蘭湖 UHO 項目的土地使用權	101,301	101,493
美蘭湖硅谷項目的土地使用權	143,240	147,775
成都綠洲雅賓利花園的土地使用權	229,575	-
無錫江南華府二期的土地使用權	86,010	-
	<u>694,101</u>	<u>391,573</u>

#### 14. 待售土地開發

<b>本集團</b>	<b>2011 年 12 月 31 日</b>	<b>2010 年 12 月 31 日</b>
按成本：		
中國內地	<u>4,998,936</u>	<u>3,590,414</u>

待售土地開發指於新城鎮開發項目所在的地區內的土地開發成本。儘管本集團並無擁有該土地的擁有權業權或土地使用權，本集團獲授權於該等新城鎮開發項目就土地基建及公共配套設施進行建築及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方部門按比例收取土地出售所得款項（包括相關公共配套設施費用（如有））。

待售土地開發預期會於正常營運週期中變現，該週期超過十二個月。

## 15. 待售開發中物業

本集團	2011年 12月31日	2010年 12月31日
按成本：		
在中國上海市	780,848	73,073
在中國無錫市	28,318	1,021
在中國成都市	185,036	-
	994,202	74,094
	2011年 12月31日	2010年 12月31日
待售開發中物業預期變化：		
一年內	766,067	-
一年後	228,135	74,094
	994,202	74,094

於2011年12月31日，為數人民幣7.66億元（2010年12月31日：零）的本集團待售開發中物業被質押為本集團的銀行貸款的抵押品。

## 16. 預付款項及其他應收款項

本集團	2011年 12月31日	2010年 12月31日
預付款項	548,668	254,155
其他應收款項淨額	32,595	368,434

- (a) 以上於2011年12月31日的預付款項主要包括人民幣1.80億元就無錫體育公園建設工程的預付款項、人民幣1.30億元就無錫酒店建設工程的預付款項及人民幣2.00億元就無錫醫院建設工程的預付款項（2010年12月31日：人民幣2.14億元就位於成都的土地使用權的預付款項）。
- (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全數償還：第一，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）及第二，本集團根據相關動遷協議所產生的安置成本予本集團，並根據自本集團產生有關財務成本的實際日期起按年利率10厘向本集團賠償財務成本（包括若干相關雜項開支）。於2010年12月，由於建築審計及其他所需程序延誤，長春管委會發出函件，要求將餘下結餘的還款由2010年終延長至不遲於2011年終。然而，於2011年12月31日，自長春管委會的總收款僅為約人民幣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。剩餘結餘約人民幣1.99億元仍未清償。鑒於該筆結餘賬齡已逾兩年，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。

(2010年12月31日：並無提撥)。儘管已作出提撥，本集團仍將繼續竭力追討該筆付款。上述付款並不涉及與長春項目並無關聯的賬目內的其他應收款項。

- (c) 以上於2011年12月31日的其他應收款項結餘亦包括人民幣3,500萬元的應收兩名第三方承包商款項。於2008年12月，由於非法佔用農地以興建高爾夫球場，遼寧省國土資源廳就此情況作出調查，並於2010年就此發出行政處罰決定通知。於2010年，儘管本集團指示第三方承包商停止於農地上興建高爾夫球場，該名承包商仍繼續有關建築工程，故該名承包商同意向本集團補償人民幣4,100萬元。截至2011年12月31日止年度，本集團並無自承包商收回任何款項（2010年收回人民幣600萬元的款項）。就該名尚有為數人民幣1,400萬元的未清償應收款項的承包商，本集團於2012年2月15日與該名承包商達成一項補充協議，以應付賬款抵銷未清償結餘。就另一名尚有為數人民幣2,100萬元的未清償應收款項的承包商，考慮到有關款項逾期已超過一年，本集團已就此作出人民幣2,100萬元的全數撥備（2010年12月31日：並無提撥）。

其他應收款項的賬齡分析如下：

	<b>2011年 12月31日</b>	<b>2010年 12月31日</b>
6個月內	11,173	39,892
6個月至1年	5,536	35,143
1年至2年	14,945	292,580
2年至3年	712	360
3年以上	229	459
	<u>32,595</u>	<u>368,434</u>

本集團並無就該結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。

## 17. 應收賬款

<b>本集團</b>	<b>2011年 12月31日</b>	<b>2010年 12月31日</b>
待售土地開發產生的應收款項	128,503	566,131
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	3,616	7,688
其他	3,216	5,328
	<u>135,335</u>	<u>579,147</u>

應收賬款的賬齡分析如下：

	<b>2011年 12月31日</b>	<b>2010年 12月31日</b>
6個月內	2,666	29,940
6個月至1年	6,552	320,790
1年至2年	43,531	44,381
2年至3年	36,353	112,305
3年以上	46,233	71,731
	<b>135,335</b>	<b>579,147</b>

以上結餘為無抵押及免息。於各報告日期結束時的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於截至2011年12月31日止年度，概無應收賬款被撇銷（2010年：零）。

並不被視為已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	<b>2011年 12月31日</b>	<b>2010年 12月31日</b>
未逾期亦未減值	131,573	571,420
已逾期但未減值：		
30日內	323	256
30至60日	-	-
61至90日	-	-
91至120日	-	1
120日以上	3,439	7,470
	<b>135,335</b>	<b>579,147</b>

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，董事認為毋須就該等結餘計提減值撥備，原因是信貸質素並無重大變動及該等結餘仍被視作可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。

## 18. 計息銀行及其他借貸

計息銀行及其他借貸全部以人民幣計值（除200,140,000港元的貸款外）如下：

	<b>本集團</b>		<b>本公司</b>	
	<b>2011年12月 31日</b>	<b>2010年12月 31日</b>	<b>2011年12月 31日</b>	<b>2010年12月 31日</b>
銀行貸款及其他借貸－ 經抵押	<b>3,140,343</b>	<b>2,168,589</b>	<b>162,253</b>	<b>170,299</b>

計息銀行及其他借貸須償還如下：

	本集團		本公司	
	2011年12月 31日	2010年12月 31日	2011年12月 31日	2010年12月 31日
6個月內	182,253	190,299	162,253	170,299
6個月至9個月	54,990	49,990	-	-
9個月至12個月	520,000	230,000	-	-
1年至2年	891,400	325,000	-	-
2年至5年	1,009,200	802,000	-	-
5年以上	482,500	571,300	-	-
	<u>3,140,343</u>	<u>2,168,589</u>	<u>162,253</u>	<u>170,299</u>

截至2011年及2010年12月31日止年度，本集團的計息銀行借貸分別以介乎6.35%至9.31%及5.76%至6.73%的年浮動利率計息。截至2011年12月31日止年度，本集團的其他借貸以12.75%的年利率計息。

#### 長期及短期銀行借貸

於2011年12月31日，銀行及其他借貸人民幣2,508,943,000元（2010年：人民幣2,168,589,000元）已由本集團若干物業、已竣工投資物業及在建投資物業、待售開發中物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作為抵押，其於2011年12月31日的賬面淨值分別為人民幣486,401,000元（2010年：人民幣516,437,000元）、人民幣610,000,000元（2010年：人民幣610,000,000元）、人民幣766,067,000元（2010年：零）、人民幣383,294,000元（2010年：人民幣391,573,000元）及人民幣170,000,000元（2010年：人民幣178,000,000元）。此外，於2011年12月31日，本金額人民幣99,990,000元的長期銀行貸款（2010年：人民幣149,990,000元）已由本公司執行主席施建先生擔保。

於2011年12月31日，銀行借貸人民幣5.472億元亦以部分未來物業預售所得款項作抵押。硅谷項目所售每一單位的預售所得款項為數人民幣8,000,000元及UHO項目所售每平方米的預售所得款項為數人民幣14,200元，將轉入受限制銀行賬戶，直至有關受限制銀行賬戶結餘達致該等貸款的未清償結餘。

#### 其他借貸—經抵押

於2011年12月31日，其他借貸人民幣631,400,000元（2010年：零）為來自第三方信託基金的貸款，乃以本集團於上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）的72.63%股權押記作抵押，有權享有上海金羅店開發股權的若干經濟利益（獲派股息權利（如有）等）、兩幅土地的使用權以及其上物業的業權（其於2011年12月31日的賬面淨值為人民幣276,036,000元）。該筆貸款亦由本公司執行主席施建先生提供擔保。

本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款（未清償本金結餘及其所附權益）。

本集團於2011年12月31日有未提取信貸融資人民幣377,800,000元（2010年：人民幣50,000,000元）。

## 19. 遞延收入

本集團	附註	2011年 12月31日	2010年 12月31日
來自以下各項的遞延收入：			
出售高爾夫俱樂部會籍	(i)	521,885	538,176
土地開發	(ii)	594,968	895,670
		1,116,853	1,433,846

附註：

- (i) 來自出售高爾夫俱樂部會籍的收入乃於提供相關利益的預期期間內按直線法遞延及確認。
- (ii) 來自待售土地開發的遞延收入指因出售本集團所開發的地塊而已收／應收自土地部門的金額中未確認為收入的部份，原因是仍在進行已售地塊應佔的公共配套設施的開發。已收／應收金額為不可退回，除非本集團不能完成開發工程。由於預期其餘的開發工程會於正常營運週期內完成，故遞延收入會被分類為流動負債。

## 20. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

本集團	2011年 12月31日	2010年 12月31日
應付賬款	2,086,912	917,806
高爾夫俱樂部會籍佣金的應計費用	25,135	25,131
薪酬及福利	3,148	6,103
其他應付稅項：		
應付營業稅	272,229	262,891
應付房產稅	33,854	30,686
應付土地使用稅	16,168	13,270
其他雜項稅	12,927	10,760
就長春項目估計應付建築商款項	26,158	113,681
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	28,405	64,473
有關宣傳服務的應付代理費	-	4,057
興建成都菜市場的責任	13,723	-
舉辦國際高爾夫球錦標賽產生的應付款項	20,632	-
公共設施費用政府墊款	110,000	-
其他應付款項	33,934	34,652
銀行借貸累計利息	6,257	4,067
	2,689,482	1,487,577

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，其中約人民幣15.80億元並無訂定明確到期日。
- 給予代理的高爾夫俱樂部會籍佣金應計費用於收取相關高爾夫俱樂部會籍期間清償。
- 薪酬及福利一般於下個月內清償。

- 銀行借貸應付利息一般於整個財政年度內按季清償。
- 其他應付款項及其他應付稅項為免息及一般於一年內清償。

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	<b>2011年</b>	<b>2010年</b>
	<b>12月31日</b>	<b>12月31日</b>
一年內	1,705,800	556,085
1至2年	134,717	226,411
2年以上	246,395	135,310
	<b>2,086,912</b>	<b>917,806</b>

## 21. 續後事項

於2012年3月5日，為確保本集團有所需財務資源支持其營運及償還到期負債，上置集團有限公司向本公司發出確認函，確認自2012年3月8日起計十二個月期間內，一經接獲本公司管理層要求，上置集團有限公司或其指定公司將無條件向本集團支付總額達人民幣6.00億元的現金付款，作為財務支援。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2011年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 證券變動

於2011年4月6日及2011年12月22日，本公司分別向行使於2007年7月5日採納的管理層購股權計劃下贖回的第三批及第四批購股權的合資格人士配發及發行4,905,000股及6,131,250股新普通股。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司並無於截至2011年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 業務回顧

- a) 本集團於財政年度內的業務發展公平審閱及其於年終的財務狀況：

#### 經營業績

我們的經營業績主要由土地使用權公開拍賣的次數和其中達成的成交價所帶動。公開拍賣的次數及成交價非本集團所能完全控制。於財政年度，由於缺乏出售土地使用權，本集團收入及經營溢利較2010年分別下降57%及129%。

於2011年1月21日，本公司從羅店項目中拿出A1-3地塊進行公開拍賣。該地塊以人民幣5.38億元售出，相當於平均每平方米約人民幣6,038元（按總樓面面積計算）。

所售土地的合同價格詳情概述如下：

項目	地盤面積 (平方米)	容積 比率	月份	總樓面面 積 (平方 米)	合同價格 (人民幣百萬元)	平均價格(按總 樓面面積計算) (人民幣元/平 方米)
上海羅店	35,642	2.5	一月	89,105	538	6,038

成本方面，上海、無錫及瀋陽項目於2011年的單位土地開發成本（已基於有關土地的預算服務成本分配）與2010年相比保持不變。

由於進行翻新工程以與IMG（IMG康體發展（上海）有限公司，一家體育、娛樂及媒體公司）舉辦國際高爾夫球錦標賽，本財政年度酒店經營僅錄得收益人民幣4,600萬元，而2010年則為人民幣5,300萬元。翻新工程已於2011年第四季度完成。

高爾夫球場的經營業績與去年相若。

其他收入主要來自外匯收益人民幣800萬元及利息收入人民幣1,800萬元，而於2010年的利息收入為人民幣1,000萬元。該收入增加乃主要由於銀行美元現金款項增多及利率上調所致。

## 經營性開支

### 銷售及分銷成本

於財政年度，銷售及分銷成本較2010年增加人民幣9,600萬元，主要由於2011年舉辦國際高爾夫球錦標賽的花費約人民幣1億元。

### 管理費用

與2010年相比，本財政年度產生的管理費用減少人民幣4,200萬元。減少乃主要由於2010年產生上市費用人民幣3,200萬元，而2011年並無產生該項開支所致。

### 其他開支

與2010年相比，本財政年度產生的其他開支增加人民幣1.78億元。增加乃主要由於2011年的應收呆賬準備人民幣2.20億元（詳情請參閱「預付款項及其他應收款項」的附註）。於2010年，本公司產生出售物業、廠房及設備虧損人民幣1,700萬元並作出應收呆賬準備人民幣1,900萬元。

## 非經營性活動

於財政年度，本公司錄得已竣工投資物業公允價值虧損人民幣2,400萬元及在建投資物業公允價值虧損人民幣900萬元，主要來自上海零售街、上海交通樞紐商業部分及無錫零售街一期及二期。

## 融資成本

於財政年度，我們錄得融資成本淨值總額人民幣4,900萬元，當中包括利息開支人民幣1.64億元，部分為資本化利息人民幣1.15億元所抵銷。2010年的融資成本淨值則為人民幣9,800萬元。該減少乃主要由於資本化利息開支因二級房地產開發取得進展而有所增加所致。

## 稅項

本公司於本財政年度因稅前虧損人民幣2.40億元而錄得所得稅利益人民幣600萬元。

## 流動資金

整體而言，年內現金及銀行結餘減少人民幣8.44億元，於2011年末的結餘為人民幣5.37億元，主要歸因於經營活動所得款項減少人民幣9.32億元及投資活動所得款項減少人民幣7.33億元，經扣除融資活動所得款項增加人民幣8.45億元所致。

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）由截至2010年12月31日止年度的19%上升至2011年末的46%。

於財政年度，本集團已取得下列所公佈的信貸融資。

a> 用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的美蘭湖硅谷項目：

- 額度：人民幣6.00億元
- 於2011年末提取的融資總額：人民幣4.322億元

b> 用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的UHO項目：

- 額度：人民幣2.50億元
- 於2011年末提取的融資總額：人民幣9,000萬元

c> 用於發展成都項目：

- 額度：人民幣1.25億元
- 於2011年末提取的融資總額：人民幣1.25億元

本集團於2011年10月與中誠信託有限公司訂立中誠信託基金計劃，以向無錫鴻山新城鎮項目的基礎設施和配套設施建設提供資金。主要計劃條文載列如下：

- 本金：人民幣7.514億元，其中本集團已注資人民幣1.20億元，作為種子資本
- 年期：2年（一年支付人民幣2.00億元）
- 生效日：2011年10月25日
- 利率：人民幣6.314億元每年12.65%及人民幣1.20億元每年11%

有關詳盡資料，請參閱於2011年發表的公告。

b) 自財政年度未發生的影響本集團的重要事項詳情：

由於羅店新城鎮動遷補償的政府政策意外發生變化，於2011年12月，本集團與當地政府達成一項協議，本集團須向原住民追加支付動遷補償費用人民幣6億元。因此，羅店項目的單位土地開發成本自2012年開始由每平方米人民幣2,057元增至每平方米人民幣2,845元。

2011年是中國政府針對於以房地產行業為主的宏觀調控步入第二個年頭，不論打壓政策的嚴厲和政府執行上的決心，都屬史無前歷。不僅有限購、限貸、限價，提高二套房首付款比例和開徵房地產稅等政策，還全面收緊了房地產商的傳統融資渠道，大大加重房地產企業的運營資金壓力。政府一再強調政府打壓房地產的決心，要把房價調控到民眾滿意的水平，並對2012年的政策取向定下了「堅持房地產調控不動搖」的原則。在嚴厲的政策打壓背景下，中國房地產業在2011年走過了極為艱難的一年。全國各地的房地產，銷售量同比出現急速萎縮，價格也經過長時間的滯漲轉而向下。各大房地產發展商在全國各地的減價促銷手段又動搖了買家及投資者的信心，加速價格的下滑，從而形成了惡性循環。

本公司是以一級土地的開發為主業務，也無可避免地受到相當程度的負面影響。在二級房地產市場急速放緩、庫存普遍高企，房地產開發商面臨資金緊絀的2011年，全國的土地市場也嚴重疲軟。據統計，2011年全國土地拍賣成交量，同比按年大幅下滑。在土地成交價格方面，底價成交的情況成為了主流現象，也出現了大量流拍、流標的情況。

展望2012年，中國房地產業仍然面臨政策因素和產業週期性的重重挑戰。首先，政府打壓房地產的決心並沒有絲毫的動搖，嚴格的調控政策將會持續一段時間。同時，房地產企業在、資金緊張且屯積大量存量，對於購地將會持續採取極為審慎的態度，而在二級房地產業中出現活躍的併購活動，也在一定程度上降低了開房商在一級市場尋求土地資源的熱情。

但是我們也注意到，根據國家統計局的數據，中國的城鎮化率在2011年穩步攀升至51.3%。由此可見，中國城鎮化的步伐，並沒有因為房地產業的低迷而停緩。按照十二五計劃，中國城鎮化率將以每年超過一個百分點的速度快速增長。長期來看，農村人口繼續向城市的遷移，對於全國一線城市的外圍和二三線城市中價格較為適中的、不論是一級還是二級房地產事業，都會帶來持續的需求。在現有的國際和國內經濟形勢下，城鎮化作為中國提振內需的重要推力，其重要性更會日趨顯現。我們依然相信，本公司的新城鎮開發項目符合國家經濟發展大勢和順應國策；而我們所持的大量優質土地儲備，雖然短期內面臨挑戰，但也必經得起房地產週期的考驗，在國家城鎮化的大趨勢中得到充份的價值體現。

#### c) 本集團日後可能出現的業務發展：

誠如我們在上文討論經營環境一節中所提述，於上一財政年度，在限制性政策的整體背景下，二級房地產市場疲弱，一級土地市場面臨眾多壓力，本集團業務因此受到極大影響，過往一直作為收入貢獻主要來源的賣地收入同比大幅減少。這是由於我們的無錫及瀋陽項目缺乏土地出售，以及我們的羅店項目售出土地面積明顯縮減所致。物業開發方面，儘管本集團主要項目美蘭湖硅谷、UHO和成都郫縣項目均進入預售階段，但UHO和美蘭湖硅谷物業將於2012年交付，而成都郫縣項目於2013年方可交付，因此本集團在本財政年度尚無法記錄任何收入。同時，來自本集團投資物業的收入與上一年度相近。純利方面，由於收入下降，本集團土地及物業開發產生虧損人民幣1.03億元，而於去年同期，土地物業開發則錄得純利人民幣7.34億元。

## 謝辭

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

## 企業管治

本公司承諾遵行最佳企業管治常規，並已遵守新加坡企業管治委員會頒佈的2005年企業管治守則（「新加坡守則」）的原則及指引，而其後於2011年整個財政年度一直遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「香港守則」），惟新加坡守則指引2.1條（即獨立董事未有佔董事會三分之一，而為滿足該規定，本公司其後於2012年2月13日已委任張浩先生）及香港守則的守則條文第E.1.2條（即董事會主席因其他業務承擔而未有出席2011年度的股東週年大會（「股東週年大會」））除外。董事會聯席行政總裁已代替主席出席大會。

## 董事就董事進行證券交易守則的遵守情況

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券買賣的標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等確認已遵守標準守則所載的規定標準。

## 僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團有1,175名（2010年：1,182名）僱員。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個別表現釐定，並會不時予以審閱。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據員工的表現及對本集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅及購股權。

## 末期股息

董事會議決不建議就截至2011年12月31日止年度派付末期股息（2010年：每股普通股1.880港仙）。

## 審核委員會

本公司的審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。截至2011年12月31日止年度的經審核年度業績已由審核委員會審閱。

## 刊發年度業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站（[www.china-newtown.com](http://www.china-newtown.com)）及香港聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）。本公司的2011年年報（載有上市規則規定的所有資料）將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命  
中國新城鎮發展有限公司  
首席財務官／執行董事  
宋亦青

新加坡及香港，2012年3月8日

於本公告日期，執行董事為施建先生（主席）、李耀民先生、余偉亮先生、施冰先生、顧必雅女士、宋亦青女士、茅一平先生、楊勇剛先生及錢毅鋒先生；及獨立非執行董事為陳頌國先生、羅永威先生、林炳麟先生、江紹智先生及張浩先生。