



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

合縱連橫 穩中致勝

推進
新型
城鎮
化
建設

二零一六年
中期報告

目錄

2	公司資料
4	項目一覽
6	集團財務摘要
7	行政總裁報告書
11	中期合併綜合收益表
13	中期合併財務狀況表
15	中期合併現金流量表
17	中期合併權益變動表
18	財務報表附註
32	管理層討論及分析
40	補充資料

董事會

執行董事

劉賀強 (行政總裁)

楊美玉

任曉威

施冰

非執行董事

魏維 (主席)

左坤 (副主席)

李耀民 (副主席)

解軫

獨立非執行董事

陳頌國 (首席獨立非執行董事)

江紹智

張浩

葉怡福

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

郭兆文先生

董事會秘書

張明強先生

陳蓉女士

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

獨立核數師

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
交通銀行股份有限公司

土地開發項目

以下所有項目皆位於中華人民共和國（「中國」）

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，體現了國開金融有限責任公司（「國開金融」）的資源優勢及支持力度

丹陽項目

- 丹陽地處長江三角洲的上海經濟圈走廊，為江蘇省經濟增速最快及最具財政實力的經濟體之一，經濟實力佳。
- 長江三角洲地區為中國最具經濟發展潛力及活力的區域之一，也是本集團業務拓展的目標區域之一，蘊含大量的城鎮化建設項目機會，為本集團提供多樣化的投資契機。

揚州空港新城項目

- 圍繞揚泰國際機場而設立的產業新城。位於揚州市江都區，揚泰國際機場於2015-2016年由國務院批准為國家一類航空口岸，目前已開通20多條國內大中城市航線及多條包括韓國、台灣、香港及東南亞各地的國際航線。

- 區域規劃控制面積為77平方公里，地處江蘇中部的重要地理位置，承接上海和南京都市圈雙重輻射，輻射人口1,000萬以上。區域交通便捷，坐擁機場、高速、港口、鐵路，具有「水陸空」一體協同優勢。未來將重點發展空港物流、電子信息、通用航空、高端商貿服務四大產業，打造臨空經濟產業中心及產城結合發展的典範。

上海羅店新城鎮 (72.63%股權)

- 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，與中國國家發展和改革委員會合辦「中國城鎮化高層國際論壇」
- 亦設有五星級皇冠假日酒店、兩個18洞PGA標準高爾夫球場（美蘭湖寶馬大師賽舉辦地）、歐洲風情零售街（零售空間逾72,000平方米）、國際會議中心及美蘭湖婦產科醫院（暫定名）
- 大致上竣工(96.62%竣工)
- 可供出售剩餘土地約575,520平方米（佔總數的25%），可供出售至2016年

瀋陽李相新城鎮 (90%股權)

- 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
- 發展項目約45%已竣工
- 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

截至2016年
6月30日
止六個月
(未經審核)

營業收入 (人民幣千元)	108,640
營業費用 (人民幣千元)	(95,966)
本公司權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	111,827
每股基本溢利 (人民幣)	0.0114
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2016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2015年同期之比較數字。本公司審計委員會(「審計委員會」)已審閱報告期間之未經審核中期財務報表。

各位尊敬的股東：

在國家供給側改革方針指導下，國內各項宏觀經濟數據出現一定程度的回升，然而從整體來看，國內經濟進入了長期的結構化調整期。房地產市場在經歷了過去十年的黃金發展期後，也出現了明顯分化，一、二線核心城市在置業剛性需求以及優質資產配置需求等刺激因素下持續上揚，三、四線城市區域則仍然面臨去庫存的壓力。作為新型城鎮化的綜合開發運營商，我們認為在新的經濟形勢下，城鎮化開發不是簡單的物業開發及銷售，而是基於土地的資源整合及運營，優質的開發運營類資產在全國範圍內是高度稀缺及具有長期收益價值的，這也是集團未來計劃重點拓展的業務方向。

2016年是集團加速自身發展及業務轉型的一年。經過前期的固本培元，業務扭虧為盈，在明確新城鎮開發業務領域「開發投資+下游運營開發」的戰略模式下，集團對全國重點區域的核心城市進行了業務佈局規劃，加大力度進行運營性項目的開發，改善資產質量，提高長期投資回報率。

在我們堅持不懈的努力下，集團繼續依託國開金融全國範圍的網絡系統、合作伙伴優勢等開拓項目資源，改善現金流及經營業績，並已基本完成無效資產的剝離工作。2016年上半年，集團實現收入人民幣1.09億元，實現淨利潤約人民幣1.01億元，同比大幅改善。

在業績改善的同時，集團進一步明確參與下游業務開發運營的發展戰略，選定了若干具有高附加值並被市場高度認可的領域作為未來業務的突破口。經過前期的不斷積累，預期集團未來將陸續實現在產業園區、旅遊、教育、健康養生等領域的項目簽約投資，從而實現優化資產結構，拓展業務領域的目標。

1、優化投融資結構

集團在對中國經濟發展趨勢進行深入分析及國家政策的準確解讀的基礎上，繼續推動固定收益類開發投資，同時積極尋求優質運營類資產的積累。在一系列新型城鎮化開發過程中，深耕下游領域，結合新經濟發展方向及市場需求，將教育、旅遊、醫療健康、養老等領域作為未來業務發展方向，並以長江三角洲經濟區域為中心，開拓京津冀區域及全國一二線核心城市，陸續完成前期項目調研儲備，累積優質資源，為未來落地運營性項目進行充分準備。

為給項目投資提供充足的資金支持，並通過槓桿作用提升投資回報率，2016年初集團整合自身優勢，發起設立了資金規模為50億元人民幣的國開新城新型城鎮化發展基金，用於全國範圍內的棚戶區改造、城市更新、公私合營（「PPP」）項目建設等城鎮開發投資。通過4倍的槓桿作用，提升集團作為劣後級合伙人的收益率。8月份，首個秦皇島棚戶區改造項目完成出資，預計未來跟隨國家開發銀行（「國開行」）在全國範圍內棚戶區改造的政策，利用資金優勢及合作伙伴資源，集團將加快各類優質新城鎮化開發項目落地，實現收益的快速增長。

2、明確運營業務發展戰略

2016年上半年，集團進一步明確了運營業務的開展方向，謹慎選定了教育、養老、養生、醫療、旅遊為主的一系列代表新經濟發展方向及居民生活要求、具有高附加值並被市場充分接受及認可的下游領域作為重點佈局的行業，並充分利用國開金融的網絡、產業投資及資源優勢，以京津冀、長三角經濟區域等經濟和產業發達地區作為開拓目標。

儘管運營類項目開拓耗時較長，但結合國開金融及公司的優勢力量，集團已經成功在北京、上海、三亞、長江三角洲經濟帶積累了項目儲備，範圍涵蓋新興產業園區、旅遊、教育等領域，並已有若干項目完成立項，進入實質談判階段，未來將為集團貢獻新的盈利增長點、持續提供發展助力。如依託2015年與集成電路產業基金簽署的戰略合作協議，集團持續積極開拓園區開發項目，已形成了項目儲備，將力爭在京津冀、上海等核心區域實現突破。

另一方面，集團將境外戰略性投資也作為未來發展的方向之一，通過對境外優質教育、醫療、養老、旅遊等產業的投資，針對境內市場，引入並嫁接至國內項目區域，幫助加快獲取運營收益，提升區域內項目整體價值。

3、改善存量資產，拋除歷史包袱

2016年上半年，集團繼續推進存量資產改善、回收資金，拋除歷史包袱的進程。根據剝離資產主協議，2016年4月20日，集團將上海金羅店持有的一攬子剝離資產出售予上置集團有限公司（「上置集團」），對價金額為人民幣13.15億元，截至2016年6月30日，公司已累計收到交易代價人民幣10.52億元。

在國開金融收購之時，集團制定計劃，將剝離原有的不符合公司發展核心戰略的資產，以便將財務資源及管理層精力重新投放於新城鎮綜合開發運營業務。收購完成後，公司一直貫徹執行此策略，推動資產剝離的執行，並先後出售了無錫和長春項目公司的股權，退出發展前景不明朗區域，回收可觀現金用於核心區域的投資。本次妥善出售上海剝離資產，將為長達兩年的資產剝離過程劃上圓滿句號。今後，集團將輕裝上陣，專注於核心戰略的拓展，以期今年在開發領域大展拳腳，為未來業務發展打下堅實基礎。

憑藉上半年的努力與積累，下半年管理層將繼續勵精圖治，執行鞏固核心戰略，在繼續加快固定收益類開發投資的同時，加速優質運營類項目的簽約落地，打造一批位於優質區域市場的多元化運營資產，改善集團整體資產的質量及提升長期收益。

在完成資產剝離，拋除歷史包袱後，我們有信心能夠實現集團業務的加速發展，打造國開系統在新城鎮開發運營領域的產品及品牌，為本公司股東（「股東」）帶來豐厚回報。

劉賀強
行政總裁

2016年8月12日

中期合併綜合收益表



截至2016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*

人民幣千元	附註	2016年	2015年
持續經營業務			
營業收入		108,640	59,407
土地開發收入		-	-
新城鎮項目投資收益	5	83,479	41,864
其他收入	6	25,161	17,543
營業費用		(95,966)	(49,048)
財務成本	8	(50,024)	(19,579)
土地開發成本		-	14,500
營業稅金及附加		(1,182)	(2,827)
銷售及管理費用		(44,028)	(37,529)
其他開支	7	(732)	(3,613)
經營溢利		12,674	10,359
重組合營公司收益		99,534	-
分佔合營公司的溢利		4	-
持續經營業務除稅前溢利		112,212	10,359
所得稅	9	(11,903)	(9,660)
持續經營業務除稅後溢利		100,309	699
已終止經營業務			
已終止經營業務除稅後虧損		(24,648)	(74,595)
出售部份已終止經營業務資產及 負債之除稅收益		25,306	59,632
期內溢利／(虧損)		100,967	(14,264)
其他綜合收益，扣除稅項		-	-
綜合溢利／(虧損) 總額，扣除稅項		100,967	(14,264)

中期合併綜合收益表

截至2016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)

人民幣千元	附註	截至6月30日止六個月*	
		2016年	2015年
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		111,827	(9,080)
非控股權益		(10,860)	(5,184)
		100,967	(14,264)
以下人士應佔綜合溢利／(虧損) 總額：			
母公司擁有人		111,827	(9,080)
非控股權益		(10,860)	(5,184)
		100,967	(14,264)
母公司普通股權持有人應佔每股			
溢利／(虧損) (每股人民幣)：			
每股基本溢利／(虧損) (人民幣元)	11	0.0114	(0.0009)
每股攤薄溢利／(虧損) (人民幣元)	11	0.0114	(0.0009)

* 本集團將未來業務發展戰略確定為「土地一級開發投資」+「下遊業務深耕運營」的模式，明確開發投資作為公司的主營業務。因此本公司調整了對收入以及相關成本的列報以反映這種變化。2015年同期比較信息已經重新列報以符合本期的披露要求。

2016年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

人民幣千元	附註	本集團	
		2016年 6月30日	2015年 12月31日
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資		-	10,595
貸款及應收款項		1,099,133	690,000
可供出售金融資產		32,000	32,000
以公允價值計量且其變動			
計入當期損益的金融資產		89,846	68,874
物業、廠房及設備		39,854	39,792
預付土地租賃款項		11,468	11,657
遞延稅項資產		56,191	56,191
其他資產		9,841	10,744
非流動資產總額		1,338,333	919,853
流動資產			
待售土地開發	12	1,552,539	1,546,483
預付款項		4,735	1,675
存貨		6,289	-
其他應收賬款		1,611,694	1,415,727
應收賬款	13	58,606	59,218
貸款及應收款項		471,592	570,488
現金及銀行結餘		2,420,459	1,568,656
分類為持作待售資產		4,675,109	4,803,516
流動資產總額		10,801,023	9,965,763
資產總額		12,139,356	10,885,616

中期合併財務狀況表

2016年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

人民幣千元	附註	本集團	
		2016年 6月30日	2015年 12月31日
權益			
母公司擁有人			
股本		4,110,841	4,110,841
其他儲備		579,270	579,270
累計虧損		(987,327)	(1,099,154)
		3,702,784	3,590,957
非控股權益		299,982	293,465
權益總額		4,002,766	3,884,422
非流動負債			
優先擔保票據	15	1,292,335	1,290,490
計息之銀行及其他借貸	15	289,623	309,030
遞延稅項負債		21,151	21,151
非流動負債總額		1,603,109	1,620,671
流動負債			
計息銀行及其他借貸	15	400,000	365,000
應付賬款	14	159,006	149,942
其他應付款項及應計款項		282,906	270,964
預收款項		1,269	-
預收待售資產款項		1,591,258	538,975
土地開發產生的遞延收入		352,794	352,794
當期所得稅負債		339,472	336,628
與分類為持作待售資產直接相關的負債		3,406,776	3,366,220
流動負債總額		6,533,481	5,380,523
負債總額		8,136,590	7,001,194
權益及負債總額		12,139,356	10,885,616
流動資產淨額		4,267,542	4,585,240
資產總額減流動負債		5,605,875	5,505,093

截至2016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

人民幣千元	2016年	2015年
經營活動現金流量		
持續經營業務除稅前溢利	112,212	10,359
已終止經營業務除稅前溢利／(虧損)	658	(14,963)
除稅前溢利／(虧損)	112,870	(4,604)
經調整：		
應收賬款及其他應收款項壞賬備	-	2,803
物業、廠房及設備折舊	2,315	1,728
預付土地租賃款項攤銷	189	189
無形資產攤銷	132	-
出售附屬公司之收益	(124,840)	(59,632)
公允價值變動引起的溢利	(1,472)	-
分佔共同控制實體之溢利	(4)	-
貸款及應收款項之收益	(83,479)	(41,864)
利息收入	(19,221)	(16,522)
借款利息開支	37,498	50,024
優先擔保票據利息開支	37,497	11,538
外匯虧損／(收益)	556	(75)
	(37,959)	(56,415)
待售土地開發增加	(6,056)	(6,761)
待售在建物業增加	(28,011)	(29,250)
預付土地租賃款項減少	2,910	3,041
存貨(增加)／減少	(2,617)	461
預付款項及其他流動資產(增加)／減少	(16,936)	14,407
其他應收賬款增加	(41,676)	(114,170)
應收賬款(增加)／減少	(26,633)	2,977
預付所得稅款增加	-	(52)
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發權的 遞延收入減少	(7,996)	(8,009)
客戶墊款增加	78,854	65,803
應付賬款及其他應付賬款增加	395,768	313,750
	309,648	185,782
支付所得稅	2,206	(23,493)
經營活動現金流入淨額	311,854	162,289

中期合併現金流量表

截至2016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)

人民幣千元	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(1,017)	(27,476)
就投資物業支付的款項	-	(4,562)
就無形資產支付的款項	(40)	-
出售附屬公司及合營公司	3,474	601,821
收購附屬公司	9,277	-
貸款及應收款項投資	(200,104)	-
貸款及應收款項收益	112,656	7,770
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產投資	(19,500)	-
已收利息	19,221	16,522
剝離資產對價取得的預收款	1,052,283	-
投資活動現金流入淨額	976,250	594,075
融資活動現金流量		
發行優先擔保票據所得現金	-	1,288,057
銀行借貸所得款項	30,000	284,530
償還銀行借貸	(373,036)	(488,448)
償還關聯方借貸	-	(500,000)
已付利息	(78,140)	(57,911)
融資活動現金(流出)／流入淨額	(421,176)	526,228
現金及現金等價物增加淨額	866,928	1,282,592
期初現金及現金等價物	1,373,159	876,294
期末現金及現金等價物	2,240,087	2,158,886

截至2016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)

集團

截至2016年6月30日止六個月

人民幣千元	母公司權益持有人應佔權益				非控股權益	權益總額
	股本	其他儲備	累計虧損	合計		
於2016年1月1日的						
結餘	4,110,841	579,270	(1,099,154)	3,590,957	293,465	3,884,422
期內綜合收益／ (虧損) 總額	-	-	111,827	111,827	(10,860)	100,967
出售附屬公司	-	-	-	-	17,377	17,377
於2016年6月30日的						
結餘	4,110,841	579,270	(987,327)	3,702,784	299,982	4,002,766

截至2015年6月30日止六個月

人民幣千元	母公司權益持有人應佔權益				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

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

1. 一般資料

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若干協議，將籍投資新城鎮項目獲得固定投資回報。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。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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**」）。剝離資產詳見載於本中期報告中「管理層討論及分析」下的已終止經營業務。

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. 編製準則

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。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於2016年6月30日的財務報表。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**」）各組成部份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。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(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

本集團2016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2015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2015年度會計報表所採用的會計政策一致。

2016年1月1日，本集團開始適用以下準則、修訂及解釋公告：

國際財務報告準則第11號的修訂合營安排：收購共同經營中權益之會計法

國際財務報告準則第11號的修改規定收購共同經營權益（其中共同經營活動構成一項業務）的共同經營者需應用國際財務報告準則第3號業務合併會計的相關原則。該等修訂亦釐清，於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，國際財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方（包括呈報實體）處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。目前，本集團認為該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂：澄清折舊及攤銷的可接受方法

該等修訂釐清國際會計準則第16號及國際會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務（該資產為其一部份）產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。鑒於本集團並未使用收益法折舊其非流動資產，本集團認為該等修訂預期將不會對本集團產生任何影響。

國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂農業：生產性植物

該等修訂改變了符合生產性植物定義的生物資產的會計處理規定。根據該等修訂，符合生產性植物的生物資產將不再計入國際會計準則第41號的範疇。相反，將適用國際會計準則第16號。於初步確認後，生產性植物將根據國際會計準則第16號按累計成本（成熟前）及使用成本模型或重估模型（成熟後）計量。該等修訂亦規定生產性植物生長的产品將仍屬於國際會計準則第41號的範疇，按公允價值減銷售成本計量。政府補助相關的生產性植物將適用國際會計準則第20號政府補助的會計處理及政府資助披露。本集團認為該等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27號的修訂：單獨財務報表之權益法

該等修訂將允許實體使用權益法於其獨立財務報表內對於附屬公司、合營公司及聯營公司之投資核算。已應用國際財務報告準則並選擇在其獨立財務報表改變為權益法的實體將須追溯應用該改變。對於首次採納國際財務報告準則，選擇在其獨立財務報表使用權益法的人士，將須自過渡至國際財務報告準則日期起應用此方法。本集團認為該等修訂將不會對本集團的合併財務報表產生任何重大影響。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

國際會計準則第1號的修訂披露動議

於2014年12月，國際會計準則理事會發佈國際會計準則第1號的修訂，以進一步鼓勵公司在釐定於其財務報表內披露何等資料及如何對該等資料分層次時運用專業判斷。國際會計準則第1號的修訂包括小範圍修改以下五個方面：重要性、分解及小計、附註架構、披露會計政策及呈列權益入賬投資產生的其他綜合收益（其他綜合收益）項目。本集團認為該等修訂將不會對本集團的合併財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則第10號的修訂及國際會計準則第28號投資者與其聯營及合營企業之間的資產轉讓或投入

該等修訂提出在處理投資者與其聯營或合資企業之間的資產出售或投入事宜時國際財務報告準則第10號的要求與國際會計準則第28號（2011年）的要求之間被公認的不一致的地方。該等修訂的主要結果為當某項交易涉及某項業務（無論該項業務是否為附屬公司所有）時確認全部損益。當某項交易涉及不構成某項業務的資產時確認部份損益，即使該等資產為附屬公司所有。本集團認為該等修訂將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10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號的修訂投資實體：合併例外的應用

國際財務報告準則第10號綜合財務報表、國際財務報告準則第12號於其他實體之權益披露及國際會計準則第28號於聯營公司及合營公司的投資的修改在對投資實體進行會計處理時提出少量之規定澄清。該等修改亦就特別情況提供舒緩措施，減少運用該等準則之成本。本集團認為預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

2012年至2014年週期國際財務報告準則的年度改進

於2014年9月，國際會計準則理事會發佈2012年至2014年週期國際財務報告準則的年度改進，其中載有四項準則之五個修訂，不包括後續修訂。該等修訂對國際財務報告準則第5號、國際財務報告準則第7號、國際會計準則第19號及國際會計準則第34號有影響。本集團認為該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

(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。本集團的運營資產及運營位於中國內地。

- 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；
- 投資分部，負責投資開發與新城鎮項目相關的業務；
- 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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

按經營分部的分析如下：

人民幣千元	截至2016年6月30日止六個月				合計
	土地開發	投資	其他	調整及對銷	
分部業績					
對外銷售額	-	83,479	-	-	83,479
分部間銷售額	-	-	-	- ¹	-
分部銷售總額	-	83,479	-	-	83,479
分部溢利	(6,433)	64,438	104,231	-	162,236
財務成本				(50,024) ²	(50,024)
除所得稅前溢利					112,212

- 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5,002.4萬元)。

人民幣千元	截至2015年6月30日止六個月				合計
	土地開發	投資 ³	其他	調整及對銷	
分部業績					
對外銷售額	-	41,864	-	-	41,864
分部間銷售額	-	-	-	- ¹	-
分部銷售總額	-	41,864	-	-	41,864
分部溢利	(1,637)	31,575	-	-	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1,957.9萬元)。
- 3 2015年投資的比較信息的重述是為了符合本期報告和披露的要求。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

5. 新城鎮項目投資收益

人民幣千元	截至2016年	截至2015年
	6月30日	6月30日
	止六個月	止六個月*
南京兩橋項目	36,318	41,864
丹陽洩洪航道工程PPP項目	12,551	—
丹陽新孟河項目	11,805	—
揚州空港新城項目	7,890	—
其他項目	14,915	—
	<u>83,479</u>	<u>41,864</u>

6. 其他收入

人民幣千元	截至2016年	截至2015年
	6月30日	6月30日
	止六個月	止六個月*
利息收入	19,184	16,382
公允價值變動引起的溢利	1,472	—
外匯收益淨額	(556)	75
其他	5,061	1,086
	<u>25,161</u>	<u>17,543</u>

7. 其他開支

人民幣千元	截至2016年	截至2015年
	6月30日	6月30日
	止六個月	止六個月
銀行費用	56	425
其他	676	3,188
	<u>732</u>	<u>3,613</u>

*：2015年同期比較信息已經重新列報以符合本期的披露要求。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

8. 財務成本

人民幣千元	截至2016年	截至2015年
	6月30日	6月30日
	止六個月	止六個月
銀行及其他借貸利息	12,527	8,041
優先擔保票據利息	37,497	11,538
減：資本化利息	-	-
	50,024	19,579

2016年上半年及2015上半年的借貸利息無資本化。

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% (2015年：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。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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：

人民幣千元	截至2016年 6月30日 止六個月	截至2015年 6月30日 止六個月
所得稅扣除：		
即期所得稅	3,323	9,660
遞延稅項	-	-
預扣稅	8,580	-
損益賬內呈報之所得稅扣除	<u>11,903</u>	<u>9,660</u>

10. 股息

董事會議決不宣派任何截至2016年6月30日止六個月的中期股息（2015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. 每股溢利／(虧損)

每股基本溢利／(虧損) 金額以母公司普通股權持有人截至2016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溢利／(虧損) 所用的溢利及股份數據：

人民幣千元	截至2016年 6月30日 止六個月	截至2015年 6月30日 止六個月
母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)	111,827	(9,080)
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	9,846,119,747
每股基本溢利／(虧損) (人民幣元)	0.0114	(0.0009)
每股攤薄溢利／(虧損) (人民幣元)	0.0114	(0.0009)

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

人民幣千元	2016年 6月30日	2015年 12月31日
按成本：		
中國內地	1,552,539	1,546,483

13. 應收賬款

人民幣千元	2016年 6月30日	2015年 12月31日
待售土地開發產生的應收款項	56,218	59,218
其他	2,388	—
	58,606	59,218

(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：

人民幣千元	2016年 6月30日	2015年 12月31日
6個月內	2,388	–
6個月至1年	–	–
1年至2年	–	27,000
2年至3年	24,000	–
3年以上	32,218	32,218
	58,606	59,218

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2016年6月30日，概無應收賬款被撇銷（2015年12月31日：零）。

14. 應付賬款

人民幣千元	2016年 6月30日	2015年 12月31日
應付賬款	159,006	149,942

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：

人民幣千元	2016年 6月30日	2015年 12月31日
1年內	23,333	577
1至2年	5,274	12,554
2年以上	130,399	136,811
	159,006	149,942

財務報表附註

(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：

人民幣千元	2016年 6月30日	2015年 12月31日
銀行及其他借貸－有抵押	200,000	200,000
銀行及其他借貸－有擔保	339,623	324,030
銀行及其他借貸－無抵押及無擔保	150,000	150,000
	689,623	674,030

銀行貸款及其他借貸須於如下期間償還：

人民幣千元	2016年 6月30日	2015年 12月31日
6個月內	365,000	150,000
6個月至9個月	–	200,000
9個月至12個月	35,000	15,000
1年至2年	50,000	50,000
2年至5年	239,623	259,030
5年以上	–	–
	689,623	674,030

本集團的銀行貸款及其他借貸於截至2016年6月30日及截至2015年12月31日止年度均按2.42%至5.09%的浮動年利率計息。

銀行及其他借貸－有抵押或有擔保

於2016年6月30日，賬面淨值人民幣3.40億元的銀行借貸乃本集團對中國工商銀行股份有限公司的長期借款。該借款由國開金融有限責任公司提供擔保。

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

於2016年6月30日，人民幣2億元的銀行借貸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6日至2016年9月1日，以本公司全資子公司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提供質押擔保。

銀行及其他借貸－無抵押及無擔保

於2016年6月30日，人民幣1.5億元的無抵押借貸乃來自上海羅店古鎮置業有限公司的免息貸款。

優先擔保票據

人民幣12.92億元的優先擔保票據乃本公司於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，按攤餘成本法計量。

於截至2016年6月30日止年度，優先擔保票據的賬面值的變動如下：

人民幣千元	2016年 6月30日	2015年 12月31日
優先擔保票據期初賬面價值	1,301,460	–
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）	37,497	49,447
利息支付	(35,653)	(36,044)
優先擔保票據期末賬面價值	1,303,304	1,301,460
分類為流動負債	10,969	10,970
分類為非流動負債	1,292,335	1,290,490

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

收入

我們的經營業績主要包括固定收益類的新城鎮項目投資收益，部分項目的土地出讓金返還以及城鎮下游業務運營等。於2016年上半年，並無出售土地開發相關收入，通過投資固定收益類的新城鎮項目實現收益金額為人民幣8,348萬元，主要包括南京兩橋項目、丹陽洩洪航道工程PPP項目、丹陽新孟河項目以及揚州空港新城項目等。

於2015年上半年，並無出售土地開發相關收入，通過投資固定收益類的新城鎮項目－南京兩橋項目獲得收益人民幣4,186萬元。

其他收入

於2016年上半年，其他收入與2015年同期相比較增加了人民幣762萬元，其主要歸因於銀行存款利息收入、公允價值變動引起的溢利及營業外收入較去年同期增加所致。

銷售及管理費用

於2016年上半年，銷售及管理費用開支與2015年同期相比較增加了人民幣650萬元，此乃由於2016年上半年本公司的全資子公司國開新城（北京）資產管理有限公司（「國開新城（北京）」）人員費用及房租費用增加所致。

財務成本

於2016年上半年期間，我們錄得財務成本淨額總額人民幣5,002萬元，當中包括銀行及其他借貸利息開支人民幣1,252萬元，優先擔保票據利息開支人民幣3,750萬元。較2015年同期的財務成本淨額人民幣1,958萬元增加人民幣3,044萬元。該增加主要乃因本期較上年同期銀行及其他借貸利息及優先擔保票據利息開支有所增加所致。

重組合營公司收益

於2016年上半年，本集團與長春凱達發展有限公司、長春新城汽車產業建設有限公司（「長春新城」）簽署了《關於長春新城汽車產業建設有限公司的合作協議書》。根據協議，本集團對長春新城的投資模式發生了變更，將原持有對長春新城50%股權的權益性投資變更為收取固定收益的債權性投資，投資本金為人民幣11,013萬元。該權益投資的賬面價值已於以前年度計提減值，本期確認的投資收益人民幣9,953萬元為相應的撥備轉回。

稅項

於2016年上半年，本公司錄得所得稅費用人民幣1,190萬元，該等所得稅乃由固定收益項目之收益所產生。

持續經營業務除稅後溢利

於2016年上半年，持續經營業務除稅後溢利錄得人民幣10,031萬元，而2015年同期持續經營業務除稅後溢利人民幣70萬元。

財務狀況表

貸款及應收款項（非流動資產及流動資產）

於2016年6月30日的結餘較2015年底增加了人民幣31,024萬元。該增加主要是由於本集團於2016年上半年新增對揚州空港新城項目的應收款項類投資人民幣3億元所致。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

於2016年6月30日的結餘較2015年底增加了人民幣2,097萬元。此乃由於國開新城（北京）資產管理有限公司作為劣後級合夥人投資國開－交行新型城鎮化發展基金，於2016年上半年出資人民幣1,950萬元，公允價值變動人民幣147萬元所致。

存貨

於2016年6月30日的結餘較2015年底增加了人民幣629萬元。該增加主要是由於2016年集團收購了國開成都農業開發有限公司（「國開成都農業」），該公司主營農副產品的種植和銷售，該存貨餘額主要包括晚熟柑橘苗、特產梨及大米等農副產品。

預付款項

於2016年6月30日的結餘較2015年底增加了人民幣306萬元，該增加主要歸因於國開成都農業預付辦公室租金、國開新城（北京）預付2016年7至8月份辦公室租金及物業管理費所致。

其他應收賬款

於2016年6月30日，結餘與2015年底相比增加人民幣1.96億元。該增加主要是由於2016年一季度陸續出售部份已終止經營業務公司，應收剝離款項人民幣1.78億元。

優先擔保票據

2016年6月30日的餘額較2015年末的餘額增加人民幣184.5萬元，該增加主要是由於按攤余成本法計量。本期優先擔保票據利息調整為人民幣184.4萬元，本期分類為非流動負債的餘額為人民幣12.92億元。

計息之銀行及其他借貸（非流動負債）

於2016年6月30日，結餘為人民幣2.90億元，與2015年年底相比減少人民幣1,941萬元，此乃主要由於本期新增借款人民幣1,500萬元，借款期限為2016年3月21日至2020年4月20日，借款利率為4.41%，該借款由國開金融有限責任公司提供擔保，並將人民幣3,500萬元長期借款重分類為計息之銀行及其他借貸（流動負債）所致。該等借款以人民幣計入。

應付賬款

於2016年6月30日，與2015年年底相比結餘增加人民幣906萬元，主要歸因於瀋陽李相增加約人民幣1,960萬元，金羅店減少約人民幣1,065萬元所致。

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：

- 授信額度：人民幣4.4億元
- 於2016年6月30日動用的融資總額：人民幣3.4億元

用於資金營運周轉：

- 授信額度：人民幣2億元
- 於2016年6月30日動用的融資總額：人民幣2億元

現金及銀行結餘

整體而言，期末現金及現金等價物較2015年末（不包括受限制現金）增加人民幣86,693萬元，於2016年6月30日的結餘為人民幣22.4億元，主要歸因於2016年上半年經營活動款項流入淨額人民幣31,186萬元、投資活動款項流入淨額人民幣97,625萬元及融資活動款項流出淨額人民幣42,118萬元所致。

2016年6月30日的資本負債比率-12.3%（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）與2015年12月31日的資本負債比率10%相比有較大的降低，主要是由於2016年上半年投資活動中剝離資產對價取得的預收款的現金流入所致。

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。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2016年6月30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其後續盈利或虧損所影響。於2016年上半年，本公司與上置集團有限公司及上置控股簽署《關於待剝離資產之協議》（「出售交易協議」），將上海金羅店持有的一攬子剝離資產出售予上置集團，本出售交易協議與剝離主協議中所約定的各項條款及條件相同，對價為人民幣13.15億元。截至2016年6月30日，本集團已收到出售交易協議80%對價款，並確認為預收待售資產款項。

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	
	2016年	2015年
集團		
收入	54,884	65,493
銷售成本	(18,635)	(44,948)
毛利	36,249	20,545
其他收入	575	664
銷售及分銷成本	(7,656)	(15,847)
管理費用	(28,429)	(35,908)
其他開支	(416)	(2,066)
已終止經營業務的經營溢利／(虧損)	323	(32,612)
財務成本	(24,971)	(41,983)
已終止經營業務除稅前虧損	(24,648)	(74,595)
所得稅	-	-
已終止經營業務的除稅後虧損	(24,648)	(74,595)
出售部份已終止經營業務除稅後收益	25,306	59,632
已終止經營業務的期內溢利／(虧損)	658	(14,963)

於2016年6月30日及2015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	2016年 6月30日	2015年 12月31日
資產：		
於聯營公司的投資	–	200
物業、廠房及設備	1,432,188	1,609,322
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
遞延稅項資產	24,750	27,358
其他資產	39,980	40,714
待售開發中物業	1,629,775	1,589,023
預付土地租賃款項－短期	434,869	443,638
存貨	799	1,998
預付款項	24,791	9,322
其他應收賬款	188,832	199,184
應收賬款	3,302	2,059
預付所得稅	25,158	25,158
現金及銀行結餘	25,814	10,689
分類為持作待售資產	4,675,109	4,803,516
負債：		
非流動計息的銀行及其他借貸	583,037	688,619
計息的銀行及其他借貸	236,317	488,471
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入	445,299	453,296
應付賬款	302,166	412,734
其他應付賬款及累計賬款	1,475,901	1,037,212
預收款項	360,077	281,223
遞延稅項負債	4,665	4,665
當期所得稅負債	(686)	–
與分類為持作待售資產直接有關的負債	3,406,776	3,366,220
與剝離資產直接相關的淨資產	1,268,333	1,437,296

資產剝離有關的現金流動淨額如下：

人民幣千元	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
經營	440,952	238,643
投資	(32,960)	(37,028)
融資	(392,867)	(261,594)
現金流入／(流出) 淨額	15,125	(59,979)

業務前景及展望

2016年上半年，在供給側改革方針指導下，國內宏觀經濟數據出現一定幅度回升，投資增速、物價指數、企業利潤等指標開始回升。在大規模基建投資與一系列樓市刺激政策帶來的部份熱點城市房地產較大幅度漲幅，政府相繼調低房貸首付比例，房地產交易契稅及營業稅率，並計劃借助戶籍制度改革和農村土地制度改革來釋放農村務工人員的購房需求，提升市場需求潛力。2016年下半年，經濟形勢仍然不容樂觀，進行供給側結構性改革，促進向現代化市場經濟轉型的步伐，最終達到經濟穩定復蘇仍是關鍵性問題。

對於本集團來說，2016年是國開金融完成收購之後加速發展及業務轉型的一年。在貫徹以固定收益投資為基礎，改善現金流及業績的同時，集團進一步明確了參與城鎮化下游開發及運營的發展戰略，在優質城市的優質區域累積運營性的資產，改善集團的整體資產質量，提升長期投資收益率。在對中國經濟發展趨勢的深入分析基礎上，集團選定了教育、旅遊、醫療健康、養老等代表新經濟發展方向及居民生活訴求、具有高附加值並被市場充分接受及認可的下游領域作為突破的方向，並充分發揮國開金融全國範圍的網絡系統、合作夥伴優勢等開拓項目資源。儘管此類運營類及控制類項目的孵化期相對較長，但通過半年時間的努力，集團已經成功在北京、上海、三亞、長江三角洲經濟帶累積了運營類項目儲備，範圍涵蓋新興產業園區、旅遊、教育等領域，並已有若干項目完成立項，進入實質談判階段，預計將為本公司的持續業務發展提供動力。

在資產剝離方面，2016年4月20日，本公司與上置集團有限公司及上置控股簽署了正式協議，將上海金羅店持有的一攬子剝離資產出售予上置集團，對價金額為人民幣13.15億元，截至2016年6月30日，公司已累計收到交易代價人民幣10.52億元。在該一攬子資產剝離完成之後，本公司將基本完成資產剝離工作，回收現金用於新增項目投資。

b) 自報告期間完結起所發生之影響集團的事件詳情：

2016年8月5日，由本公司的全資子公司晟麒（嘉興）投資管理有限公司擔任普通合夥人的國開新城江蘇新型城鎮化發展基金企業（有限合夥），出資人民幣1.5億元於秦皇島經濟技術開發區棚戶區改造項目，年化收益10%，本公司作為劣後層有限合夥人及普通合夥人合計出資人民幣3,150萬元。預計通過合夥企業的劣後級投資收益，以及本集團將收取的項目管理費用等，本集團能夠實現30%以上的年化投資回報率。考慮到項目具有較為完善的信用結構，該筆投資將為本集團帶來良好的收益及風險配比。有關本項目的具體情況，請參閱本公司於2016年8月5日刊發的公告。

c) 討論集團未來可能的業務發展：

預計本公司在產業園區、旅遊、教育等領域累積立項的項目，在未來將陸續實現簽約投資，從而貢獻新的盈利增長點及公司核心價值。在加大境內下游業務開拓的同時，集團將境外戰略性投資也作為戰略方向之一，通過對於境外優質的教育、醫療、養老、旅遊等優質資源的投資，並將其引入國內的項目區域，合作開發區域的相關下游運營業務，在加快獲取運營收益的同時，也能提升區域整體價值，為集團的整體運營創造更優條件。

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2016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2016年6月30日，本公司各董事及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香港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」）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			合計	佔已發行
	個人權益	家族權益	公司權益		股本概約
					百分比
李耀民	8,352,672	-	-	8,352,672	0.085%
陳頌國	600,000	-	-	600,000	0.006%

除上文所披露者外，於2016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

截至2016年6月30日，據董事所知悉，以下人士或機構（本公司董事或主要行政人員除外），被視為或被視為擁有股份或相關股份的權益及／或淡倉，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XV部的第2及3分部須向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⁾⁽²⁾	5,347,921,071	-	1,468,356,862	6,816,277,933	69.23%
國開金融 ⁽¹⁾⁽²⁾	-	5,347,921,071	1,468,356,862	6,816,277,933	69.23%
國家開發銀行 （「國開行」） ⁽¹⁾⁽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（「施先生」） ⁽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) 根據證券及期貨條例第XV部，施先生因下列理由而被視為於合共6,816,279,023股股份中擁有權益：(i)施先生連同其配偶司曉東女士（「司女士」）作為控股股東實益擁有上置投資的66%的已發行股本，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據股份認購協議，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318條，上置投資被視為於國開國際根據證券及期貨條例持有之5,347,921,071股股份中擁有權益，因此，施先生亦被視為於上置投資被視為擁有權益之該等股份中擁有權益；及(iii)施先生為司女士的配偶，故被視為於司女士持有的1,090股股份中擁有權益。

除以上所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於2016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XV部的第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉。

購股權

報告期內，沒有任何股票期權授予，行使或取消，或根據公司2010年9月3日通過的購股權計劃失效，截至2016年6月30日並無股票期權未償付。

董事資料變更

繼本公司2015年年度報告之日起，須根據香港聯交所上市規則第13.51(B)(1)條披露的董事資料變更列載如下：

- 樊海斌先生： 退任董事會主席（「主席」）及非執行董事的職位，於2016年5月13日生效
- 魏維先生： 就任主席及非執行董事的職位，於2016年5月13日生效
- 施冰先生： 就任執行董事的職位，於2016年8月12日生效

證券變動

本公司於報告期內無證券變動。本公司於期末的已發行股份總數為9,846,119,747股。

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2005年企業管治守則的原則及指引及香港聯交所證券上市規則（「**香港聯交所上市規則**」）附錄十四所載的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，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於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。

僱員及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團共有997名（2015年12月31日：1,100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

本公司已採用標準守則。經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等已遵守標準守則規定的標準。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱風險管理及內部控制系統及申報事宜。本集團截至2016年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表及本次中報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，2016年8月12日



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