

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不會對本公告任何所作聲明、所載報告或所表達的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)

#### 2015年未經審核全年業績

本公告乃由中國新城鎮發展有限公司（「本公司」），連同其附屬公司統稱「本集團」）根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則第13.10B條的披露責任而作出。本公告的原本為英文本。如英文版與中文版的內容不一致，概以英文版為準。

本公告乃根據新加坡證券交易所（「新交所」）的相關規定編制。本報告所載財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編制，核數師尚未審核及審閱。本公司股東及公眾投資者于買賣本公司股票時務請審慎行事。

本簡報包含預估及前瞻性聲明，內容有關本集團在物業開發計畫方面的目標和預期，以及其機會及業務計畫。該等前瞻性聲明並非本集團就未來業績表現的保證，並可因為某些因素導致實際業績以及公司計畫和宗旨與前瞻性聲明所述呈重大差異。這些因素包括（但不限於）在公開競價過程中銷售土地的時機及價格；中國經濟及物業市場的不利逆轉；住宅及商用物業存量及定價方面的波動；建築及其他承建商的表現；以及競爭。本集團概無承擔為反映其後的事項或情況而更新或修改任何前瞻性聲明之義務。

截至2015年12月31日止財政期間的全年未經審核財務報表

第一部分 季度（第一、第二及第三季度）、半年及全年公告所需過往資料

1(a) 本集團綜合收益表，連同上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

1(a)(i) 截至2015年12月31日止財政年度（「財政年度」）的綜合收益表

人民幣千元	截至 2015 年 12 月 31 日止年度	截至 2014 年 12 月 31 日止年度	增（減） 幅(%)
本集團			
<b>持續經營業務</b>			
收入	67,022	56,813	18
銷售成本	(12,445)	(651,195)	(98)
<b>毛溢利／（虧損）</b>	<b>54,577</b>	<b>(594,382)</b>	<b>(109)</b>
其他收入	143,815	56,401	150
銷售及分銷成本	-	(8,857)	(100)
管理費用	(97,745)	(82,403)	19
其他開支	(3,521)	(847)	316
<b>經營溢利／（虧損）</b>	<b>97,126</b>	<b>(630,088)</b>	<b>(115)</b>
財務成本	(69,230)	(85,923)	(19)
處置附屬公司收益	60,378	616,091	(90)
分占合營公司的虧損	(51)	-	100
<b>持續經營業務除稅前溢利／（虧損）</b>	<b>88,223</b>	<b>(99,920)</b>	<b>(188)</b>
所得稅	5,254	44,941	(88)
<b>持續經營業務除稅後溢利／（虧損）</b>	<b>93,477</b>	<b>(54,979)</b>	<b>(270)</b>
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務除稅後虧損	(125,359)	(154,191)	(19)
出售部分已終止經營業務資產及負債之除稅收益	67,683	3,990	1,596
<b>年內溢利／（虧損）</b>	<b>35,801</b>	<b>(205,180)</b>	<b>(117)</b>
其他綜合收益，扣除稅項	-	-	-
<b>綜合溢利／（虧損）總額，扣除稅項</b>	<b>35,801</b>	<b>(205,180)</b>	<b>(117)</b>
以下人士應占溢利／（虧損）：			
母公司擁有人	65,141	(61,404)	(206)
非控股權益	(29,340)	(143,776)	(80)
	<b>35,801</b>	<b>(205,180)</b>	<b>(117)</b>
以下人士應占綜合溢利／（虧損）總額：			
母公司擁有人	65,141	(61,404)	(206)
非控股權益	(29,340)	(143,776)	(80)
	<b>35,801</b>	<b>(205,180)</b>	<b>(117)</b>

1(a)(ii) 綜合收益表附注

a) 收入、其他收入與其他開支

## 收入

人民幣千元	截至2015年12月 31日止年度	截至2014年12月 31日止年度	增(減) 幅(%)
土地開發	67,022	56,813	18
減：營業稅及附加費	-	-	-
	67,022	56,813	18

## 其他收入

RMB'000	截至2015年12月 31日止年度	截至2014年12月 31日止年度	增(減) 幅(%)
應收款項類投資收益	96,940	7,770	1,148
利息收入	37,941	28,564	33
公允價值變動引起的溢利	2,925	-	100
撥回壞賬撥備-其他應收款項	1,500	5,800	(74)
外匯收益淨額	1,483	12,424	(88)
其他	3,026	1,843	64
	143,815	56,401	155

## 其他開支

RMB'000	截至2015年12月 31日止年度	截至2014年12月 31日止年度	增(減) 幅(%)
銀行手續費	505	734	(31)
壞賬撥備-其他應收款	2,803	-	100
其他	213	113	88
	3,521	847	316

## b) 按業務單位劃分的銷售成本

人民幣千元	截至2015年12月 31日止年度	截至2014年12月 31日止年度	增(減) 幅(%)
土地開發成本	12,445	46,397	(73)
待售土地開發之減值	-	604,798	(100)
	12,445	651,195	(98)

## c) 財務成本

人民幣千元	截至2015年12月 31日止年度	截至2014年12月 31日止年度	增(減) 幅(%)
銀行及其他借貸利息	19,783	85,923	(77)
優先擔保票據利息	49,447	-	100
減：資本化利息	-	-	-
	69,230	85,923	(19)

1(b)(i) 發行人及集團的財務狀況表，連同上一財政年度結束時的比較數字報表。

於2015年12月31日的財務狀況表

人民幣千元	本集團		本公司	
	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資	-	-	3,054,144	2,991,259
於合營公司的投資	10,595	-	-	-
物業、廠房及設備	39,792	41,350	127	93
預付土地租賃款項	11,657	12,034	-	-
遞延稅項資產	56,191	41,149	-	-
其他資產	10,744	-	-	-
可供出售金融資產	32,000	-	-	-
應收款項類投資	690,000	490,000	-	-
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產	68,874	-	-	-
非流動資產總額	919,853	584,533	3,054,271	2,991,352
<b>流動資產</b>				
待售土地開發	1,546,483	1,549,079	-	-
應收附屬公司款項	-	-	160,043	371,286
預付款項	1,675	8,539	-	-
其他應收賬款	1,415,727	1,906,439	179,078	128,204
應收賬款	59,218	63,853	-	1,635
應收款項類投資	920,488	-	-	-
現金及銀行結餘	1,568,656	795,451	741,121	543,542
分類為持作待售資產	4,803,516	4,904,237	-	-
流動資產總額	10,315,763	9,227,598	1,080,242	1,044,667
<b>資產總額</b>	<b>11,235,616</b>	<b>9,812,131</b>	<b>4,134,513</b>	<b>4,036,019</b>
<b>權益</b>				
母公司擁有人應占權益：				
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	(1,099,154)	(1,164,295)	(1,906,811)	(2,007,038)
	3,590,957	3,525,816	4,116,713	4,016,486
非控股權益	293,465	321,620	-	-
<b>權益總額</b>	<b>3,884,422</b>	<b>3,847,436</b>	<b>4,166,713</b>	<b>4,016,486</b>
<b>非流動負債</b>				
優先擔保票據	1,290,490	-	-	-
計息之銀行及其他借貸	309,030	-	-	-

人民幣千元	本集團		本公司	
	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
遞延稅項負債	21,151	21,151	-	-
<b>非流動負債總額</b>	<b>1,620,671</b>	<b>21,151</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>流動負債</b>				
計息之銀行及其他借貸	715,000	896,000	-	-
應付賬款	149,942	161,534	-	-
其他應付賬款及應計賬款	270,964	116,883	17,800	19,533
預收待售資產款項	538,975	553,549	-	-
土地開發產生的遞延收入	352,794	383,716	-	-
黨期所得稅負債	336,628	359,841	-	-
與分類為持作待售資產直接相關的 負債	3,366,220	3,472,021	-	-
<b>流動負債總額</b>	<b>5,730,523</b>	<b>5,943,544</b>	<b>17,800</b>	<b>19,533</b>
<b>負債總額</b>	<b>7,351,194</b>	<b>5,964,695</b>	<b>17,800</b>	<b>19,533</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>11,235,616</b>	<b>9,812,131</b>	<b>4,134,513</b>	<b>4,036,019</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>4,585,240</b>	<b>3,284,054</b>	<b>1,062,442</b>	<b>1,025,134</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>5,505,093</b>	<b>3,868,587</b>	<b>4,116,713</b>	<b>4,016,486</b>

**1(b)(ii) 集團借貸及債券證券總額。**

**i) 借貸**

人民幣千元	2015年12月31日	2014年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押及無保證	500,000	650,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	200,000	246,000
銀行貸款及其他借貸－有保證	324,030	-
合計	<b>1,024,030</b>	<b>896,000</b>

**a) 須於一年內或應要求償還的款項**

人民幣千元	2015年12月31日	2014年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押及無保證	500,000	650,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	200,000	246,000
銀行貸款及其他借貸－有保證	15,000	-
合計	<b>715,000</b>	<b>896,000</b>

**b) 須於一年後償還的款項**

人民幣千元	2015年12月31日	2014年12月31日
銀行貸款及其他借貸－有保證	309,030	-
合計	<b>309,030</b>	<b>-</b>

**c) 有關款項是否有抵押**

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

於2015年12月31日，銀行借貸賬面淨值人民幣3.24億元乃本集團對中國工商銀行股份有限公司的長期借款。該借款由四筆構成，第一筆借款金額為人民幣2.6億元，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%；第二筆借款金額為人民幣3,000萬元，借款期限為2015年9月22日至2020年10月20日，借款利率為4.635%；第三筆借款金額為人民幣2,000萬元，借款期限為2015年11月10日至2020年10月20日，借款利率為4.41%；第四筆借款金額為人民幣2,000萬元，借款期限為2015年12月21日至2020年10月20日，借款利率為4.41%。以上四筆借款均由由國開金融有限責任公司提供保證擔保。

於2015年12月31日，銀行借貸人民幣2億元乃本集團對廈門國際銀行股份有限公司北京分行的短期借款，借款期限為2015年9月1日至2016年9月1日，以中國新城鎮控股有限公司存放於質權人處（廈門國際銀行股份有限公司北京分行）的定期存款及相應存款之利息向質權人提供質押擔保。

ii) 優先擔保票據

人民幣千元	2015年12月31日
優先擔保票據期初賬面價值	-
本期發行優先擔保票據	1,288,057
利息費用（按實際利率5.84%測算）	49,447
利息支付	(36,044)
優先擔保票據期末賬面價值	1,301,460
分類為流動負債	10,970
分類為非流動負債	1,290,490

優先擔保票據人民幣12.90億元乃本公司於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，並由國開金融有限責任公司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28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。

1(c) 集團的現金流量表，連同上一財政年度相應期間的比較數字報表。

合併現金流量表

人民幣千元	截至2015年12月31日 止年度	截至2014年12月31日 止年度
<b>經營活動現金流量</b>		
持續經營業務除稅前溢利／（虧損）	88,223	(99,920)
已終止經營業務除稅前（虧損）	(53,954)	(139,574)
除稅前溢利／（虧損）	34,269	(239,494)
經調整：		
待售土地開發減值撥備	-	604,798
其他應收款減值撥回	1,303	(5,800)
物業、廠房及設備折舊	2,260	22,524
預付土地租賃款項攤銷	377	3,826
無形資產攤銷	126	-
出售物業、廠房及設備收益	(2,507)	(4,902)
已竣工投資物業之公允價值收益	-	(8,674)
公允價值變動引起的溢利	(2,925)	-
出售附屬公司及合營公司收益	(128,061)	(621,039)
分占聯營公司及合營公司虧損	51	158
應收款項類投資收益	(96,940)	(7,770)

人民幣千元	截至2015年12月31日 止年度	截至2014年12月31日 止年度
銀行存款利息收入	(38,106)	(29,447)
銀行及其他借貸利息開支	95,671	190,993
優先擔保票據利息費用	49,447	-
外匯收益	(1,483)	(12,424)
	<b>(86,518)</b>	<b>(107,251)</b>
待售土地開發減少	2,596	41,461
待售開發中物業增加	(30,580)	(168,987)
預付土地租賃款項減少	13,703	67,953
存貨減少	473	655
預付款項減少	29,621	7,718
其他應收賬款及資產增加	(344,421)	(127,113)
應收賬款(增加)/減少	(81,007)	80,393
預交所得稅(增加)/減少	(11,550)	3,872
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入減少	(16,811)	(16,101)
預收款增加/(減少)	36,722	(23,309)
土地開發的遞延收入(減少)/增加	(30,922)	2,262
關聯方減少	-	(500)
應付賬款及其他應付賬款增加	737,252	343,346
	218,588	104,399
支付所得稅	(25,592)	-
<b>經營活動現金流入淨額</b>	<b>192,966</b>	<b>104,399</b>
<b>投資活動現金流量</b>		
購置/興建物業、廠房及設備	(33,965)	(29,783)
出售物業、廠房及設備之收入	53	1,766
就投資物業支付的款項	(4,723)	(4,261)
就無形資產支付的款項	(1,814)	-
出售附屬公司及合營公司	667,716	(6,278)
應收款項類投資	(1,120,488)	(490,000)
銀行及其他借貸投資的收益	20,158	-
以公允價值計量的金融資產投資損益	(65,949)	-
可供出售金融資產的投資	(32,000)	-
預收待售資產款項	-	553,549
已收利息	38,106	19,447
支付剝離交易成本產生之開支	(4,987)	(6,452)
<b>投資活動現金流入淨額</b>	<b>(537,893)</b>	<b>37,988</b>
<b>融資活動現金流量</b>		
從配售本公司新股份所得現金	-	1,138,979
銀行及其他借貸所得款項	922,500	237,780
發行優先擔保票據所得款項	1,288,057	-
獲得關聯方借款	-	500,000
償還銀行借貸及其他	(547,629)	(1,284,059)
償還關聯方借貸	(500,000)	-
已付利息	(114,950)	(191,126)
就銀行借貸受限制的存款的現金解除	-	195,500
就銀行借貸受限制的存款的現金增加	(206,186)	-
<b>融資活動現金流入淨額</b>	<b>841,792</b>	<b>597,074</b>
<b>現金及現金等價物的增加淨額</b>	<b>496,865</b>	<b>739,461</b>
年初的現金及現金等價物	<b>876,294</b>	<b>136,833</b>
年終的現金及現金等價物	<b>1,373,159</b>	<b>876,294</b>

1(d)(i)發行人及集團的報表，顯示(i)權益的全部變動或(ii)除因資本化發行及向股東分派而產生者外的權益變動，連同上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

#### 權益變動表

## 本集團

### 截至2015年12月31日止年度

人民幣千元	母公司擁有人應占權益						
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
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
綜合收益總額	-	-	-	65,141	65,141	(29,340)	35,801
處置附屬公司	-	-	-	-	-	1,185	1,185
於2015年12月31日的結餘	4,110,841	-	579,270	(1,099,154)	3,590,957	293,465	3,884,422

### 截至2014年12月31日止年度

人民幣千元	母公司擁有人應占權益						
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
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
綜合收益總額	-	-	-	(61,404)	(61,404)	(143,776)	(205,180)
配售5,347,921,071股新股份	1,130,032	-	-	-	1,130,032	-	1,130,032
處置附屬公司	-	-	-	-	-	(56,700)	(56,700)
於2014年12月31日的結餘	4,110,841	-	579,270	(1,164,295)	3,525,816	321,620	3,847,436

## 本公司

### 截至2015年12月31日止年度

人民幣千元	股本	庫存股份	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
綜合收益總額	-	-	-	100,227	100,227
於2015年12月31日的結餘	4,110,841	-	1,912,683	(1,906,811)	4,116,713

### 截至2014年12月31日止年度

人民幣千元	股本	庫存股份	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
綜合收益總額	-	-	-	(4,149)	(4,149)
配售5,347,921,071股新股份	1,130,032	-	-	-	1,130,032
於2014年12月31日的結餘	4,110,841	-	1,912,683	(2,007,038)	4,016,486

1(d)(ii) 自上一申報期間結束以來，公司股本因供股、發行紅利、股份回購、行使購股權或認股權證、轉換其他已發行股本證券、發行股份以換取現金或作為收購的代價或其他目的而產生的任何變

動詳情。另列出於本申報財政期間結束時及於上一財政年度相應期間結束時，在轉換全部尚未行使可轉換證券時可予發行的股份數目及持有作為庫存股份的股份數目（如有），並與發行人的已發行股份總數（不包括庫存股份）對比。

於2015年及2014年12月31日在轉換所有尚未行使可轉換債券時可能發行的股份數目（包括持作庫存股份的股份數目（若有））及與已發行股份總數（不包括庫存股份）對比載列如下：

	於2015年12月31日	於2014年12月31日
	股份數目	股份數目
國開國際控股完成認購股份	-	5,347,921,071
庫存股份	-	-
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	9,846,119,747	9,846,119,747

於2015年12月31日，本公司並無其他未行使之可轉換票據。

**1(d)(iii) 顯示於本申報財政期間結束時及於上一財政年度結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）。**

	於2015年12月31日	於2014年12月31日
	股份數目	股份數目
期初已發行股份總數（不包括庫存股份）	9,846,119,747	4,498,198,676
國開國際完成認購股份	-	5,347,921,071
加／（減）：庫存股份	-	-
期終已發行股份總數（不包括庫存股份）	9,846,119,747	9,846,119,747

**1(d)(iv) 顯示於本申報財政期間結束時全部銷售、轉讓、處置、註銷及／或動用庫存股份的聲明。**

於2015年12月31日結束時，本公司並無任何庫存股份。

**2 該等資料是否已經審核或審閱，以及依循審核準則或慣例。**

該等資料並無經核數師審核或審閱。

**3 若該等資料已經審核或審閱，核數師報告（包括任何保留意見或強調事項）。**

不適用。

**4 會計政策及計算方法是否與發行人最近期經審核年度財務報表所用者相同。**

除本集團已採納於截至2015年12月31日止年度生效的所有新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會的詮釋外，本集團本財政年度財務報表所採用的會計政策和計算方法與最近一期經審核的年度財務報表（截至2014年12月31日止財政年度）一致。

**5 如會計政策及計算方法有任何變動（包括會計準則所規定者），有些甚麼變動，以及該等變動的理理由及影響。**

本集團及本公司已採納所有與本財政期間相關的新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）。採納該等新訂／經修訂國際財務報告準則對財務報表並無重大影響。

**6 集團於本申報財政期間及於上一財政年度相應期間內的每股普通股溢利／虧損，已扣除任何優先**

## 股息之撥備。

	年內每股普通股溢利／（虧損），按股東應占溢利／（虧損）計及已扣除優先股股息的任何撥備	本集團	
		截至2015年12月31日止年度	截至2014年12月31日止年度
(a)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣元）	0.0066	(0.0072)
(b)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	0.0066	(0.0072)

截至2015年及2014年12月31日止年度，每股基本溢利／（虧損）金額乃按母公司普通權益持有人應占溢利／（虧損）為基準計算。

下表反映計算每股基本及攤薄溢利／（虧損）時所用的收益及股份數據：

人民幣千元	截至2015年12月31日止年度	截至2014年12月31日止年度
用於計算每股基本及攤薄溢利／（虧損）之母公司普通權益持有人應占溢利／（虧損）	65,141	(61,404)
用於計算每股基本／攤薄溢利／（虧損）的普通股數目	9,846,119,747	8,571,409,793

7 發行人及集團的每股普通股資產淨值，按發行人於(a)本申報財政年度；及(b)上一個財政年度結束時的已發行股份（不包括庫存股份）總數為基準計算。

每股普通股資產淨值，按發行人於申報財政年度結束時的已發行股份（不包括庫存股份）總數為基準計算（人民幣元）	本集團		本公司	
	2015年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
	0.3647	0.3581	0.4181	0.4079

8 集團業績表現回顧，以便能合理地瞭解集團業務。必須包括就下列各項的討論：(a)任何影響本申報財政年度集團營業額、成本及盈利的重大因素，包括（如適用）季節或週期因素；及(b)任何影響本申報財政年度內集團現金流量、營運資金、資產或負債的重大因素。

### 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，本集團收入較2014年同期增加18%，主要由於本年上海金羅店項目開發進度從96.17%增加到96.62%，相應確認收入3,092萬元；此外，上海金羅店項目本年確認配套費收入3,610萬元。

於2015年全年，本集團在收入較2014年同期增加18%的同時，而銷售成本較2014年同期下降98%，此乃由於上海羅店項目於2014年12月計提待售土地開發減值撥備6.05億影響，而於本年度並無該等減值撥備。

### 經營性開支

### 銷售及分銷成本

於2015年全年，概無銷售及分銷成本相關開支，而於2014年銷售及分銷成本開支人民幣886萬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年此論壇未召開。

### 管理費

於2015年全年，行政管理開支為人民幣9,774萬元，較2014年同期增加人民幣1,534萬元。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年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年全年，其他收入為人民幣14,089萬元，較2014年同期增加人民幣8,449萬元。該增加主要歸因於：i) 本年度應收款項類投資於南京兩橋項目之收益淨額較2014年同期增加人民幣7,074萬元；ii) 本年度新增應收款項類投資於丹陽洩洪、航道工程PPP項目之收益淨額為人民幣1,036萬元。

### 其他開支

於2015年全年，其他開支為人民幣352萬元，較2014年同期增加人民幣267萬元。開支增加主要是由於本年度針對其他應收款進行壞賬撥備人民幣280萬元。

## 非經營性活動

### 財務成本

於2015年全年，本集團錄得財務成本淨額總額人民幣6,923萬元，當中包括銀行及其他借貸利息開支人民幣1,978萬元，較2014年同期的銀行及借貸利息開支人民幣8,592萬元減少人民幣6,614萬元，該減少主要乃因本年銀行及其他借貸平均結餘減少及銀行同期貸款利率下降所致。此外，2015年發行了人民幣優先擔保票據，本年度利息開支為人民幣4,945萬元。以上綜合造成財務成本淨額總額減少人民幣1,669萬元。

### 處置附屬公司收益

於2015年全年，本集團處置了附屬公司長春新城30%股權，獲取收益人民幣6,038萬元。於2014年第四季度，本集團分階段將無錫項目出售予無錫新發集團，獲得處置附屬公司及合營公司收益人民幣6.2億元。以上綜合導致本年處置附屬公司收益減少。

### 稅項

於2015年全年，本集團錄得所得稅收益人民幣525萬元，該等所得稅主要歸因於i)上海羅店項目虧損確認遞延所得稅資產人民幣1,461萬元；ii)本年處置剝離公司確認投資收益對應代扣代繳所得稅費用人民幣240萬元；iii)本年境外公司投資南京兩橋項目、丹陽項目等確認投資收益代扣代繳所得稅費用人民幣536萬元；iv)本年國開南京公司確認的所得稅費用人民幣161萬元。

## 財務狀況表

### 於合營公司的投資

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣1,060萬元，主要是由於本年度處置了附屬公司長春新城30%股權。處置完成后，本集團對長春新城持有50%的股權，失去控制權。

### 其他資產

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣1,074萬元，該等資產主要是北京管理中心之裝修費用人民幣935萬元；此外，本年度新增人民幣169萬元的辦公軟件、財務軟件等無形資產。

### 可供出售金融資產

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣3,200萬元。此乃由於本年度國開南京投資發展有限公司入股江蘇紅土軟件產業創業投資有限公司。於2015年本集團參與南京A5項目的開發，持股比例為13.89%，本年度出資額為人民幣3,200萬元，計入可供出售金融資產。

### 應收款項類投資（非流動資產）

2015年應收款項類投資錄得人民幣6.9億元，較2014年末的餘額增加人民幣2億元，乃屬本集團於2015年投資丹陽洩洪、航道工程PPP項目，投資金額為人民幣2億元。

### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣6,887萬元。此乃由於本年度國開新城（北京）資產管理有限公司作為劣後級合夥人投資國開（北京）新型城镇化發展基金二期（有限合夥），於2015年度累計出資人民幣6,595萬元，年末根據估值結果確認公允價值變動損益人民幣292萬元，計入以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，本年末餘額為人民幣6,887萬元。

### 其他應收賬款

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額下降人民幣4.9億元，主要是由於本年收到處置無錫項目對價款人民幣6.08億元，以及確認應收款項類投資應收利息人民幣7,504萬元所致。

### 應收款項類投資（流動資產）

2015年新增應收款項類投資人民幣9.2億元，主要歸因於：i)本集團於2015年投資丹陽新孟河項目，投資金額為人民幣2億元；ii)本集團於2015年新增對揚州鑫航建設投資有限公司委託貸款人民幣1億元；iii)本集團於2015年新增對南京國開雨花城市更新發展有限公司貸款人民幣3.5億元用於集團項目投資。

### 優先擔保票據

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣12.90億元。該增加主要是由於2015年本集團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為人民幣243萬元，造成本期餘額增加人民幣12.90億元。

### 計息銀行及其他借貸（非流動負債）

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣3.1億元。該借款由四筆構成，第一筆借款金額為人民幣2.45億元，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%；第二筆借款金額為人民幣3,000萬元，借款期限為2015年9月22日至2020年10月20日，借款利率為4.635%；第三筆借款金額為人民幣2,000萬元，借款期限為2015年11月10日至2020年10月20日，借款利率為4.41%；第四筆借款金額為人民幣2,000萬元，借款期限為2015年12月21日至2020年10月20日，借款利率為4.41%。以上四筆借款均由由國開金融有限責任公司提供保證擔保。

#### *計息銀行及其他借貸（流動負債）*

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣1.81億元。該減少主要是由於2015年歸還了計息之關聯方借款人民幣5億元，歸還了中國農業銀行股份有限公司借款人民幣2.46億元。此外，2015年新增了對廈門國際銀行股份有限公司的短期借款人民幣2億元，借款期限為2015年9月1日至2016年9月1日，該借款以中國新城鎮控股有限公司存放於質權人處（廈門國際銀行股份有限公司北京分行）的定期存款及相應存款之利息向質權人提供質押擔保；新增了對南京國開雨花城市更新發展有限公司的短期借款人民幣3.5億元。以上綜合導致2015年末餘額較2014年末減少。

#### *應付賬款*

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣1,159萬元，該減少主要歸因於截至2014年底錄得的應付款項已於2015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459萬元。

#### *其他應付賬款及應計賬款*

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣1.54億元。該變動主要是來自2015年依照剝離主協議出售附屬公司產生之其他應付款項人民幣10,141萬元，發行優先擔保票據之應付利息人民幣1,097萬元，以及應付合營公司長春新城（已不再為集團內子公司）款項人民幣3,159萬元。

#### *預收待售資產款項*

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣1,457萬元。由於按照資產剝離主協議，收到黑鷹（上海）支付的相關對價款，而剝離資產的進度受到主管部門審批速度的影響，截止本年末未按進度完成剝離，因此對價款確認為預收待售資產款項。本年末該款項餘額減少主要歸因於本年完成了5家公司的資產剝離工作，相應沖減了預收待售資產款項。

#### *土地開發的遞延收入*

2015年12月31日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣3,092萬元，該減少主要歸因於上海金羅店項目本年完工進度增加結轉遞延收入所致。

#### *當期所得稅負債*

2015年12月31日的餘額為應繳所得稅款，較2014年末的餘額減少人民幣2,321萬元。該減少主要是由於2015年上海金羅店支付人民幣2,349萬元應繳所得稅款所致。

#### *流動資金*

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4.97億元，於2015年12月31日的結餘為人民幣13.7億元，主要歸因於2015年全年經營活動款項流入淨額人民幣1.93億元、融資活動款項流入淨額人民幣8.42億元及投資活動款項流出淨額人民幣5.38萬元所致。

資本負債比率（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）於2015年12月31日與2014年12月31日相比有所增加，主要是由於本年發行優先擔保票據致使負債增加所致。

### 已終止經營業務

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股有限公司（「國開國際」）及上置投資控股有限公司（「上置控股」，本公司當時的控股股東）簽訂了認購協議（「認購協議」）。據此，國開國際同意根據協議中的條款和條件認購5,347,921,071股本公司新股（「認購事項」）。認購事項已於2014年3月28日完成，股份已獲發行。

作為認購協議的附錄，本公司與上置控股簽訂了剝離主協議（「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（「資產剝離交易」）。資產剝離交易預期將於2014年3月28日起24個月內完成。於2015年12月31日，剝離資產於隨附的財務報表內分類為持作待售資產及視為集團內已終止經營業務。本公司從剝離資產所應獲得的現金代價已鎖定並不受剝離資產經營業績所影響。於2014年12月31日，預收黑鷹（上海）第一筆相關對價款人民幣5.54億元。

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12月31日止年度	
	2015年	2014年
本集團		
收入	151,483	386,598
銷售成本	(85,547)	(261,205)
毛利	65,936	125,393
其他收入	1,100	1,662
銷售及分銷成本	(17,740)	(82,385)
管理費用	(69,791)	(90,584)
其他開支	(25,254)	(2,054)
已竣工投資物業的公允價值溢利	-	8,674
已終止經營業務的經營虧損	(45,749)	(39,294)
財務成本	(75,888)	(105,070)
分占合營公司的虧損	-	(158)
已終止經營業務除稅前虧損	(121,637)	(144,522)
所得稅	(3,722)	(9,669)
已終止經營業務的除稅後虧損	(125,359)	(154,191)
處置附屬公司及合營公司除稅後收益	67,683	3,990
已終止經營業務的年內虧損	(57,676)	(150,201)

於2015年12月31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12月31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	1,609,322	1,623,721
已竣工投資物業	698,000	698,000

預付土地租賃款項-長期	146,851	146,851
應收賬款-長期	-	110
遞延稅項資產	27,358	30,722
其他資產	40,714	43,442
待售開發中物業	1,589,023	1,539,563
預付土地租賃款項-短期	443,638	469,059
存貨	1,998	5,116
預付款項	9,322	35,240
其他應收賬款	199,184	210,896
應收賬款	2,059	6,866
預付所得稅	25,158	13,608
現金及銀行結餘	10,689	80,843
分類為持作待售資產	<u>4,803,516</u>	<u>4,904,237</u>

**負債:**

非流動計息的銀行及其他借貸	688,619	947,690
計息的銀行及其他借貸	488,471	573,480
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入	453,296	470,107
應付賬款	412,734	463,182
其他應付賬款及累計賬款	1,037,212	756,151
預收款項	281,223	249,864
遞延稅項負債	4,665	4,665
黨期所得稅負債	-	6,882
<b>與分類為持作待售資產直接有關的負債</b>	<u>3,366,220</u>	<u>3,472,021</u>
<b>與剝離資產直接相關的淨資產</b>	<u>1,437,296</u>	<u>1,432,216</u>

資產剝離有關的現金流動淨額如下:

人民幣千元	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
經營	307,985	360,508
投資	(44,335)	60,699
融資	(333,804)	(424,919)
現金流出淨額	<u>(70,154)</u>	<u>(3,712)</u>

**9 若過往曾向股東披露預測或展望聲明，與實際業績比較是否有任何差異。**

依據所公佈的2015年全年業績，本年度的業績與本公司在第三季度財務業績的第10段所作出的展望聲明並無重大差異。本公司認為，市況與第三季度所預期者相若。

**10 於本公告日期就集團所經營行業的重大趨勢及競爭狀況，以及任何可能在下一個申報期間及未來12個月影響到集團的已知因素或事件的評論。**

國家統計局發布2015年國民經濟運行情況顯示，城鎮人口占總人口比重為56.1%，比2014年中國城鎮化率54.77%提高了1.33個百分點，顯示城鎮化進程處於上升的良好勢頭。乘此全國範圍內鋪展新型城鎮化的大好勢頭及政策東風，本集團繼續堅定不移地在新型城鎮化開發領域全力挺進。2014年11月集團與南京雨花台區政府簽約合作開發兩橋城市更新項目，已于2015年全年實現人民幣8,363萬元收入，即投入資本金17.1%的回報率，集團也從之前單純土地出讓金分成的盈利模式

順利轉化為新型城鎮化及土地一級開發投資收益型商業模式，公司的營收模式和管道得以顯著豐富。在此基礎之上，2015年集團繼續推進新業務模式下的新增項目投資，相繼又于江蘇丹陽PPP項目、揚州空港新城項目、鄭州城中村改造項目等投入資本金約人民幣6.8億元，在為集團貢獻穩定現金流的同時，也初步形成了不同類型的项目庫資源，包括PPP項目投資、空港產業新城建設等。更為重要的是，承接此類項目投資關係，以一級土地開發為項目切入點，公司獲得了進一步介入優選區域下遊業務的機會，于2016年將圍繞新城鎮綜合開發業務鏈條展開下遊業務渠道的拓展，獲取更廣闊的利潤增長空間。在加大新增項目投資的同時，本集團亦不遺余力地優化存量資產，退出發展前景具有不確定性的項目區域，盤活回收其現金價值。2015年11月，本公司出售長春項目公司30%的股權，交易代價為0.68億元，錄得溢利人民幣6,038萬元。此舉標志著公司改善存量項目的決心，將不斷提高公司資產質量，回收資金用于新增投資。于2015財政年度，本集團亦積極開拓境內外融資渠道，以較低融資成本，撬動高杠杆收益。2015年5月，在控股股東國開金融的增信支持下，成功于境外發行13億元的人民幣債券，利率5.5%，獲得市場追捧。6月，公司作為劣後級有限合夥人，以人民幣1.5億元的較小金額參與國開金融發起的百億國開-交行新型城鎮化基金的設立，利用杠杆提升新型城鎮化固定收益類投資的收益率，並已于年內共出資10個棚改及城中村改造項目，公司作為劣後級合夥人的平均收益率超過30%。憑借2015年于新城鎮化領域的業務投資實現的股實回收及較低融資成本，集團報表已扭虧為盈，實現溢利。

經過2014年3月28日入股交割以來，集團積極探索在新城鎮開發行業的新業務空間，充分發揮控股股東的資源優勢，改變過去單純依靠土地出讓金返還的盈利模式。截至2015年底，集團已經累積了超過10億元的新城鎮化開發固定收益類投資項目，為集團實現了穩定的現金流貢獻，充分顯示了控股股東國開金融在全國的網絡和資源優勢，同時在此基礎上集團也在積極拓展不同新城鎮開發下遊領域的增值空間，力圖為股東創造更多的收益。未來，集團將繼續秉承這一業務發展模式，在通過固定收益類的新城鎮項目投資獲取穩定現金回報的同時，進一步開拓下遊其他業務運營，持續挖掘新城鎮開發鏈條的利潤增長點，實現集團收入來源的多元化。

## 11 股息

### (a) 本申報財政期間

本申報財政期間有否宣佈派發任何股息？ 否

### (b) 上一個財政年度的相應期間

上一個財政年度相應期間有否宣佈派發任何股息？ 否

### (c) 股息是否為除稅前、除稅後或免稅。如為除稅前或除稅後，說明稅率及股息來源國家。 (如股息由股東持有時不用課稅，則須作出說明)

不適用

### (d) 支付日期

不適用

### (e) 暫停股份過戶登記日期

不適用

## 12 如無宣派／建議派發股息，作出相應聲明。

並無就截至2015年12月31日止年度宣佈或建議派發股息。

13 利益關係人士交易（「利益關係人士交易」）

人民幣千元	截至2015年12月31日止財政年度	
利益關係人士名稱	回顧財政年度的所有利害關係人士交易總值（不包括少於100,000新加坡元的交易及根據規則第920條股東授權項下進行的交易）	根據規則第920條股東授權項下進行的所有利益關係人士交易總值（不包括少於100,000新加坡元的交易）
國開金融有限責任公司（國開金融） 國開金融管理的國開發發展基金及由國開金融全資擁有的附屬公司國開投資發展基金管理（北京）有限公司	150,000	NA
國開龍泉驛有限公司	24,323.2	NA

由於國開金融為本公司的控股股東，國開金融、國開金融管理的國開發發展基金及國開金融的全資附屬公司國開投資發展基金管理（北京）有限公司在新交所上市手冊規定下視為本公司利益關係人士。於2015年6月16日，本公司的全資附屬公司國開新城與國開金融、國開發發展基金、國開投資發展基金等就成立國開（北京）-交行新型城鎮化發展基金簽訂了合夥企業協議，總額為人民幣100億元，國開新城作為劣後級有限合夥人承諾出資人民幣1.5億元。有關詳情，請參見本公司於2015年6月16日所刊載的公告。

國開龍泉驛為成都市人民政府持股51%且由國開金融持股49%的公司，於上市手冊下為本公司的利益人士。於2015年12月1日，本公司全資擁有的附屬公司國開新城(北京)資產管理有限公司與成都菲爾斯特農業開發有限公司及國開龍泉驛有限公司就成立國開現代農業投資管理有限公司簽訂了合作協議，并由本公司出資人民幣2,432.32萬元。有關詳情，請參見本公司於2015年12月1日所刊載的公告。

14 期後事項

不適用。

第二部分 全年業績公告所需的其他資料

15 按發行人最近期經審核年度財務報表所呈列形式，載列按（集團）業務或地區分部劃分之分部收入及業績，並連同上一個年度之比較資料。

人民幣千元	截至2015年12月31日止年度 持續經營分部			
	土地開發	其他	調整及對銷	合計
<b>分部業績</b>				
對外銷售額	67,022	-	-	67,022
分部銷售總額	67,022	-	-	67,022
<b>計入收益表的其他分部項目</b>				
折舊	(1,704)	(280)	-	(1,984)
攤銷	(377)	(126)	-	(503)
分占合營公司的虧損		(51)		(51)
公允價值變動引起的溢利	-	2,925	-	2,925
分部溢利 / (虧損)	30,621	126,832	(69,230) <sup>1</sup>	88,223
分部資產	1,742,087	4,633,822	4,859,707 <sup>2</sup>	11,235,616

分部負債	1,211,011	101,664	6,038,519 <sup>3</sup>	7,351,194
其他披露資料				
資本性開支 <sup>4</sup>	371	834	7,838	9,043

1. 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣6,923萬元)。
2. 分部內的資產並不包括遞延稅項資產(人民幣5,619.1萬元)、待售資產(人民幣480,351.6萬元)，因該等資產以集團形式管理。
3. 分部內的負債並不包括應付黨期所得稅負債(人民幣33,662.8萬元)、優先擔保票據(人民幣129,049萬元)、計息銀行貸款及其他借貸(人民幣102,403萬元)、遞延稅項負債(人民幣2,115.1萬元)及待售資產相關負債(人民幣336,622.1萬元)，因該等負債以集團形式管理。
4. 資本開支為持續經營業務新增物業、廠房及設備(人民幣120.5萬元)，已終止經營業務新增物業、廠房及設備(人民幣783.8萬元)，該等資本開支未進行分配，應以集團形式管理。

**截至2014年12月31日止年度  
持續經營分部**

人民幣千元	土地開發	其他	調整及對銷	合計
<b>分部業績</b>				
對外銷售額	56,813	-	-	56,813
分部間銷售額	-	-	-	-
分部銷售總額	56,813	-	-	56,813
<b>計入收益表的其他分部項目</b>				
折舊	(4,609)	(87)	-	(4,696)
攤銷	(2,810)	-	-	(2,810)
<b>分部溢利 / (虧損)</b>	<u>(621,916)</u>	<u>607,919</u>	<u>(85,923)<sup>1</sup></u>	<u>(99,920)</u>
<b>分部資產</b>	<u>1,727,251</u>	<u>3,139,494</u>	<u>4,945,386<sup>2</sup></u>	<u>9,812,131</u>
<b>分部負債</b>	<u>1,183,412</u>	<u>32,270</u>	<u>4,749,013<sup>3</sup></u>	<u>5,964,695</u>
其他披露資料				
資本性開支 <sup>4</sup>	703	324	117,588	118,615

1. 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣8,592.3萬元)。
2. 分部內的資產並不包括於遞延稅項資產(人民幣4,114.9萬元)、待售資產(人民幣490,423.7萬元)，因該等資產以集團形式管理。
3. 分部內的負債並不包括應付當期所得稅負債(人民幣35,984.1萬元)、計息銀行貸款及其他借貸(人民幣89,600萬元)、遞延稅項負債(人民幣2,115.1萬元)及待售資產相關負債(人民幣347,202.1萬元)，因該等負債以集團形式管理。
4. 資本開支為持續經營業務新增物業、廠房及設備(人民幣102.7萬元)，已終止經營業務新增物業、廠房及設備(人民幣11,411.8萬元)及新增預付土地租賃款項(人民幣347萬元)，該等資本開支未進行分配，應以集團形式管理。

**16 回顧業績表現，導致按業務或地區分部劃分的營業額及盈利貢獻出現任何重大變動的因素。**

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，本集團收入較2014年同期增加18%，主要由於本年上海金羅店項目開發進度從96.17%增加到96.62%，相應確認收入3,092萬元；此外，上海金羅店項目本年確認配套費收入3,610萬元。

於2015年全年，本集團在收入較2014年同期增加18%的同時，而銷售成本較2014年同期下降98%，此乃由於上海羅店項目於2014年12月計提待售土地開發減值撥備6.05億影響。該減值乃根據戴德梁行的估值及重估後續必須投入成本和該等待售土地開發可變現淨值的重新評估所作出。

於2015年全年，本集團處置了附屬公司長春新城30%股權，獲取收益人民幣6,038萬元。於2014年第四季度，本集團分階段將無錫項目出售予無錫新發集團，獲得處置附屬公司及合營公司收益人民幣6.2億元。以上綜合導致本年處置附屬公司收益減少。

有關詳情請參閱第8節業績表現回顧。

## 17 銷售額細目

人民幣千元	截至2015年12月	截至2014年12月	增(減)幅
	31日止年度	31日止年度	
	本集團	本集團	%
上半年錄得的淨銷售額(扣除營業稅後)	-	53,626	(100)
上半年錄得扣除非控股權益前的除稅後虧損	(14,264)	(134,313)	(89)
下半年錄得的淨銷售額(扣除營業稅後)	67,022	3,187	2,003
下半年錄得扣除非控股權益前的除稅後溢利/虧損	50,065	(70,867)	(171)

## 18 發行人最新全年及上一全年的年度股息總額細目(以新加坡元計值)。

不適用。

## 19 根據規則第704(13)條以下列格式披露於發行人或其任何主要附屬公司擔任管理職務且身為發行人董事或行政總裁或主要股東親屬的人士。如無此類人士，發行人須作出適當的否定聲明。

不適用。

承董事會命  
中國新城鎮發展有限公司  
行政總裁  
劉賀強

新加坡及香港，2016年2月24日

本公告日期，執行董事為劉賀強先生(行政總裁)、楊美玉女士及任曉威先生；非執行董事為樊海斌先生(主席)、左坤先生(副主席)、李耀民先生(副主席)及解軫先生；以及獨立非執行董事為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。