



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

二零一四年中期報告

推
進
新
型
城
鎮
化
建
設

整
合
優
勢
再
攀
新
高



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
28	管理層討論及分析
39	補充資料



公司資料

董事會

執行董事

施建 (副主席)
劉賀強 (行政總裁)
楊美玉
任曉威

非執行董事

樊海斌 (主席)
左坤 (副主席)
李耀民 (副主席)
張岩

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

投資委員會

江紹智先生 (主席)
陳頌國先生
張浩先生

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) 3965 9111
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

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



項目一覽

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

無錫鴻山新城鎮

- 總佔地面積8.68平方公里
- 位於無錫新區，毗鄰高新科技園區（逾70家財富500強企業於該區營運），非常鄰近無錫市中心及無錫機場
- 可供出售剩餘土地存貨約311萬平方米（佔總數的81%），可供出售至2020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



集團財務摘要

截至2014年
6月30日
止六個月
(未經審核)

收入 (人民幣千元)	53,626
毛利 (人民幣千元)	7,229
毛利率(%)	13%
本公司權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	(104,197)
每股基本盈利 (人民幣)	(0.0143)
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」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2014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2013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2014年6月30日止六個月之未經審核中期財務報表。

於2014年3月28日，本集團公開宣佈國開國際控股有限公司(「國開國際」)認購新股交易完成。剝離資產(與規劃及發展新城鎮項目的主營業務無關的資產，定義見本公司日期為2013年10月10日的公告，「剝離資產」)的剝離預期將於2014年3月28日起24個月內分階段完成。於2014年06月30日，剝離資產於財務報表內分類為持作待售資產剝離，視為集團已終止經營業務。有關已終止經營業務的詳細業績信息，請參見附注部分的已終止經營業務內容。



中期合併綜合收益表

截至2014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	
	附註	2014年	2013年
持續經營業務			
收入	5	53,626	608,267
銷售成本		(46,397)	(309,110)
毛利		7,229	299,157
其他收入	6	23,250	9,664
銷售及分銷成本		(8,771)	(10,927)
管理費用		(30,871)	(33,370)
其他開支	7	(519)	(1,151)
經營(虧損)/溢利		(9,682)	263,373
財務成本	8	(52,952)	(54,520)
持續經營業務除稅前(虧損)/溢利		(62,634)	208,853
所得稅	9	(85)	(70,719)
持續經營業務除稅後(虧損)/溢利		(62,719)	138,134
已終止經營業務			
已終止經營業務除稅後虧損		(71,594)	(80,462)
期內(虧損)/溢利		(134,313)	57,672
其他綜合收益		-	-
綜合(虧損)/收益總額		(134,313)	57,672
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
母公司擁有人		(104,197)	30,626
非控股權益		(30,116)	27,046
		(134,313)	57,672
以下人士應佔綜合(虧損)/收益總額：			
母公司擁有人		(104,197)	30,626
非控股權益		(30,116)	27,046
		(134,313)	57,672
母公司普通股權持有人應佔每股			
(虧損)/盈利(每股人民幣)：			
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	11	(0.0143)	0.0068
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	11	(0.0143)	0.0068



中期合併財務狀況表

2014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	
		2014年 6月30日	2013年 12月31日	2014年 6月30日	2013年 12月31日
非流動資產					
於附屬公司的投資		-	-	2,591,259	2,591,259
於聯營公司的投資		-	200	-	-
於共同控制實體的投資		-	55,656	-	-
物業、廠房及設備		75,862	1,631,967	53	62
已竣工投資物業		-	740,000	-	-
在建投資物業		-	106,000	-	-
預付土地租賃款項		98,590	244,586	-	-
非流動應收賬款	13	42,976	48,626	-	-
遞延稅項資產		88,600	132,625	-	-
其他資產		-	47,727	-	2,794
非流動資產總額		306,028	3,007,387	2,591,312	2,594,115
流動資產					
待售土地開發	12	5,033,017	5,130,517	-	-
待售開發中物業		-	1,568,991	-	-
預付土地租賃款項		-	642,312	-	-
存貨		-	5,878	-	-
應收附屬公司款項		-	-	506,886	506,805
預付款項		4,821	93,382	-	-
其他應收賬款		1,957	21,832	3	6
應收賬款	13	109,054	743,272	1	1
預付所得稅		-	17,480	-	-
現金及銀行結餘		1,327,375	332,333	946,392	1,853
分類為持作待售資產		5,155,660	-	-	-
流動資產總額		11,631,884	8,555,997	1,453,282	508,665
資產總額		11,937,912	11,563,384	4,044,594	3,102,780



中期合併財務狀況表

2014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	
		2014年 6月30日	2013年 12月31日	2014年 6月30日	2013年 12月31日
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本		4,110,841	2,980,809	4,110,841	2,980,809
其他儲備		579,270	579,270	1,912,683	1,912,683
累計虧損		(1,207,088)	(1,102,891)	(1,997,220)	(2,002,889)
		3,483,023	2,457,188	4,026,304	2,890,603
非控股權益		491,980	522,096	-	-
權益總額		3,975,003	2,979,284	4,026,304	2,890,603
非流動負債					
計息之銀行及其他借貸	15	217,000	1,797,870	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入		-	486,208	-	-
遞延稅項負債		21,151	32,195	-	-
非流動負債總額		238,151	2,316,273	-	-
流動負債					
計息之銀行及其他借貸	15	684,000	1,338,992	-	198,312
應付賬款	14	1,508,726	2,557,878	-	-
其他應付賬款及累計賬款		610,420	872,498	18,290	13,865
應付關聯方款項		3,000	3,500	-	-
預收款項		553,549	336,482	-	-
土地開發產生的遞延收入		622,357	620,221	-	-
當期所得稅負債		525,581	538,256	-	-
與分類為持作待售資產直接相關的負債		3,217,125	-	-	-
流動負債總額		7,724,758	6,267,827	18,290	212,177
負債總額		7,962,909	8,584,100	18,290	212,177
權益及負債總額		11,937,912	11,563,384	4,044,594	3,102,780
流動資產淨額		3,907,126	2,288,170	1,434,992	296,488
資產總額減流動負債		4,213,154	5,295,557	4,026,304	2,890,603



中期合併現金流量表

截至2014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	
	附註	2014年	2013年
經營活動現金流量			
持續經營業務除稅前(虧損)/溢利		(62,634)	208,853
已終止經營業務除稅前(虧損)/溢利		(71,072)	(105,632)
除稅前(虧損)/溢利		(133,706)	103,221
經調整：			
物業、廠房及設備折舊		23,605	30,621
預付土地租賃款項攤銷		2,615	2,079
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	-
利息收入		(7,302)	(4,441)
利息開支		92,458	107,711
外匯虧損/(收益)		2,270	(3,457)
		(19,696)	235,734
待售土地開發減少	12	43,216	290,984
待售開發中物業減少		21,589	46,794
預付土地租賃款項減少		48,461	46,529
存貨(增加)/減少		(551)	370
預付款減少/(增加)		28,492	(10,138)
其他應收款項及其他流動資產 (增加)/減少		(128,229)	1,052
應收賬款減少/(增加)	13	632,520	(339,794)
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發 產生的遞延收入減少		(8,091)	(8,731)
預收賬款增加		508,633	36,765
應付賬款及其他應付款項減少	14	(725,941)	(330,113)
應付關聯方款項減少		-	(869)
預付利得稅增加		(1,690)	(7,661)
從土地開發產生的遞延收入增加		2,136	24,438
經營活動現金流入/(流出)淨額		400,849	(14,640)



中期合併現金流量表

截至2014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		
	附註	2014年	2013年
投資活動現金流量			
購置／興建物業、廠房及設備		(8,461)	(163,580)
投資物業付款		(4,587)	(7,862)
已收利息		7,302	4,441
從物業、廠房及設備付款所得之退款		-	222,542
投資活動現金(流出)／流入淨額		(5,746)	55,541
融資活動現金流量			
從配售新股份所得現金		1,138,979	-
銀行借貸所得款項		180,778	165,315
償還銀行借貸	15	(1,077,641)	(213,000)
獲得／償還關聯方借貸		500,000	-
已付利息		(94,799)	(90,117)
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	20,000
就其他借貸作為受限制存款存置的現金		-	(19,471)
融資活動現金流入／(流出)淨額		842,617	(137,273)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		1,237,720	(96,372)
期初現金及現金等價物		136,833	229,267
期末現金及現金等價物		1,374,553	132,895



中期合併權益變動表

截至2014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					
	股本	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
期內綜合收益總額	-	-	(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

截至2013年6月30日止六個月

人民幣千元	母公司擁有人應佔權益					
	股本	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
於2013年1月1日的結餘	2,980,809	579,270	(889,899)	2,670,180	570,367	3,240,547
期內綜合收益總額	-	-	30,626	30,626	27,046	57,672
因附屬公司的解散導致 之非控股權益變更	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
於2013年6月30日的 結餘	2,980,809	579,270	(859,273)	2,700,806	595,413	3,296,219



中期合併權益變動表

截至2014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

截至2013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2013年1月1日的結餘	2,980,809	1,912,683	(1,972,078)	2,921,414
期內綜合收益總額	-	-	(9,899)	(9,899)
於2013年6月30日的結餘	2,980,809	1,912,683	(1,981,977)	2,911,515



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主板同時上市。

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。

於2013年10月10日，本公司、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**」），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，國開國際成為本公司的最大股東，國開國際為國開金融有限責任公司（「**國開金融**」）的全資子公司。

據本公司董事（「**董事**」）所悉，於2014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2014年6月30日，彼持有本公司已發行股本的54.32%。



財務報表附註

(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2014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），即使預期於報告期末後十二個月內不會變現。



3. 會計政策及披露的變動

除下述於2014年1月1日開始採用的新生效及經修訂之國際財務報告準則及詮釋外，編制本中期合併財務報表所採用的會計政策與本集團截至2013年12月31日的年度財務報表保持一致。

投資主體（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27號的修改）

該修改適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間並對符合國際財務報告準則第10號定義的投資主體給予合併要求的例外情況。該合併的例外情況要求投資主體的子公司按照公允價值計量且公允價值的變動計入損益。國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號亦作出相應修改。香港財務報告準則第12號亦對投資主體的披露要求作出修改。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32號金融資產及金融負債的抵銷的修改

修改澄清了「目前擁有法定權利抵銷」的意思以及清算所非同時結算機制但可抵銷的標準。該修改適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間。目前看來該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

國際財務報告解釋公告第21號徵稅（「國際財務報告解釋公告第21號」）

國際財務報告解釋公告第21號澄清根據相關法規當有活動引發稅項支付，該實體需確認其負債。對於由最低限額引發的稅項，該解釋公告說明在最低限額達到時無需確認負債。國際財務報告解釋公告第21號適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間。目前，本集團不認為國際財務報告解釋公告第21號會對本集團的財務報表有重大影響。



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36號資產減值的修改 – 非金融資產可收回金額的披露

該修改取消了國際財務報告準則第13號無意對未發生減值的現金產出單元的可收回金額之披露要求。另外，該修改要求對報告期內確認了減值損失或減值損失轉回的資產或現金產出單元的可收回金額作出披露，以及規定若該資產或單元的可收回金額是通過公允值減去處置費用方式計量的，須對其公允值的計量方式進行詳細披露。該修改適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間並可往回追溯。目前看來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39號衍生工具的變更和套期會計的延續的修改

該修改規定了當被指定為套期工具的衍生工具有所變更時，如果滿足特定的條件，可對套期會計中止予以豁免。該修改適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間。目前看來該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。



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；
- 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2014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	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對銷。

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)。



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2013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	608,267	–	–	608,267
分部間銷售額	–	–	– ¹	–
分部銷售總額	608,267	–	–	608,267
分部溢利	263,373	–		263,373
財務成本			(54,520) ²	(54,520)
除所得稅前溢利				208,853

¹ 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

² 各經營分部的溢利／(虧損)並不包括財務成本(人民幣54,520千元)。

5. 收入

	截至2014年	截至2013年
	6月30日 止六個月	6月30日 止六個月
土地開發	56,807	643,336
減：營業稅及附加費	(3,181)	(35,069)
	53,626	608,267



6. 其他收入

	截至2014年 6月30日 止六個月	截至2013年 6月30日 止六個月
外匯收益	12,770	3,292
利息收入	7,173	4,339
壞賬撥備撥回－其他應收款項	3,300	2,000
其他	7	33
	23,250	9,664

7. 其他開支

	截至2014年 6月30日 止六個月	截至2013年 6月30日 止六個月
外匯虧損	–	4
銀行費用	437	1,051
處置物業、廠房及設備之虧損	10	–
其他	72	96
	519	1,151

8. 財務成本

	截至2014年 6月30日 止六個月	截至2013年 6月30日 止六個月
銀行及借貸利息	52,952	54,520
減：資本化利息	–	–
	52,952	54,520

2014年上半年及2013上半年的借貸成本無資本化。



財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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華人民共和國（「中國」）所得稅法按25%（2013年：25%）所得稅率繳納所得稅。

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2014年 6月30日 止六個月	截至2013年 6月30日 止六個月
所得稅扣除：		
即期所得稅	84	57,620
遞延稅項	1	8,676
預扣稅	-	4,423
損益賬內呈報之所得稅扣除	85	70,719

10. 股息

董事會議決不宣派任何截至2014年6月30日止六個月的中期股息（2013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（虧損）／盈利金額以母公司普通股權持有人截至2014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（虧損）／盈利所用的溢利及股份數據：

	截至2014年 6月30日 止六個月	截至2013年 6月30日 止六個月
母公司普通股權持有人應佔（虧損）／溢利	(104,197)	30,626
用於計算每股基本及攤薄盈利的 加權平均普通股數目	7,275,572,050	4,498,198,676
每股基本（虧損）／盈利（人民幣元）	(0.0143)	0.0068
每股攤薄（虧損）／盈利（人民幣元）	(0.0143)	0.0068

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	2014年 6月30日	2013年 12月31日
按成本：		
中國內地	5,033,017	5,130,517



13. 應收賬款

	2014年 6月30日	2013年 12月31日
本集團		
待售土地開發產生的應收款項	152,029	784,514
出售物業產生的應收款項	–	1,530
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	–	2,178
其他	1	3,676
	152,030	791,898

本集團應收賬款的賬齡分析如下：

	2014年 6月30日	2013年 12月31日
6個月內	59,070	1,959
6個月至1年	–	670,584
1年至2年	42,868	24,969
2年至3年	17,874	6,233
3年以上	32,218	88,153
	152,030	791,898

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2014年6月30日，概無應收賬款被撇銷（2013年12月31日：零）。



財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

14. 應付賬款

	2014年 6月30日	2013年 12月31日
本集團		
應付賬款	1,508,726	2,557,878
	1,508,726	2,557,878

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：

	2014年 6月30日	2013年 12月31日
1年內	18,357	601,623
1至2年	235,886	435,602
2年以上	1,254,483	1,520,653
	1,508,726	2,557,878



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		本公司	
	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2014年 6月30日	2013年 12月31日
銀行貸款及其他借貸				
— 無抵押	655,000	738,000	-	-
銀行貸款及其他借貸				
— 有抵押	246,000	2,398,862	-	198,312
	901,000	3,136,862	-	198,312

銀行貸款及其他借貸須於如下期間償還：

	本集團		本公司	
	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2014年 6月30日	2013年 12月31日
6個月內	684,000	510,452	-	198,312
6個月至9個月	-	32,270	-	-
9個月至12個月	-	796,270	-	-
1年至2年	217,000	1,003,580	-	-
2年至5年	-	507,360	-	-
5年以上	-	286,930	-	-
	901,000	3,136,862	-	198,312

本集團的銀行貸款及其他借貸於截至2014年6月30日及截至2013年12月31日止年度分別按介乎5.895%至10.00%及5.90%至12.65%的浮動年利率計息。



財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

長期及短期銀行貸款及其他借貸

於2014年6月30日，銀行借貸人民幣2.46億元（2013年：人民幣19.49億元）已由本集團若干物業：物業、廠房及設備、已竣工投資物業、待售開發中物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作為抵押，其於2014年6月30日的賬面淨值分別為人民幣3.14億元（2013年：人民幣4.29億元）、人民幣零元（2013年：人民幣6.06億元）、人民幣零元（2013年：人民幣12.49億元）、人民幣1.94億元（2013年：人民幣4.5億元）及人民幣零元（2013年：人民幣1.95億元）。由於該等資產為「分類為持作待售資產」，因此於2014年6月30日的財務狀況表中並無獨立的相關科目。

銀行貸款及其他借貸－無抵押

於2014年6月30日，其他無抵押借貸為人民幣0.05億元來自黑鷹（上海）投資管理有限公司的短期借款，人民幣5億元來自國開金融子公司管理的國開思遠（北京）投資基金有限公司的半年期貸款，以及人民幣1.5億元來自上海羅店古鎮置業有限公司。



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	2014年 6月30日	2013年 12月31日
有關待售土地開發的承擔：		
已訂約但未撥備	827,688	828,753
已授權但未訂約	4,555,151	4,558,827
總計	5,382,839	5,387,580

由於本集團於上海、無錫及瀋陽從事三項城鎮開發項目，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。



管理層討論及分析

財務回顧／摘要

本公司及其附屬公司於報告期間內的業務發展公平審閱及其於報告期末的財務狀況：

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。於2014年上半年，本集團收入較2013年同期大幅下降91%，主要由於期內土地使用權出售數量和面積均小於去年同期造成。我們於2014年6月5日成功拍賣並售出位於上海羅店項目內的C6-2地塊。

該地塊以人民幣1.245億元的總價出讓予一家中國的獨立第三方房地產發展商。人民幣5,353萬元的收入淨額及人民幣4,640萬元的銷售成本也隨之於2014年上半年入帳。土地銷售的合約價詳情概述如下：

項目	地盤面積 (平方米)	容積率	月份	建築面積	合約價	建築面積
					(人民幣 百萬元)	均價 (人民幣/ 平方米)
上海羅店	14,045.5	2	6月	28,091	124.5	8,860

成本方面，上海羅店項目於2014年上半年的土地開發單位成本（按服務預算成本除以相關面積）保持在與2013年的每平方米人民幣3,216元的相同水準。



經營開支

銷售及分銷開支

於2014年上半年，銷售及分銷開支為人民幣877萬元較2013年同期下降人民幣216萬元。該下降主要是由於2014年度舉辦的中國城镇化高層國際論壇成本為人民幣800萬，較2013年同期舉辦的論壇下降人民幣200萬元。

行政管理開支

於2014年上半年，行政管理開支為人民幣3,087萬元，較2013年同期減少人民幣250萬元。此乃由於上海金羅店項目物業費用下降造成的，由於物業移交使用造成物業費用下降約人民幣190萬元。

其他收入

於2014年上半年，其他收入為人民幣2,325萬元，較2013年同期增加人民幣1,359萬元或141%。該增加主要歸因於：i)由於國開國際增資控股款注入和匯率變動導致外匯收益增加人民幣944萬元，相應的，利息收入亦增加人民幣283萬元；ii)與其他應收賬款相關的一筆人民幣330萬元壞賬撥備的撥回，較2013年上半年壞賬撥備撥回增加人民幣130萬元。

其他開支

於2014年上半年，其他開支為人民幣52萬元，較去年同期下降人民幣63萬元。開支減少主要是由於銀行費用減少造成：i)我們歸還了內保外貸，減少了由此造成的銀行管理費人民幣98萬元；ii)由於資金往來增加，令銀行手續費增加人民幣33萬元。



財務成本

2014年上半年，本集團錄得財務成本淨值人民幣5,295萬元，主要由於利息開支為人民幣5,295萬元，且無資本化利息抵銷。財務成本淨值較2013年上半年之人民幣5,252萬元所比，減少人民幣157萬元。主要由兩方面原因造成，一方面由於我們提前歸還了信託貸款而承擔了額外的費用約358萬元，另一方面我們提前歸還了一筆內保外貸等借款，節約了財務成本約515萬元。

資產負債表

於附屬公司的投資及於一間聯營公司的投資

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣5,586萬元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

物業、廠房及設備

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣15.6億元。主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。出售資產有關的結餘包括美蘭湖醫院、美蘭湖高爾夫球場、美蘭湖酒店、瀋陽體育公園及美蘭湖會議中心等固定資產，成本分別為人民幣4.9億元、人民幣4.7億元、人民幣2.4億元、人民幣1.3億元及人民幣1.1億元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務附注。

應收款項（非流動及流動資產）

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣6.4億元，主要由於i) 由於重新分類至「分類為持作待售資產」所致，該影響金額為人民幣735萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。ii) 2014年上半年收妥的人民幣6.9億元土地出售應收款項。及iii) 2014年第二季度內出讓的土地產生的人民幣5,681萬元。



待售土地開發

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣9,750萬元，主要由於i) 由於重新分類至「分類為持作待售資產」所致，該影響金額為人民幣5,428萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。及ii) 撥至銷售成本的2014年第二季度出讓的地塊時，人民幣4,640萬元記作銷售成本。

待售在建物業

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣15.7億元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣15.7億元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約2,000萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

預付土地租賃款項 (非流動及流動資產)

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣7.9億元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣7.9億元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣5,000萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

預付款項 (流動資產)

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣8,856萬元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣8,856萬元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣2,800萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。



其他應收賬款

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣1,987萬元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣1,987萬元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣1.3億元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

應付賬款

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣10.49億元，該減少主要歸因於2013年末所錄得的共計人民幣6.54億元的應付帳款於2014年上半年繳付，並有人民幣3.95億應付賬款重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣8,600萬元。

其他應付賬款及應計賬款

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣2.62億元。該變動主要是由於重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」相關之人民幣2.56億元所致，此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣900萬元。另一方面，土地出讓產生的累計營業稅導致增加人民幣318萬元。

預收款項

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額增加人民幣2.17億元，主要是由於i) 按照本公司與上置控股於2013年10月10日訂立的資產剝離主協議（「**資產剝離主協議**」），收到上置控股支付的對價款人民幣5.53億元，而剝離資產的進度受到主管部門審批速度的影響，截止報告期間末未完成剝離，因此對價款確認為預收款項；及ii) 重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」相關之人民幣3.36億元所致。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。



土地開發的遞延收入

2014年6月30日的餘額較2013年末的餘額增加人民幣2.14億元。該增加主要原因為於今年第二季度出讓的地塊，按羅店項目的96.17%的竣工比例的未竣工部分作遞延收入入賬。

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（「資產剝離交易」）。

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2014年6月30日，剝離資產被分類為財務報表之持作待售資產並視作本集團已終止經營業務。



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	
	2014年	2013年
本集團		
收入	191,640	290,258
銷售成本	(139,468)	(268,723)
毛利	52,172	21,535
其他收入	356	6,559
銷售及分銷成本	(24,725)	(28,384)
管理費用	(58,119)	(37,974)
其他開支	(886)	(8,227)
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	(31,528)	(46,491)
財務成本	(39,506)	(59,141)
分佔共同控制實體虧損	(38)	-
已終止經營業務除稅前虧損	(71,072)	(105,632)
所得稅	(522)	25,170
已終止經營業務的期內虧損	(71,594)	(80,462)



於2014年6月30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	2014年6月30日
資產：	
於聯營公司的投資	200
於共同控制實體的投資	55,618
物業、廠房及設備	1,531,885
已竣工投資物業	740,000
在建投資物業	106,000
預付土地租賃款項－長期	143,381
遞延稅項資產	44,023
其他資產	43,788
待售土地開發	54,284
待售在建物業	1,550,193
預付土地租賃款項－短期	593,851
存貨	6,429
預付款項	60,069
其他應收賬款	152,043
應收賬款	7,348
預付所得稅	19,170
現金及銀行結餘	47,378
分類為持作待售資產	<u>5,155,660</u>
負債：	
非流動計息的銀行及其他借貸	889,280
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入	478,117
遞延稅項負債	11,044
計息的銀行及其他借貸	952,439
應付賬款	308,928
其他應付賬款及累計賬款	272,558
預收賬款	291,566
即期所得稅負債	12,693
應付關連方款項	500
與分類為持作待售資產直接有關的負債	<u>3,217,125</u>
與剝離資產直接有關的淨資產	<u>1,938,535</u>



剝離資產有關的現金流動淨額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
經營	(100,996)	65,097
投資	(6,573)	57,215
融資	70,392	(122,840)
現金流出淨額	(37,177)	(528)

整體而言，期內現金及現金等價物較2013年末（不包括受限制現金）增加人民幣12.38億元，於2014年6月30日的結餘為人民幣13.75億元，主要歸因於經營活動款項流入淨額人民幣4.01億元及融資活動款項流入淨額人民幣8.43億元，經扣除2014年半年投資活動款項流出淨額人民幣0.5億元所致。

資本負債比率-12.01%（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）於2014年6月30日與2013年12月31日（2013年12月31日：48.49%）相比有較大的降低，主要期末現金包括由於配售新股份所得現金約11.39億元。

業務前景及展望

2014年上半年，國內繼續推行限購及限貸的調控政策，大陸房地產市場持續面臨調整壓力。前六個月房地產開發投資名義增長14.1%（實際增長13.1%），較前五個月增速回落0.6個百分點，今年以來呈現連續回落的態勢。商品房銷售面積前六個月同比下滑6.0%，銷售金額同比下滑6.7%。房地產開發企業資金趨緊，前六個月房地產開發企業到位資金同比僅增長3.0%，較去年同期32.1%增速的下滑幅度達到29個百分點。開發企業的資金緊張情況也傳導至土地一級市場，前六個月開發企業土地購置面積同比下降5.8%，截至2014年6月末，中國商品房待售面積54,428萬平方米，比5月末增加1,026萬平方米。



面對房地產市場的持續調整，政府調控政策出現一定調整，除一線城市繼續維持嚴格的限購政策外，部分庫存壓力較大的二線、三線城市出現了限購政策以及調控力度放鬆的傾向。

2014年3月28日，國開金融的全資子公司國開國際正式完成認股交易，成為本公司的控股股東，並成立了新一屆董事會。收購完成之後，本公司不斷調整完善組織架構，組建業務團隊，推進非核心資產的剝離以回籠現金，以便更好地發揮國開入股後的協同效應。同時，不斷加強現有項目的政府合作關係及出地進度，密切跟進一系列潛在項目的考察調研及可行性分析，積極推進新項目落地，並為項目擴張及進度的加快進行積極募資工作，包括國開金融向本公司提供的一筆人民幣10億元的半年期無抵押貸款額度以提早償還一筆融資成本更高的信託貸款。儘管這些措施的效果不能即時在本期業績中得以體現，但有助於為本公司未來的持續發展及業績表現打下堅厚的基礎。



入股完成之後，本公司的業務發展取得積極進展。2014年第二季度，本公司成功拍賣出讓上海羅店項目C6-2地塊，成交價為人民幣1.2445億元。2014年6月30日，本公司公告與南京雨花台區人民政府以及國開金融簽署了南京雨花台區兩橋項目及軟件谷南園發展建設合作框架協議。根據協議，雨花區政府擬與本公司分別以51%及49%的股權按比例共同出資10億元人民幣設立合資公司，作為雨花區政府授權的兩橋項目土地一級開發整理平台，進行21.4平方公里範圍內的土地一級開發。雨花區政府將確保本公司在完成納稅之後，根據注入的資本每年能夠獲取12.8%的固定收益金額。除此以外，雨花區政府擬與本公司共同設立由本公司控股的合資公司，共同參與土地二級開發。這是國開國際完成入股之後，本公司推出的首個土地一級開發項目。位處良好區域地點的項目之迅速落地，充分體現了國開金融的資源優勢以及對公司業務的支持。與以往項目相較，南京項目採用了創新性的業務模式，有助於本公司實現更加穩定的現金流，縮短現金週期和更好地平衡現有項目的風險特點，同時可以利用土地一級開發的良好切入契機積極開拓二級開發業務的利潤點。

在中共十八大明確將具有中國特色的新型城鎮化作為國家政策和發展方向的背景下，預計城鎮化建設仍將會繼續成為政策和行業的關注焦點。本公司將一如既往地繼續致力於新型城鎮建設業務，並充分發揮控股股東在城鎮建設領域的經驗及優勢，在房地產市場調整的背景之下，重點關注穩健地區的潛在業務機會，積極物色開發新項目，為股東帶來持續回報。



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2014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2014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				佔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63%，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2014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2014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2014年6月30日止六個月，並無授出任何購股權。

證券變動

2014年3月28日本公司宣佈國開國際控股有限公司完成股份認購5,347,921,071股，本公司已發行股份總數變動為9,846,119,747股。



董事資料的變動

於2014年3月28日，根據緊隨國開國際完成認購本公司5,347,921,071股股份後本公司董事會成員重新調整，茅一平先生、顧必雅女士、施冰先生及錢毅鋒先生不再擔任本公司執行董事；余偉亮先生不再擔任本公司非獨立非執行董事；施建先生自董事會主席調任為董事會副主席，但仍為本公司執行董事；及李耀民先生自執行董事、董事會聯席主席及行政總裁調任為本公司非執行董事及副主席。另一方面，樊海斌先生獲委任為本公司非執行董事兼董事會主席；左坤先生獲委任為本公司非執行董事及董事會副主席；劉賀強先生獲委任為本公司執行董事兼行政總裁；張岩先生獲委任為本公司非執行董事；及楊美玉女士及任曉威先生獲委任為本公司執行董事。

於2014年4月22日，張岩先生由原國開金融國際業務部助理總經理調升為副總經理，並任國開國際業務發展部董事總經理；任曉威先生由原國開金融股權三部高級經理調升為副總經理。

除本中報所披露者外，董事會並無獲悉須根據香港聯交所上市規則第13.51(2)(a)至(v)條披露的任何有關該等委任或調任的其他事宜或需本公司股東、香港聯交所及新交所垂注的其他事宜。

於2014年7月1日，李耀民先生調任後的年薪由200萬港元調整為150萬港元。國開國際提名的所有董事並無自本公司收取任何酬金。

所有薪金以年為計，13個月基本薪金維持不變。本決定乃參照本公司業績及盈利能力以及行業薪酬基準及現行市況而釐定。



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。

僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團共有1075名（2013年：1,058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述規則附錄十所載標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事確認於截至2014年6月30日止六個月均已遵守標準守則所載的規定標準。

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2014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 support，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，2014年8月14日



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