



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

二零一五年中期報告



目錄

| | |
|----|-----------|
| 2 | 公司資料 |
| 4 | 項目一覽 |
| 5 | 集團財務摘要 |
| 6 | 中期合併綜合收益表 |
| 7 | 中期合併財務狀況表 |
| 9 | 中期合併現金流量表 |
| 11 | 中期合併權益變動表 |
| 13 | 財務報表附註 |
| 26 | 管理層討論及分析 |
| 37 | 補充資料 |

董事會

樊海斌先生 (非執行主席)
左坤先生 (非執行副主席)
李耀民先生 (非執行副主席，
暫時代理執行副主席職務)
劉賀強先生 (執行董事兼行政總裁)
張岩先生 (非執行董事)
楊美玉女士 (執行董事)
任曉威先生 (執行董事)
施建先生 (執行副主席，
暫時由李耀民先生代理)
陳頌國先生 (首席獨立非執行董事)
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 (獨立非執行董事)

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

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

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，與中華人民共和國（「中國」）國家發展和改革委員會合辦「全國城鎮化論壇」
- 可供出售剩餘土地約575,521平方米（佔總數的29.3%），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
- 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。

截至2015年
6月30日
止六個月
(未經審核)

| | |
|----------------------|----------|
| 收入 (人民幣千元) | - |
| 毛利 (人民幣千元) | 14,500 |
| 毛利率(%) | 不適用 |
| 本公司權益持有人應佔溢利 (人民幣千元) | (9,080) |
| 每股基本盈利 (人民幣) | (0.0009) |
| 每股股息 — 中期 (人民幣) | - |

中期業績

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」或「中國新城鎮」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2015年6月30日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期合併財務報表連同2014年同期之比較數字。本公司審計委員會(「審計委員會」)已審閱截至2015年6月30日止六個月之未經審核中期財務報表。

中期合併綜合收益表

截至2015年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------------|----|-------------|-----------|
| | | 2015年 | 2014年 |
| 持續經營業務 | | | |
| 收入 | 5 | - | 53,626 |
| 銷售成本 | | 14,500 | (46,397) |
| 毛利 | | 14,500 | 7,229 |
| 其他收入 | 6 | 56,580 | 23,250 |
| 銷售及分銷成本 | | - | (8,771) |
| 管理費用 | | (37,529) | (30,871) |
| 其他開支 | 7 | (3,613) | (519) |
| 經營溢利／(虧損) | | 29,938 | (9,682) |
| 財務成本 | 8 | (19,579) | (52,952) |
| 持續經營業務除稅前溢利／(虧損) | | 10,359 | (62,634) |
| 所得稅 | 9 | (9,660) | (85) |
| 持續經營業務除稅後溢利／(虧損) | | 699 | (62,719) |
| 已終止經營業務 | | | |
| 已終止經營業務除稅後虧損 | | (74,595) | (71,594) |
| 出售部分已終止經營業務資產及 負債之除稅收益 | | 59,632 | - |
| 期內虧損 | | (14,264) | (134,313) |
| 其他綜合收益 | | - | - |
| 綜合虧損總額 | | (14,264) | (134,313) |
| 以下人士應佔虧損： | | | |
| 母公司擁有人 | | (9,080) | (104,197) |
| 非控股權益 | | (5,184) | (30,116) |
| | | (14,264) | (134,313) |
| 以下人士應佔綜合虧損總額： | | | |
| 母公司擁有人 | | (9,080) | (104,197) |
| 非控股權益 | | (5,184) | (30,116) |
| | | (14,264) | (134,313) |
| 母公司普通股權持有人應佔 | | | |
| 每股虧損(每股人民幣)： | | | |
| 每股基本虧損(人民幣元) | 11 | (0.0009) | (0.0143) |
| 每股攤薄虧損(人民幣元) | 11 | (0.0009) | (0.0143) |

中期合併財務狀況表

2015年6月30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 | |
|----------------|----|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 於附屬公司的投資 | | - | - | 2,991,259 | 2,991,259 |
| 物業、廠房及設備 | | 40,891 | 41,350 | 139 | 93 |
| 預付土地租賃款項 | | 11,845 | 12,034 | - | - |
| 遞延稅項資產 | | 41,149 | 41,149 | - | - |
| 應收款項類投資 | | 490,000 | 490,000 | - | - |
| 其他資產 | | 9,924 | - | - | - |
| 非流動資產總額 | | 593,809 | 584,533 | 2,991,398 | 2,991,352 |
| 流動資產 | | | | | |
| 待售土地開發 | 12 | 1,555,840 | 1,549,079 | - | - |
| 應收附屬公司款項 | | - | - | 391,591 | 371,286 |
| 預付款項 | | 1,624 | 8,539 | - | - |
| 其他應收賬款 | | 1,363,430 | 1,906,439 | 132,988 | 128,204 |
| 應收賬款 | 13 | 60,847 | 63,853 | 1,629 | 1,635 |
| 現金及銀行結餘 | | 2,138,022 | 795,451 | 1,809,383 | 543,542 |
| 分類為持作待售資產 | | 4,802,102 | 4,904,237 | - | - |
| 流動資產總額 | | 9,921,865 | 9,227,598 | 2,335,591 | 1,044,667 |
| 資產總額 | | 10,515,674 | 9,812,131 | 5,326,989 | 4,036,019 |

中期合併財務狀況表

2015年6月30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 | |
|-------------------|----|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 |
| 權益 | | | | | |
| 母公司擁有人應佔權益： | | | | | |
| 股本 | | 4,110,841 | 4,110,841 | 4,110,841 | 4,110,841 |
| 其他儲備 | | 579,270 | 579,270 | 1,912,683 | 1,912,683 |
| 累計虧損 | | (1,173,375) | (1,164,295) | (1,999,556) | (2,007,038) |
| | | 3,516,736 | 3,525,816 | 4,023,968 | 4,016,486 |
| 非控股權益 | | 318,277 | 321,620 | - | - |
| 權益總額 | | 3,835,013 | 3,847,436 | 4,023,968 | 4,016,486 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 優先擔保票據 | 15 | 1,288,625 | - | - | - |
| 計息銀行及其他借貸 | 15 | 254,780 | - | - | - |
| 遞延稅項負債 | | 21,151 | 21,151 | - | - |
| 非流動負債總額 | | 1,564,556 | 21,151 | - | - |
| 流動負債 | | | | | |
| 計息之銀行及其他借貸 | 15 | 150,000 | 896,000 | - | - |
| 應付附屬公司款項 | | - | - | 1,293,101 | - |
| 應付賬款 | 14 | 149,128 | 161,534 | - | - |
| 其他應付賬款及應計賬款 | | 173,515 | 116,883 | 9,920 | 19,533 |
| 預收待售資產款項 | | 553,549 | 553,549 | - | - |
| 土地開發產生的遞延收入 | | 383,716 | 383,716 | - | - |
| 當期所得稅負債 | | 346,008 | 359,841 | - | - |
| 與分類為持作待售資產直接相關的負債 | | 3,360,189 | 3,472,021 | - | - |
| 流動負債總額 | | 5,116,105 | 5,943,544 | 1,303,021 | 19,533 |
| 負債總額 | | 6,680,661 | 5,964,695 | 1,303,021 | 19,533 |
| 權益及負債總額 | | 10,515,674 | 9,812,131 | 5,326,989 | 4,036,019 |
| 流動資產淨額 | | 4,805,760 | 3,284,054 | 1,032,570 | 1,025,134 |
| 資產總額減流動負債 | | 5,399,569 | 3,868,587 | 4,023,968 | 4,016,486 |

中期合併現金流量表

截至2015年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至6月30日止六個月

| | 2015年 | 2014年 |
|----------------------|----------------|------------------|
| 經營活動現金流量 | | |
| 持續經營業務除稅前溢利／(虧損) | 10,359 | (62,634) |
| 已終止經營業務除稅前虧損 | (14,963) | (71,072) |
| 除稅前虧損 | (4,604) | (133,706) |
| 經調整： | | |
| 應收賬款及其他應收款項壞賬撥備 | 2,803 | - |
| 物業、廠房及設備折舊 | 1,728 | 23,605 |
| 預付土地租賃款項攤銷 | 189 | 2,615 |
| 應收款項類投資之收益 | (39,037) | - |
| 分佔共同控制實體之虧損 | - | 38 |
| 已竣工投資物業之公允價值虧損 | - | 326 |
| 出售附屬公司之收益 | (59,632) | - |
| 利息收入 | (16,522) | (7,302) |
| 借款利息開支 | 50,024 | 92,458 |
| 優先擔保票據利息開支 | 11,538 | - |
| 外匯(收益)／虧損 | (75) | 2,270 |
| | (53,588) | (19,696) |
| 待售土地開發(增加)／減少 | (6,761) | 43,216 |
| 待售開發中物業(增加)／減少 | (29,250) | 21,589 |
| 預付土地租賃款項減少 | 3,041 | 48,461 |
| 存貨減少／(增加) | 461 | (551) |
| 預付款減少 | 14,407 | 28,492 |
| 其他應收款項及其他流動資產增加 | (114,170) | (128,229) |
| 應收賬款減少 | 2,977 | 632,520 |
| 出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發產生的遞延 | | |
| 收入減少 | (8,009) | (8,091) |
| 客戶墊款增加 | 65,803 | 508,633 |
| 應付賬款及其他應付款項增加／(減少) | 310,923 | (725,941) |
| 預付利得稅增加 | (52) | (1,690) |
| 從土地開發產生的延遞收入增加 | - | 2,136 |
| | 185,782 | 400,849 |
| 支付所得稅 | (23,493) | - |
| 經營活動現金流入淨額 | 162,289 | 400,849 |

中期合併現金流量表

截至2015年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | 2015年 | 2014年 |
| 投資活動現金流量 | | |
| 購置／興建物業、廠房及設備 | (27,476) | (8,461) |
| 投資物業付款 | (4,562) | (4,587) |
| 應收款項類投資 | 7,770 | - |
| 已收利息 | 16,522 | 7,302 |
| 出售附屬公司 | 601,821 | - |
| 投資活動現金流入／(流出) 淨額 | 594,075 | (5,746) |
| 融資活動現金流量 | | |
| 從配售新股份所得現金 | - | 1,138,979 |
| 發行優先擔保票據所得現金 | 1,288,057 | - |
| 銀行借貸所得款項 | 284,530 | 180,778 |
| 償還銀行借貸 | (488,448) | (1,077,641) |
| 償還／獲得關聯方借貸 | (500,000) | 500,000 |
| 已付利息 | (57,911) | (94,799) |
| 就支付銀行借貸利息作為受限制存款存置的 現金之釋放 | - | 195,300 |
| 融資活動現金流入淨額 | 526,228 | 842,617 |
| 現金及現金等價物增加淨額 | 1,282,592 | 1,237,720 |
| 期初現金及現金等價物 | 876,294 | 136,833 |
| 期末現金及現金等價物 | 2,158,886 | 1,374,553 |

中期合併權益變動表

截至2015年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

本集團

截至2015年6月30日止六個月

| 人民幣千元 | 母公司擁有人應佔權益 | | | | 非控股權益 | 權益總額 |
|-------------|------------|---------|-------------|-----------|---------|-----------|
| | 股本 | 其他儲備 | 累計虧損 | 合計 | | |
| 於2015年1月1日 | | | | | | |
| 的結餘 | 4,110,841 | 579,270 | (1,164,295) | 3,525,816 | 321,620 | 3,847,436 |
| 期內綜合虧損總額 | - | - | (9,080) | (9,080) | (5,184) | (14,264) |
| 出售附屬公司 | - | - | - | - | 1,841 | 1,841 |
| 於2015年6月30日 | | | | | | |
| 的結餘 | 4,110,841 | 579,270 | (1,173,375) | 3,516,736 | 318,277 | 3,835,013 |

截至2014年6月30日止六個月

| 人民幣千元 | 母公司擁有人應佔權益 | | | | 非控股權益 | 權益總額 |
|-------------------------|------------|---------|-------------|-----------|----------|-----------|
| | 股本 | 其他儲備 | 累計虧損 | 合計 | | |
| 於2014年1月1日 | | | | | | |
| 的結餘 | 2,980,809 | 579,270 | (1,102,891) | 2,457,188 | 522,096 | 2,979,284 |
| 期內綜合虧損總額 | - | - | (104,197) | (104,197) | (30,116) | (134,313) |
| 配售5,347,921,071股 新股份 | 1,130,032 | - | - | 1,130,032 | - | 1,130,032 |
| 於2014年6月30日 | | | | | | |
| 的結餘 | 4,110,841 | 579,270 | (1,207,088) | 3,483,023 | 491,980 | 3,975,003 |

中期合併權益變動表

截至2015年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

本公司

截至2015年6月30日止六個月

| 人民幣千元 | 股本 | 其他儲備 | 累計虧損 | 合計 |
|----------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| 於2015年1月1日的結餘 | 4,110,841 | 1,912,683 | (2,007,038) | 4,016,486 |
| 期內綜合收益總額 | - | - | 7,482 | 7,482 |
| 於2015年6月30日的結餘 | 4,110,841 | 1,912,683 | (1,999,556) | 4,023,968 |

截至2014年6月30日止六個月

| 人民幣千元 | 股本 | 其他儲備 | 累計虧損 | 合計 |
|---------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| 於2014年1月1日的結餘 | 2,980,809 | 1,912,683 | (2,002,889) | 2,890,603 |
| 期內綜合收益總額 | - | - | 5,669 | 5,669 |
| 配售5,347,921,071股新股份 | 1,130,032 | - | - | 1,130,032 |
| 於2014年6月30日的結餘 | 4,110,841 | 1,912,683 | (1,997,220) | 4,026,304 |

(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

本公司乃於2006年1月4日在英屬維京群島(「**英屬維京群島**」)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。自此，本公司在新交所及香港聯交所同時主板上市。

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、平整和預備土地和基礎建設。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讓，並按照事先約定的模式獲取相關收入。自2014年，本集團已與當地政府簽訂有關安排以發展項目籍以將獲得固定回報的報酬。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，以向上置股東分派其於本公司的全部股權。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，因而不再為本公司的母公司，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。

2013年10月10日，本公司、國開國際及上置控股簽訂了認購協議(「**認購協議**」)，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年一季度內完成，國開金融有限責任公司(「**國開金融**」)的全資子公司國開國際自此成為本公司的最大股東。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

據董事所悉，於2015年6月30日，本公司的最終控股公司為國家開發銀行股份有限公司。於2015年6月30日，彼持有本公司已發行股本的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相關負債（「**剝離資產**」），總代價為人民幣2,069,832,594元，在出售協議所載條款及條件的規限下分期支付（「**出售事項**」）。剝離主協議之各簽署方可經磋商後同意出售其中的剝離資產予上置控股及其附屬公司以外的第三方。根據剝離主協議所協定，本公司從剝離該等資產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。剝離資產於財務表報中被分類為持作待售資產並視為本集團已終止經營業務。

於2014年12月，中國新城鎮發展（無錫）有限公司，為本集團一家全資附屬公司，經得到上置控股同意，與無錫市新區經濟發展集團總公司（「**無錫新發集團**」）簽訂協議以扣除預扣稅人民幣64,893,131元後的淨代價人民幣1,133,905,524元出售無錫項目。無錫項目集團的主要業務為對無錫鴻山新鎮面積8.6平方公里的土地進行規劃、開發和運營。

無錫項目集團乃於2007年根據本集團和無錫新發集團的子公司簽署的合資協定而成立。其主要由無錫鴻山新城鎮開發有限公司（「**無錫鴻山開發**」）的90%權益及無錫鴻山新城鎮綠化環保建設有限公司（「**鴻山綠化**」）的90%權益構成。此實體持有的部分資產乃屬於剝離資產的部分，因此協商本交易已獲得上置控股的同意。

關於出售無錫項目集團應付上置控股有關剝離資產的資產金額為人民幣594,246,164元（即剝離主協議列載的人民幣600,246,164元出售款項減經由無錫鴻山開發支付人民幣6,000,000元無錫新瑞醫院的增資，該費用應由上置控股承擔），因此有關出售款項人民幣2,069,832,594元將相應減少。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2. 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。

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）。

合併財務報表包括本公司及其附屬公司於2015年6月30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。

附屬公司的綜合收益總額乃按應佔比例歸於非控股權益，即使將因此出現赤字結餘。

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過十二個月。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），即使不預期於報告期末後十二個月內將其變現。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

3. 會計政策及披露的變動

本集團2015年上半年度未經審計的簡要合併中期財務資料根據《國際會計準則第34號－中期財務報告》編制，並應與本集團2014年度會計報表一併閱讀。

除下述會計政策及新準則的適用情況外，本集團未經審計的簡要合併中期財務資料所採用的會計政策與編制2014年度會計報表所採用的會計政策一致。

2015年1月1日，本集團開始適用以下準則、修訂及解釋公告：

國際會計準則第19號（修訂）設定受益計劃：雇員繳存金

於2015年，本集團採用了國際會計準則第19號（修訂）－設定受益計劃：雇員繳存金。該修訂要求主體在對設定受益計劃進行會計處理時考慮雇員或第三方的繳存金，將此類與服務有關的繳存金作為服務期間的負福利。修訂澄清，如果繳存金額與服務年限無關，則允許主體在服務提供的當期將此類繳存金確認為服務成本的減少，而非在服務期間內分攤。目前，本集團認為該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

國際財務報告準則改進2010-2012及2011-2013（2013年12月頒布）

於2015年，本集團採用了國際財務報告準則改進2010-2012及2011-2013：

國際財務報告準則第2號－以股份為基礎的支付

該修訂澄清了「可行權條件」，並增加了業績條件和服務條件的定義，要求未來法應用。目前，本集團認為該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

國際財務報告準則第3號 – 企業合並

企業合並形成的已確認為負債（或資產）的或有對價，無論是否屬於《國際財務報告準則第9號》或《國際會計準則第39號》的範圍，後續均應以公允價值計量，且其變動應計入損益。國際財務報告準則第3號不適用於合營安排的會計處理。要求未來法應用。目前，本集團認為該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

國際財務報告準則第8號 – 經營分部

該修訂要求(1)主體應披露管理層在加總列示經營分部時所作的判斷，包括被加總的經營分部的概述和用於評估經營分部是否具有「相似的經濟特征」的經濟指標；(2)僅當向主要經營決策者報告分部資產與總資產銜接關係的情況下，才需披露該信息，負債亦然；要求追溯法應用。目前，本集團認為該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

國際會計準則第24號 – 關聯方披露

該修訂澄清，向報告主體提供關鍵管理人員服務的管理主體應作為關聯方進行披露；報告主體應披露應計的管理服務費；要求追溯法應用。目前，本集團認為該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

國際財務報告準則第13號 – 公允價值計量

該修訂澄清以淨額計量金融資產和金融負債投資組合的豁免，適用於《國際財務報告準則第9號》或《國際會計準則第39號》適用範圍內的全部合同。目前，本集團認為該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

國際會計準則第40號 – 投資性房地產

該修訂澄清了《國際會計準則第40號》中的輔助服務在投資性房地產和自用房地產上有區別，需要參照《國際財務報告準則第3號》中的指引判斷投資性房地產的購買究竟為企業合並還是資產購買。要求未來法應用。目前，本集團認為該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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，而不會分配至各經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向獨立第三方進行銷售的售價進行交易。

按經營分部的分析如下：

| | 截至2015年6月30日止六個月 | | | 合計 |
|-------------|------------------|----|-----------------------|----------|
| | 土地開發 | 其他 | 調整及對銷 | |
| 分部業績 | | | | |
| 對外銷售額 | - | - | - | - |
| 分部間銷售額 | - | - | - ¹ | - |
| 分部銷售總額 | - | - | - | - |
| 分部溢利 | 29,938 | - | - | 29,938 |
| 財務成本 | | | (19,579) ² | (19,579) |
| 除所得稅前溢利 | | | | 10,359 |

¹ 分部間銷售於綜合入賬時抵銷。

² 各經營分部的溢利／(虧損)並不包括財務成本(人民幣19,579千元)。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

| | 截至2014年6月30日止六個月 | | | |
|-------------|------------------|----|-----------------------|----------|
| | 土地開發 | 其他 | 調整及對銷 | 合計 |
| 分部業績 | | | | |
| 對外銷售額 | 53,626 | - | - | 53,626 |
| 分部間銷售額 | - | - | - ¹ | - |
| 分部銷售總額 | 53,626 | - | - | 53,626 |
| 分部虧損 | (9,682) | - | - | (9,682) |
| 財務成本 | | | (52,952) ² | (52,952) |
| 除所得稅前虧損 | | | | (62,634) |

¹ 分部間銷售於綜合入賬時抵銷。

² 各經營分部的溢利／(虧損)並不包括財務成本(人民幣52,952千元)。

5. 收入

| | 截至2015年 6月30日 止六個月 | 截至2014年 6月30日 止六個月 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 土地開發 | - | 56,807 |
| 減：營業稅及附加費 | - | (3,181) |
| | - | 53,626 |

6. 其他收入

| | 截至2015年 6月30日 止六個月 | 截至2014年 6月30日 止六個月 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 外匯收益 | 75 | 12,770 |
| 利息收入 | 16,382 | 7,173 |
| 應收款項類投資收益 | 39,037 | - |
| 壞賬撥備撥回－其他應收款項 | 1,000 | 3,300 |
| 其他 | 86 | 7 |
| | 56,580 | 23,250 |

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

7. 其他開支

| | 截至2015年 6月30日 止六個月 | 截至2014年 6月30日 止六個月 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 銀行費用 | 425 | 437 |
| 壞賬撥備 | 2,803 | - |
| 處置物業、廠房及設備之虧損 | - | 10 |
| 其他 | 385 | 72 |
| | 3,613 | 519 |

8. 財務成本

| | 截至2015年 6月30日 止六個月 | 截至2014年 6月30日 止六個月 |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| 銀行及借貸利息 | 8,041 | 52,952 |
| 優先擔保票據利息 | 11,538 | - |
| 減：資本化利息 | - | - |
| | 19,579 | 52,952 |

2015年上半年及2014上半年的借貸無資本化。

9. 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。

由於本集團期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% (2014年：25%)所得稅率繳納所得稅。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

中國內地土地增值稅 (「土地增值稅」)

土地增值稅於物業及土地所有權轉讓時產生，而有關增值稅乃就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借款成本、營業稅金及所有物業開發支出），按累進稅率30%至60%徵收。

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：

| | 截至2015年 6月30日 止六個月 | 截至2014年 6月30日 止六個月 |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 所得稅扣除： | | |
| 即期所得稅 | 9,660 | 84 |
| 遞延稅項 | - | 1 |
| 預扣稅 | - | - |
| 損益賬內呈報之所得稅扣除 | 9,660 | 85 |

10. 股息

董事會議決不宣派任何截至2015年6月30日止六個月的中期股息（2014年：無）。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

11. 每股盈利

每股基本盈利／(虧損) 金額以母公司普通股權持有人截至2015年6月30日止六個月應佔溢利或虧損為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄盈利／(虧損) 所用的溢利及股份數據：

| | 截至2015年 6月30日 止六個月 | 截至2014年 6月30日 止六個月 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 母公司普通股權持有人應佔虧損 | (9,080) | (104,197) |
| 用於計算每股基本及攤薄盈利的 加權平均普通股數目 | 9,846,119,747 | 7,275,572,050 |
| 每股基本虧損 (人民幣元) | (0.0009) | (0.0143) |
| 每股攤薄虧損 (人民幣元) | (0.0009) | (0.0143) |

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。

12. 待售土地開發

| 本集團 | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 |
|------|----------------|-----------------|
| 按成本： | | |
| 中國內地 | 1,555,840 | 1,549,079 |

13. 應收賬款

| 本集團 | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 |
|---------------|----------------|-----------------|
| 待售土地開發產生的應收款項 | 59,218 | 62,218 |
| 其他 | 1,629 | 1,635 |
| | 60,847 | 63,853 |

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

應收賬款的賬齡分析如下：

| | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 |
|--------|----------------|-----------------|
| 6個月內 | - | 31,635 |
| 6個月至1年 | 28,629 | - |
| 1年至2年 | - | - |
| 2年至3年 | - | - |
| 3年以上 | 32,218 | 32,218 |
| | 60,847 | 63,853 |

以上結餘為無抵押及免息。於各報告期末的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2015年6月30日，概無應收賬款被撇銷（2014年12月31日：零）。

14. 應付賬款

| 本集團 | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 |
|------|----------------|-----------------|
| 應付賬款 | 149,128 | 161,534 |

應付賬款為不計息及一般須於一年內清償。

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

| | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 |
|------|----------------|-----------------|
| 1年內 | 10,002 | 20,089 |
| 1至2年 | 37,056 | 26,784 |
| 2年以上 | 102,070 | 114,661 |
| | 149,128 | 161,534 |

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

15. 計息銀行貸款及其他借貸

全部以人民幣計值的計息銀行貸款及其他借貸如下：

| | 本集團 | |
|---------------|----------------|-----------------|
| | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 |
| 銀行貸款及其他借貸－無抵押 | 150,000 | 650,000 |
| 銀行貸款及其他借貸－有擔保 | 254,780 | – |
| 銀行貸款及其他借貸－有抵押 | – | 246,000 |
| | 404,780 | 896,000 |

銀行貸款及其他借貸須於如下期間償還：

| | 本集團 | |
|----------|----------------|-----------------|
| | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 |
| 6個月內 | 150,000 | 679,000 |
| 6個月至9個月 | – | 100,000 |
| 9個月至12個月 | – | 117,000 |
| 1年至2年 | 50,000 | – |
| 2年至5年 | 204,780 | – |
| 5年以上 | – | – |
| | 404,780 | 896,000 |

本集團的銀行貸款及其他借貸於截至2015年6月30日及截至2014年12月31日止年度分別按4.95%及5.90%的浮動年利率計息。

銀行貸款及其他借貸－無抵押

於2015年6月30日，無抵押借貸人民幣1.5億元乃來自上海羅店古鎮置業有限公司的將於1年內到期的長期借款（2年期）。

銀行貸款及其他借貸－有擔保

於2015年6月30日，銀行借貸人民幣2.6億元乃來自中國工商銀行股份有限公司的長期借款，借款期限為2015年5月20日至2020年5月20日，借款利率為4.95%。該借款由國開金融提供保證擔保。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

優先擔保票據

| 人民幣千元 | 2015年 6月30日 |
|--------------------|----------------|
| 優先擔保票據期初賬面價值 | - |
| 本期發行優先擔保票據賬面價值 | 1,288,057 |
| 利息費用(按實際利率5.84%測算) | 11,538 |
| 利息支付 | - |
| 優先擔保票據期末賬面價值 | 1,299,595 |
| 分類為流動負債 | 10,970 |
| 分類為非流動負債 | 1,288,625 |

優先擔保票據人民幣12.89億元乃本公司於2015年發行的人民幣優先擔保票據，發行人為本公司的全資子公司China New Town Finance I Limited，由本公司提供擔保，並由國開金融提供維好契約及流動性支持、股權購買契約等增信支持。2015年4月29日，本公司公告完成票據發行，發行金額為人民幣13億元，期限三年，票面利率為5.5%，發行費用為人民幣1,194萬元，按攤余成本法計量。

16. 有關待售及待投資土地或物業開發的資本承擔及承擔

於各報告期末，本集團有關待售土地開發的資本承擔及承擔如下：

| 本集團 | 2015年 6月30日 | 2014年 12月31日 |
|--------------|----------------|-----------------|
| 有關待售土地開發的承擔： | | |
| 已訂約但未撥備 | 162,935 | 163,377 |
| 已授權但未訂約 | 4,884,834 | 4,891,152 |
| 總計 | 5,047,769 | 5,054,529 |

由於本集團於上海及瀋陽從事兩項城鎮開發項目，故其負有重大承擔，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。

財務回顧／摘要

- a) 本公司及其附屬公司於財政期間內的業務發展公平審閱及其於期終的財務狀況：

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可能會受到各種變數影響，而非本集團所能完全控制的。

於2015年上半年並無出售開發土地，土地開發錄得收入為零，較2014年同期減少人民幣5,363萬元。於2014年上半年，成功出讓位於上海羅店項目的C6-2地塊的土地使用權，土地開發錄得收入為人民幣5,681萬元，相應的營業稅金為318萬元。

於2015年上半年，土地開發成本人民幣負1,450萬元為上海羅店項目待售土地開發減值撥備的轉回。

經營性開支

銷售及分銷成本

於2015年上半年，概無銷售及分銷成本相關開支，而於2014年上半年銷售及分銷成本開支人民幣877萬元乃主要是由於中國城鎮化高層國際論壇，總成本為人民幣800萬元，而2015年上半年此論壇未召開。

行政管理開支

於2015年上半年，行政管理費開支與2014年同期相比較增加了人民幣666萬元，此乃由於集團管理中心搬遷至北京後增加了辦公室租賃費及物業管理費以及本期新成立的國開新城鎮（北京）管理諮詢有限公司和國開新城（北京）資產管理有限公司發生的人員費用及其他行政管理開支所致。

其他收入

於2015年上半年，其他收入較2014年同期增加人民幣3,333萬元，其主要歸因於本期間應收款項類投資於南京雨花臺項目之收益淨額人民幣3,904萬元。

其他開支

於2015年上半年，其他開支較2014年同期增加人民幣309萬元，該增加主要由計提應收羅南鎮政府款項及其他應收客戶款項壞賬撥備合計人民幣280萬元所致。

非經營性活動

財務成本

於2015年上半年，我們錄得財務成本淨額總額人民幣1,958萬元，當中包括銀行及其他借貸利息開支人民幣804萬元，較2014年同期的銀行及借貸利息開支人民幣5,295萬元減少人民幣4,491萬元，該減少主要乃因銀行及其他借貸結餘減少所致。此外，2015年上半年發行了人民幣優先擔保票據，本期利息開支為人民幣1,154萬元。以上綜合造成財務成本淨額總額減少人民幣3,337萬元。

稅項

於2015年上半年，本公司錄得所得稅費用人民幣966萬元，該等所得稅乃屬南京雨花臺項目之投資收益產生。

財務狀況表

其他資產

於2015年6月30日，結餘與2014年底相比增加人民幣992萬元，該等資產是北京管理中心之裝修費用，其中人民幣854萬元由預付款項轉入，另外人民幣138萬元為本期新發生之裝修費用。

待售土地開發

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣676萬元，此乃由於本期上海羅店項目和沈陽李相項目土地開發進度分別產生人民幣442萬元和人民幣234萬元。

預付款項 (流動資產)

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣692萬元，該減少主要是由於集團管理中心辦公室裝修完工啟用，相關預付裝修款項人民幣854萬元轉撥入其他資產。同時，北京管理中心新增預付軟件開發費、物業費等人民幣122萬元。

其他應收款項

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣5.43億元。該減少主要是由於2015年上半年收到出售無錫項目第一期代價款人民幣6.08億元，同時，於本期內新增自南京雨花臺項目投資產生之應收固定收益款項人民幣4,181萬元(本期已收到人民幣777萬元)，及出售分類為持作待售的資產產生應收相關代價款及往來款項人民幣3,063萬元。

應收賬款

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣300萬元。該減少主要是由於人民幣300萬元的土地出讓應收賬款已於2015年上半年收妥。

優先擔保票據

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣12.89億元。該增加主要是由於2015年上半年，本公司發行了人民幣優先擔保票據，發行金額為人民幣13億元，發行費用為人民幣1,194萬元，本期優先擔保票據利息調整(非流動負債)為人民幣57萬元，造成本期餘額增加人民幣12.89億元。

計息銀行及其他借貸 (非流動負債)

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣2.55億元。該增加主要是由於2015年上半年，本公司新增對中國工商銀行股份有限公司的長期借款，借款期限為2015年5月20日至2020年5月20日，借款利率為4.95%。

計息銀行及其他借貸 (流動負債)

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣7.46億元。該減少主要是由於2015年上半年歸還了計息之關聯方借款人民幣5億元，以及歸還了中國農業銀行股份有限公司借款人民幣2.46億元。

應付賬款

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣1,241萬元。該減少主要是由於截至2014年底錄得的應付款項已於2015年上半年支付所致，主要支付羅店動遷費人民幣700萬元及其他工程款人民幣541萬元。

其他應付賬款及應計賬款

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣5,663萬元。該增加主要來自報告期間依照剝離主協議出售附屬公司予獨立第三方產生之其他應付款項人民幣5,464萬元，應收賬款類投資於南京雨花臺項目之收益應計稅費人民幣234萬元及發行優先擔保票據之應付發行費和利息（非流動負債）人民幣1,601萬元；而同時有人民幣826萬元之應計專業諮詢費用及人民幣400萬元之年終績效獎於本期內支付，因而抵銷了增加之影響。

當期所得稅負債

2015年6月30日的餘額為應繳利得稅款，較2014年末的餘額減少人民幣1,383萬元。該減少主要是由於2015年上半年上海金羅店支付人民幣2,349萬元應繳利得稅款，同時，國開南京確認應繳利得稅款人民幣966萬元，因而抵銷了減少之影響。

已終止經營業務

於2013年10月10日，本公司、國開國際及上置控股簽訂了認購協議。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。認購交易已於2014年第一季度內完成，股份已獲發行。

作為認購交易的一部份，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，有關代價須以現金分期支付。

根據剝離主協議所定，本公司從剝離該等資產的現金代價已鎖定，並不受其後續盈利或虧損所影響。

於2015年上半年，已終止經營業務部分公司依照剝離主協議出售予獨立第三方公司，實現收益人民幣5,963萬元。

已終止經營業務於下列期間的業績呈列如下：

| 人民幣千元 | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| | 2015年 | 2014年 |
| 本集團 | | |
| 收入 | 65,493 | 191,640 |
| 銷售成本 | (44,948) | (139,468) |
| 毛利 | 20,545 | 52,172 |
| 其他收入 | 664 | 356 |
| 銷售及分銷成本 | (15,847) | (24,725) |
| 管理費用 | (35,908) | (58,119) |
| 其他開支 | (2,066) | (886) |
| 已竣工投資物業的公允價值虧損 | - | (326) |
| 已終止經營業務的經營虧損 | (32,612) | (31,528) |
| 財務成本 | (41,983) | (39,506) |
| 分佔共同控制實體虧損 | - | (38) |
| 已終止經營業務除稅前虧損 | (74,595) | (71,072) |
| 所得稅 | - | (522) |
| 已終止經營業務的期內虧損 | (74,595) | (71,594) |
| 出售附屬公司除稅後收益 | 59,632 | - |
| 已終止經營業務的期內虧損 | (14,963) | (71,594) |

於2015年6月30日及2014年12月31日被分類為持作待售的主要資產及負債類別如下：

| 人民幣千元 | 2015年6月30日 | 2014年12月31日 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 資產： | | |
| 於聯營公司的投資 | 200 | 200 |
| 物業、廠房及設備 | 1,604,430 | 1,623,721 |
| 已竣工投資物業 | 698,000 | 698,000 |
| 長期應收款項 | - | 110 |
| 預付土地租賃款項－長期 | 146,851 | 146,851 |
| 遞延稅項資產 | 30,715 | 30,722 |
| 其他資產 | 41,505 | 43,442 |
| 待售在建物業 | 1,582,086 | 1,539,563 |
| 預付土地租賃款項－短期 | 459,907 | 469,059 |
| 存貨 | 2,011 | 5,116 |
| 預付款項 | 24,632 | 35,240 |
| 其他應收賬款 | 174,759 | 210,896 |
| 應收賬款 | 2,482 | 6,866 |
| 預付所得稅 | 13,660 | 13,608 |
| 現金及銀行結餘 | 20,864 | 80,843 |
| 分類為持作待售資產 | 4,802,102 | 4,904,237 |
| 負債： | | |
| 非流動計息的銀行及其他借貸 | 770,720 | 947,690 |
| 出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入 | 462,098 | 470,107 |
| 遞延稅項負債 | 4,665 | 4,665 |
| 計息的銀行及其他借貸 | 483,002 | 573,480 |
| 應付賬款 | 413,435 | 463,182 |
| 其他應付款項及應計款項 | 912,739 | 756,151 |
| 客戶墊款 | 310,304 | 249,864 |
| 當期所得稅負債 | 3,226 | 6,882 |
| 與分類為持作待售資產直接有關的負債 | 3,360,189 | 3,472,021 |
| 與剝離資產直接有關的淨資產 | 1,441,913 | 1,432,216 |

資產剝離有關的現金流動淨額如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------|-------------|-----------|
| | 2015年 | 2014年 |
| 經營 | 238,643 | (100,996) |
| 投資 | (37,028) | (6,573) |
| 融資 | (261,594) | 70,392 |
| 現金流出淨額 | (59,979) | (37,177) |

流動資金

本集團已獲授下列銀行融資。

用於開發上海羅店新城鎮的待售土地開發項目：

- 本金：人民幣2.6億元
- 於2015年6月30日動用的融資總額：人民幣2.6億元

整體而言，期內現金及現金等價物較2014年末（不包括受限制現金）增加人民幣12.83億元，於2015年6月30日的結餘為人民幣21.59億元，主要歸因於經營活動款項流入淨額人民幣1.62億元，投資活動款項流入淨額人民幣5.94億元以及融資活動款項流入淨額人民幣5.26億元所致。

2015年6月30日的資本負債比率（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）為-13.11%，與2014年12月31日的2.55%相比有較大的降低，主要是由於2015年上半年歸還國開思遠貸款人民幣5億元所致。

業務前景及展望

上半年調控政策繼續支持居民改善性的置業需求，境內房地產市場持續回暖。中國人民銀行、住房城鄉建設部和銀監會聯合發佈通知，將住房公積金貸款購買首套普通自住房的首付比例降低至20%，購買第二套普通自住房最低首付款比例降低為40%。財政部和國家稅務總局將個人購買普通住房對外銷售免征營業稅的期限從五年調整為兩年（包括兩年）。同時，國內進入寬鬆貨幣政策時期，央行連續三次下調基準利率，兩次下調存款準備金率，也對房地產市場產生了積極的支持作用。上半年全國商品房銷售面積和銷售金額同比分別上漲3.9%和10%，這是自2013年底以來兩個指標首度同時恢復增長。房地產開發企業到位資金同比增長0.1%，其中銷售定金及預收款下滑幅度縮窄至0.9%，為2014年初以來最好水準，個人按揭貸款同比增長10.0%，上半年個人購房貸款增加1.12萬億元，首度超過萬億元，顯示支援居民剛性置業需求的調控政策取得了良好的效果。分城市來看，房地產市場分化非常明顯，一線城市成交量增長明顯，新建商品住宅及二手住宅價格漲幅較高。二線城市房價總體平穩，漲幅仍然較小。三線城市房價仍然下降，降幅繼續收窄。

2015年是國開金融完成收購之後公司加速發展的第一年，在控股股東的大力支持下，公司積極進行融資管道的拓展及新項目的開拓，並取得了不俗成績。融資方面，公司與工商銀行上海分行簽訂了戰略合作意向書，獲得人民幣100億元的授信額度；國開金融為公司的子公司上海金羅店開發有限公司人民幣2.6億元的銀行貸款提供無條件擔保，支持公司獲得更優的融資條件。更重要的是，在國開金融提供維好契約及流動性支援、股權購買契約等增信支持措施的大力支持下，本公司成功於香港完成發行了期限為三年的人民幣優先擔保票據，金額13億元人民幣，票面利率為5.5%。這是收購完成後公司首次在境外完成債務融資，受到了海外市場的充分關注，樹立了良好形象，有利於優化公司的融資結構及融資成本，擴大公司業務規模，提升股東回報率。

項目開拓方面，公司充分依靠控股股東的資源和網絡優勢，取得了積極進展。5月份，公司與國家集成電路產業投資基金的管理人華芯投資管理有限責任公司簽署了《戰略合作框架協議》，雙方將建立長期戰略合作，包括產業園區建設、園區改造、戰略聯盟及企業落戶等方面。基金擬募集資金規模將超過人民幣1,200億元，由本公司的控股股東國開金融等共同發起成立，預計未來基金在全國範圍內的產業投資將帶來大量業務機會。6月，公司作為劣後級有限合夥人參與投資的國開（北京）新型城鎮化發展基金簽約成立，總金額人民幣100億元。依靠國開金融全國性的業務網絡優勢，基金成立後迅速完成了四川瀘州棚戶區改造項目投資，預計將能為本公司帶來良好的投資回報，預計未來公司能夠以相對較小的投資金額參與到全國範圍內的城鎮化建設當中。

b) 自報告期間完結起所發生之影響集團的事件詳情：

除傳統的一級土地開發投資業務以外，本公司也在積極探索其他符合政策支持方向的城鎮化業務機會。7月上旬，本公司作為社會投資人出資2億元人民幣，以公共私營合作制方式(PPP)參與江蘇省丹陽市水利項目建設，在建設期內獲得政府提供的年化為13%的投資收益補貼，建設期滿後由政府回購股權。丹陽項目獲得了國開行的PPP專項貸款，體現了本公司與國家開發銀行股份有限公司(「**國開行**」)投貸結合的系統效應，具有良好的示範性效應及高度可複製性。預計未來通過與國開行分行的合作，本公司能夠簽約落地一批PPP模式項目，參與到各地多元化的新城鎮開發投資及運營業務，並通過適度的財務杠杆大幅提高投資收益率。

c) 討論集團未來可能的業務發展：

未來，本公司將一如既往地繼續致力於新城鎮建設業務，依靠控股股東的經驗及資源優勢，在項目開拓及融資方面繼續努力，為股東們創造更高更持續的回報。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司並無於截至2015年6月30日止六個月內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2015年6月30日，董事及本公司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載於香港聯交所證券上市規則（「香港聯交所上市規則」）附錄十的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 | 普通股數目 | | | | 估已發行股本概約百分比 |
|------|-----------|----------------------|------------------------------|---------------|-------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 合計 | |
| 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的控股股東合共實益擁有上置投資已發行股本的66%，故施建先生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投資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2015年6月30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作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2015年6月30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 | 普通股數目 | | | | 股權概約 | |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|--|
| | 直接權益 | 公司權益 | 其他權益 | 合計 | 百分比 | |
| 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% | |
| 上置投資 ⁽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於國開國際持有之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)。

購股權

中國新城鎮購股權計劃

於截至2015年6月30日止六個月，並無授出任何購股權。

董事資料的變動

自2015年4月1日起，執行董事劉賀強先生、楊美玉女士及任曉威先生於國開金融不再擔任任何職務，保留其原有行政級別。

企業管治

本公司致力遵行最佳企業管治常規，並已於整個期間遵守新加坡企業管治委員會頒佈的2012年企業管治守則（「**新加坡守則**」）的原則及指引及香港聯交所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**」）的守則條文，惟於2012年4月1日實施有關每月向董事更新表現的香港守則第C.1.2條除外，原因為經過審慎考慮，管理層認為根據新加坡證券交易所上市手冊（「**新交所上市手冊**」），以刊發載有詳細財務業績的公告方式作出季度更新足以讓董事瞭解及知悉本公司的業務表現、狀況及前景。此外，本公司的業務模式獨特，其大部份收入源於土地銷售。鑒於申請土地拍賣須符合政府的土地出讓配額及行期，故上述銷售的執行時間跨度預期將較長。土地銷售詳情連同其有關本公司表現的涵義均將于早期及時傳達至董事，而有關土地拍賣的公告將緊隨土地使用權掛牌出讓及完成出售後刊發。

證券變動

本公司於2015年上半年無證券變動。本公司於期末的已發行股份總數為9,846,119,747股。

僱員及薪酬政策

於2015年6月30日，本集團共有1097名（2014年：1,075名）員工。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士的表現而釐定，並須不時檢討。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據彼等表現及對本集團的貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅。

董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納香港聯交所上市規則附錄十所載的標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等截至2015年6月30日止六個月期間已遵守標準守則規定的標準。

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。本集團截至2015年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱。

謝辭

董事會謹藉此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東所給予的信任和支持，對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工的團結一致的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

承董事會命

中國新城鎮發展有限公司

行政總裁

劉賀強

香港，2015年8月14日



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