

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

於美國或未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前做出有關要約、招攬或出售即屬違法的任何其他司法權區，本公告並不構成要約出售或招攬購買任何證券的建議。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股說明書的方式進行，而招股說明書須載有關於提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司並不會在美國公開發售證券。



Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

建議發行優先票據

本公司擬發行美元計價優先票據。票據擬由子公司擔保人擔保。美林將為獨家全球協調人，而美林、德意志銀行、瑞銀及海通國際將為建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。於本公告日期，建議票據發行的金額、條款及條件尚待釐定。本公司當前擬將票據的所得款項用於償還若干現有貸款，撥付收購用作住宅及商業物業發展的土地所需資金及用作一般公司用途。本公司或會調整其收購及發展計劃，以應對不斷變化的市況，並因此或會重新分配建議票據發行所得款項的用途。

有關建議票據發行，本公司將向若干合資格機構投資者提供有關本公司的最新公司資料及財務資料（包括先前尚未公佈的本公司截至二零一二年九月三十日止九個月的財務業績）。

本公告隨附摘錄的最新資料，可於有關資料發放予機構投資者的大約同一時間在本公司網站 www.futureholdings.com.cn 瀏覽。

建議票據發行的完成取決於市況及投資者的興趣。

票據將僅發售予(i)符合證券法第144A條的合資格機構買家或毋須遵守證券法登記規定開展交易的合資格機構買家，及(ii)美國境外遵守證券法項下S規例的非美籍人士（定義見證券法S規例）。

本公司已接獲票據於新交所上市的原則性批准。票據獲准於新交所上市並不被視為本公司或票據的價值指標。本公司並未尋求票據在香港或任何其他證券交易所上市。

由於截至本公告日期並未就建議票據發行訂立具約束力的協議，建議票據發行可能會或可能不會落實。投資者及本公司股東在買賣本公司證券時務請審慎行事。倘簽訂購買協議，本公司將就建議票據發行另行刊發公告。

建議票據發行

緒言

本公司擬發行美元計價優先票據。美林將為獨家全球協調人，而美林、德意志銀行、瑞銀及海通國際將為建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。除非按票據條款提前贖回或購回，票據（如發行）將於到期日償還。於本公告日期，建議票據發行的金額、條款及條件尚待釐定。在票據條款落實後，美林、德意志銀行、瑞銀、海通國際及本公司（其中包括）將訂立購買協議，據此，美林、德意志銀行、瑞銀及海通國際將為票據的初始買方。倘簽訂購買協議，本公司將就建議票據發行另行刊發公告。

有關建議票據發行，本公司將向若干機構投資者提供有關本公司的最新公司資料及財務資料（包括先前尚未公佈的本公司截至二零一二年九月三十日止九個月的財務業績）。

本公告隨附摘錄的最新資料，可於有關資料發放予機構投資者的大約同一時間在本公司網站www.futureholdings.com.cn瀏覽。

建議票據發行的完成取決於市況及投資者的興趣。

票據將僅發售予(i)符合證券法第144A條的合資格機構買家或毋須遵守證券法登記規定開展交易的合資格機構買家，及(ii)美國境外遵守證券法項下S規例的非美籍人士（定義見證券法S規例）。概無票據將於香港公開發售，及概無票據將配售予本公司的任何關連人士。

本公司當前擬將票據的所得款項用於償還若干現有貸款，撥付收購用作住宅及商業物業發展的土地所需資金及用作一般公司用途。本公司或會調整其收購及發展計劃，以應對不斷變化的市況，並因此或會重新分配建議票據發行所得款項的用途。

上市

本公司已接獲票據於新交所上市的原則性批准。票據獲准於新交所上市並不被視為本公司或票據的價值指標。本公司並未尋求票據在香港或任何其他證券交易所上市。

一般事項

由於截至本公告日期並未就建議票據發行訂立具約束力的協議，建議票據發行可能會或可能不會落實。投資者及本公司股東在買賣本公司證券時務請審慎行事。倘簽訂購買協議，本公司將就建議票據發行另行刊發公告。

釋義

於本公告內，除文意另有所指，否則下列術語應具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新城發展控股有限公司（一間根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市）及其子公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行，建議票據發行的聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人之一
「董事」	指	本公司董事
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司，建議票據發行的聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人之一
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「美林」	指	Merrill Lynch International，建議票據發行的獨家全球協調人、及聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人之一

「票據」	指	本公司將予發行的優先票據
「建議票據發行」	指	本公司建議發行票據
「購買協議」	指	擬由（其中包括）本公司、美林、德意志銀行、瑞銀及海通國際就建議票據發行訂立的協議
「證券法」	指	美國1933年證券法（經修訂）
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司擔保人」	指	為票據提供擔保的本公司若干現有子公司
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及服從其司法管轄的所有地區
「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行，建議票據發行的聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人之一

承董事會命
新城發展控股有限公司
 董事長
王振華

香港，二零一三年一月二十一日

於本公告日期，本公司董事包括執行董事王振華先生、閔遠松先生、劉源滿先生、譚為民先生及黃茂莉女士，非執行董事呂小平先生，獨立非執行董事陳華康先生、聶梅生女士及朱增進先生。

新城發展控股有限公司

未經審核中期財務資料

截至二零一二年九月三十日止九個月

新城發展控股有限公司（「本公司」）欣然公佈以下於二零一二年九月三十日及截至該日止九個月的未經審核簡明合併中期財務資料，其已由本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」及本公司審核委員會予以審閱。

簡明合併財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	於 二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	4	114,751	117,016
投資物業	5	2,741,200	2,443,200
無形資產		7,259	5,341
於聯營公司的投資	6	231,607	235,000
遞延所得稅資產	16	386,518	362,640
可供出售金融資產	7	161,187	156,000
土地使用權	8	367,248	367,248
		4,009,770	3,686,445
流動資產			
租賃土地預付款項	9	3,536,778	2,689,155
完工待售或在建銷售物業	10	28,705,797	24,227,066
貿易及其他應收款項和預付款項	11	2,294,540	1,761,606
受限制現金		839,570	314,536
現金和現金等價物		3,427,740	4,221,558
		38,804,425	33,213,921
總資產		42,814,195	36,900,366
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
已發行及繳足股本	12	3,466	3,466
儲備		3,372,886	3,176,350
		3,376,352	3,179,816
非控股權益		2,257,351	2,022,133
權益總額		5,633,703	5,201,949

隨附附註為本簡明合併財務報表的組成部分。

	附註	於 二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	14	5,320,000	6,649,200
遞延所得稅負債	16	381,825	343,237
		<u>5,701,825</u>	<u>6,992,437</u>
流動負債			
貿易和其他應付款項	15	8,271,480	6,627,089
預售物業預收款項		18,079,312	12,775,020
即期所得稅負債		673,575	1,085,703
借款	14	4,453,495	4,217,363
應付股息	20	805	805
		<u>31,478,667</u>	<u>24,705,980</u>
總負債		<u>37,180,492</u>	<u>31,698,417</u>
總權益及負債		<u>42,814,195</u>	<u>36,900,366</u>
流動資產淨值		<u>7,325,758</u>	<u>8,507,941</u>
總資產減流動負債		<u>11,335,528</u>	<u>12,194,386</u>

隨附附註為本簡明合併財務報表的組成部分。

簡明合併利潤表

截至二零一二年九月三十日止九個月

	附註	截至九月三十日止九個月	
		二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
收入		6,297,396	3,515,274
銷售成本	17	(4,760,924)	(2,519,567)
毛利		1,536,472	995,707
投資物業公允價值收益		8,305	275,953
銷售和營銷成本	17	(275,632)	(240,699)
行政開支	17	(415,146)	(331,639)
其他收入		8,898	6,568
其他開支		(3,455)	(4,853)
其他收益 — 淨額		8,915	40,628
經營利潤		868,357	741,665
財務收入	18	31,859	16,500
融資成本	18	(100,620)	(128,884)
融資成本 — 淨額		(68,761)	(112,384)
應佔聯營公司業績		(3,393)	—
除所得稅前利潤		796,203	629,281
所得稅開支	19	(359,199)	(292,025)
期內利潤		437,004	337,256
應佔：			
本公司權益持有人		169,012	214,179
非控股權益		267,992	123,077
		437,004	337,256
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 — 基本及攤薄		人民幣0.04元	人民幣0.05元

隨附附註為本簡明合併財務報表的組成部分。

簡明合併全面收益表
截至二零一二年九月三十日止九個月

截至九月三十日止九個月
二零一二年 二零一一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

期內利潤	437,004	337,256
其他全面收益	—	—
期內全面收益總額	<u>437,004</u>	<u>337,256</u>
應佔：		
本公司權益持有人	169,012	214,179
非控股權益	<u>267,992</u>	<u>123,077</u>
	<u>437,004</u>	<u>337,256</u>

隨附附註為本簡明合併財務報表的組成部分。

簡明合併權益變動表

截至二零一二年九月三十日止九個月

	本公司權益持有人應佔						
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)							
於二零一二年一月一日的結餘	3,466	360,020	(214,198)	3,030,528	3,179,816	2,022,133	5,201,949
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	169,012	169,012	267,992	437,004
與擁有人之間的交易							
首次公開發售前股份獎勵計劃							
– 僱員服務價值 (附註13)	-	-	27,524	-	27,524	-	27,524
子公司股息	-	-	-	-	-	(32,774)	(32,774)
與擁有人之間的交易總額	-	-	27,524	-	27,524	(32,774)	(5,250)
於二零一二年九月三十日的結餘	<u>3,466</u>	<u>360,020</u>	<u>(186,674)</u>	<u>3,199,540</u>	<u>3,376,352</u>	<u>2,257,351</u>	<u>5,633,703</u>
(未經審核)							
於二零一一年一月一日的結餘	-	-	118,326	2,143,642	2,261,968	1,491,306	3,753,274
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	214,179	214,179	123,077	337,256
與擁有人之間的交易							
發行普通股	3,466	360,020	(360,049)	-	3,437	-	3,437
首次公開發售前股份獎勵計劃							
– 僱員服務價值 (附註13)	-	-	1,924	-	1,924	-	1,924
首次公開發售前股份獎勵計劃							
– 前僱員、高級僱員及業務合夥人							
服務價值 (附註13)	-	-	14,057	-	14,057	-	14,057
子公司股息	-	-	-	-	-	(26,218)	(26,218)
與擁有人之間的交易總額	3,466	360,020	(344,068)	-	19,418	(26,218)	(6,800)
於二零一一年九月三十日的結餘	<u>3,466</u>	<u>360,020</u>	<u>(225,742)</u>	<u>2,357,821</u>	<u>2,495,565</u>	<u>1,588,165</u>	<u>4,083,730</u>

隨附附註為本簡明合併財務報表的組成部分。

簡明合併現金流量表
截至二零一二年九月三十日止九個月

截至九月三十日止九個月
二零一二年 二零一一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

經營活動所得／(所用) 現金淨額	519,915	(3,536,195)
投資活動所用現金淨額	(218,891)	(317,429)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(1,094,842)	1,719,175
現金和現金等價物減少淨額	(793,818)	(2,134,449)
期初的現金及現金等價物	4,221,558	3,951,249
期末的現金及現金等價物	3,427,740	1,816,800

隨附附註為本簡明合併財務報表的組成部分。

簡明中期財務資料附註

截至二零一二年九月三十日止九個月

1 一般資料

新城發展控股有限公司（「本公司」）於二零一零年四月二十三日根據開曼群島公司法（二零一零年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Scotia Centre, 4th Floor, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，並自二零一二年十二月三日起變更至Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

為令本公司股本於香港聯合交易所有限公司主板首次上市，作為重組的一部份成立本公司（「重組」）。重組詳情載於本公司日期為二零一二年十一月十九日的招股說明書（「招股說明書」）。

本公司為一家投資控股公司，其子公司（連同本公司，統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務（「上市業務」）。本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited。本集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

本公司的股份在報告期末後於二零一二年十一月二十九日在香港聯合交易所有限公司上市。本公司以每股1.45港元發行1,418,000,000股每股面值0.001港元的普通股份並籌集所得款項總額約2,056,100,000港元。

根據於二零一三年一月二十日的董事會決議案，本公司擬發行美元計價優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。建議票據發行的金額、條款及條件尚未釐定及建議票據發行可能會或可能不會落實。

除另有指明外，本簡明合併中期財務資料以人民幣（「人民幣」）千元為單位呈列，並已於二零一三年一月二十日獲本公司董事會批准及授權發行。

本簡明合併中期財務資料未經審核。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

截至二零一二年九月三十日止九個月的本簡明合併中期財務資料乃根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製並應與招股說明書附錄一會計師報告所載本公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的合併財務資料（「會計師報告」）一併閱讀。

2.2 會計政策

所採用的會計政策與本公司編製會計師報告載的合併財務資料所採用者一致。

除非準則禁止追溯採用，於本中期期間生效的新準則以及對現有準則的修訂及詮釋均已於整個中期期間內一致採用。對於本中期期間，並無首次生效的新訂或經修訂準則或詮釋對本集團的財務報表具有重大影響。

2.3 估計

編製中期財務報表要求管理層作出會影響會計政策應用及資產和負債、收入和支出的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。

編製本簡明中期財務資料時，管理層在應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與會計師報告所載者相同。

2.4 財務風險管理

2.4.1 財務風險因素

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

本簡明合併中期財務資料並不包括年度財務報表要求的所有財務風險管理資料及披露，並應與會計師報告一併閱讀。

2.4.2 流動資金風險

與二零一一年十二月三十一日相比，金融負債的合約未貼現現金流出並無重大變動。

2.4.3 公允價值估計

與二零一一年十二月三十一日相比，公允價值估計並無重大變動。

2.4.4 資本風險管理

本集團的資本管理的目標乃為保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報和維持最佳的資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款減去現金和現金等價物。總資本按合併財務狀況表所列的總權益另加債務淨額計算。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年九月三十日，資產負債比率如下：

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
借款	9,773,495	10,866,563
減：現金和現金等價物	(3,427,740)	(4,221,558)
債務淨額	6,345,755	6,645,005
權益總額	5,633,703	5,201,949
總資本	11,979,458	11,846,954
資產負債比率	53%	56%

3 分部資料

管理層根據主要經營決策者審核的報告（用於作出戰略決策）釐定營運分部。王董事長被視為主要經營決策者。

本集團通過兩個營運分部管理業務，這與就資源分配和業績評估向本集團主要經營決策者內部呈報信息的方式一致，概無合併營運分部以形成以下可呈報分部。

- 江蘇新城地產股份有限公司，一家其境內上市外資股於上海證券交易所上市的公司（「B股公司」）。
- 不屬於B股公司的物業項目（「非B股公司」）。

B股公司主要從事住宅物業開發，而非B股公司主要從事多用途綜合樓開發。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部份收入來自中國，及大部份資產位於中國。

主要經營決策者根據投資物業除所得稅及公允價值收益前的收入及利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括投資物業的所得稅開支和公允價值收益的影響。

截至二零一二年九月三十日止九個月（未經審核）					
	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	本集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入	<u>6,147,268</u>	<u>153,309</u>	<u>6,300,577</u>	<u>(3,181)</u>	<u>6,297,396</u>
除投資物業公允價值收益和所得稅開支前分部利潤／（虧損）	977,340	(115,033)	862,307	(74,409)	787,898
財務收入	26,751	5,108	31,859	-	31,859
融資成本	(39,431)	(61,189)	(100,620)	-	(100,620)
折舊和攤銷	(10,967)	(4,281)	(15,248)	-	(15,248)
分佔聯營公司業績	<u>(3,393)</u>	<u>-</u>	<u>(3,393)</u>	<u>-</u>	<u>(3,393)</u>
期內利潤對賬如下：					
除投資物業公允價值收益和所得稅開支前的分部利潤					787,898
投資物業公允價值收益					8,305
所得稅開支					<u>(359,199)</u>
期內利潤					<u>437,004</u>

於二零一二年九月三十日（未經審核）					
	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	本集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	<u>32,298,630</u>	<u>10,531,540</u>	<u>42,830,170</u>	<u>(15,975)</u>	<u>42,814,195</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	231,607	-	231,607	-	231,607
添置非流動資產（除金融工具和遞延稅項資產）	<u>9,938</u>	<u>294,534</u>	<u>304,472</u>	<u>-</u>	<u>304,472</u>
分部負債	<u>27,678,823</u>	<u>9,517,644</u>	<u>37,196,467</u>	<u>(15,975)</u>	<u>37,180,492</u>

截至二零一一年九月三十日止九個月（未經審核）

	B股公司 人民幣千元	非B股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	<u>3,148,737</u>	<u>370,600</u>	<u>3,519,337</u>	<u>(4,063)</u>	<u>3,515,274</u>
除投資物業公允價值收益和所得 稅開支前分部利潤／（虧損）	457,939	(51,121)	406,818	(53,490)	353,328
財務收入	8,493	8,007	16,500	—	16,500
融資成本	(55,994)	(72,890)	(128,884)	—	(128,884)
折舊和攤銷	<u>(9,670)</u>	<u>(1,953)</u>	<u>(11,623)</u>	<u>—</u>	<u>(11,623)</u>

期內利潤對賬如下：

除投資物業公允價值收益和所得 稅開支前的分部利潤					353,328
投資物業公允價值收益					275,953
所得稅開支					<u>(292,025)</u>
期內利潤					<u>337,256</u>

於二零一一年十二月三十一日

	B股公司 人民幣千元	非B股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部資產	<u>28,974,355</u>	<u>7,929,836</u>	<u>36,904,191</u>	<u>(3,825)</u>	<u>36,900,366</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	235,000	—	235,000	—	235,000
添置非流動資產（除金融工具 和遞延稅項資產）	<u>80,641</u>	<u>848,749</u>	<u>929,390</u>	<u>—</u>	<u>929,390</u>
分部負債	<u>24,946,726</u>	<u>6,755,516</u>	<u>31,702,242</u>	<u>(3,825)</u>	<u>31,698,417</u>

4 物業、廠房和設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
(未經審核)					
截至二零一二年九月三十日止					
九個月					
期初賬面淨值	55,250	18,107	17,321	26,338	117,016
添置	-	846	7,829	3,058	11,733
出售	(156)	(2)	(141)	-	(299)
折舊費用	(1,434)	(2,069)	(3,770)	(6,426)	(13,699)
期末賬面淨值	<u>53,660</u>	<u>16,882</u>	<u>21,239</u>	<u>22,970</u>	<u>114,751</u>
於二零一二年九月三十日					
成本	59,562	29,790	34,658	42,679	166,689
累計折舊	(5,902)	(12,908)	(13,419)	(19,709)	(51,938)
賬面淨值	<u>53,660</u>	<u>16,882</u>	<u>21,239</u>	<u>22,970</u>	<u>114,751</u>
(未經審核)					
截至二零一一年九月三十日止					
九個月					
期初賬面淨值	11,545	20,097	8,641	4,111	44,394
轉自完工待售或在建銷售物業	46,013	-	-	25,512	71,525
其他添置	-	2,789	11,605	117	14,511
出售	(1,032)	(456)	(665)	-	(2,153)
折舊費用	(726)	(2,764)	(3,238)	(3,926)	(10,654)
期末賬面淨值	<u>55,800</u>	<u>19,666</u>	<u>16,343</u>	<u>25,814</u>	<u>117,623</u>
於二零一一年九月三十日					
成本	59,926	32,478	25,774	34,613	152,791
累計折舊	(4,126)	(12,812)	(9,431)	(8,799)	(35,168)
賬面淨值	<u>55,800</u>	<u>19,666</u>	<u>16,343</u>	<u>25,814</u>	<u>117,623</u>

截至二零一一年及二零一二年九月三十日止九個月，本集團的折舊費用已悉數計入行政開支或銷售和營銷成本。

5 投資物業

	竣工 人民幣千元	開發中 人民幣千元	合計 人民幣千元
(未經審核)			
於二零一二年一月一日	4,200	2,439,000	2,443,200
增加	–	289,695	289,695
項目竣工(a)	1,415,390	(1,415,390)	–
公允價值收益	610	7,695	8,305
於二零一二年九月三十日	<u>1,420,200</u>	<u>1,321,000</u>	<u>2,741,200</u>
(未經審核)			
於二零一一年一月一日	8,900	1,334,000	1,342,900
增加	–	706,047	706,047
出售	(4,700)	–	(4,700)
公允價值收益	–	275,953	275,953
於二零一一年九月三十日	<u>4,200</u>	<u>2,316,000</u>	<u>2,320,200</u>

(a) 吾悅廣場一期部份已於二零一二年三月竣工。

投資物業於各報告期末由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行重估。

就已竣工物業而言，估值透過將來自現有租約的淨租金收入（已計及物業潛在的復歸收入撥備）撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。下列已竣工投資物業租金收入已於利潤表內確認：

	截至九月三十日止九個月 二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入	<u>15,202</u>	<u>226</u>

就在建投資物業，估值乃按投資法計算，並計及已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映已竣工開發項目的質量，依據是該物業將根據集團最近開發計劃予以開發和完成。

本集團於投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
在中國，		
按40年租約持有	2,737,000	2,439,000
按70年租約持有	4,200	4,200
	<u>2,741,200</u>	<u>2,443,200</u>

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年九月三十日，賬面總值分別為人民幣852,070,000元和人民幣1,924,264,000元的投資物業已抵押作本集團借款的抵押品（附註14）。

6 於聯營公司的投資

	截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
期初結餘	235,000	10,000
於上海萬之城房地產開發有限公司(「上海萬之城」)的投資 分佔業績	- (3,393)	5,000 -
期末結餘	<u>231,607</u>	<u>15,000</u>

儘管本集團持有上海萬之城50%的股權，但本集團將其於上海萬之城的投資列作聯營公司。根據與上海萬之城其他50%股權持有人訂立的合同，其他投資者以大多數董事會席位和其他合約權利控制上海萬之城。然而，本集團可對上海萬之城施加重大影響。

7 可供出售金融資產

	截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
期初結餘(a)	156,000	156,000
— 收購(b、c、d)	5,187	53,066
— 出售(b)	-	(38,066)
期末結餘	<u>161,187</u>	<u>171,000</u>

- (a) 於二零一零年九月二日，本集團以代價人民幣156,000,000元收購蘇州銀行1%的股權。金融資產於二零一一年九月三十日或二零一二年九月三十日的公允價值相對收購成本並無重大變動。
- (b) 於二零一一年三月二十九日，本集團以代價人民幣38,065,500元收購蘇州翡翠國際社區置業有限公司(「蘇州翡翠」)5%的股權。於二零一一年九月九日，出售該股權所得款項為人民幣88,065,500元。
- (c) 於二零一一年九月二十日，本集團於國內基金市場認購公眾投資基金人民幣15,000,000元。於二零一一年十一月十一日，出售該投資基金所得款項為人民幣15,266,000元。
- (d) 於二零一二年四月十日，本集團以代價人民幣5,187,000元收購Shanghai Jingying Investment Management Limited Partnership 6.19%的股權。金融資產於二零一二年九月三十日的公允價值相對收購成本並無重大變動。

8 土地使用權

餘額指日後用於物業開發並銷售的土地使用權。

9 租賃土地預付款項

餘額指本集團就購買租賃土地使用權作出的預付款項。

10 完工待售或在建銷售物業

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
將予開發的租賃土地	1,772,391	2,376,518
在建銷售物業	25,100,351	20,225,414
完工待售物業	2,302,455	2,107,534
	29,175,197	24,709,466
減：減值虧損撥備	(469,400)	(482,400)
	28,705,797	24,227,066

完工待售或在建銷售物業均位於中國。

截至二零一二年及二零一一年九月三十日止九個月，於完工待售和在建銷售物業中資本化的借款成本分別為約人民幣621,046,000元及人民幣555,460,000元。

截至二零一二年及二零一一年九月三十日止九個月，借款資本化率分別為10.09%及9.30%。

於二零一二年九月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團以下將予開發的租賃土地、在建銷售物業和完工待售物業已抵押作本集團借款的抵押品（附註14）。

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押的賬面值：		
將予開發的租賃土地	642,204	1,069,912
在建銷售物業	8,084,656	6,900,317
完工待售物業	34,158	34,158

11 貿易和其他應收款項及預付款項

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	5,027	7,085
應收票據	720	25,227
貿易應收款項 — 小計	5,747	32,312
減：應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項 — 淨額	5,747	32,312
應收關連方款項 (附註23)	230,367	390,367
預付營業稅和附加費(i)	997,523	704,862
預付所得稅和土地增值稅(ii)	557,216	414,993
投標保證金(ii)	281,030	—
住房公積金中心的按金(iii)	98,254	93,815
預付建設成本	48,226	87,428
其他	76,177	37,829
	2,294,540	1,761,606

- (i) 當本集團收到客戶預付款時，徵收營業稅、附加費和土地增值稅，該預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。此外，當計算應課稅收入時，按本集團收到的預付款的5%至15%計算的預計利潤計入會計收入，預付所得稅同樣列作預付款項。
- (ii) 該結餘指土地使用權競標的投標保證金，其後收回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (iii) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。這些按金將於物業所有權證轉讓至這些購房者時予以解除。

12 股本

(a) 法定股本

	法定股份數目	
	美元股份	港元股份
於二零一一年一月一日	50,000	—
於二零一一年九月十二日重新計值和註銷	(50,000)	390,000,000
於二零一一年九月十二日增加	—	9,610,000,000
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年九月三十日	—	10,000,000,000

(b) 已發行股份

截至二零一二年九月三十日止九個月已發行股本概無任何變動。

13 以股份為基礎的支付

截至二零一二年九月三十日及二零一一年九月三十日止九個月，本集團分別確認開支人民幣27,524,000元及人民幣15,981,000元。

14 借款

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期、有抵押及向以下機構借入：		
— 銀行(a)	6,527,360	6,128,900
— 信託融資安排		
— 傳統貸款(b)	1,912,200	2,137,200
— 附有購回義務的權益(b)	300,000	1,467,163
	<u>8,739,560</u>	<u>9,733,263</u>
減：長期借款的即期部份	<u>(3,419,560)</u>	<u>(3,084,063)</u>
	<u>5,320,000</u>	<u>6,649,200</u>
即期、有抵押及向以下機構借入：		
— 銀行(a)	384,060	384,000
— 信託融資安排		
— 傳統貸款(b)	219,875	319,300
— 附有購回義務的權益(b)	430,000	430,000
— 長期借款的即期部份	3,419,560	3,084,063
	<u>4,453,495</u>	<u>4,217,363</u>

(a) 本集團的銀行借款由將予開發的租賃土地、在建物業、完工待售物業(附註10)、投資物業(附註5)、子公司股份和銀行存款抵押或由本公司的子公司相互或由王先生擔保。

(b) 該等借款主要與信託公司以信託融資安排形式訂立。傳統貸款信託融資安排是本集團與信託公司訂立的貸款協議。附有購回義務信託融資安排的權益涉及附有購回義務的項目公司股本擴大或轉讓股權。信託融資安排的實質是借款，以合法轉讓的項目公司的股權作為抵押品。信託融資安排項下的借款由若干完工待售或在建銷售物業(附註10)和本集團子公司的股份抵押或由王先生(附註23)擔保。

借款變動分析如下：

人民幣千元

(未經審核)

截至二零一二年九月三十日止九個月

於二零一二年一月一日的期初金額

10,866,563

借款所得款項

— 銀行

3,067,560

— 信託融資安排 — 傳統貸款

219,875

償還借款

— 銀行

(2,669,040)

— 信託融資安排 — 傳統貸款

(544,300)

— 信託融資安排 — 附有購回義務的權益

(1,167,163)

於二零一二年九月三十日的期末金額

9,773,495

(未經審核)

截至二零一一年九月三十日止九個月

於二零一一年一月一日的期初金額

8,459,135

借款所得款項

— 銀行

2,599,029

— 信託融資安排 — 傳統貸款

2,231,500

償還借款

— 銀行

(1,692,461)

— 信託融資安排 — 傳統貸款

(600,000)

— 信託融資安排 — 附有購回義務的權益

(754,875)

於二零一一年九月三十日的期末金額

10,242,328

15 貿易和其他應付款項

於二零一二年 於二零一一年
九月三十日 十二月三十一日
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核)

貿易應付款項

7,140,780

5,950,825

應付票據

601,987

39,121

應付關連方款項 (附註23)

4,474

4,404

營業稅和其他應付稅項

112,068

200,458

代收保養及裝修費

85,830

78,958

代收契稅

54,692

78,311

應計工資

18,549

62,816

應付利息

103,859

132,941

臨時應付資金(i)

18,000

18,000

自供應商收悉的建設按金

66,100

—

其他

65,141

61,255

8,271,480

6,627,089

(i) 臨時應付資金指應付非關聯方款項，不計息且無抵押。

於二零一二年九月三十日及二零一一年十二月三十一日，多數貿易應付款項的賬齡少於一年。

16 遞延所得稅

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至九月三十日止九個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期初結餘	19,403	(52,236)
自收益表支銷 (附註19)	(14,710)	(47,931)
期末結餘	<u>4,693</u>	<u>(100,167)</u>

17 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至九月三十日止九個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
土地使用權成本	1,343,248	513,738
建設成本	2,697,347	1,633,244
資本化利息	280,475	97,667
營業稅及附加費(i)	354,957	191,965
完工待售物業撥備應計費用	–	10,344
物業、廠房和設備折舊 (附註4)	13,699	10,654
無形資產攤銷	1,549	969
銀行手續費	8,408	14,678
員工成本	320,355	242,392
招待費	50,813	49,663
印花稅及其他稅項	16,604	15,759
專業費用	31,946	15,097
核數師酬金	3,500	3,950
應付核數師的非核數服務費	235	636
銷售佣金	89,151	62,259
廣告及宣傳費用	147,870	150,600
租賃開支	13,673	15,290
差旅費用	5,424	6,429
其他開支	72,448	56,571
銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計	<u>5,451,702</u>	<u>3,091,905</u>

(i) 本集團現時旗下的中國公司須就其銷售物業收入和租金收入繳納5%的營業稅，而附加費按營業稅的10%至12%繳納。

18 融資成本－淨額

	截至九月三十日止九個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資成本		
－ 銀行貸款和信託融資安排的利息	(773,031)	(749,875)
－ 減：資本化利息	672,411	620,991
融資成本總額	<u>(100,620)</u>	<u>(128,884)</u>
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	31,859	16,500
融資成本淨額	<u><u>(68,761)</u></u>	<u><u>(112,384)</u></u>

19 所得稅開支

	截至九月三十日止九個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	179,436	130,861
－ 中國企業所得稅	165,053	113,233
	<u>344,489</u>	<u>244,094</u>
遞延所得稅	14,710	47,931
期內列支的所得稅總額	<u><u>359,199</u></u>	<u><u>292,025</u></u>

中國企業所得稅

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」），並自二零零八年一月一日起生效。根據企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，本集團旗下位於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

20 股息

本公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。

截至二零一二年及二零一一年九月三十日止九個月的股息指本集團現時旗下公司在截至二零一二年及二零一一年九月三十日止九個月向其當時的股權持有人宣派的股息（經撤銷集團間股息）。經考慮本簡明合併中期財務資料的目的後，並無呈列股息率和可獲派股息的股份數目，因為這些資料並無意義。

21 承擔

(a) 物業開發支出承擔

於報告期末，尚未產生的物業開發支出承擔如下：

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>11,714,484</u>	<u>6,962,029</u>

(b) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租賃的若干辦公室樓宇於報告期末未來應付的最低租金總額如下：

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年之內	13,409	9,889
一至五年	<u>12,420</u>	<u>13,663</u>
	<u>25,829</u>	<u>23,552</u>

22 財務擔保及或然負債

(a) 按揭融資的擔保

於報告期末，本集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
就本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保	<u>6,738,971</u>	<u>3,970,751</u>

(b) 於二零一一年十二月三十一日及二零一二年九月三十日，本集團的子公司就借款（附註14）相互提供若干企業擔保。董事認為子公司有足夠財務資源償付其債務。

(c) 於二零一一年十一月，本集團以總金額人民幣330,000,000元預售上海新城公館項目100套公寓，但價格可予調整。這些公寓的售價於交付時可按照交付日期前三個月上海新城公館項目的平均售價作出調整。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年九月三十日，經考慮市況和該項目現時實際售價後，預期有關價格不會予以調整。

23 關連方交易

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	與本集團關係
王先生	本公司的控股股東及董事
王曉松先生	王先生的家族成員
富域香港投資有限公司	王先生控股的公司
江蘇新城實業集團有限公司 (原：江蘇新城科創房地產有限公司)	王先生控股的公司
上海萬之城房地產開發有限公司	本集團的聯營公司

(b) 與關連方的交易

除於附註14披露的擔保外，本集團已進行以下關連方交易：

	截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 向關連方撥款 — 上海萬之城	—	599,367
(ii) 向關連方出售股權 — 江蘇新城實業集團有限公司	—	500
(iii) 轉讓負債 — 江蘇新城實業集團有限公司	44,000	—
(iv) 由關連方擔保的借款 (附註14)		
	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
王先生	401,500	901,500

截至二零一二年十一月十九日，上述擔保已悉數解除。

(v) 佔用關連方擁有的物業

本集團若干子公司佔用王曉松先生擁有的總建築面積為720平方米的若干物業作營運用途，且毋須支付任何費用。根據租賃協議，此安排將於本公司上市後繼續生效。

(c) 關連方結餘

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
(i) 應收關連方款項 (附註11)		
— 上海萬之城房地產開發有限公司	<u>230,367</u>	<u>390,367</u>
(ii) 應付關連方款項 (附註15)		
— 富域香港投資有限公司	<u>4,474</u>	<u>4,404</u>