

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



## Future Land Development Holdings Limited

### 新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

### 截至2014年12月31日止年度 全年業績公告

#### 全年業績摘要

- 營業額減少0.3%至人民幣20,718.7百萬元；
- 毛利減少17.3%至人民幣3,874百萬元；
- 年度利潤為人民幣1,679.3百萬元，其中歸屬於本公司權益持有人的年度利潤為人民幣1,025.7百萬元；
- 核心盈利\*為人民幣1,330.5百萬元，其中歸屬於本公司權益持有人的核心盈利為人民幣707.3百萬元；
- 實現合約銷售\*\*人民幣24,510百萬元，相應的銷售建築面積為約276.9萬平方米，分別增加18.8%及25.5%；
- 現金和現金等價物減少35.0%至人民幣4,817.9百萬元；
- 淨負債對權益比率\*\*\*於年末達到52.6%；及
- 董事會建議末期股息每股人民幣0.05元。

\* 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業公允價值收益及列入其他收益中的於完工待售物業轉撥至投資物業時產生的公允價值收益（除稅後）。

\*\* 合約銷售含本集團合營及聯營項目（按100%計算）合約銷售金額人民幣1,393百萬元及合約銷售面積11.7萬平方米（「平方米」）。

\*\*\* 淨負債對權益比率即總借款減現金、現金等價物及受限制現金除以總權益再乘以100%。

新城發展控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其子公司（「本集團」）截至2014年12月31日止年度的合併財務業績，連同2013年年度的比較數字如下：

**合併利潤表**  
截至2014年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	8	20,718,670	20,771,255
銷售成本	9	(16,844,627)	(16,088,038)
<b>毛利</b>		<b>3,874,043</b>	4,683,217
投資物業公允價值收益		365,994	37,839
銷售和營銷成本	9	(613,387)	(592,032)
行政開支	9	(701,787)	(680,028)
其他收入		36,903	151,674
其他開支		(2,405)	(4,152)
其他收益 — 淨額		105,627	46,270
<b>經營利潤</b>		<b>3,064,988</b>	3,642,788
財務收入	10	117,008	121,793
融資成本	10	(252,802)	(516,693)
<b>融資成本 — 淨額</b>		<b>(135,794)</b>	(394,900)
應佔聯營公司業績		2,849	(11,422)
應佔合營企業業績		(10,195)	—
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>2,921,848</b>	3,236,466
所得稅開支	11	(1,242,561)	(1,519,329)
<b>年度利潤</b>		<b>1,679,287</b>	1,717,137
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,025,721	981,262
非控股權益		653,566	735,875
		<b>1,679,287</b>	1,717,137
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 — 基本及攤薄	12	人民幣0.18元	人民幣0.17元
<b>股息</b>	13	<b>283,400</b>	283,400

## 合併全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年度利潤	1,679,287	1,717,137
可其後重新分類至損益的其他全面收益		
— 可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	<u>20,250</u>	<u>—</u>
年度全面收益總額	<u><b>1,699,537</b></u>	<u><b>1,717,137</b></u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,037,149	981,262
非控股權益	<u>662,388</u>	<u>735,875</u>
	<u><b>1,699,537</b></u>	<u><b>1,717,137</b></u>

合併財務狀況表  
於2014年12月31日

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備		741,152	116,009
投資物業		5,936,000	3,307,000
無形資產		17,574	9,836
於聯營公司的投資		146,317	43,468
於合營企業的投資		861,055	10,000
遞延所得稅資產		499,175	499,738
可供出售金融資產		287,385	221,187
土地使用權		397,659	367,248
其他應收賬款及預付款項	4	976,544	198,538
		<u>9,862,861</u>	<u>4,773,024</u>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		3,263,529	3,285,498
完工待售或在建銷售物業		29,862,468	28,728,964
貿易和其他應收款項及預付款項	4	3,216,397	2,112,831
受限制現金		2,618,559	886,180
現金和現金等價物		4,817,907	7,411,713
		<u>43,778,860</u>	<u>42,425,186</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>53,641,721</b></u>	<u><b>47,198,210</b></u>
<b>所有者權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
已發行及繳足股本	5	4,617	4,617
儲備		7,639,363	6,717,031
		<u>7,643,980</u>	<u>6,721,648</u>
<b>非控股權益</b>		<u>4,707,042</u>	<u>3,876,311</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>12,351,022</b></u>	<u><b>10,597,959</b></u>

# 合併財務狀況表（續）

於2014年12月31日

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	6	10,555,452	11,715,075
遞延所得稅負債		686,260	432,922
		<u>11,241,712</u>	<u>12,147,997</u>
<b>流動負債</b>			
貿易和其他應付款項	7	12,023,131	10,368,476
預售物業預收款項		13,164,015	10,235,042
即期所得稅負債		1,484,495	1,673,306
借款	6	3,376,189	2,174,501
應付股息		1,157	929
		<u>30,048,987</u>	<u>24,452,254</u>
<b>負債總額</b>		<u>41,290,699</u>	<u>36,600,251</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>53,641,721</u>	<u>47,198,210</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>13,729,873</u>	<u>17,972,932</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>23,592,734</u>	<u>22,745,956</u>

## 附註：

### 1. 一般資料

新城發展控股有限公司（「本公司」）於2010年4月23日根據開曼群島公司法（2010年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

本公司及其子公司（統稱「本集團」）的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及物業投資。本公司的母公司為富域香港投資有限公司（「富域香港」），本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited。富域香港和First Priority Group Limited均於英屬處女群島註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

為籌備本公司股份首次在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，本集團進行重組（「重組」），據此，本公司成為組成本集團各子公司之控股公司。重組之詳情載於本公司日期為2012年11月19日之招股章程。

本公司股份於2012年11月29日開始在聯交所主板上市（「上市」）。

除另有指明外，合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）為單位呈列。

本公告所載年度業績並不構成本集團截至2014年12月31日止年度的合併財務報表，而是摘錄自該等財務報表。

### 2. 編製基準

合併財務報表已根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值列賬的可供出售金融資產及投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需行使其判斷。

#### 本集團於2014年採納之新修訂及詮釋

以下對現有準則之新修訂及詮釋於2014年1月1日開始之財政年度首次強制應用，而且與本集團之業務有關：

- 香港會計準則第36條（修訂本）「資產減值」中有關非金融資產可收回金額的披露（於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效）。此修訂透過頒佈香港財務報告準則第13號，刪除了香港會計準則第36號包括的有關現金產生單位可收回金額的若干披露。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號「徵費」（於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效）載列如支付徵費責任屬於香港會計準則第37號「撥備」範圍內時對該責任的會計處理方法。該詮釋闡述產生徵費責任的事件及於何時確認有關責任。

- 香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈報」有關金融資產與金融負債對銷(於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效)。此修訂澄清，對銷的權利不得依賴於未來事件，亦必須在日常業務過程中及當出現違約、無力償債或破產時，所有對手方均可合法強制執行。此修訂亦考慮到結算機制。
- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)有關「投資實體合併」(於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效)。該等修訂意味頗多基金及類似實體將會獲豁免把彼等大部份的子公司作賬目合併。該等修訂賦予符合「投資主體」定義並顯示其特點的實體提供豁免。
- 香港會計準則第39號(修訂本)「金融工具：確認和計量」有關衍生工具更替(於2014年1月1日或之後年度生效)。該修訂考慮到有關「場外交易」衍生工具的立法修改以及中央對手方的設立。根據香港會計準則第39號，當衍生工具更替到中央對手方時，對沖會計法將會終止。此修訂就一項對沖工具的更替達到若干標準時，為對沖會計的終止提供緩衝。

於2014年1月1日起採納上述新修訂及詮釋並無對本集團截至2014年12月31日止年度的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

截至2014年12月31日止年度，本集團並無提早採納已頒佈但未生效的任何新的會計及財務報告準則及對現有準則的修訂及詮釋。本集團正評估此等新準則、修訂及詮釋的影響，並且不預期於生效採納時將對本集團之經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟本集團尚未能就新的財務報告準則香港財務報告準則第15號「來自與客戶合約之收入」(於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效)作出結論。

### 3. 分部資料

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

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除所得稅和投資物業公允價值收益前的收入和利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括所得稅開支及投資物業公允價值收益的影響。



	截至2014年12月31日止年度				本集團合計 人民幣千元
	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	
分部收入	<u>17,100,229</u>	<u>3,642,588</u>	<u>20,742,817</u>	<u>(24,147)</u>	<u>20,718,670</u>
除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前分部利潤	2,141,988	510,452	2,652,440	(96,586)	2,555,854
財務收入	67,816	49,192	117,008	-	117,008
融資成本	(18,514)	(234,288)	(252,802)	-	(252,802)
折舊和攤銷	(21,751)	(14,714)	(36,465)	-	(36,465)
應佔聯營公司業績	2,849	-	2,849	-	2,849
應佔合營企業業績	<u>(10,195)</u>	<u>-</u>	<u>(10,195)</u>	<u>-</u>	<u>(10,195)</u>

年度利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前的分部利潤總額					2,555,854
投資物業公允價值收益					365,994
所得稅開支					<u>(1,242,561)</u>
年度利潤					<u>1,679,287</u>

於2014年12月31日

分部資產	<u>33,898,130</u>	<u>19,748,283</u>	<u>53,646,413</u>	<u>(4,692)</u>	<u>53,641,721</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	46,317	100,000	146,317	-	146,317
於合營企業的投資	861,055	-	861,055	-	861,055
添置非流動資產 (金融工具和遞延稅項資產除外)	<u>2,617,606</u>	<u>1,198,258</u>	<u>3,815,864</u>	<u>-</u>	<u>3,815,864</u>
分部負債	<u>25,605,503</u>	<u>15,689,888</u>	<u>41,295,391</u>	<u>(4,692)</u>	<u>41,290,699</u>



	截至2013年12月31日止年度				本集團合計 人民幣千元
	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	
分部收入	<u>16,583,969</u>	<u>4,188,605</u>	<u>20,772,574</u>	<u>(1,319)</u>	<u>20,771,255</u>
除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前分部利潤	2,973,596	318,804	3,292,400	(93,773)	3,198,627
財務收入	52,466	69,327	121,793	–	121,793
融資成本	(66,254)	(450,439)	(516,693)	–	(516,693)
折舊和攤銷	(16,371)	(5,500)	(21,871)	–	(21,871)
應佔聯營公司業績	<u>(11,422)</u>	<u>–</u>	<u>(11,422)</u>	<u>–</u>	<u>(11,422)</u>

年度利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前的分部利潤總額					3,198,627
投資物業公允價值收益					37,839
所得稅開支					<u>(1,519,329)</u>
年度利潤					<u>1,717,137</u>

於2013年12月31日

分部資產	<u>33,886,077</u>	<u>13,334,828</u>	<u>47,220,905</u>	<u>(22,695)</u>	<u>47,198,210</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	43,468	–	43,468	–	43,468
於合營企業的投資	10,000	–	10,000	–	10,000
添置非流動資產 (金融工具和遞延稅項資產除外)	<u>29,933</u>	<u>173,046</u>	<u>202,979</u>	<u>–</u>	<u>202,979</u>
分部負債	<u>27,005,135</u>	<u>9,617,811</u>	<u>36,622,946</u>	<u>(22,695)</u>	<u>36,600,251</u>

#### 4. 貿易和其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收款項	11,364	2,250
應收票據	31,317	4,400
貿易應收款項總額	42,681	6,650
減：應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項－淨額	42,681	6,650
應收關連方款項	1,101,436	362,565
與出售子公司有關的應收款項	—	35,156
應收子公司非控股股東款項	33,388	—
為第三方代付款項	79,852	41,964
預付營業稅和附加費(a)	730,807	567,828
預付所得稅和土地增值稅(a)	528,950	382,333
預付建設成本	113,017	157,406
辦公室大廈的預付款項(b)	878,436	—
投標保證金(c)	200,358	276,420
信託融資安排保證金(d)	—	125,000
於住房公積金中心的按金(e)	149,316	122,920
項目適時建設保證金(f)	54,711	101,125
物業維護保證金(g)	98,108	73,538
收購子公司所付按金(h)	50,000	—
其他按金	46,600	5,177
其他	85,281	53,287
	4,192,941	2,311,369
減：其他應收款項及預付款項的非即期部份(c、d、g)	(976,544)	(198,538)
即期部份	3,216,397	2,112,831

貿易應收款項主要來自物業銷售和投資物業租賃。物業銷售的所得款項一般於簽訂有關買賣協議後三個月內收取，而物業租賃的租金一般預先收取。

- (a) 營業稅、附加費和土地增值稅於本集團收到客戶預付款時預徵收，此等預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。此外，在計算應課稅收入時，按本集團收到的預付款的5%至15%計算的預計利潤需計入會計收入，據此預付的所得稅同樣列作預付款項。
- (b) 此結餘為收購位於上海將作為自用或出租的辦公室大廈的預付款項。
- (c) 此結餘為土地使用權競標的投標保證金，將於其後收回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (d) 本集團就其子公司能獲得循環信託融資向Jiangsu International Trust Co., Ltd.存入保證金人民幣125,000,000元。於2013年12月31日，該等子公司已向Jiangsu International Trust Co., Ltd.悉數償還全部信託融資，保證金列作其他應收款項，該保證金原定於2015年退回。於2014年12月31日，信託融資安排已終止而本集團已全數收回保證金。

- (e) 此結餘為向住房公積金中心支付的按金以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。這些按金將於政府部門發出物業所有權證至這些購房者並向住房公積金中心提交時予以解除。
- (f) 該項結餘為項目的適時建設保證金，將隨後於項目建設過程中收回，並預計在未來12個月內收回。
- (g) 該項結餘為首次交付有關物業時支付的物業維護保證金，將於其後的十年內收回。
- (h) 該項結餘為收購一家從事物業開發的子公司所支付的按金。

貿易應收款項及應收票據於2014年及2013年12月31日的賬齡皆為一年以內：

於2014年和2013年12月31日承受的最大信貸風險是上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

於2014年和2013年12月31日，貿易和其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2014年和2013年12月31日，貿易和其他應收款項及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 5. 股本

### 本集團和本公司

#### (a) 法定股本

	法定股本數目 港元 (「港元」) 股份
於2013年1月1日、2013年12月31日及2014年12月31日	<u>10,000,000,000</u>

#### (b) 已發行股份

	已發行 股份數目 每股0.001港元	普通股份 人民幣元
於2013年1月1日、2013年12月31日 及2014年12月31日	<u>5,668,000,000</u>	<u>4,617,069</u>

## 6. 借款

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非即期、有抵押及自以下借入：		
— 銀行融資(a)	<b>4,987,700</b>	10,179,459
— 於2018年1月到期的優先票據（「 <b>2018年票據</b> 」）(b(i))	<b>1,199,712</b>	1,189,147
— 於2016年4月到期的優先票據（「 <b>2016年票據</b> 」）(b(ii))	<b>1,486,844</b>	1,477,928
— 於2019年7月到期的優先票據（「 <b>2019年票據</b> 」）(b(iii))	<b>2,091,577</b>	—
非即期、無抵押及自以下借入：		
— 銀行	—	400,000
— 於2019年7月到期的公司債券（「 <b>2019年債券</b> 」）(c)	<b>1,981,419</b>	—
	<b>11,747,252</b>	13,246,534
減：長期借款的即期部份	<b>(1,191,800)</b>	(1,531,459)
	<b>10,555,452</b>	11,715,075
即期、有抵押及自以下借入：		
— 銀行融資(a)	<b>2,184,389</b>	643,042
長期借款的即期部份	<b>1,191,800</b>	1,531,459
	<b>3,376,189</b>	2,174,501

(a) 本集團的該等銀行借款由將予開發的租賃土地、在建物業、完工待售物業、投資物業、土地使用權、物業、廠房及設備、子公司股份和銀行存款抵押或由本公司的子公司相互擔保。

(b) 優先票據

(i) 2018年票據

於2013年1月，本公司發行本金額為2億美元（「美元」）的五年期優先票據（「**2018年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所上市。2018年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自2013年7月31日開始於每個年度的1月31日及7月31日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2018年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 若下文所載任何年份的1月31日起12個月期間已贖回票據，則本公司可於2016年1月31日或之後任何時間及不時贖回全部或部份2018年票據，贖回價格等於下文所載本金的百分比加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期：

年份	贖回價格
2016年1月31日至2017年1月30日	105.1250%
2017年1月31日及之後	102.5625%

- 本公司可於2016年1月31日之前任何時間酌情贖回全部但非部份票據，贖回價格等於2018年票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。
- 本公司可於2016年1月31日之前任何時間及不時，在若干條件的規限下以若干類股本銷售所得款項贖回最高達票據本金總額的35%，贖回價格為票據本金的110.25%加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期；惟倘票據於原發行日期至少本金總額的65%於此贖回後仍未償還及此贖回於相關股本發售結束後60天內進行。

*(ii) 2016年票據*

於2013年4月，本公司發行本金額為人民幣1,500,000,000元的三年期優先票據（「**2016年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所上市。2016年票據以人民幣計值，按年利率9.75%計息，自2013年10月23日開始於每個年度的4月23日及10月23日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2016年票據的條款，本公司可酌情贖回全部但非部份2016年票據，贖回價格等於票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。

*(iii) 2019年票據*

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

根據2019年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 若下文所載任何年份的7月21日起12個月期間已贖回票據，則本公司可於2017年7月21日或之後任何時間及不時贖回全部或部份2019年票據，贖回價格等於下文所載本金的百分比加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期：

年份	贖回價格
2017年7月21日至2018年7月20日	105.1250%
2018年7月21日及之後	102.5625%

- 本公司可於2017年7月21日之前任何時間酌情贖回全部但非部份票據，贖回價格等於2019年票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。
- 本公司可於2017年7月21日之前任何時間及不時，在若干條件的規限下以若干類股本銷售所得款項贖回最高達票據本金總額的35%，贖回價格為票據本金的110.25%加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期；惟倘票據於原發行日期至少本金總額的65%於此贖回後仍未償還及此贖回於相關股本發售結束後60天內進行。

提早贖回權被視為嵌入式衍生工具而與主合約並無密切關連。董事會認為，本公司現時無計劃提早贖回及上述提早贖回權之公允價值於初步確認時及於2014年及2013年12月31日並不重大。

上述優先票據為一般責任，由若干非根據中國法律註冊成立的子公司擔保（「**子公司擔保人**」），及由若干原子公司擔保人的股份作抵押。

### (c) 公司債券

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

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

## 7. 貿易和其他應付款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應付款項	9,571,298	8,276,829
應付票據	452,310	659,238
應還一間子公司非控股股東的暫借款(a)	336,980	555,580
營業稅和其他應付稅項	274,413	233,539
代收保養及裝修費	180,844	152,591
應計工資	119,809	127,136
應付利息	282,508	118,392
建設投標保證金	137,768	70,594
代收契稅	46,710	34,770
應付關連方款項	437,329	50,000
應還臨時借用資金(b)	18,000	18,000
收購聯營公司的有關應付款項	50,000	—
其他	115,162	71,807
	<b>12,023,131</b>	<b>10,368,476</b>

(a) 該暫借款不計息、無抵押且無固定歸還條款。但該暫借款享有優先返還權，優先於該子公司其他股東，包括本集團，提供的暫借款及該子公司的其他融資債務（銀行借款除外）獲得償付。

(b) 應還臨時借用資金均為應付非關聯方款項，不計息且無抵押。

貿易應付款項及應付票據於2014年及2013年12月31日的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	9,601,173	8,673,152
一至二年	272,280	178,168
二至三年	93,203	56,826
三年以上	56,952	27,921
	<b>10,023,608</b>	<b>8,936,067</b>

於2014年和2013年12月31日，貿易和其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2014年和2013年12月31日，貿易和其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。



## 8. 收入

截至2014年及2013年12月31日止年度，本集團的營業額包括以下各項收入：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售物業收入	20,216,114	20,421,811
物業管理收入	282,889	182,501
租金收入	127,830	102,356
其他	91,837	64,587
	<u>20,718,670</u>	<u>20,771,255</u>

## 9. 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
土地使用權成本	5,658,544	4,770,651
建設成本	8,637,339	9,101,315
資本化利息	747,398	770,865
營業稅及附加費(a)	1,169,558	1,166,306
完工待售及在建銷售物業減值撥備	382,231	79,588
物業、廠房和設備折舊	31,855	19,453
無形資產攤銷	4,610	2,418
銀行手續費	27,289	18,610
員工成本	787,814	609,667
招待費	67,719	72,568
印花稅及其他稅項	38,642	56,295
專業費用	19,549	6,714
核數師酬金	3,200	3,200
銷售佣金	111,145	151,057
廣告及宣傳費用	284,686	309,961
租賃開支	38,733	36,820
差旅費用	42,449	27,805
其他開支	107,040	156,805
	<u>18,159,801</u>	<u>17,360,098</u>

銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計

- (a) 本集團的中國子公司須就其銷售物業收入和租金收入繳納5%的營業稅，而附加費則按應付營業稅的10%至12%繳納。

## 10. 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
財務成本		
－ 銀行貸款、優先票據、信託融資安排和 來自其他金融機構的借款的利息	(1,291,029)	(1,209,771)
－ 減：資本化利息	<u>1,043,338</u>	<u>682,959</u>
	(247,691)	(526,812)
－ 與借貸有關的匯兌收益淨額	7,955	63,782
－ 與現金及現金等價物有關的匯兌虧損淨額	<u>(13,066)</u>	<u>(53,663)</u>
融資成本總額	<u>(252,802)</u>	<u>(516,693)</u>
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	<u>117,008</u>	<u>121,793</u>
融資成本淨額	<u>(135,794)</u>	<u>(394,900)</u>

## 11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	597,135	866,582
－ 中國企業所得稅	<u>398,275</u>	<u>761,242</u>
	995,410	1,627,824
遞延所得稅	<u>247,151</u>	<u>(108,495)</u>
年內列支的所得稅總額	<u>1,242,561</u>	<u>1,519,329</u>

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,921,848	3,236,466
中國土地增值稅	(597,135)	(866,582)
	<b>2,324,713</b>	<b>2,369,884</b>
按25%法定稅率計算的所得稅	581,178	592,471
不可扣減開支	55,602	63,730
非課稅收入	(1,638)	(1,651)
動用過往未確認的稅務虧損	(1,015)	(15,147)
未確認為遞延所得稅資產的稅務虧損	344	570
過往年度稅項調整	376	1,003
中國預扣稅	10,579	11,771
中國土地增值稅	597,135	866,582
所得稅開支總額	<b>1,242,561</b>	<b>1,519,329</b>

### 香港利得稅

本集團未對香港利得稅作出撥備，因為本集團於本年度並無來自香港的估計應課稅溢利（2013年：無）。

### 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），本集團旗下於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國以外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。截至2014年12月31日止年度，本集團就其中國實體產生的部份盈利按5%的稅率計提遞延所得稅撥備人民幣10,579,000元（2013年：人民幣11,771,000元）。本集團能控制該等中國子公司的股息政策並已確定將不會於可見未來分派該等子公司的大部份盈利。

### 土地增值稅

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

## 12. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
本公司權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	<u>1,025,721</u>	<u>981,262</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>5,668,000</u>	<u>5,668,000</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.18</u>	<u>0.17</u>

由於截至2014年及2013年12月31日止年度並無任何攤薄購股權和其他具潛在攤薄效應的已發行股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 13. 股息

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.05元 (2013年：人民幣0.05元)	<u>283,400</u>	<u>283,400</u>

年內並無宣派中期股息(2013年：零)。

於2015年2月16日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發2014年度末期股息每股普通股人民幣0.05元。擬派股息並無於此等財務報表反映為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會批准後將反映為截至2015年12月31日止年度的股份溢價賬撥付。

於2014年5月21日舉行的本公司股東週年大會已批准使用股份溢價賬派發2013年末期股息每股普通股人民幣0.05元，共人民幣283,400,000元。該股息已於2014年內悉數支付。

## 董事長及行政總裁報告

本人謹代表新城發展控股有限公司（「本公司」）連同子公司（統稱「本集團」），向各位股東欣然提呈本集團截至2014年12月31日止年度業績。

### 2014年回顧

作為長三角的領軍發展商，2014年本集團繼續貫徹「區域聚焦、快速週轉、產品多元化」的發展戰略，憑藉前瞻性的判斷力和高效卓越的執行力，在國內房地產市場增速放緩的大環境下，我們逆市實現合約銷售額約人民幣245.1億元，超額完成人民幣240億元的全年合約銷售目標，成績矚目。此外，面對愈加複雜多變的市場環境及日趨分化的行業趨勢，本集團不斷研究和把握最新形勢，及時制定應對措施，妥善務實地推進土地拓展、區域佈局、工程建設、物業銷售及商業運營等各項工作。年內，我們先後在11個城市獲得13幅優質土地。在穩固本集團在長三角區域領導地位的同時，我們亦成功進駐長春、青島、濟南、安慶、南昌和海口六大重點城市，邁出全國化戰略的第一步，並為本集團構建「吾悅」品牌的全國化佈局奠定了堅實的基礎。

年內，我們不斷探索創新模式。除了在文化旅遊地產領域進行了新的摸索外，本集團還與鎮江威信廣廈模塊住宅工業有限公司（「鎮江威信」）合作，在預製裝配式房屋及3D模塊化住宅方面進行了嘗試。我們順勢推出營銷經紀人APP平台和「新橙社」服務平台，全面提升客戶、業主、員工和消費者的生活體驗。同時，我們亦謹慎進軍國際市場，與美國知名開發商Lennar Corporation（「Lennar」）合作開發出租型公寓項目。此外，我們於一線城市的首個商業項目「上海青浦吾悅廣場」成功於年底試運營，開業當天客流人數即超過30萬人次，創造了當地商業的新紀錄。2014年對於本集團而言，是充滿巨大挑戰同時又創造可喜成就的一年！

### 物業銷售穩健 收入增長平穩

受益於堅定地貫徹年初制定的運營策略，本集團成功完成全年銷售目標，實現合約銷售額人民幣245.1億元，同比增長18.8%；合約銷售總建築面積（「建築面積」）約276.9萬平方米，較2013年全年增長25.5%。項目交付平穩推進，營業額較2013

年僅輕微減少約0.3%至人民幣20,718.7百萬元。歸屬於本公司股東的核心盈利（不計及投資物業除稅後公允價值收益及完工待售物業轉撥至投資物業時產生的除稅後公允價值收益）較2013年減少約26.4%至約人民幣707.3百萬元。董事會建議派發末期股息每股人民幣0.05元，派息比率約為歸屬於股東核心溢利的40.1%。

### **審慎擴充土儲 把握市場機會**

年內，本集團審慎研究各城市及區域的市場規律，果斷把握土地市場降溫機遇，以具有競爭力的價格共新增13幅優質土地，增加本集團的土地儲備建築面積約440萬平方米。除繼續深耕已進入的上海、南京、蘇州、杭州和武漢、常州、無錫、南通、鎮江、長沙等重點城市外，本集團更有選擇地進駐了長春、青島、濟南、安慶、南昌和海口六大新城市，進一步擴展和均衡其業務佈局。本集團相信以上優質土地的獲得，將為本集團「以上海為中樞，長三角為核心，並向珠三角、環渤海和中西部地區擴張」的「1+3」商業戰略提供必要的資源和支持。截至2014年12月31日，我們在全國16個主要城市共擁有100個房地產項目，其中，正在開發及／或持作未來開發的物業項目共51個。本集團擁有土地儲備總建築面積約1,556萬平方米，權益面積約為1,121萬平方米。

### **加強對外合作 降低投資風險**

年內，本集團以開放的態度，積極強化對外合作力度，進行了多種有益探索。除與萬科企業股份有限公司、旭輝集團股份有限公司和卓越置業集團有限公司等優秀的地產同行合作外，本集團亦同歌斐資產管理有限公司、南京工密實業有限公司和鎮江威信等優質的國內企業夥伴進行合作。此外，本集團還嘗試與國際領先的房地產企業建立夥伴關係，與美國的知名開發商Lennar合作開發出租型公寓項目。本集團衷心希望能在與以上優秀企業的合作中相互學習、資源互補，在進行更多有益嘗試的同時，發掘探索更多成長機會及協同效應，促進共同進步，並有效降低投資和經營風險。

### **嚴格財務管理 優化債務結構**

年內，本集團繼續堅持一貫謹慎穩健的債務和現金流管理策略，獲得信用評級機構穆迪給予的「Ba3」評級及維持標準普爾的「BB-」評級，財務能力受到肯定。同時，本集團適時把握境內外融資機會，於2014年7月發行於2019年到期的3.5億美元10.25%票息的優先票據，子公司江蘇新城地產股份有限公司亦於同月成功發行本金總額為人民幣20億元的公司債券。以上優先票據及債券的發行進一步改善了公司債務結構，也使得本集團的融資渠道更加多元化。截至2014年12月31日，本集團的淨負債率達到52.6%，銀行存款及手頭現金（含受限制現金）達到人民幣7,436.5百萬元。



## 積極推廣公益 承擔社會責任

2014年，我們繼續推廣由本集團發起的「七色光計劃」公益事業，旨在積極履行企業公民職責，凝聚各界愛心及關愛下一代教育。年內，我們先後前往江西武寧縣張嶺小學、安徽太湖縣吳俊小學和湖北恩施自治州的利川縣青山小學，開展教學支援、捐贈圖書及多媒體教學器材和搭建閱覽室等活動，給予貧困地區的兒童更多受教育機會和關愛。未來，我們將繼續通過「七色光計劃」及更多其他公益項目踐行社會公益，更多承擔社會責任，為弱勢群體提供更多切實的關注與關懷。

## 展望及未來發展

2015年，中國經濟仍將維持中低速增長「新常態」，政府將會更加關注經濟的長遠健康、合理和持續發展。在限購限貸等行政手段退出、調控逐步回歸市場化的背景下，不同城市和區域的發展分化也將更加明顯。但宏觀經濟的長期穩定和健康發展，城鎮化的不斷推進，消費者對改善性住宅及體驗式商業源源不斷的需求，仍是支撐房地產行業持續穩定發展的最有力保障。我們相信，隨着調整的加深，企業間的競爭將愈加白熱化，未來考驗的更是企業修煉內功、繼續強化自身核心競爭力及面對善變環境的自我調整能力。

有鑑於此，本集團將在積極去化庫存的前提下，把握客戶的需求變化，以靈活的銷售方式穩步推進合約銷售。2015年本集團的銷售目標是人民幣280億元，我們非常有信心能夠完成。我們將繼續深耕目前已進入的市場，進一步鞏固已建立的競爭優勢和住宅地產業務，同時，我們也將繼續審慎進入新的市場，尋求具有發展潛力的區域拓展商業地產，進一步完善「吾悅」品牌的全國化佈局，提升其全國影響力。此外，我們亦會審慎把握合作或收購機遇，尋求與優秀企業合作，在國內及海外市場探求新的業務模式，進一步優化公司多元化戰略，增強本集團的應變能力，為本集團中長期的發展拓展新的空間。

本集團將堅持一貫嚴格謹慎的財務政策，優化資本結構，降低融資成本，保證現金流安全，努力提升本集團的抗風險能力。本集團相信，這些運營策略能使我們在變幻的市場環境下保持競爭力及降低風險，從而確保本集團的可持續發展。

## 致謝

本集團的穩健發展全賴各界的鼎力支持，以及各級員工的寶貴貢獻。本人藉此機會代表董事會向我們的全體員工、股東、投資者、合作夥伴及客戶的信任和支助致以衷心的謝意。我們將繼續本着「以心致誠，因你而真」的信念，為客戶、股東及投資者創造更好的回報。



## 管理層討論與分析

### 整體概覽

本集團2014年全年實現合約銷售金額人民幣24,510.3百萬元，同比增長18.8%。營業額較2013年減少0.3%至人民幣20,718.7百萬元，歸屬於本公司權益持有人的核心溢利較去年減少26.4%至人民幣707.3百萬元。

### 業務回顧

#### 物業發展

2014年，本集團的合約銷售額約達人民幣24,510百萬元，較2013年增長18.8%。本集團的銷售總建築面積約276.9萬平方米，較2013年增長25.5%。合約銷售額區域分佈，其中上海、常州、蘇州、南京及鎮江的合約銷售額（不含車位銷售）分別約為人民幣約6,511.5百萬元、人民幣5,235.5百萬元、人民幣4,827.4百萬元、人民幣3,809.0百萬元和人民幣1,210.2百萬元，分別佔本集團總合約銷售額（不含車位銷售）的27.0%、21.7%、20.0%、15.8%和5.0%。

#### 表1：2014年本集團合約銷售額明細

下表載列於2014年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售額 (人民幣百萬元)
<b>上海</b>		
香溢璟庭	86,641.77	1,549.03
馥華里	53,762.17	887.05
昱翠灣	53,373.65	803.59
新城旭輝府**	72,484.86	720.67
金色領域**	44,192.42	672.94
香溢瀾庭	24,796.68	498.47
森蘭碧翠園	9,985.69	377.37
憶華里	10,736.51	368.05
香溢薈苑	8,949.01	166.79
悠活城	10,520.62	144.27
尚上城	8,988.10	122.44
新城金郡*	4,368.52	104.87
其他項目	5,671.72	95.92
<b>上海小計</b>	<b>394,471.72</b>	<b>6,511.46</b>

項目名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售額 (人民幣百萬元)
<b>常州</b>		
新城帝景	75,581.10	738.92
吾悅廣場	84,861.96	640.01
香溢紫郡	118,848.91	629.08
春天里	90,530.26	594.96
香溢俊園	84,543.91	585.77
香溢瀾橋	91,502.50	583.21
吾悅國際廣場	27,535.92	450.81
常州悠活城	49,391.44	236.46
香悅半島	24,297.69	225.79
新城南都	16,549.28	167.12
新城首府	17,826.99	166.90
御景灣	11,184.71	92.75
吾悅生活廣場	3,304.73	40.30
湖畔春秋	2,639.48	24.98
新城公館	2,725.67	16.96
公園壹號	1,167.40	10.57
四季新城	3,199.72	10.25
其他項目	3,137.30	20.62
<b>常州小計</b>	<b>708,828.97</b>	<b>5,235.46</b>
<b>蘇州</b>		
吳江吾悅廣場	120,071.02	1,066.65
紅樹灣	116,251.48	959.62
新城公館	81,250.20	849.18
張家港吾悅廣場	66,008.49	678.35
香溢紫郡	66,883.14	467.89
香溢瀾橋	47,694.05	455.53
昆山柏麗灣	47,425.78	316.72
其他項目	2,781.72	33.41
<b>蘇州小計</b>	<b>548,365.88</b>	<b>4,827.35</b>
<b>南京</b>		
瓏灣花園	124,260.30	2,005.13
香溢紫郡	152,791.34	1,456.77
香悅瀾山	23,984.83	347.14
<b>南京小計</b>	<b>301,036.47</b>	<b>3,809.04</b>

項目名稱	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售額 (人民幣百萬元)
<b>鎮江</b>		
鎮江新城尚上城	61,514.09	305.78
丹陽吾悅廣場	149,084.64	904.45
<b>鎮江小計</b>	<b>210,598.73</b>	<b>1,210.23</b>
<b>無錫</b>		
香溢紫峻	84,225.32	626.22
尚東雅園	27,752.45	175.80
其他項目	3,515.81	22.23
<b>無錫小計</b>	<b>115,493.58</b>	<b>824.25</b>
<b>杭州</b>		
杭州西溪逸境	16,829.79	254.27
杭州山語院	67,622.71	447.32
<b>杭州小計</b>	<b>84,452.50</b>	<b>701.59</b>
<b>長沙</b>		
新城國際花都	86,607.82	431.03
<b>長沙小計</b>	<b>86,607.82</b>	<b>431.03</b>
<b>武漢</b>		
春天里花園	47,300.72	370.30
<b>武漢小計</b>	<b>47,300.72</b>	<b>370.30</b>
<b>南通</b>		
香溢紫郡	35,172.66	175.95
<b>南通小計</b>	<b>35,172.66</b>	<b>175.95</b>
<b>車位</b>	<b>236,396.36</b>	<b>413.70</b>
<b>總計</b>	<b>2,768,725.41</b>	<b>24,510.34</b>

\* 上海新城金郡含金郡A及金郡B；

\*\* 上海新城旭輝府及上海金色領域為合營及聯營項目。

## 土地儲備

於2014年12月31日，本集團的土地儲備合計約15,564,300平方米，其中本集團權益面積則為11,207,145平方米。本集團的土地儲備的平均成本約為每平方米人民幣1,834元。本集團於2014年12月31日的土地儲備地域分佈如下：

表2：本集團的土地儲備明細

城市	總建築面積 (平方米)	佔本集團 總建築面積 百分比 (%)	本集團權益 建築面積 (平方米)	本集團權益 建築面積 百分比 (%)
常州	4,154,969	26.70%	3,245,858	28.96%
蘇州	2,660,225	17.09%	1,712,873	15.28%
南京	1,427,771	9.17%	745,958	6.66%
上海	1,162,065	7.47%	618,606	5.52%
長沙	927,951	5.96%	927,951	8.28%
鎮江	772,812	4.96%	772,812	6.90%
安慶	668,975	4.30%	668,975	5.97%
青島	564,188	3.62%	166,041	1.48%
武漢	562,200	3.61%	338,958	3.02%
南通	556,728	3.58%	252,243	2.25%
南昌	437,079	2.81%	437,079	3.90%
長春	400,833	2.57%	400,833	3.58%
海口	363,792	2.34%	363,792	3.25%
濟南	354,320	2.28%	208,553	1.86%
杭州	320,477	2.06%	188,633	1.68%
無錫	229,915	1.48%	157,980	1.41%
<b>合計</b>	<b>15,564,300</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,207,145</b>	<b>100.00%</b>

2014年，本集團收購土地儲備項目合共13個，全部乃通過政府公開招標、拍賣、掛牌出售收購及股權、債權收購方式取得。本集團收購的土地儲備約為4,396,376平方米（包括本集團合營及聯營項目（按100%計算））（不包括地下建築面積），平均收購成本約為每平方米人民幣2,717元。

表3：2014年1月至12月的土地收購明細

項目／地塊	土地用途	應佔權益 (%)	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	地價 (人民幣 百萬元)
南京					
仙林湖2014G07地塊	住宅	39.64%	147,521	368,802	3,000
上海					
嘉定C2-6地塊	住宅	56.64%	25,209	63,023	466
杭州					
餘杭餘政儲出(2014)5號地塊	住宅	58.86%	33,598	50,397	403
蘇州					
吳中蘇地2014-G-24地塊	住宅	40.02%	73,960	267,369	820
武漢					
漢陽P(2014)081、082地塊	住宅	58.86%	193,800	542,640	1,470
南昌					
高新區DAFJ2014046地塊	綜合	100.00%	102,842	437,079	617
長春					
綠園區220106001018 GB00031、32地塊	綜合	100.00%	108,933	400,833	900
安慶					
迎江區(2014)34號地塊	綜合	100.00%	191,136	668,976	596
南京					
浦口區2014G75地塊	住宅	56.64%	131,114	288,452	860
濟南					
歷城區田園新城片區C-4地塊	住宅	58.86%	84,362	354,320	329
青島					
李滄區C-1、C-2、H及I-1地塊	住宅	29.43%	202,581	564,188	1,735
海口					
椰海大道南側02號地塊	綜合	100.00%	145,517	363,792	516
上海					
松江區永豐街道H單元30-02地塊	住宅	58.86%	18,932	26,505	234
合計			<u>1,459,505</u>	<u>4,396,376</u>	<u>11,946</u>

## 物業交付及物業銷售收入

截至2014年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣20,216.1百萬元，較2013年下降1.0%。於截至2014年12月31日止年度交付物業總建築面積約2,373,281平方米，較2013年下降4.1%。2014年交付及確認為銷售的物業平均銷售價格為每平方米人民幣8,518元，較2013年增長3.2%。

下表載列於2014年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

**表4：2014年各項目物業發展收入明細**

項目	城市	收入 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
香溢紫郡	南京	1,987.6	234,312	8,483
香溢瀾橋	蘇州	1,372.9	146,418	9,377
昱翠灣	上海	1,179.8	78,553	15,019
吳江吾悅廣場	蘇州	1,170.0	140,558	8,324
香溢瀾橋	常州	1,166.0	172,864	6,745
香溢紫峻	無錫	1,147.1	153,491	7,474
香溢瀾庭	上海	1,012.1	50,030	20,230
香悅半島	常州	868.1	109,732	7,911
香溢紫郡	常州	823.9	143,504	5,742
碧翠園	上海	810.7	36,298	22,334
憶華里	上海	810.2	26,045	31,110
新城帝景	常州	754.4	70,759	10,662
香溢紫郡	蘇州	696.3	95,065	7,324
香溢俊園	常州	683.5	93,673	7,296
春天里	武漢	536.1	72,528	7,391
其他項目		5,197.4	749,451	6,935
<b>合計</b>		<b>20,216.1</b>	<b>2,373,281</b>	<b>8,518</b>

截至2014年12月31日，涉及總建築面積為約1,831,714.2平方米及價值約人民幣16,661.1百萬元的物業已預售出去但尚未交付（不含本集團合營及聯營項目），然而，這為本集團未來一年的收入穩定增長奠定了堅實的基礎。

## 物業投資

本集團於截至2014年12月31日止年度持有已開業投資物業面積達401,343.5平方米，租金收入約為人民幣105.7百萬元，較2013年增長約30%。該等租金收入主要源於2012年落成之常州吾悅廣場和常州吾悅國際廣場及2014年落成的青浦吾悅廣場。

本集團於2014年新開發多項投資物業張家港吾悅廣場、丹陽吾悅廣場及南昌吾悅廣場。截至2014年12月31日，該投資物業尚未完工。

除上述投資物業外，本集團於2014年12月31日並無持有任何其他重大投資。

**表5：2014年本集團投資物業租金收入明細**

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租金收入		
吾悅廣場	54,553	43,822
吾悅國際廣場	44,098	36,878
四季新城商舖	185	410
青浦吾悅廣場	6,904	—
合計	<u>105,740</u>	<u>81,110</u>

## 財務回顧

### 營業額

本集團的營業額包括來自物業銷售，其次來自物業管理、租金以及於年內提供其他物業相關服務而賺取的收入。本集團的營業額由截至2013年12月31日止年度約人民幣20,771.3百萬元減少0.3%至截至2014年12月31日止年度約人民幣20,718.7百萬元。其中，截至2014年12月31日止年度物業銷售收入約為人民幣20,216.1百萬元，較去年同期下降1.0%；物業管理及其他收入約人民幣374.7百萬元，較去年同期增長51.7%；租金收入約為人民幣127.8百萬元，較去年同期增長24.9%。



## 銷售成本

銷售成本主要包括本集團在物業開發活動以及租賃和物業管理營運中直接產生的成本。銷售成本包括建設成本、土地使用權成本、營業稅和附加費、資本化利息及其他業務成本。本集團的銷售成本由截至2013年12月31日止年度約人民幣16,088.0百萬元增加4.7%至截至2014年12月31日止年度約人民幣16,844.6百萬元。

下表載列所示年度有關本集團銷售成本的資料：

**表6：本集團銷售成本明細**

	截至12月31日止年度		
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 較2013年 同比變動 (%)
土地使用權成本	5,658,544	4,770,651	18.6
建築開支	8,637,339	9,101,315	(5.1)
資本化利息	747,398	770,865	(3.0)
營業稅及附加費	1,169,558	1,166,306	0.3
完工待售及在建銷售物業減值撥備	382,231	79,588	380.3
其他開支	249,557	199,313	25.2
	<b>16,844,627</b>	<b>16,088,038</b>	<b>4.7</b>
已交付建築面積總額 (平方米)	2,373,281	2,475,098	(4.1)
已售每平方米平均成本 (人民幣) *	6,339	5,916	7.2
已售每平方米平均售價 (人民幣)	8,518	8,251	3.2
平均成本佔平均售價的百分比	74.4%	71.7%	3.8

\* 已售每平方米的平均成本指本集團物業銷售的平均成本 (不包括本集團的租賃及物業管理營運)，以年內建築成本、土地使用權成本及資本化利息總和除以年內已交付總建築面積得出。

## 毛利

本集團的毛利由截至2013年12月31日止年度約人民幣4,683.2百萬元減少17.3%至截至2014年12月31日止年度約人民幣3,874.0百萬元。本集團截至2014年12月31日止年度錄得毛利率約18.7%，低於截至2013年12月31日止年度錄得的約22.5%主要由於2014年單位成本增加所致。

## 投資物業公允價值收益

本集團開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如零售商舖、購物廣場及停車位。本集團的投資物業每年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部份於合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。截至2014年12月31日止年度投資物業估值稅前收益約人民幣366.0百萬元。投資物業估值收益上升，主要是由於2014年新開發的投資物業增加。

## 其他收益淨額

其他收益淨額由截至2013年12月31日止年度約人民幣46.3百萬元增加128%至截至2014年12月31日止年度約人民幣105.6百萬元。其他收益淨額增加乃主要由於2014年完工待售物業轉撥至投資物業時產生估值稅前收益約人民幣99.0百萬元（2013年：無）。

## 銷售和營銷成本

銷售和營銷成本由截至2013年12月31日止年度約人民幣592.0百萬元增加3.6%至截至2014年12月31日止年度約人民幣613.4百萬元。銷售和營銷成本增加主要是由於本集團在2014年推出更多預售項目所帶來的營銷開支增加所致。

## 行政開支

行政開支由截至2013年12月31日止年度約人民幣680.0百萬元增加3.2%至截至2014年12月31日止年度約人民幣701.8百萬元。行政開支增加主要是由於2014年本集團員工人數增加導致員工成本增加所致。

## 融資成本淨額

本集團的融資成本主要包括銀行貸款、優先票據及公司債券的利息開支扣除資本化利息和財務收入後的金額。與項目開發有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。融資成本淨額由截至2013年12月31日止年度約人民幣394.9百萬元減少65.6%至截至2014年12月31日止年度約人民幣135.8百萬元。融資成本減少主要是由於截至2014年12月31日止年度資本化的優先票據利息增加所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括年內土地增值稅（「土地增值稅」）撥備、中國企業所得稅和遞延所得稅。所得稅開支由截至2013年12月31日止年度的人民幣1,519.3百萬元下降18.2%至截至2014年12月31日止年度約人民幣1,242.6百萬元。所得稅開支減少主要是由於2014年本集團源自物業開發分部的利潤下降所致。

## 年度利潤

歸屬於本公司權益持有人的淨利潤由截至2013年12月31日止年度約人民幣981.3百萬元增加4.5%至截至2014年12月31日止年度約人民幣1,025.7百萬元。

歸屬於本公司權益持有人的核心盈利（不計及投資物業除稅後公允價值收益及完工待售物業轉撥至投資物業時產生的除稅後公允價值收益）由截至2013年12月31日止年度約人民幣960.5百萬元下降26.4%至截至2014年12月31日止年度約人民幣707.3百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2014年12月31日，本集團的銀行及手頭現金（包括受限制現金）由2013年12月31日約人民幣8,297.9百萬元，減少10.4%至約人民幣7,436.5百萬元。本集團現金及現金等價物的賬面值由2013年12月31日約人民幣7,411.7百萬元減少35%至2014年12月31日的約人民幣4,817.9百萬元。截至2014年12月31日止年度，本集團的經營活動所得現金淨額約為人民幣2,468.5百萬元、投資活動所用現金淨額約為人民幣3,062.8百萬元、融資活動所用現金淨額約為人民幣1,986.5百萬元及現金及現金等價物的匯兌虧損為人民幣13.1百萬元。

### 借款及本集團資產的押記

於2014年12月31日，本集團未償還的即期及非即期借貸為人民幣13,931.6百萬元，其中約人民幣3,376.2百萬元須於一年內償還，約人民幣2,632.7百萬元須於一年後但兩年內償還，約人民幣7,682.7百萬元須於兩年後但五年內償還而約人民幣240.0百萬元須於五年後償還。本集團的即期及非即期借款由2013年12月31日的人民幣13,889.6百萬元上升人民幣42.0百萬元至2014年12月31日的人民幣13,931.6百萬元。

於2014年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣7,172.1百萬元，全部銀行借貸由以下一種或幾種組合擔保：土地使用權、擬開發的土地、在建物業、完工待售物業、投資物業、物業、廠房及設備、本公司子公司的股份、銀行存款及／或本公司的子公司提供的擔保。本集團的銀行借款向主要商業銀行（全部為獨立第三方）借入。

此外，本集團於2013年1月以固定利率(10.25%)成功發行2億美元5年期的優先票據；2013年4月，本集團以固定利率(9.75%)成功發行15億人民幣3年期的優先票據。2014年，本集團於2014年7月以固定利率(10.25%)成功發行3.5億美元5年期的優先票據。該等票據以本公司子公司的股份作為抵押。此外，2014年7月，集團子

公司江蘇新城地產股份有限公司成功發行本金總額為人民幣20億元的公司債券。上述票據及債券的發行，使我們截至2014年12月31日止的長期借款佔借款總額的比重達到75.8%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。董事相信，本集團負債水平和財務結構的持續優化為抵禦市場波動、減低財務風險為本集團奠定了良好基礎。

於2014年12月31日，本集團的銀行借款、優先票據及公司債券的加權平均利率為7.7%。

### 淨負債與權益比率

於2014年12月31日，本集團的淨負債與權益比率為52.6%。淨負債與權益比率按期末淨債務除以總權益再乘以100%計算。淨負債按總借款減現金、現金等價物及受限制現金計算。若淨負債按總借款減現金及現金等價物計算，則淨負債與權益比率為73.8%，該淨負債與權益比率由2013年12月31日的61.1%上升，主要是由於融資增加及投資性現金流出增加導致淨負債增加所致。

### 或然負債

根據按揭合約，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早者解除：(i)政府機關向買家發放房地產所有權證時；或(ii)買家結清物業的按揭貸款時。倘買家拖欠按揭貸款，則本集團須負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期通常自授出按揭日期開始。

截至2014年12月31日，本集團就給予本集團的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的或然負債約為人民幣4,478.6百萬元（截至2013年12月31日：約人民幣2,980.7百萬元）。鑑於該等按揭貸款融資的最小歷史違約率，董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微，故按公允價值計量的金融擔保並不重大。

於2014年12月31日，本公司的子公司就借款相互提供若干企業擔保。董事認為本公司的子公司有足夠財務資源償付其債務。

除本業績公告所披露者外，本集團於2014年12月31日並無其他重大或然負債。

### 可供出售金融資產

於2014年12月31日，本集團的可供出售金融資產公允價值由2013年12月31日的約人民幣221.2百萬元增加29.9%至約人民幣287.4百萬元。增加的原因主要是本集團於2014年收購可供出售金融資產為數約人民幣42.8百萬元及可供出售金融資產公允價值增值所致。



## 外匯風險

於2014年12月31日，本集團持有以人民幣計價約人民幣6,947.1百萬元、以港元計價約人民幣5.32百萬元及以美元計價約人民幣484.0百萬元的現金結餘。

本集團幾乎全部經營活動均在中國進行，而大部份交易均以人民幣計價。由於本集團若干現金為美元或港元以及若干一般及行政費用以及其他貸款以美元或港元結算使本集團面臨美元及港元兌人民幣而產生的外匯風險。

除於2013年發行的2億美元優先票據外，本公司於2014年7月以固定利率(10.25%)成功在國際資本市場發行3.5億美元5年期的優先票據，確保本集團未來現金流的健康穩定。基於發行該等優先票據，本集團面對人民幣兌美元匯率波動引發的外幣風險。

此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。

本集團並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納適當的外幣對沖政策。

## 重大收購及出售事項

於2014年4月10日，公司之子公司上海新城創域房地產有限公司通過股權收購方式獲得位於中國上海市嘉定區嘉定工業區滬宜公路以西、回城南路以北C2-6地塊的土地使用權。該宗地塊土地出讓面積為25,209.2平方米，規劃容積率為不大於2.5，成交總額為人民幣46,600萬元，用地性質為住宅及商業。進一步詳情，請參閱本公司於2014年5月5日刊發的公告。

於2014年12月9日，本公司的子公司香港景盛發展有限公司（「香港景盛」）與（其中包括）Noel Aherne先生及Hairong Aherne女士訂立股權轉讓協議，據此，香港景盛有條件同意收購中愛集團有限公司（於2006年3月21日在香港註冊成立之有限責任公司），代價為人民幣100.00百萬元。透過收購中愛集團有限公司，本公司目前持有鎮江威信22.222%之股權，鎮江威信擁有預制裝配式房屋的研發、製造和銷售，並提供售後安裝服務的能力，且其擁有相關專利（包括但不限於用於建造建築物的結構模塊），專有技術及技術秘密等。進一步詳情，請參閱本公司於2014年12月9日刊發的公告。

於2014年12月17日，公司之子公司江蘇新城地產股份有限公司通過與山東天鴻置業開發有限公司簽訂股權及債權轉讓協議，收購其持有的山東省濟南市曆城區田園新城片區C-4地塊100%權益。轉讓對價為人民幣328,803,976.79元，土地用途為

其他普通商品住房用地、商務金融用地，容積率為4.2。其中商務金融用地佔地面積約0.90萬平方米，使用權終止日期為2054年7月16日；其他普通商品住房用地佔地面積約7.53萬平方米，使用權終止日期為2084年7月16日。進一步詳情，請參閱本公司於2015年1月6日刊發的公告。

於2014年12月18日，本公司的子公司上海新城創域房地產有限公司（作為受讓方）與上海新浩隆房地產開發有限公司（作為轉讓方）訂立商品房預售合同，據此，受讓方有條件同意收購位於上海市中江路388弄的《國浩長風城》6號辦公樓，代價為人民幣623,197,800元。建築物的總建築面積約為24,900平方米。董事認為，購買目標資產有利於公司品牌展示和客戶接待，對提升公司形象及綜合競爭力具有積極的作用。進一步詳情，請參閱本公司於2014年12月19日刊發的公告。

截至2014年12月31日止年度，除本業績公告所披露者外，本集團並無任何重大收購或出售子公司、聯營公司或資產。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

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

## 僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團在中國及香港僱用6,447名全職僱員，其中2,353名僱員從事房地產開發業務，560名僱員從事商業管理及3,534名從事物業管理、品牌客戶服務、物業管理及其他相關業務。

本集團依據員工個人表現、工作經驗和現行市場薪金水平釐定全體員工（包括董事）的薪酬組合，並參照個人的優勢和潛力進行提撥。員工的薪酬組合包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。本集團已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加其薪金及升職。本集團於截至2014年12月31日止年度確認以股份為基礎的報酬開支人民幣18.2百萬元（截至2013年12月31日止年度：人民幣25.7百萬元）。

## 首次公開發售所得款項淨額的用途

本公司股份（「股份」）於2012年11月29日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）首次公開發售的所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支）約為1,975.8百萬港元。於截至2014年12月31日止年度，該等所得款項淨額按本公司日期為2012年11月19日的招股章程所載方式運用。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於2015年5月21日（星期四）舉行，預期股東週年大會通告將於2015年4月16日（星期四）或前後刊發並寄予股東。

## 末期股息

董事會建議向股東派發截至2014年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.05元（2013年：人民幣0.05元）。

建議末期股息待股東於即將舉行的股東週年大會上批准後，將於2015年6月底前派付。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於2015年5月19日至2015年5月23日公佈人民幣兌港元平均中位價匯率由人民幣折算為港元。

## 暫停股份過戶登記

本公司將於2015年5月18日（星期一）至2015年5月21日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合資格出席於2015年5月21日（星期四）召開的應屆股東週年大會的股東身份。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2015年5月15日（星期五）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

建議派發的末期股息的收取權的記錄日期為2015年6月1日（星期一）。為確定股東有權收取建議派發的末期股息（惟須待將於股東週年大會上獲股東批准），本公司亦將於2015年5月28日（星期四）至2015年6月1日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2015年5月27日（星期三）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。



## 企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司一直採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四的企業管治守則（「企業管治守則」）所載的守則規定。根據企業管治守則的守則條文A.2.1，董事長及行政總裁的職責應有所區分，並由不同人士擔任。根據本公司的現行組織架構，王振華先生為董事會的董事長兼行政總裁。王先生於房地產行業擁有豐富經驗。董事會認為由同一人出任董事長及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，故此組合具備充分獨立性。除本公告所披露者外，本公司於截至2014年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

於2014年10月8日，本公司宣佈，聶梅生女士（「聶女士」）已提出辭任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會成員、提名委員會成員及審核委員會成員職務，自2014年10月7日起生效。於聶女士辭任後的過渡期內，本公司未能達到上市規則第3.10條、第3.10A條、第3.21條及第3.25條以及企業管治守則守則條文第A.5.1條（該「守則條文」）所載有關本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員的人數和組成的要求。於2014年12月3日，鍾偉先生獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會成員、提名委員會成員及審核委員會成員，本公司自此一直符合相關上市規則及該守則條文的規定。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於截至2014年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2014年12月31日止年度，本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的僱員進行證券交易的操守守則，適用於可能擁有與本公司證券買賣有關的本公司內幕資料之有關僱員。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2014年12月31日止年度，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會審閱年度業績

本公司審核委員會（由所有獨立非執行董事構成）已與管理層及外聘核數師共同審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2014年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 於聯交所及本公司網站刊載綜合年度業績及2014年年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.futureholdings.com.cn](http://www.futureholdings.com.cn))，而載有上市規則所規定之所有資料之2014年年度報告將於適當時候寄發予股東並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
董事長  
王振華

中國，2015年2月16日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、梁志誠先生、劉源滿先生及黃茂莉女士，非執行董事呂小平先生及王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、鍾偉先生及朱增進先生。