

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

(根據英屬維京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.sj

2015年全年業績公告

中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公布本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2015年12月31日止年度的經審核合併財務報表如下：

合併損益及綜合收益表

截至2015年12月31日止年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2015	2014
持續經營業務			
收入	5	67,022	56,813
銷售成本	6	(12,445)	(651,195)
毛利／（虧損）		54,577	(594,382)
其他收入	5	143,815	56,401
銷售及分銷成本	6	-	(8,857)
管理費用	6	(97,745)	(82,403)
其他開支	5	(3,521)	(847)
經營溢利／（虧損）		97,126	(630,088)
財務成本	7	(69,230)	(85,923)
處置附屬公司收益	8	60,378	616,091
分占合營公司的虧損		(51)	-
持續經營業務除稅前溢利／（虧損）		88,223	(99,920)

	附註	2015	2014
所得稅	9	5,254	44,941
持續經營業務除稅後溢利／（虧損）		93,477	(54,979)
已終止經營業務			
已終止經營業務除稅後虧損	12	(125,359)	(154,191)
出售部分已終止經營業務資產及負債除稅後 收益	12	67,683	3,990
年內溢利／（虧損）		35,801	(205,180)
其他綜合收益		-	-
綜合溢利／（虧損）總額，扣除稅項		35,801	(205,180)
以下人士應占溢利／（虧損）：			
母公司權益擁有人	10	65,141	(61,404)
非控股權益		(29,340)	(143,776)
		35,801	(205,180)
每股溢利／（虧損）（每股人民幣）			
母公司普通股權持有人應佔年內每股基本及 攤薄溢利／（虧損）	11	0.0066	(0.0072)
持續經營業務每股溢利 （每股人民幣）：			
母公司普通股權持有人應佔持續經營業務的 每股基本及攤薄溢利	11	0.0108	0.0063

合併財務狀況表

於2015年12月31日

（除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示）

	附註	2015	2014
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資		10,595	-
貸款及應收款項類投資	19	690,000	490,000
可供出售金融資產	20	32,000	-
指定為以公允價值計量且其變動計 入當期損益的金融資產	21	68,874	-
物業、廠房及設備	13	39,792	41,350
預付土地租賃款項	14	11,657	12,034
遞延稅項資產	9	56,191	41,149
其他資產		10,744	-
非流動資產總額		919,853	584,533
流動資產			
待售土地開發	15	1,546,483	1,549,079
預付款項	16	1,675	8,539

	附註	2015	2014
其他應收款項	17	1,415,727	1,906,439
應收賬款	18	59,218	63,853
貸款及應收款項類投資	19	570,488	-
現金及銀行結餘		1,568,656	795,451
分類為持作待售資產	12	4,803,516	4,904,237
流動資產總額		9,965,763	9,227,598
資產總額		10,885,616	9,812,131
權益及負債			
權益			
母公司權益持有人應占權益：			
股本		4,110,841	4,110,841
其他儲備		579,270	579,270
累計虧損		(1,099,154)	(1,164,295)
		3,590,957	3,525,816
非控股權益		293,465	321,620
權益總額		3,884,422	3,847,436
非流動負債			
優先擔保票據	23	1,290,490	-
計息銀行及其他借貸	22	309,030	-
遞延稅項負債	9	21,151	21,151
非流動負債總額		1,620,671	21,151
流動負債			
計息銀行及其他借貸	22	365,000	896,000
應付賬款	25	149,942	161,534
其他應付款項及應計款項	25	270,964	116,883
預收剝離資產款項	12	538,975	553,549
土地開發產生的遞延收入	24	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	12	3,366,220	3,472,021
流動負債總額		5,380,523	5,943,544
負債總額		7,001,194	5,964,695
權益及負債總額		10,885,616	9,812,131
流動資產淨額		4,585,240	3,284,054
資產總額減流動負債		5,505,093	3,868,587

合併權益變動表

於2015年12月31日

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	母公司權益持有人應佔權益					
	股本	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總額
於2014年1月1日	2,980,809	579,270	(1,102,891)	2,457,188	522,096	2,979,284
綜合虧損總額	-	-	(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
出售附屬公司	-	-	-	-	(56,700)	(56,700)
於2014年12月31日及2015年1月1日	4,110,841	579,270	(1,164,295)	3,525,816	321,620	3,847,436
綜合收益／(虧損)總額	-	-	65,141	65,141	(29,340)	35,801
出售附屬公司	-	-	-	-	1,185	1,185
於2015年12月31日	<u>4,110,841</u>	<u>579,270</u>	<u>(1,099,154)</u>	<u>3,590,957</u>	<u>293,465</u>	<u>3,884,422</u>

合併現金流量表

於2015年12月31日

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2015	2014
經營活動現金流量			
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)		<u>34,269</u>	<u>(239,494)</u>
經調整：			
待售土地開發減值撥備		-	604,798
其他應收款減值撥備／(撥回)		1,303	(5,800)
物業、廠房及設備折舊	13	2,260	22,524
預付土地租賃款項攤銷	14	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	8	(128,061)	(621,039)
分占聯營公司及合營公司虧損		51	158
貸款及應收款項類投資利息收入		(96,940)	(7,770)
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	-
匯兌收益	(1,483)	(12,424)
	(86,518)	(107,251)
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
其他應收款項及其他流動資產增加	(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產生的遞延收入減少	(16,811)	(16,101)
預收款項增加／（減少）	36,722	(23,309)
土地開發產生的遞延收入（減少）／增加	(30,922)	2,262
應付賬款及其他應付賬款增加	737,252	342,846
	218,558	104,399
已付所得稅	(25,592)	-
經營活動現金流入淨額	192,966	104,399

2015

2014

投資活動現金流量

購置／興建物業、廠房及設備	(33,965)	(29,783)
出售物業、廠房及設備之所得款項	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)
貸款及應收款項投資	(770,488)	(490,000)
已收貸款及應收款項類投資之利息	20,158	-
指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產投資	(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
已收銀行存款利息	38,106	19,447
支付剝離交易成本產生之開支	(4,987)	(6,452)
投資活動現金（流出）／流入淨額	(187,893)	37,988

融資活動現金流量

配售本公司新股份所得款項	-	1,138,979
銀行及其他借貸所得款項	572,500	237,780
發行優先擔保票據所得款項	1,288,057	-
關聯方借貸所得款項	-	500,000
償還銀行及其他借貸	(547,629)	(1,284,059)
償還關聯方借貸	(500,000)	-
已付利息	(114,950)	(191,126)
就銀行借貸利息付款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)	-
融資活動現金流入淨額	491,792	597,074
現金及現金等價物的增加淨額	496,865	739,461
年初的現金及現金等價物	876,294	136,833
年終的現金及現金等價物	1,373,159	876,294

財務報表附注

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

1. 公司資料

中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）於 2006 年 1 月 4 日在英屬維京群島（「英屬維京群島」）註冊成立。經一連串重組後，本公司於 2007 年 11 月 14 日在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）主板上市。於 2010 年 10 月 22 日，本公司以介紹形式在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。因此，本公司在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。

本公司及其附屬公司（「本集團」）為中國內地的新城鎮開發商，主要在中國最大型的城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其活動包括設計總體規劃、動遷安置現有居民和企業、平整和預備土地和安裝基建。本集團開發的新城鎮的住宅地塊的土地使用權其後由相關土地部門向房地產開發商出售，其所得款項按特定基準向本集團分配。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，以向上置股東出售其於本公司股份的全部股權。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，則不再為本公司的母公司。由於該分派，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。

於 2013 年 10 月 10 日，本公司、國開國際控股有限公司（「國開國際控股」）及上置控股訂立股份認購協議（「認購協議」），據此，國開國際控股同意在認購協議所載條款及條件的規限下認購本公司 5,347,921,071 股新股份（「認購事項」）。該認購事項已於 2014 年第一季度交割完成。因此，國開金融有限責任公司（「國開金融」）之全資附屬公司國開國際控股，成為本公司之最大股東。

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」），處置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負債（「剝離資產」），剝離資產執行見附注 12 進一步說明。

本公司董事（「董事」）認為，由於國開國際控股股份認購的完成，本公司的最終控股公司為國開金融，其持有本公司已發行股本 54.32%。

2. 編制準則

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」）頒布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，惟可供出售金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和投資物業已按公允價值計量除外。持作代售剝離集團以賬面價值及公允價值減出售費用之較低者入賬，見附注 12 進一步說明。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）。

(a) 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至 2015 年 12 月 31 日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止為止。

即使導致非控股權益出現赤字結餘，損益及其他綜合收入（「其他綜合收入」）各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時全面對銷。

(b) 營運週期

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超逾十二個月。根據國際財務報告準則，本集團的流動資產包括將在正常營運周期部份內出售、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。

3. 會計政策及披露的變動

經修訂準則及詮釋

本集團已於年度財務報表首次採納以下經修訂國際財務報告準則。儘管在若干情況下會導致新訂或經修訂會計政策，採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則目前對該等財務報表並無影響。

國際會計準則第 19 號設定受益計劃（經修訂）：僱員繳存金

於 2015 年，本集團採用了國際會計準則第 19 號設定受益計劃（經修訂）：僱員繳存金。該修訂要求主體在對設定受益計劃進行會計處理時考慮僱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。該修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則的年度改進 2010 年至 2012 年及 2011 年至 2013 年週期

於 2015 年，本集團採用了國際財務報告準則的年度改進 2010 年至 2012 年及 2011 年至 2013 年週期。

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，該修訂應採用未來適用法。該修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第 3 號—企業合並

企業合並形成的已分類為負債（或資產）的所有或有對價安排，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，後續均應公允價值變動損益計量。國際財務報告準則第 3 號不適用於合營公司的會計處理，該修訂應採用未來適用法。該修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

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「相似的經濟特徵」的經濟指標；及(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；該修訂應採用未來適用法。該修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際會計準則第 16 號—不動產、廠場和設備和國際會計準則第 38 號—無形資產

該修訂應追溯調整，澄清了《國際會計準則第 16 號》和《國際會計準則第 38 號》的資產參照觀測的數據可進行重新估值，通過調整資產總賬面價值為市場價值或確定賬面價值的市場價值、適當調節賬面價值總額，使賬面價值等於市場價值。此外，累計折舊/攤銷是資產總額與資產賬面價值的差異。目前，本集團認為該修訂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；該修訂應追溯調整。目前，本集團認為該修訂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，本集團認為該修訂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》中的配套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。該修訂採用未來適用法。目前，本集團認為該修訂不會對本集團的財務報表有重大影響。

本集團並無提前採納已頒布但未生效的任何準則、詮釋或修訂。

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，而不會分配予經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

來自本集團應占上海地方部門的土地出售所得款項的土地開發收入（包括相關公共配套設施費用（如有））占截至 2015 年 12 月 31 日止年度收入的 100%（2014 年：上海：100%）。

經營分部分析如下：

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

人民幣千元	土地開發	其他	調整及對銷	合計
分部業績				
對外銷售額	67,022	-	-	67,022
分部間銷售額	-	-	-	-
分部銷售總額	<u>67,022</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,022</u>
業績				
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)	<u>30,621</u>	<u>126,832</u>	<u>(69,230)¹</u>	<u>88,223</u>
分部資產	<u>1,742,087</u>	<u>4,283,822</u>	<u>4,859,707²</u>	<u>10,885,616</u>
分部負債	<u>1,211,011</u>	<u>101,664</u>	<u>5,688,519³</u>	<u>7,001,194</u>
其他披露資料				
資本性開支 ⁴	<u>371</u>	<u>834</u>	<u>7,838</u>	<u>9,043</u>

- 1 持續經營業務各經營分部的溢利並不包括人民幣 6,923 萬元的財務成本。
- 2 分部內的資產並不包括人民幣 5,619.1 萬元的遞延稅項資產、人民幣 480,351.6 萬元的與持作待售資產有關的資產，因該等資產以集團形式管理。
- 3 分部內的負債並不包括人民幣 33,662.8 萬元的應付黨期所得稅項、人民幣 129,049 萬元的優先擔保票據、人民幣 67,403 萬元的計息銀行貸款及其他借貸、人民幣 2,115.1 萬元的遞延稅項負債及人民幣 336,622 萬元的與持作待售資產相關的負債，因該等負債以集團形式管理。
- 4 持續經營業務的資本開支為人民幣 120.5 萬元的新增物業、廠房及設備。已終止經營業務的資本開支包括人民幣 783.8 萬元的新增物業、廠房及設備，其並未作為資本開支分配，因其以集團形式管理。

經營分部分析如下：（續）

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

人民幣千元	土地開發	其他	調整及對銷	合計
分部業績				
對外銷售額	56,813	-	-	56,813
分部間銷售額	-	-	-	-
分部銷售總額	<u>56,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,813</u>
業績				
折舊	(4,609)	(87)	-	(4,696)
攤銷	(2,810)	-	-	(2,810)
分部（虧損）/溢利	<u>(621,916)</u>	<u>607,919</u>	<u>(85,923)¹</u>	<u>(99,920)</u>
分部資產	<u>1,727,251</u>	<u>3,139,494</u>	<u>4,945,386²</u>	<u>9,812,131</u>
分部負債	<u>1,183,412</u>	<u>32,270</u>	<u>4,749,013³</u>	<u>5,964,695</u>
其他披露資料				
資本性開支 ⁴	<u>703</u>	<u>324</u>	<u>117,588</u>	<u>118,615</u>

- 1 持續經營業務各經營分部的溢利並不包人民幣 8,592.3 萬元的括財務成本。
- 2 分部內的資產並不包括人民幣 4,114.9 萬元的遞延稅項資產、人民幣 490,423.7 萬元的與持作待售資產有關的資產，因該等資產以集團形式管理。
- 3 分部內的負債並不包括人民幣 35,984.1 萬元的應付當期所得稅項、人民幣 89,600 萬元的計息銀行貸款及其他借貸、人民幣 2,115.1 萬元的遞延稅項負債及人民幣 347,202.1 萬元的與持作待售資產相關的負債，因該等負債以集團形式管理。
- 4 持續經營業務的資本開支為人民幣 102.7 萬元的新增物業、廠房及設備，已終止經營業務的資本開支包括人民幣 11,411.4 萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣 347.4 萬元的新增預付土地租賃款項，其並未作為資本開支分配，因其以集團形式管理。

5. 收入、其他收入及其他開支

收入

人民幣千元	2015	2014
土地開發	67,022	56,813
減：營業稅及附加費	-	-
	<u>67,022</u>	<u>56,813</u>

其他收入

人民幣千元	2015	2014
貸款及應收款項類投資利息收入	96,940	7,770
銀行存款利息收入	37,941	28,564
公允價值變動引起的溢利	2,925	-
撥回壞賬撥備	1,500	5,800
外匯收益淨額	1,483	12,424
其他	3,026	1,843
	<u>143,815</u>	<u>56,401</u>

其他開支

人民幣千元	2015	2014
銀行手續費	505	734
壞賬撥備	2,803	-
其他	213	113
	<u>3,521</u>	<u>847</u>

6. 按性質分類的開支

人民幣千元	2015	2014
土地開發成本	12,445	46,397
待售土地開發減值	-	604,798
物業、廠房及設備折舊	1,984	4,696
預付土地租賃款項攤銷	377	2,810
審計費及非審計費	6,679	7,479
審計費		
- 本公司核數師	3,600	4,050
- 其他核數師	355	1,091
非審計費		
- 本公司核數師	-	-
- 其他核數師	2,724	2,338
僱員福利	47,388	34,513
能源費用	884	1,185
物業稅、印花稅及土地使用稅	441	819
廣告費用	-	8,745
租賃費用	5,743	4,916
物業管理服務開支	8,688	9,012
其他	25,561	17,085
	<u>110,190</u>	<u>742,455</u>

7. 財務成本

人民幣千元	2015	2014
銀行及其他借貸利息	19,783	85,923
優先擔保票據利息	49,447	-
減：資本化利息	-	-
	<u>69,230</u>	<u>85,923</u>

8. 處置附屬公司收益

於 2015 年 11 月，本集團處置了附屬公司長春新城汽車產業建設有限公司（「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（與剝離資產無關）收益人民幣 6.16 億元。

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。

本公司為於英屬維京群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

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

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 日之後的溢利。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。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 日起賺取的溢利所宣派及匯出中國的股息繳納預扣稅。

根據中國企業所得稅法，倘本集團的成員不是中華人民共和國管轄內的稅務居民，在中國大陸取得的收入須繳納 10% 預扣稅，如利息收入、處置權益投資獲得的收益。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。本集團認為該預扣稅屬於《國際會計準則第 12 號》所規定的所得稅範圍，因此該預扣稅在合併損益及綜合收益表中確認為所得稅費用。

所得稅的主要部份為：

	2015	2014
所得稅費用／（抵免）：		
當期所得稅	2,015	(149,174)
遞延稅項	(15,042)	40,298
預扣稅	7,773	63,935
損益賬內呈報之所得稅抵免	<u>(5,254)</u>	<u>(44,941)</u>

所得稅費用／（抵免）及會計溢利／（虧損）乘以本集團適用所得稅稅率的積之間的對賬如下：

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	CNTD 及英屬維京 群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利／（虧損）	97,764		(9,541)		88,223	
按法定稅率計算的稅項	-	-	(2,385)	25.0%	(2,385)	-2.7%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	253	-2.7%	253	0.3%
免稅收入	-	-	(10,895)	114.2%	(10,895)	-12.3%
預扣稅的影響	7,773	8.0%	-	-	7,773	8.8%
損益及其他綜合收益表內 呈報的所得稅	<u>7,773</u>	<u>8.0%</u>	<u>(13,027)</u>	<u>136.5%</u>	<u>(5,254)</u>	<u>-5.9%</u>

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	CNTD 及英屬維京 群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利／（虧損）	599,060		(698,980)		(99,920)	
按法定稅率計算的稅項	-	-	(174,745)	25.0%	(174,745)	174.9%
未確認稅項虧損	-	-	27,980	-4.0%	27,980	-28.0%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	160	0.0%	160	-0.2%
撇銷先前已確認稅項虧損	-	-	37,729	-5.4%	37,729	-37.8%
預扣稅的影響	63,935	10.7%	-	-	63,935	-64.0%
損益及其他綜合收益表內 呈報的所得稅	<u>63,935</u>	<u>10.7%</u>	<u>(108,876)</u>	<u>15.6%</u>	<u>(44,941)</u>	<u>44.9%</u>

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

遞延所得稅有關下列各項：

	合併財務狀況表		合併損益及綜合收益表	
	2015	2014	2015	2014
遞延稅項資產／(負債)				
開發中土地賬面淨值及其稅基的淨差額	32,608	33,000	(392)	1,127
預提費用	4,426	3,600	826	779
可用於抵銷未來應課稅收入的虧損	14,608	-	14,608	(37,731)
應收款項減值撥備	4,549	4,549	-	404
10%預扣稅對本集團於中國內地的附屬公司的可分派溢利的影響	(21,151)	(21,151)	-	-
其他	-	-	-	(4,877)
遞延稅項資產淨額	35,040	19,998		
遞延所得稅抵免／(費用)			15,042	(40,298)

遞延稅項變動：

	2015	2014
自 1 月 1 日	19,998	100,430
已於損益內已確認之稅項收入／(開支)	15,042	(40,298)
出售附屬公司	-	(13,778)
已終結經營業務	-	(299)
轉撥至持作待售	-	(26,057)
於 12 月 31 日	35,040	19,998
遞延稅項資產	56,191	41,149
遞延稅項負債	(21,151)	(21,151)

10. 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

截至 2015 年及 2014 年 12 月 31 日止年度，母公司擁有人應占綜合溢利／(虧損) 分別包括溢利人民幣 100,227 千元及虧損人民幣 4,149 千元，已於本公司財務報表內處理。

11. 每股溢利／(虧損)

以母公司普通股權持有人截至 2015 年及 2014 年 12 月 31 日止年度應佔溢利/（虧損）為基準計算的每股基本溢利/（虧損）金額。

以下反映計算每股基本及攤薄後溢利/（虧損）所用的溢利/（虧損）及股份數據：

人民幣千元	2015	2014
母公司普通股權持有人應佔溢利/（虧損）		
持續經營業務	106,501	54,622
已終止經營業務	(41,360)	(116,026)
用於計算每股基本及攤薄溢利/（虧損）的母公司普通股權持有人應佔溢利/（虧損）	<u>65,141</u>	<u>(61,404)</u>
用於計算每股基本及攤薄後溢利/（虧損）的普通股加權平均數目	<u>9,846,119,747</u>	<u>8,571,409,793</u>
每股基本和攤薄後溢利/（虧損）（人民幣）	<u>0.0066</u>	<u>(0.0072)</u>
持續經營業務每股基本和攤薄後溢利（人民幣）	<u>0.0108</u>	<u>0.0063</u>
已終止經營業務每股基本和攤薄後虧損（人民幣）	<u>(0.0042)</u>	<u>(0.0135)</u>

於報告日期至批准及授權本財務報表日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

12. 已終止經營業務

作為交易的一部份，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，及上置控股同意根據協議中的條款和條件購買剝離資產，並在 24 個月完成剝離主協議。剝離資產之相關資產及負債與本集團在中國大陸計劃和開發中的主營業務無關，剝離資產總代價人民幣 2,069,832,594 元，有關代價須以現金分期支付。剝離主協議的各方經過討論后決議剝離資產可出售給除上置控股及其子公司之外的第三方，於 2014 年第一季度資產剝離有條件地完成了協議的內容。根據剝離主協議，本公司處置剝離資產的現金代價已確定，不會受剝離資產隨後的溢利或損失影響。

截至目前，以下剝離資產之相關資產及負債已完成：

人民幣千元	對價
無錫項目出售于無錫新發集團	594,246
五家子公司出售于黑鷹（上海）投資管理有限公司（「黑鷹（上海）」）	14,574
新城鎮採購有限公司及其兩間附屬公司出售于黑鷹投資顧問有限公司（「黑鷹顧問」）	23,991

於 2015 年 12 月 31 日，根據剝離主協議分類為持作待售資產且認定為本集團已終止經營業務的尚未收回的剝離資產對價為人民幣 1,437,000,000 元（2014 年：1,475,000,000 元）。

於 2015 年 6 月 9 日，上置宣佈施建先生遭常州市人民檢察院監視居住。由於施建先生為上置控股的控股股東和董事會主席，承擔剝離資產購買的主要責任，使得剝離主協議進展延誤，剝離資產轉移上置控股的整體進度受到影響。

此外，由各種外部因素導致無錫新發集團剝離進展和結算過程的拖延，剝離處置進度放緩，於 2015 年 1 月支付人民幣 6.08 億元後，相關款項的支付暫時延遲。本集團管理層認為，基於與無錫新發集團的持續溝通和現況的評價，對價和墊款將於適當時候支付。

雖然將已終止經營業務出售給上置控股及其指定方的整體進度較預期時間長，但已於年內取得進展。本集團管理層積極與上置控股協商，尋求新的買家，在上置控股許可的條件下，各項安排均在協商中。經過評估，管理層預計剝離資產的轉移將在接下來的 12 個月里完成。截止目前為止，黑鷹（上海）支付的第一期人民幣 553,549,000 元對價款已收到。此外，上置控股持有本公司 14.91% 的股權已質押給國開國際控股以保證必要情況下剝離資產購買合同的履行。

已終止經營業務於下列年內的業績呈列如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
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收益	-	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)
分佔合營公司虧損	-	(158)
已終止經營業務除稅前虧損	(121,637)	(144,522)
所得稅	(3,722)	(9,669)
已終止經營業務的年內虧損	(125,359)	(154,191)
出售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總額	(57,676)	(150,201)

	2015	2014
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-短期	146,851	146,851
非流動應收賬款	-	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-長期	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	4,803,516	4,904,237
負債		
非流動計息的銀行及其他借貸	688,619	947,690
出售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入	453,296	470,107
遞延稅項負債	4,665	4,665
計息的銀行及其他借貸	488,471	573,480
應付帳款	412,734	463,182
其他應付帳款及應計賬款	1,037,212	756,151
預收款項	281,223	249,864
當期所得稅負債	-	6,882
與分類為持作待售資產直接有關的負債	3,366,220	3,472,021
與剝離資產直接相關的淨資產	1,437,296	1,432,216

資產剝離有關的淨現金流如下：

	2015	2014
經營	307,985	360,508
投資	(44,335)	60,699
融資	(333,804)	(424,919)
淨現金流出	(70,154)	(3,712)
	2015	2014
每股虧損（人民幣）：		
已終止業務的基本和攤薄後虧損	(0.0042)	(0.0135)

13. 物業、廠房及設備

	酒店 物業	高爾夫 經營資產	其他 樓宇	傢具、裝 修及設備	汽車	在建工程	總計
<u>原成本</u>							
於 2014 年 1 月 1 日	753,690	756,580	540,724	96,508	47,689	96,995	2,292,186
添置	-	3,132	101,596	7,989	2,326	98	115,141
轉撥至持作待售	(729,690)	(759,712)	(566,714)	(88,328)	(27,993)	(71,345)	(2,243,782)
出售附屬公司	(24,000)	-	(18,413)	(413)	(2,807)	(25,517)	(71,150)
出售	-	-	(2,571)	(7,566)	(4,634)	-	(14,771)
於 2014 年 12 月 31 日	-	-	54,622	8,190	14,581	231	77,624
添置	-	-	68	935	202	-	1,205
出售附屬公司	-	-	-	(142)	(1,583)	(231)	(1,956)
出售	-	-	-	(1,012)	(68)	-	(1,080)
於 2015 年 12 月 31 日	-	-	54,690	7,971	13,132	-	75,793
<u>累計折舊</u>							
於 2014 年 1 月 1 日	234,311	147,440	26,945	52,139	37,811	-	498,646
年內撥備	6,053	5,380	6,520	2,512	2,059	-	22,524
轉撥至持作待售	(239,344)	(152,820)	(6,157)	(39,621)	(20,546)	-	(458,488)
出售附屬公司	(1,020)	-	(5,514)	(384)	(2,499)	-	(9,417)
出售	-	-	(5,857)	(7,025)	(4,109)	-	(16,991)
於 2014 年 12 月 31 日	-	-	15,937	7,621	12,716	-	36,274
年內撥備	-	-	988	376	620	-	1,984
出售附屬公司	-	-	-	(123)	(1,160)	-	(1,283)
出售	-	-	-	(913)	(61)	-	(974)
於 2015 年 12 月 31 日	-	-	16,925	6,961	12,115	-	36,001
<u>減值</u>							
於 2014 年 1 月 1 日	145,583	-	-	-	-	15,990	161,573
轉撥至持作待售	(145,583)	-	-	-	-	(15,990)	(161,573)
於 2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
年內確認	-	-	-	-	-	-	-
於 2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
<u>賬面淨值</u>							
於 2014 年 1 月 1 日	373,796	609,140	513,779	44,369	9,878	81,005	1,631,967
於 2014 年 12 月 31 日	-	-	38,685	569	1,865	231	41,350
於 2015 年 12 月 31 日	-	-	37,765	1,010	1,017	-	39,792

14. 預付土地租賃款項

本集團的土地租賃款項乃反映預付經營租賃，其變動分析如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
於中國內地，以下列租約持有：		
-10年至50年的租約	11,657	12,034
-50年以上的租約	-	-
	<u>11,657</u>	<u>12,034</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
於年初	12,034	886,898
添置	-	3,474
隨出售已竣工投資物業而出售	-	(76,488)
出售附屬公司	-	(172,734)
於損益賬扣除的攤銷	(377)	(3,826)
待售開發中物業的資本化攤銷	-	(9,380)
轉撥至持作出售	-	(615,910)
於年終	<u>11,657</u>	<u>12,034</u>

於2014年和2015年12月31日，以上預付土地租賃款項沒有確認為流動資產的開發出售物業而持有的部分。

15. 待售土地開發

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
按成本及可變現淨值較低者為準：		
中國內地	<u>1,546,483</u>	<u>1,549,079</u>

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

待售土地開發預期會於正常營運週期中變現，該週期超過十二個月。

收入的確認乃取決於當局出售相關地塊的時間，並為不確定及在本集團的控制以外。於當局出售相關地塊後，待售土地開發的金額乃確認及入賬為銷售成本。

待售土地開發按可變現淨值入賬造成減值支出

於羅店新城鎮，總面積 6.8 平方公里的備用土地可分為西區及東區，分別為 3.4 平方公里及 3.4 平方公里。迄今，西區的所有土地已出售，而東區的所有土地概無出售。於 2014 年，董事對羅店待售土地開發進行評估並釐定除原承諾成本外的額外成本，改進該區域的公共設施以提高東部地塊的吸引力。儘管以提高東部地塊吸引力的額外成本支出或會導致儲備地塊銷售價格上漲，基於謹慎性在減值測試時，該因素並不作為考慮因素。因此，截至 2014 年 12 月 31 日止年度，上海羅店待售土地開發按可變現淨值入賬造成減值支出人民幣 6.05 億元。於 2015 年 12 月 31 日，董事就東區土地的可收回金額作出重估，並發現其接近賬面值。因此，本集團並無作進一步撥備或撥回減值。

16. 預付款項

	2015	2014
預付款項	1,675	8,539

於 2015 年 12 月 31 日的預付款項主要包括就總部的租賃和物業管理費用人民幣 112.6 萬元。於 2014 年 12 月 31 日的預付款項主要包括就總部的裝修和租金所預付的人民幣 853.6 萬元。

17. 其他應收款項

	附註	2015	2014
其他應收款項			
出售淨代價		547,467	1,133,906
應收無錫項目款項		738,027	738,027
貸款及應收款項類投資應收利息		75,293	7,770
應收長春管委會	(a)	-	182,569
其他		73,136	44,932
		<u>1,433,923</u>	<u>2,107,204</u>
減：減值	(a)	(18,196)	(200,765)
其他應收款項淨額		<u>1,415,727</u>	<u>1,906,439</u>

其他應收款項的賬齡分析如下：

	2015		
	<u>其他應收款項</u>	<u>減：減值撥備</u>	<u>其他應收款項淨額</u>
6 個月內	87,695	-	87,695
6 個月至 1 年	21,600	-	21,600
1 年至 2 年	1,306,432	-	1,306,432
2 年至 3 年	-	-	-
3 年以上	18,196	(18,196)	-
	<u>1,433,923</u>	<u>(18,196)</u>	<u>1,415,727</u>

	2014		
	<u>其他應收款項</u>	<u>減： 減值撥備</u>	<u>其他應收款項淨額</u>
6 個月內	1,904,097	-	1,904,097
6 個月至 1 年	2	-	2
1 年至 2 年	90	-	90
2 年至 3 年	-	-	-
3 年以上	203,015	(200,765)	2,250
	<u>2,107,204</u>	<u>(200,765)</u>	<u>1,906,439</u>

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。

- (a) 於 2014 年 12 月 31 日，結餘余額為長春汽車開發區管理委員會（長春管委會）應償付的開發成本和相關補償款。本集團對長春管委會延遲支付的未清款項全額計提了壞賬準備。於 2015 年，處置長春新城后，未清款項餘額和壞賬準備在財務報表中不再確認。

18. 應收賬款

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
待售土地開發產生的應收款項	59,218	62,218
其他	-	1,635
	<u>59,218</u>	<u>63,853</u>
減： 減值	-	-
應收賬款淨額	<u>59,218</u>	<u>63,853</u>

應收賬款的賬齡分析如下：

	2015		
	<u>應收賬款</u>	<u>減： 減值撥備</u>	<u>應收賬款淨額</u>
6 個月內	-	-	-
6 個月至 1 年	-	-	-
1 年至 2 年	27,000	-	27,000
2 年至 3 年	-	-	-
3 年以上	32,218	-	32,218
	<u>59,218</u>	<u>-</u>	<u>59,218</u>

	2014		
	應收賬款	減：減值撥備	應收賬款淨額
6 個月內	31,635	-	31,635
6 個月至 1 年	-	-	-
1 年至 2 年	-	-	-
2 年至 3 年	-	-	-
3 年以上	32,218	-	32,218
	63,853	-	63,853

以上結餘為無抵押及免息。

19. 貸款及應收款項類投資

於 2014 年，本集團投資南京雨花區兩橋項目，投資金額為人民幣 4.9 億元，固定收益率為稅後 12.8%。於 2015 年，本集團投資丹陽洩洪、航道工程 PPP 項目，投資金額為人民幣 2 億元，固定收益率為 13%；本集團投資丹陽新孟河項目，投資金額為人民幣 2 億元，固定收益率為 12%。本集團還提供貸款達 3.70 億元。

20. 可供出售金融資產

於 2015 年 7 月，本集團之全資子公司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，出資人民幣 3,750 萬元，持股比例為 13.89%。本公司參與南京 A5 項目的開發。於 2015 年 12 月 31 日，國開南京投資發展有限公司已償付人民幣 3,200 萬元。

21. 指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

於 2015 年 6 月，本集團之全資子公司國開新城（北京）資產管理有限公司與國開（北京）新型城镇化發展基金二期（有限合伙）簽訂有限合作協議，建立了投資關係，該基金規模為人民幣 100 億元。

作為劣後級合夥人，國開新城（北京）資產管理有限公司承諾出資人民幣 1.5 億元，佔總基金規模的 1.5%，享受剩餘價值。本年度國開新城（北京）資產管理有限公司累計出資人民幣 6,595 萬元，用於債權、股權類投資。本集團管理層確認該項投資指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

22. 計息銀行及其他借貸

全部以人民幣計值的計息銀行及其他借貸所列：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
銀行及其他借貸－有抵押	200,000	246,000
銀行及其他借貸－有保證	324,030	-
其他借貸－無抵押及無保證	150,000	650,000
	<u>674,030</u>	<u>896,000</u>

計息銀行及其他借貸須按如下償還：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6個月內	150,000	679,000
6個月至9個月	200,000	100,000
9個月至12個月	15,000	117,000
1年至2年	50,000	-
2年至5年	259,030	-
5年以上	-	-
	<u>674,030</u>	<u>896,000</u>

本集團以人民幣計值的計息銀行借貸於截止至 2015 年 12 月 31 日年度按 2.42% 至 5.09% 的浮動年利率計息（2014 年：按 5.9% 的浮動年利率計息）。

於 2015 年 12 月 31 日，本集團已歸還一家關聯方借款人民幣 5 億元，按固定年利率 10% 計息。

銀行借貸－有抵押

於 2015 年 12 月 31 日，銀行借貸人民幣 2 億元（2014 年：零）乃以本集團的銀行存款作抵押，該等抵押品於 2015 年 12 月 31 日的賬面淨值為人民幣 206,186,000 元。銀行借貸人民幣 2.46 億元已於 2015 年悉數償還，乃以本集團若干物業分類為持作待售資產，包括物業、廠房及設備及預付土地租賃款項作抵押，該等抵押品於 2014 年 12 月 31 日的賬面淨值分別為人民幣 313,876,000 元及人民幣 64,444,000 元。

銀行及其他借貸－有擔保

於 2015 年 12 月 31 日，人民幣 324,030,000 元的銀行借貸由關聯方國開金融擔保（2014 年：零）。

其他借貸—無抵押及無擔保

於 2015 年 12 月 31 日，本集團的無抵押其他借貸人民幣 150 萬元為來自上海羅店古鎮置業有限公司的免息貸款（2014 年：人民幣 150 萬元）。

本集團於 2015 年 12 月 31 日有人民幣 110 萬元的未提取信貸融資（2014 年：零）。

23. 優先擔保票據

於 2015 年 5 月，本公司全資附屬公司 Finance I 完成了人民幣 13 億元的優先擔保票據的發行，於 2018 年 5 月 6 日到期。所得款項淨額（經扣除包銷佣金及部份其他費用）為人民幣 12.9 億元，擬用作一般公司用途。優先擔保票據按 5.5% 的年利率計息。優先擔保票據由本公司提供擔保，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。

於截至 2015 年 12 月 31 日止年度，優先擔保票據的賬面值的變動如下：

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	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

24. 遞延收入

	附註	2015	2014
來自以下各項的遞延收入：			
待售土地開發	(i)	352,794	383,716
		<u>352,794</u>	<u>383,716</u>

附註：

- (i) 來自待售土地開發的遞延收入指因出售本集團所開發的地塊而已收或應收自土地部門的金額中未確認為收入的部份，原因是仍在進行已售土地的公共配套設施的開發。已收或應收金額為不可退回，除非本集團不能完成開發工程。由於預期其餘的開發工程會於正常營運週期內完成，故遞延收入會被分類為流動負債。

25. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
應付賬款	149,942	161,534
薪酬及福利	13,478	5,356
優先擔保票據應計票面利息	10,970	-
其他應付稅項：		
應付營業稅	13,685	12,715
應付房產稅	32	-
其他雜項稅	1,215	61
就長春項目估計應付建築商款項	-	8,618
超出本集團估計應占土地出售所得款項的收款	26,477	26,477
應付剝離交易費用	7,119	12,106
應付申請國家 AAAA 級旅遊景點（羅店新城鎮） 產生之開支	3,200	3,200
應付關聯方餘額	36,908	-
處置子公司而產生的餘額	101,410	-
其他	56,470	48,350
	<u>420,906</u>	<u>278,417</u>

以上負債的條款及條件為：

- 應付賬款為不計息及一般須於一年內清償。其中應付賬款約人民幣 5,700 萬元（2014 年：約人民幣 6,100 萬元）並無訂定明確到期日。
- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 其他應付款項及其他應付稅項為免息及一般於到期時或一年內清償。

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 年內	577	20,089
1 至 2 年	12,554	26,784
2 年以上	136,811	114,661
	<u>149,942</u>	<u>161,534</u>

26. 期後事項

於 2016 年 3 月 2 日，CDBC New Town 與晟麒（嘉興）投資管理有限公司（「晟麒（嘉興）投資」）就（i）成立投資合夥企業國開新城新型城鎮化發展基金（有限合夥）

（暫定名，包括總資本金額人民幣 50 億元）（「投資合夥企業」），及（ii）管理投資合夥企業各投資者之間的關係簽訂有限合夥協議。

投資合夥企業의 普通合夥人（「普通合夥人」）為晟麒（嘉興）投資，本集團新成立的全資附屬公司（註冊資本為人民幣 1,000,000 元），而其主營業務為運營及管理專注在城鎮化相關領域投資的基金。其他三類有限合夥人按彼等自投資合夥企業獲得分派的權利優先區分，包括興業財富資產管理有限公司（「優先層有限合夥人」）、國開精誠（北京）投資基金有限公司（「中間層有限合夥人」）及 CDIBC New Town（「劣後層有限合夥人」）。

投資重點將主要集中於位於國家級經濟區的項目，包括「京津冀地區」、長江三角洲、珠江三角洲、以省會城市為中心的領先經濟特區，以及按國家統計局及類似機構統計國內生產總值及財政狀況排名靠前的城市及地區。

管理層討論及分析

a) 本公司及其附屬公司於財政年度內的業務發展於年終的財務狀況及其公平審閱：

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。

管理費用

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 14,381.5 萬元，較 2014 年同期增加人民幣 8,742 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（與剝離資產無關）收益人民幣 6.16 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

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，失去控制權並作為合營企業核算。

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。

貸款及應收款項類投資（非流動資產）

2015 年貸款及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。

指定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后級合夥人投資國開（北京）新型城镇化發展基金二期（有限合伙），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，計入其他收入，本年末餘額為人民幣 6,887 萬元計入指定以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

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。

貸款及應收款項類投資（流動資產）

2015年新增貸款及應收款項類投資人民幣5.7億元，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。

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1,340萬元，造成本期分類為非流動負債的餘額增加人民幣12.90億元，計為非流動負債。

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3.09億元。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5.31億元。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6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。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。

現金及銀行結餘

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4.92億元及投資活動款項流出淨額人民幣1.88億元所致。

資本負債比率（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）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（「國開國際控股」）及上置控股訂立股份認購協議（「認購協議」）。據此，國開國際控股同意根據協定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 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。

b) 自上一財務年度完結起所發生之影響公司及其附屬公司的事件詳情：

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，顯示城鎮化進程處于上升的良好勢頭。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8,363萬元毛投資收益，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溢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，相繼投資于江蘇丹陽PPP項目、揚州空港新城項目、鄭州城中村改造項目等，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項目庫資源，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系，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，交易總代價為6,628萬元，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溢利模式。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。

c) 討論公司及其附屬公司未來可能的業務發展：

展望2016年，將繼續以新型城鎮化的國策為基準，國家開發銀行將持續進行全國範圍內的棚戶區建設。公司將繼續緊跟國家政策，依託控股股東的資源優勢，充分利用已有項目儲備，深耕下游產業鏈的業務機會，優化業務結構及模式，形成具有特色和競爭力的行業先鋒，為股東帶來持續回報。

謝辭

董事會謹借此機會對本集團之戰略投資者和各位股東的信任和支持深表謝意，並對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工在充滿挑戰的一年間的團隊精神及忠誠服務表示由衷的感激。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2015年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

董事會已審閱其企業管治常規並確保本公司於整個年度內遵守2012年企業管治守則（「新加坡守則」）的所有原則及指引以及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治守則及企業管治報告（「香港守則」）的所有守則條文（香港守則連同新加坡守則統稱「守則」），惟有關每月向董事更新表現的新加坡守則的守則指引第10.3條及香港守則第C.1.2條守則條文外，原因為經過審慎考慮，管理層認為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。

董事就董事進行證券交易守則的遵守情況

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券買賣的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的操守守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等確認已於整個年度內遵守標準守則所載的規定標準。

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團有1,100（2014年：1,084）名僱員。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個別表現厘定，並會不時予以審閱。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據員工的表現及對本集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅及購股權。

末期股息及暫停股份過戶登記日期

董事會議決不建議就截至2015年12月31日止年度派付末期股息（2014年：零）。

審計委員會

本公司的審計委員會（「審計委員會」）已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。截至2015年12月31日止年度的經審核年度業績已由審計委員會審閱。

刊發年度業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(www.china-newtown.com)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及新交所網站(www.sgx.com)。本公司的2015年年報（載有上市規則規定的所有資料）將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
劉賀強
行政總裁

香港及新加坡，2016年3月11日

於本公告日期，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。