



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

二零一五年
年報



公司簡介

概覽

中國新城鎮發展有限公司 (股份代號：D4N.sj或1278.hk) (「本公司」或「CNTD」) 分別於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司 (「新交所」) 及於2010年10月22日在香港聯合交易所有限公司 (「香港聯交所」) 主板上市。

2014年3月，國開金融有限責任公司 (「國開金融」) 的全資附屬公司國開國際控股有限公司 (「國開國際」) 完成認購CNTD的54.3%股份。國家開發銀行 (「國開行」) 為中國最大的政策性銀行之一，自成立以來就持續大力支持中國的城鎮化建設，國開金融作為國開行的全資附屬公司，在新城鎮開發業務板塊具有全國性的網絡布局。至此，本公司正式成為國開行以及國開金融在新型城鎮化業務板塊的唯一上市平台，未來我們將充分發揮控股股東的資源和經驗優勢，並結合中國大力推進新型城鎮化的政策契機，打造全國領先的城鎮開發綜合運營商品牌。

我們是中國新型城鎮化的開拓者。自2002年以來，我們以超過10年的堅實成績成為行業內的領頭羊，也是首批從事一級土地開發的開發商。在新型城鎮化不斷發展和開拓的過程中，公司逐步改革、探索、規劃城鎮化布局，理清發展思路及戰略，在繼續依循國策指導方針的基礎上，負責總體城鎮規劃，着力打造「產城結合」的新型城鎮，通過建設高素質設施、引進優質品牌、深耕下游開發及在行業內綜合培育長期城鎮化價值，打造公司長遠的可持續的盈利回報水平。

目前，CNTD擁有南京雨花台區兩橋項目、揚州空港新城、丹陽新孟河項目、上海羅店及瀋陽李相等項目，其中，上海羅店和瀋陽李相為收購之前的存量項目，我們享有部份土地出讓款權益，其剩餘可出讓土地分別為859畝和17,760畝。南京、揚州、丹陽項目，我們通過直接參股，PPP模式及設立專項基金等方式，根據投資額享有豐厚的年化固定收益，並獲得政府以納入財政年度預算等增信支持。其中，南京和揚州項目，集團以穩健及盈利可測的固定收益投資模式切入，深入發掘並優選城鎮化開發過程中，下游價值鏈增值部份的機遇，參與產業導入，二級開發及智能運營等方面，拉動跟進投資機會，以獲取超額收益，並真正實踐「產城結合」，打造新型城鎮化領域的品牌主力軍。

在國家支持新型城鎮化的政策背景下，我們有信心充分結合控股股東的資源優勢以及項目團隊的豐富經驗，實現公司資產規模和經營業績的穩步提升。



目標

我們的目標是成為中國最成功的新城鎮開發商及達致長期、可持續增長，同時繼續爭取中短期盈利以為股東帶來最大的利益。



使命

我們的使命是建立注重社會道德、環境和人民的良心企業。

2	我們的業務
3	項目一覽
6	我們的優勢和策略
7	公司資料
8	主席報告書
10	行政總裁報告書
15	五年財務概要
16	財務回顧
20	董事及高級管理層履歷
25	集團架構
26	企業管治報告書
42	董事會報告
51	獨立核數師報告
	經審計財務報表
52	合併損益及其他綜合收益表
53	合併財務狀況表
55	合併權益變動表
56	合併現金流量表
58	財務報表附註
131	持股分析



我們的業務

緒言

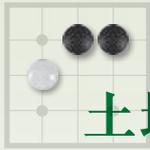
我們自2002年開始進入新城鎮開發行業，迄今已經有超過13年的開發運營經驗。在過往的項目開發中，我們積累了完整的新城鎮開發產業鏈的運營經驗，包括項目的前期規劃、土地整理、基礎設施配套建設、為區域引入資源實現增值等等。

成為國開金融控股的附屬公司之後，我們將充份將這些運營經驗與國開系統全國性的資源優勢相結合，對項目開發運營模式進行積極優化，確立了「一級開發投資+下游運營開發」的業務模式並迅速拓展業務規模，奠定良好的規模效益及品牌優勢。在一級土地開發的基礎上，我們着眼於區域規劃設計，資源引入，城市運營管理等新型城镇化業務鏈條上的增值環節，以穩健及盈利可測的固定收益投資模式率先介入投資優質土地資源，憑借深入與各地方政府合作的機會及股東的背景實力及業務網絡，共同促進產業園區、文化旅遊、一二級聯動、股權投資、資產管理等多種業務發展機會，同時我們將根據公司發展計劃，優化投融資結構，配合公司業務拓展的資金需求，以期為股東帶來豐厚回報。

以南京兩橋項目為例，我們與區域政府的合作期限為5年，投入的資本金為4.9億元，在合作期內我們能夠根據資本金金額每年獲得稅前17.1%的投資收益（稅後約12.8%），2015年9月，公司更是成功與深創投控股的江蘇紅軟創業投資有限公司達成合作，參與南京雨花台區軟件谷A5地塊的開發，充分體現「產業投資+園區開發」的先進模式，在軟件谷優質的產業地塊資源上配合引入國開行及深創投各自豐富的產業資源，形成完整產業鏈，以提升地塊價值，集團從而獲得物業開發的增值和投資回報，實現城镇化長期規劃運營，多方共贏的可持續未來。

於2015年底，公司「低風險，高保障」的固定收益項目類投資已簽約累計約人民幣14億元，業務初見規模，亦為來年奠定接近人民幣2億元的固定收益基礎。除此之外，集團在融資方面積極探索並創新，一方面借助母公司信用支持，海外低成本發債融資，另一方面，與銀行資金成立合夥企業，借助高槓桿提高投資收益。

我們在充分依托國開行及國開金融的資源優勢下，未來將以穩健且豐厚的固定收益模式為契機，深入挖掘城鎮開發下游產業鏈的投資機會，結合低成本融資渠道，整合多方面資源與優化投資及結構，推動公司資產和業績的持續增長。



土地開發項目

南京雨花新城鎮

- 總佔地面積21.4平方公里
- 兩橋區域（鐵心橋－西善橋）位於雨花台區的最核心位置，未來將成為雨花台區級中心，軟件谷中心，擔負了串聯南京市南部一體化發展的重任
- 目前兩橋地區發展落後，與周圍地區嚴重割裂，逐漸成為「中心塌陷區」，改造勢在必行，項目受到市政府及區政府的高度重視
- 項目採用一級開發固定投資收益十一、二級開發聯動的創新性模式，體現了國開金融的資源優勢及支持力度



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，揚泰機場於今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





戰略定位

- 國開行和國開金融從事新型城鎮化業務的唯一上市平台。
- 作為國開金融城鎮化業務的運營平台，公司將致力於加強國開金融在城鎮開發和運營領域的核心競爭力，形成集融資、投資、開發、運營於一體的全國領先的城鎮開發和運營集團。

業務戰略

- 在「城鎮投資+下游業務深耕」的業務發展戰略指導下，發揮國開行和國開金融緊密的政府關係和龐大的客戶資源，在全國範圍內，選擇優質項目，改善公司資產質量及提升盈利能力。
- 由目前的單個項目深耕模式，轉化為多個項目齊頭並進，充分發揮規模效應。
- 打造在土地一級開發、城市資源導入、城市綜合運營、城鎮化資產管理等領域的一流開發運營能力。
- 結合自身開發運營能力和國開金融投資實力，為各地提供新的城鎮化綜合解決方案。

融資戰略

- 發揮國開行及國開金融的信用背景優勢，增強投資者信心，搭建公司的境內外融資渠道。
- 利用項目層面多樣化的創新性融資方式進一步充實資金實力。
- 利用上市公司平臺的各類資本市場交易發揮公司整體的資金杠桿作用提升股本回報能力。

打造競爭力

- 集團組織構架和團隊的不斷補充和完善。
- 城鎮開發聯盟等外部資源的快速積累及合作項目落地。
- 專案運營流程的規範化及系統化提升以及相關的經驗知識之積累和承傳。



董事會 執行董事

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)
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

陳秀玲女士

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

英屬維京群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited
P.O. Box 3340, Road Town
Tortola, British Virgin Islands

新加坡股份過戶代理

Tricor Barbinder Share Registration Services
新加坡 068898
羅敏申路80號#02-00

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

法律顧問

依萊雅斯大律師樓
王律師事務所
史密夫斐爾律師事務所
富而德律師事務所
中倫文德律師事務所
環球律師事務所
金杜律師事務所
建緯(北京)律師事務所

核數師

安永會計師事務所
香港
中環添美道1號中信大廈22樓
核數師委任日期：2007年11月20日
主管合夥人：何兆烽先生
主管合夥人委任日期：2011年11月9日

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



各位尊敬的股東：

本人謹代表中國新城鎮發展有限公司董事會提呈2015年度主席報告書。



2015年對中國的宏觀經濟來說是挑戰與機遇並存的一年。受全球宏觀經濟環境的影響，自2008年後，中國經濟逐漸面臨「劉易斯拐點」的到來，面臨人口紅利減少、資源環境約束加劇、資源能源密集型重工業發展高峰期已逐漸過去、部份地區基礎設施趨於飽和等因素，主要經濟體系增長緩慢，潛在經濟增長率明顯下降。在經濟下行的環境及壓力下，優化經濟結構既是中國經濟艱苦轉型的重要課題，也為未來發展帶來新的機遇。

依循國策，面對挑戰，緊抓機遇促發展

在2015年12月召開的中央經濟工作會議上，中共中央總書記、國家主席、中央軍委主席習近平部署了2016年經濟工作，重點落實「十三五」規劃建議要求，推進結構性改革，推動經濟持續健康發展。會上明確提出去產能、去庫存、去槓桿、降成本、補短板等五大任務，並再次強調城鎮化屬於完成這五大任務的過程中一個重大環節。

新型城鎮化作為新一屆政府持續強調的經濟發展重大推動力，已提升至國策的高度。2014年初，中共中央、國務院印發的《國家新型城鎮化規劃（2014-2020年）》，為今後一個時期內指導全國城鎮化健康發展提出宏觀性、戰略性、基礎性規劃，強調城鎮化不僅是釋放內需的長效增長引擎，更對全面建成小康社會、加快推進社會主義現代化具有重大現實意義和深遠歷史意義。

樊海斌
主席

國家開發銀行（「國開行」）作為國內最大的開發性金融機構，一直以來就以「增強國力，改善民生」為宗旨，服務於國家發展戰略，充分貫徹國家宏觀經濟政策，積極發揮開發性金融在重點領域、薄弱環節、關鍵時期的功能和作用，籌集和引導社會資金，致力於以中長期投融資推動市場建設。因而，新型城鎮化作為國家政策重點支持的板塊，也成為國開行在業務中重點支持的方向。

2014年，國開行獲得中國人民銀行1萬億元人民幣的專項貸款，成立住宅金融事業部，重點為全國範圍內的棚戶區改造及舊城改造提供中長期資金支持。具體來看，2014年國開行累計發放棚改貸款4,086億元，發放城鎮化貸款1.11萬億元，落實國家新型城鎮化規劃，佔當年人民幣貸款發放的60%。而2015年上半年國開行累計發放城鎮化領域貸款7,290億元，佔同期全部人民幣貸款發放的68%，比重繼續提升，充分體現了國開行在新型城鎮化建設領域的重要作用。

在新的一年中，整個國開系統將繼續堅定不移地執行國策，肩負更大的任務，投資國家未來，尤其在產城結合、新型城鎮化等戰略方面發揮出自身獨特的功能。

明確戰略，創新模式，奠定投資運營新型城鎮化領域領軍地位

也正是基於這樣的戰略意圖，2014年3月28日，中國新城鎮正式被國開行及國開金融收購，成為國開體系在新城鎮化業務板塊的唯一上市平台，目標為在新型城鎮化的運營業務中繼續體現國開系統的資源優勢，打造行業內的運營平台及品牌。

2015年是收購完成後的第二年，公司管理層在戰略上重點加強了對新型城鎮化項目的部署投資，憑借股東國開行及國開金融豐富的資源和網絡，與各地方政府在項目方面取得順利合作，進而獲得深耕新型城鎮化下游投資端的機會。在國開行在全國範圍內布局投資優質新型城鎮化項目的契機下，加快樹立公司自身的投資戰略特點，繼續鞏固公司作為國開行及國開金融新型城鎮化領域中核心運營平台的目的，將此前單個項目的深耕模式轉變為更為豐富的投資模式，在提升股東回報的同時建立公司新的業務模式。

2015年9月，公司與深圳市創新投資集團有限公司簽署《戰略合作協議》建立長期戰略合作關係，其中南京雨花台區軟件谷A5項目乃戰略協議框架項下的第一個項目，充分體現產業投資+園區開發的先進業務模式，在軟件谷優質的產業地塊資源上配合引入國開行及深創投豐富的資源，以形成完整產業鏈進而提升地塊價值並使得相關下游產業開發增值。此外，公司積極參與揚州空港新城項目，力爭在參與項目開發過程中，發掘長江三角洲區域內深層的優質投資機會，進而提升公司在新型城鎮化領域的品牌影響力同時公司參與出資國開交行新型城鎮化基金，跟隨國開行及國開金融強大的投資經驗和渠道，不斷推進有關新型城鎮化的項目。

突破融資渠道，優化產業結構，創造豐厚股東利潤

在積極開拓項目投資的同時，公司也在不斷開拓融資渠道，繼續助力業務的發展。在國開行及國開金融的鼎力支持下，2015年公司於境外完成發行規模13億元利率為5.5%的人民幣債券，這次嘗試不僅在境外資本市場樹立公司及國開行、國開金融的良好形象，更進一步優化融資成本，對公司在未來建立穩定投資回報的業務頗有助益。除此之外，公司在2016年初發起設立了50億元的城鎮化基金，目的為利用具有成本優勢的一站式融資解決方案為一系列新型城鎮化項目的落地提供穩定的資金支持。

2016年將是公司繼續積累，優化業務結構的新階段。在國家不斷切實落實新型城鎮化政策的指導下，充分依托控股股東國開金融在項目開發和投融資方面優勢，公司將繼續深耕項目產業鏈、豐富業務模式、探索創新投融資渠道，以實現經營業績增長和擴大資產規模的目的，鞏固公司在國開行及國開金融的新型城鎮化業務中核心運營平台地位，成為行業的領先者，切實為股東創造更大利潤。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝各位股東、投資者、金融機構以及相關合作伙伴在過去一年內對公司的不懈支持，同時向各位董事、管理層和全體員工的辛勤努力致以誠摯的敬意。我們將一如既往，努力地為股東創造長遠的價值。

樊海斌
主席

2016年3月11日

各位尊敬的股東：

2015年是國開金融完成對中國新城鎮發展有限公司（以下簡稱「中國新城鎮」或「公司」，連同其子公司，統稱「集團」）的第二年，對集團來說，依托2014年固本培元的成果，這一年我們理清了發展思路，明確了業務發展戰略，確定了在新城鎮開發業務領域「開發投資+下游業務深耕」的業務模式，在全國範圍內的進行了布局規劃，並加大了執行力度。我們勵精圖治，一方面通過對行業內外政策的準確把控，繼續依循國家政策方向，在全國範圍內布點城鎮化投資和拓展下游深耕開發，業務結構日漸豐富，2015年全年新增項目投資10億元，給集團帶來了良好的投資回報。另一方面銳意提升運營效率，優化融資結構，改善存量資產，樹立了一個又一個標桿，使集團業務扭虧為盈，以嶄新面貌等候在行業內大展拳腳的時機。

明確業務發展戰略，加快項目擴張進度

結合新城鎮開發的行業發展趨勢、政策背景等因素，在2014年投資南京雨花台區兩橋棚戶區改造項

目的基礎上，集團將未來業務發展戰略確定為「土地一級開發投資」+「下游業務深耕運營」的模式，明確開發投資作為公司的主營業務，並積極尋找優質區域的下游運營業務開拓機會，在一二線核心城市積累稀缺優質的資產資源，改變集團以往單純依靠土地出讓金分成的收入模式，改善集團的資產質量，提升盈利能力。

2015年，我們以南京作為輻射源，依靠國開系統的整體資源優勢，重點開拓長江三角洲經濟區的項目資源，在累積了可觀的固定收益投資回報的同時，挖掘多樣化的下游業務機會以及包括PPP業務模式在內的特殊投資機會，取得了積極成效。未來集團仍將全力推動投資業務，我們預計投資收益將成為未來集團日益重要的利潤增長點，並成為集團的主營業務方向。

2015年公司的業務進展具體體現在：

劉賀強
行政總裁



1、深入挖掘南京業務，揚州空港再下一城

2014年年末，集團順利落地了南京雨花台區兩橋及軟件谷旗艦項目，為集團未來的發展奠定了基礎和模型，除了鎖定每年稅前17.1%的理想收益，集團亦力求將之打造成為以高端產業、商業休閒、文化旅遊、居住生活功能為主體的新型城鎮化典範。

兩橋項目位處雨花台區幾何中心及中國最大的通訊軟件產業基地南京軟件谷的心臟地帶，為南京南部金色發展廊重要樞紐，肩負推動區域一體化發展之重任。2015年9月，憑借着在一級土地開發層面與當地政府間良好的合作關係，集團又乘勝追擊，以人民幣3,750萬元收購深創投控股之江蘇紅軟創業投資有限公司13.9%的股權，藉此參與南京雨花台區軟件谷A5地塊的開發，並與深創投簽署戰略合作框架協議，建立起長期戰略合作關係。借此良機，集團將繼續紮根長江三角洲富庶區域，深入發掘二級開發及下游市場的投資機會，旨在從中獲取城鎮化產業鏈各環節的增值利潤。

在實踐南京雨花台區兩橋項目投資與運營結合的業務模式基礎上，2015年12月，中國新城鎮與揚州市空港新城管委會及恒豐銀行簽署揚州空港新城全面合作協議。集團通過直接參股及設立專項基金等方式，擬先後對揚州空港新城的開發建設投資共3億元人民幣，並享有豐厚的年化固定收益，該固定收益將獲得揚州市江都區政府以納入年度預算及提供資質擔保安排的方式提供增信支持。同時，我們將向空港新城提供運營管理及合作伙伴網絡支持，以提高其產業發展速度和質量，並以此與政府分享經濟價值。此外，集團還將設立控股的合資公司，參與區域內的二級土地開發，以及負責項目區域內智能應用系統、新能源系統等高端配套設施的建設及後續長期運營。

南京和揚州項目均屬在長三角經濟富庶城市的核心區鎖定大範圍片區的長期開發，而集團將以穩健及盈利可測的固定收益投資模式切入，並派駐管理團隊參與開發建設，在項目開發過程中將發掘並優選參與到城鎮下游價值鏈的增值部份，一方面將拉動大量的跟進投資機會，獲取超額收益，另一方面也有利集團迅速提升在城鎮開發各鏈條的業務合作和資源整合能力，打造新型城鎮化領域的品牌主力軍。

2、產城結合，打造下游業務空間

國策主導的新型城鎮化有別於過往的房地產開發驅動的城鎮化模式，首要強調優化產業結構，合理引導經濟發展和就業人口，才能真正意義上做到以人為本的可持續性發展，釋放內需動力。在此宏觀背景下，南京雨花及揚州空港項目的先後落地，充分體現了集團利用及整合國開行各地分行的資源優勢，複製開發項目的能力，而國開金融的「中國城市開發戰略聯盟」為集團提供了城鎮化全產業鏈的業務網絡及合作伙伴，更使集團的發展如虎添翼，有利實現更多優質產城結合項目，強化本集團之項目組合。

具體而言，南京A5地塊的開發充分體現「產業投資+園區開發」的先進模式，在軟件谷優質的產業地塊資源上配合引入國開行及深創投各自豐富的產業資源，形成完整產業鏈，以提升地塊價值，集團從而獲得物業開發的增值和投資回報。同樣，在揚州空港新城項目中，引入戰略合作企業聯盟，將成熟物流產業及高端製造業導入空港新城，以提高其產業發展速度和質量，為集團實現下游管理運營收益打下基礎。此類「產業投資+園區開發」的模式亦可複製於全國其他區域的園區開發，形成從產業投資到開發的業務模式幫助集團提升資產水平及股東回報。

2015年5月27日，集團與華芯投資管理有限公司簽署《戰略合作框架協議》，集團將與華芯投資主要在集成電路產業鏈和城鎮開發產業鏈交叉區域進行合作，其中包括新園區建設、園區改造、綜合服務、戰略聯盟及企業落戶等方面的業務。華芯投資作為國家集成電路產業基金唯一管理人，管理資金規模超過人民幣1,200億元，在國策扶持下，吸引社會資金和技術，投資和推動全國範圍內集成電路產業的發展。在國開金融的全力支持下，集團得與此國家產業巨頭展開深度合作，整合強大的核心優勢和發揮協同效益，預期可在全國核心城市從事園區一級開發、園區建設及運營、招商引資等業務突破。這對集團迅速提升業務規模，盈利水平和擴張業務網絡非常有利。

未來，集團將鋪開於長三角、珠三角、環渤海等具優質產業基礎的地區投資、開發、運營各類專業園區，並推動產業與城鎮的聯合發展，以配合國家的新型城鎮化戰略「產城結合」的發展方向。

3、 響應國家推動「PPP」模式，穩定城鎮化投資收益

2015年7月，響應國家政策號召，集團首次以公私營合作制（「PPP模式」）參與新型城鎮化建設項目，作為社會投資人出資2億元人民幣，參與江蘇省丹陽市水利建設，在建設期內獲得政府提供年化13%的投資收益補貼，投資期滿後由政府回購股權。是年12月，延續上次投資，集團再次出資2億元人民幣，參與丹陽水利二期項目，實現一個項目同年帶動額外投資機會的範例。丹陽項目亦獲得國開行的PPP專項貸款，體現了本集團與國開行投貸結合的系統性競爭力，具有良好的示範性及可複製性。

秉承以國家政策為本，承接國開行及國開金融的核心業務，集團一直致力於尋找一二線

城市的棚戶區改造、城中邨改造的投資機會，尋求以風險控制為前提，以輸出融資和運營方案為核心，以獲得豐厚投資回報為結果的項目。截至2015年末，集團已累計簽約城鎮化投資項目約人民幣14億元，業務初見規模，亦為來年奠定接近人民幣2億元的固定投資收益。

打通境內外融資渠道，利用高效槓桿實現收益

為配合投資業務的積極進展，2015年集團積極搭建境內外融資渠道，探索符合集團業務投資模式的融資渠道，為集團帶來了清晰穩定的現金流，並且保證集團的資金成本保持良好的競爭力。

1、 境外債務融資，匹配開發投資進度

集團於2015年上半年成功完成發行境外三年期無評級人民幣債，最終發行規模為人民幣13億元，鎖定5.5%的理想年利率。此次境外發債，是集團在境外融資方面的重大突破，不僅體現在融資成本的優化上，更重要的是，在境外資本市場樹立了集團及國開金融的良好形象，並深刻體現了國開金融對集團發展的鼎力支持。融資募集的資金主要用作集團新的項目投資，加速了投資進度，有助於建立具備穩定投資回報的新業務模式，擴大資產規模。

2、 境內設立專項基金，提升投資槓桿

於境內融資方面，集團積極結合項目投資的特點，進行創新。2015年6月，集團以人民幣1.5億元作為劣後有限合伙人參與了投資總額為100億元人民幣的國開—交行新型城鎮發展基金，通過20億的國開系統資金撬動80億低成本的資金，槓桿比例達4倍，主要用於在全國範圍內進行棚改類和城鎮化項目的固定收益投資。

這項新型的城鎮發展基金在延續國開金融一貫穩健的投資風格的同時，又在安全系數較高的範疇進行合理槓桿的投資操作，在鋪展全國範圍內棚改項目投資的同時，為中國新城鎮創造可觀的資金回報。根據基金投資項目的回報率測算，集團作為劣後端投資收益回報率達30%以上，於2015年基金出資的10個項目中，集團全年出資逾6,500萬元，預期可貢獻年化投資收益逾2,500萬元。

作為這一新型槓桿型基金工具的延伸，在2016年，集團將整合自身優勢，發起設立並作為管理人自行管理的國開新城新型城鎮化發展基金。資金規模擬為50億元人民幣，通過引入優先級投資人的資金，為集團發展和加大投資力度提供具成本優勢的一站式融資配套，助集團為股東實現更理想的投資回報。此交易將獲得國開金融作為中間級合伙人的參與，以其在城鎮化行業的影響力和往跡紀錄協助集團爭取到最佳的融資方案。基金投資期限8年，其中前4年將為布署投資期，預計憑借集團累積的在城鎮化投資的項目經驗，未來基金將保持穩健的出資速度，奠定集團在新型城鎮化行業的領軍地位。

盤活存量項目，優化資產結構

在加大新項目投資的同時，集團依然積極盤活存量項目，回收資金。繼2014年出售無錫項目公司股權之後，2015年11月集團以人民幣6,628萬元的代價出售持有的長春新城汽車產業建設有限公司的30%股權予其小股東長春凱達，集團的持股比例降至50%，長春新城將不再成為本集團之控股公司呈現於報表中，而未來合作雙方將在長春區域範圍內探討新城鎮開發相關的各項業務機會，以及優化投資模式及投資方向，盤活本集團的歷史投資。

臨近2016年3月28日，即上置控股簽訂的剝離資產主協議履行先決條件的最後日期，鑑於剝離對價款支付進度的屢次延後，出於謹慎考慮，中國新城鎮的

控股股東國開國際與上置控股簽署股份質押協議，上置控股將其所持有公司的股份質押於國開國際。

2016年展望

2015年公司取得的積極進展，一方面得益於管理層的勵精圖治，另一方面也受益於國開系統的整體資源優勢，特別是國開金融為本集團的業務發展提供了積極的支持，包括向本集團開放項目管道資源，為本集團的境外債務融資、銀行貸款等融資方式提供增信支持等，充分體現了本集團在國開金融新城鎮開發板塊的重要性。

憑借2015年打下的堅實基礎，展望2016年，管理層將對自身在戰略規劃和執行方面提出更高的要求。在中短期而言，我們將繼續執行鞏固集團的核心戰略，抓實幹、抓盈利，力爭實現在業務業績增長率和股東回報率兩大指標更上一個新的台階。在長遠的發展規劃上，我們將堅定遵循國策大勢，圍繞推動城鎮承载力相關產業鏈和產城結合等的核心行業機遇布局。

具體來說：

1、 提高集團業務增速

集團將持續緊跟國家出台的一系列有關棚戶區改造、產城結合、城鎮化建設的政策，繼續加大項目開拓力度及投資力度，在國內經濟呈現區域不平衡發展的背景下，嚴格選擇項目區域，重點以長江三角洲經濟區域為中心進行突破，開拓京津冀區域及全國一二線核心城市。

在項目模式上，2016年將繼續貫徹以固定收益投資為基礎的方針，在為集團實現穩定的現金流及投資收益的基礎上，帶動深入挖掘不同的下遊行業投資運營業務的契機，豐富投資業務種類。繼續加強對於國開系統核心資源的整合力度，尤其是棚戶區改造的融資性資源及業務網絡以及全國範圍內產城結合的發展契機，依靠系統性的產業資源優勢，力爭在產業園區、教育、旅遊等具有高附加值的運營領域實現突破，提升集團的經營回報及估值水平。

在2015年集團簽約累積項目近10億元的基礎上，通過項目及國開新城發展基金的投資，預計2016年集團新增投資金額將擴大至15-20億元，從而能夠為集團累積可觀的資產基礎，並以風險回報比作為項目投資的主要着眼點。

2016年預計約一半的新增投資金額將布局於固定收益類投資，其餘布局於經營性下游資產的投資，特別是以現有項目作為拓展下游業務的突破口，如在南京區域，在現有土地一級開發基礎上，繼續深入與地方政府合作，推動包括文化旅遊、產業園區、一二級土地聯動等下游業務；推動揚州空港新區的招商引資服務；結合與華芯投資的戰略合作協議，積極推動集成電路產業園區項目的投資落地等。在諸如北京、上海的核心城市加大開發力度，力爭持有有一定體量的經營性資產資源，大幅改善集團整體資產的質量及估值水平。

2、完善財務報表，改善盈利水平

通過新項目投資，集團資產的不斷改善，在2015年扭虧為盈的基礎上，繼續改善集團的財務報表，以投資收益及多元化的下游業務豐富集團的主營業務收入構成，提升盈利性資產佔總資產的比重，實現集團盈利水平及盈利能力的不斷改善，為股東創造更有價值的回報。

2016年集團將致力推動上海羅店項目恢復出地，令集團現有的土地資產得以產生可觀收益，體現投資的歷史價值，再加上新增項目的不斷累積，從而有望大幅提升有效資產的規模佔比，實現運營的規模效應。

具體來看，在固定收益類新增項目投資上，集團將重點關注具有較高投資安全邊際的項目，併合理利用融資槓桿來提升能夠獲取的投資回報率；在下游業務運營方面，充分依托各項目公司的運營平台以及各類合作資源的優勢，深入挖掘營利性的投資及運營機遇，在具有高附加值的產業鏈環節賺取收益。

3、逐漸形成長遠策略布局

長遠來看，在資產種類方面，本集團將逐年增加對優質的控制性資產的投資，在風險可控的資產配置中，積極部署控制優質性資產，為實現集團的長期超額回報打下基礎。與之相對應的，公司通過不斷擴張固定收益類項目的投資，一方面在保持穩定的現金流入的同時，也能夠通過時間積累，促使一定比例的固定收益類項目轉化為優質控制性的資產。最終集團在保持短期穩定可增長的收益的情況下，能夠完成長遠的優質、高收益資產布局。

從區域上來看，集團將重點在一二線城市區域布局資產，打造可持續的、明晰的業務盈利來源，提升集團整體價值。而從產業鏈上來看，集團將不斷通過投資、併購等方式涉足下游產業鏈，嫁接到集團現有項目區域，提升區域價值，同時提高集團的運營實力和品牌等核心競爭力。

4、盡快完成資產重組

集團將繼續推進存量資產改善，回收資金，拋除歷史包袱。在剝離主協議即將屆滿之時，針對上置控股的違約行為採取積極措施，制定相關預案，保證集團及公眾股東的權益，以及盡快推動無錫項目的轉讓完成股權交易及對價款回收。

5、開拓融資渠道

在充分利用於2016年初設立的國開新城城鎮化基金為固定收益類項目提供資金支持的同時，集團還將繼續開拓境內外的融資渠道，包括持續關注境內資金面充足及低息的市場環境，探索境內融資方案。

在2015年基礎上，2016年管理層有信心，集團將憑借在業務開發上的經驗優勢和海外投融資的平台優勢，匯聚眾智、協同配合、穩中求進、提質增效、加快發展，為股東創造更大價值！

劉賀強
行政總裁

2016年3月11日

摘錄自己公佈經審計財務報表並經恰當重新分類的本公司及其附屬公司（「本集團」）過往五個財政年度的合併業績以及資產及負債概要載列如下。

人民幣千元	截至12月31日止年度				
	2015年	2014年	2013年	2012年	2011年
持續經營業務					
收入	67,022	56,813	608,256	689,994	546,570
銷售成本	(12,445)	(651,195)	(353,552)	(430,764)	(229,924)
毛利／(毛虧)	54,577	(594,382)	254,704	259,230	316,646
其他收入	143,815	56,401	32,799	1,379	23,100
銷售及分銷成本	-	(8,857)	(73,060)	(18,461)	(24,353)
管理費用	(97,745)	(82,403)	(70,082)	(63,390)	(74,955)
其他開支	(3,521)	(847)	(18,535)	(9,094)	(200,760)
經營溢利／(虧損)	97,126	(630,088)	125,826	169,664	39,678
財務成本	(69,230)	(85,923)	(114,730)	(40,329)	(10,608)
出售附屬公司及合營公司收益	60,378	616,091	-	-	-
分佔合營公司的虧損	(51)	-	-	-	-
持續經營業務除稅前溢利／(虧損)	88,223	(99,920)	11,096	129,335	29,070
所得稅	5,254	44,941	(33,282)	(39,369)	(51,238)
持續經營業務除稅後溢利／(虧損)	93,477	(54,979)	(22,186)	89,966	(22,168)
已終止經營業務					
已終止經營業務除稅後虧損	(125,359)	(154,191)	(237,077)	(44,233)	(211,012)
出售部分已終止經營業務資產及負債之除稅後收益	67,683	3,990	-	-	-
期內溢利／(虧損)	35,801	(205,180)	(259,263)	45,733	(233,180)
非控制性權益	(29,340)	(143,776)	(46,271)	31,292	(32,453)
母公司權益擁有人應佔溢利／(虧損)	65,141	(61,404)	(212,992)	14,441	(200,727)
資產及負債					
資產總額	10,885,616	9,812,131	11,563,384	11,761,087	10,616,030
負債總額	7,001,194	5,964,695	8,584,100	8,520,540	7,590,384
權益總額	3,884,422	3,847,436	2,979,284	3,240,547	3,025,646
母公司權益擁有人應佔權益	3,590,957	3,525,816	2,457,188	2,670,180	2,488,571
非控制性權益	293,465	321,620	522,096	570,367	537,075
權益總額	3,884,422	3,847,436	2,979,284	3,240,547	3,025,646

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14,382萬元，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。處置完成後，本集團對長春新城持有50%的股權，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其他收入的金融資產

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）新型城鎮化發展基金二期（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收益人民幣292萬元，計入其他收入人民幣292萬元，本年末餘額為人民幣6,887萬元計入以公允價值計量且其變動計入其他收入的金融資產。

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。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。

重大事項

國家統計局發布2015年國民經濟運行情況顯示，城鎮人口佔總人口比重為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，已於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，相繼投資於江蘇丹陽PPP項目、揚州空港新城項目、鄭州城中郵改造項目等，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，於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，本集團亦不遺餘力地優化存量資產，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。此舉標誌著公司改善存量項目的決心，將不斷提高公司資產質量，回收資金用於新增投資。

於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，撬動高槓桿收益。2015年5月，在控股股東國開金融的增信支持下，成功於境外發行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，利用槓桿提升新型城鎮化固定收益類投資的收益率，並已於年內共出資10個棚改及城中郵改造項目，公司作為劣後級合夥人的平均收益率超過30%。憑借2015年於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。

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。

董事及高級管理層履歷

董事會



主席兼非執行董事
樊海斌先生



副主席兼非執行董事
左坤先生



副主席兼非執行董事
李耀民先生



行政總裁兼執行董事
劉賀強先生



非執行董事
解軫先生



執行董事
楊美玉女士



執行董事
任曉威先生



首席獨立非執行董事
陳頌國先生



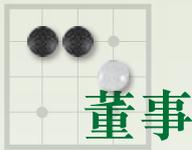
獨立非執行董事
江紹智先生



獨立非執行董事
張浩先生



獨立非執行董事
葉怡福先生



樊海斌先生，

61歲，於2014年3月28日獲委任為非執行董事兼董事會主席（「主席」）。樊先生於東北電力學院電力系統專業工學學士畢業。樊先生現為國開行投資總監兼國開金融總裁，而國開行及國開金融均為本公司之控股股東。樊先生在能源投資及金融領域擁有豐富的經驗。自1982年起，樊先生先後在水電部、國家能源投資公司及國開行工作。樊先生於2013年11月起任國開行投資總監及國開金融總裁。2010年至2013年間，樊先生任國開行評審管理總監。於1994年至2010年期間，樊先生先後在國開行電力信貸局、評審一局、石家莊分行、河北省分行及評審管理局等任職。而在加入國開行前，樊先生於國家能源投資公司項目管理部擔任董事。樊先生負責制定、發展及重新評估本集團的策略及政策。

左坤先生，

41歲，於2014年3月28日獲委任為非執行董事兼董事會副主席。左先生於中國金融學院經濟學學士畢業。左先生現為國開金融副總裁，而國開金融為本公司之控股股東。左坤先生在投資和金融行業擁有豐富的經驗。左先生於2009年加入國開金融，及後於2011年3月成為國開金融的副總裁。2001年至2009年9月期間，左先生先後於國開行國際金融局、蘭州分行及辦公廳任職。左先生將負責董事會主席缺席時代為履行職責及執行本集團的業務策略及計劃。

李耀民先生，

65歲，於2007年1月11日獲委任至董事會任職，並自2007年4月1日起擔任本公司執行副主席。李先生原於2008年12月1日獲委任為聯席副主席，其後自2010年1月7日起獲調任為行政總裁兼聯席副主席及自2011年7月1日起獲調任為行政總裁兼聯席主席。李先生於2014年3月28日調任為非執行董事兼董事會副主席。由1992年至1993年，他於上海黃金世界商廈有限公司任職總經理，負責商業物業的整體管理及開發。他擁有超過20年業務管理及物業開發經驗，包括12年多在中國開發新市鎮的經驗。李先生是上置集團有限公司（「上置」，1207.hk）創辦人，於2013年8月29日重新獲委任為上置聯席主席及執行董事，並於2015年2月5日辭任該等職務。

劉賀強先生，

46歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事兼行政總裁。劉先生北京科技大學工業工程碩士畢業。劉賀強先生在銀行及投資領域擁有豐富的工作經驗。劉先生於2009年12月至2015年4月1日任國開金融股權三部總經理，負責城鎮開發及相關範疇的投資業務，而國開金融為本公司的控股股東。1992年至2009年期間，劉先生先後於國家原材料投資公司、國開行東北信貸局、天津分行及市場與投資局工作。劉先生現為本公司的總裁並負責管理本集團的業務。

董事及高級管理層履歷

解軫先生，

43歲，於2015年12月5日獲委任為非執行董事。解先生畢業於清華大學及中國科學院熱能工程系。解先生現任國開金融國際業務部總經理，而國開金融為本公司之控股股東。解軫先生在銀行及投資行業擁有豐富的經驗。解先生於2014年12月至今任國開金融國際業務部總經理，負責國際業務及相關範疇的投資業務。1998年至2014年期間，解先生先後於柏誠機電工程技術有限公司，國開行評審管理局及香港分行工作。

楊美玉女士，

33歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事。楊女士北京大學金融學碩士學位畢業。2009年12月加入國開金融，楊女士主要從事城鎮開發相關投資業務，2009年12月至2015年4月1日任職國開金融股權三部高級經理，而國開金融為本公司的控股股東，目前亦兼任國開金融多家附屬公司的董事及監事。在加入國開金融公司之前，楊女士曾任China Reits Investment投資經理，負責多個融資及投資土地開發項目。楊女士現為本公司的副總裁並負責企業投融資及投資者關係。

任曉威先生，

44歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事。任先生北京機械工業學院工學學士畢業。任先生自2009年12月加入國開金融公司，而國開金融為本公司的控股股東，歷任國開曹妃甸投資有限公司助理總經理及營運總監、國開吉林投資有限公司副總裁兼投資總監，2009年12月至2015年4月1日擔任國開金融股權三部高級經理。任先生在進出口領域有豐富的工作經驗。在加入國開金融前，任先生在1995年至2003年期間擔任中國機械進出口公司部門經理及在2003年至2009年期間擔任Bidwiin Tech有限公司董事總經理。任先生現為本公司的副總裁並負責城鎮開發項目及工程項目的管理工作。

陳頌國先生，

51歲，於2007年9月25日獲委任至董事會。他為首席獨立非執行董事及本公司審計委員會主席及本公司提名委員會及薪酬委員會成員。

陳先生取得新加坡國立大學會計學一等榮譽學士學位。他為新加坡特許會計師協會資深會員、澳洲特許會計師公會、澳洲會計師公會、新加坡董事協會及內部審計師協會（新加坡分會）會員。陳先生現為尼克廈陳與司徒會計事務所董事總經理及尼克廈中國主席，曾任尼克廈國際的亞太區主席及董事會成員。他於2006年10月至2008年10月擔任慈善組織企業家精神總裁。陳先生為萊佛士教育集團有限公司及友發國際有限公司的董事會成員，以上公司全於新交所上市。陳先生亦於2015年3月10日獲委任為南洋理工大學新成立的南洋商學院校友諮詢委員會成員。

江紹智先生，

69歲，於2006年11月30日獲委任至董事會。他為獨立非執行董事，亦為薪酬及投資委員會主席以及提名委員會成員。江先生於1969年11月取得香港大學文學系學士學位及於1980年12月取得香港中文大學工商管理系碩士學位。他為英國特許銀行學會成員。江先生於1969年在渣打銀行開始其事業，於各管理職位服務達24年。1993年，他繼續在電子通訊業開始新業務，由1993年至1994年擔任冠軍科技集團有限公司的董事，於1994年至1996年擔任Kantone U.K. Ltd.的董事。1999年至2005年間，他於中信嘉華銀行有限公司（於2010年5月更名為中信銀行國際有限公司）任職董事、行政副總裁及替任行政總裁，同時亦於2002年至2005年兼任中信國際金融控股有限公司的董事及董事總經理。江先生自2013年10月起獲委任為哈爾濱銀行之獨立非執行董事，及自2015年11月11日起獲委任為建業建榮控股有限公司之獨立非執行董事。

張浩先生，

56歲，於2012年2月13日獲委任加入董事會。彼為獨立非執行董事，亦為審計委員會成員。彼當前擔任華東師範大學長江流域發展研究院副院長及兼職教授。張先生自1990年8月畢業於南京大學經濟學系。彼其後於2005年3月從上海交通大學獲得工商管理碩士學位。彼此前曾在中華人民共和國省級政府不同部門工作超過29年。自1981年8月至1996年8月，彼先後擔任崇明縣規劃委員會的副主任科員及崇明縣海塘工程管理所所長。1996年8月至2010年12月，他曾擔任各類職務，包括上海市政府協作辦公室主任科員、上海市發展計劃委員會區縣經濟處幹部及上海市發展和改革委員會區縣經濟部的主任科員。

葉怡福先生，

60歲，於2012年5月29日獲委任加入董事會。彼為獨立非執行董事，亦為提名委員會主席及審計及薪酬委員會成員。彼於1978年獲得英國謝菲爾德大學化學工程學士學位。他是英格蘭和威爾士特許會計師協會和香港會計師公會成員。他於1978年8月至1983年5月間任職於KPMG倫敦辦公室審計部，擔任清算專家。於1983年5月至1987年1月間葉先生主要從事投資銀行工作，曾先後就任於大通曼哈頓銀行以及當地其他投資銀行。葉先生之後在亞太地區數家金融服務公司擔任主管。於1999年8月至2007年12月間，他在Prime Credit Limited擔任首席執行官和總經理一職。目前，葉先生在一家主要從事特殊投資的投資公司工作。葉先生亦在2004年9月28日至2012年5月29日期間擔任上置獨立非執行董事。

高級管理層

茅一平先生，

47歲，於1993年加入上置。他其後於2006年11月加入本集團，並於2006年11月30日獲委任為執行董事，及於2007年11月22日獲委任為副總裁。他自2007年4月1日起擔任瀋陽李項區新城鎮項目（「瀋陽項目」）的總經理，負責監督瀋陽項目的開發。茅先生於1991年7月取得上海交通大學機械工程學士學位以及於2003年11月取得香港城市大學工商管理碩士學位。於2014年3月28日，茅先生辭去執行董事職務，並於2014年4月28日起調任為公司副總裁。

吳海軍先生，

43歲，他於2014年4月加入本公司並於2014年4月28日獲委任為本公司副總裁，主要分管綜合部及人力資源部工作。他自2008年7月至2011年11月起擔任吉林城市建設控股集團有限公司總經理，自2011年4月至2012年4月起擔任國開吉林投資有限公司總經理。吳先生於2006年6月取得吉林大學工商管理學院碩士研究生學位。

吳巨波先生，

50歲，於2015年3月11日獲委任為首席財務官。吳先生於2005年1月畢業於北京科技大學，獲得會計學學士學位，吳先生持有中華人民共和國會計專業資格認證，並在會計和財務管理領域擁有31年的工作經驗，在加入公司前，吳先生曾於2013年5月1日至2014年4月1日期間任中信泰富特鋼揚州公司的總會計師，2010年5月1日至2013年5月1日任哈薩克KMK石油公司董事及財務總監職務，無錫衡源投資有限公司副總經理，在2004年4月4日至2010年5月1日期間任香港中信泰富投資有限公司財務部領導，湖北新冶鋼有限公司總會計師，大冶特殊鋼有限公司的董事和董事會秘書。吳先生將對公司財務，公司發展等事務負責，並協助戰略規劃和財務管理等其他職責。



董事會（「董事會」）及管理層致力維持高標準的企業管治原則及常規，以提高企業透明度及問責性。良好的企業管治是一家健全的公司保障及提升股東價值方面不可或缺的元素。

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至2015年12月31日止整個財政年度（「財政年度」）內均已遵守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（「香港上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「香港守則」）的所有守則條文（香港守則連同新加坡守則統稱「守則」），然而當中有關向本公司董事（「董事」）更新月度表現的新加坡守則第10.3條指引及香港守則C.1.2守則條文除外。因為管理層經仔細考慮後認為透過詳盡季度財務業績公告進行更新的方式足令董事知悉及充分注意本公司的業務表現。此外，本公司的業務模式獨特，其大部份收入源於土地銷售。鑒於申請土地拍賣需要配合政府土地出讓配額及時間表，該等售賣事宜預期於相對較長的時間進行。每次售賣土地的詳情及其對本公司表現的影響將於初步階段及時通知董事，而有關售賣土地的公告將緊隨土地使用權出讓掛牌及完成後刊發。

董事會事宜

董事會

董事會須為妥善經營本公司業務全面負責。董事會的主要角色為提供企業領導、訂立策略性目標及確保本集團具備必要的財力及人力資源足以令本集團達到其目標並且保障及提升股東的長期價值。董事會為本集團訂立整體策略並審閱管理層表現。為履行該項職責，董事會負責本集團的整體企業管治，包括設立審慎及有效的控制框架、訂立其策略方針、設立管理目標及監察該等目標的達成。

由董事會成立的正式董事委員會包括審計委員會、提名委員會及薪酬委員會，彼等協助董事會履行其職責。各委員會的成效亦定期受到監察。

董事會每年就審閱財政表現、各期間業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜至少召開四次會議，大約每季一次。本公司章程細則能讓董事會或董事委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

董事於財政年度出席董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會（「股東週年大會」）的出席記錄載列如下：

姓名	出席次數／會議數目（於董事任期）				
	董事會會議	審計委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會
執行董事					
劉賀強	5/6	-	-	-	1/1
楊美玉	5/6	-	-	-	1/1
任曉威	5/6	-	-	-	1/1
施建 ¹	0/6	-	-	-	0/1
非執行董事					
樊海斌	3/6	-	-	-	1/1
左坤	4/6	-	-	-	1/1
李耀民	6/6	-	-	-	1/1
張岩 ²	4/6	-	-	-	1/1
解軫 ³	0/0	-	-	-	0/0
獨立非執行董事					
陳頌國（首席）	6/6	6/6	2/2	2/2	1/1
江紹智	6/6	-	2/2	2/2	1/1
張浩	6/6	6/6	-	-	0/1
葉怡福	6/6	6/6	2/2	2/2	1/1

1 施建先生於2015年12月5日不再為副主席兼執行董事。

2 張岩先生於2015年11月12日不再為非執行董事。

3 解軫先生於2015年12月5日獲委任為非執行董事。

除定期董事會會議外，主席亦於財政年度在執行董事不在場下與獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）舉行會議。

董事會委派事宜

企業架構重整、併購、主要投資、重大收購及出售資產、主要經營範圍的主要公司政策、發放本集團的季度及年度業績、涉及重大性質的利害關係人士交易、宣派中期股息及建議末期股息等事宜須得到董事會批准。

所有其他事宜授權予董事委員會。董事委員會的行動需向董事會匯報及受董事會監察，而日常營運則授權予行政管理層，並在主要行政人員的監督下進行。所有管理層及員工均有清晰界定的角色及責任，並須遵守僱員手冊所載的行為守則，當中規定彼等對業務的具體責任。

企業管治功能

董事會負責執行香港守則守則條文D.3.1條的功能。

董事會審閱本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法定規定的政策及常規、遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）（列載於香港上市規則附錄十及本公司僱員證券交易書面指引）的情況以及本公司遵守企業管治報告守則及披露規定的情況。

主席、副主席及行政總裁

樊海斌先生為董事會主席，負責確保董事會事宜的成效，製定、發展及重新評估本集團的策略及政策。左坤先生及李耀民先生均亦為董事會副主席。左先生將負責於董事會主席缺席時代為履行職責及執行本集團的業務策略及計劃，而李先生負責為集團業務發展提供建議。此外，劉賀強先生為本公司的行政總裁（「行政總裁」），負責監督各新城鎮項目的發展及本公司的整體運營。

所有由主席、副主席及行政總裁作出的重大決定均由董事會審閱。由於樊海斌先生並非獨立董事，故陳頌國先生獲委任為首席獨立非執行董事，其將於股東提出詢問時或無法透過正常渠道聯絡時或該等聯絡並不合適時作出解答。

董事會的組成與平衡

於2015年12月31日，董事會由十一(11)名成員組成：三(3)名執行董事、四(4)名非執行董事及四(4)名獨立非執行董事。董事會可就企業事務行使獨立判斷及向管理層就問題提供多元化及客觀的觀點，以及並無個人或小組可主導董事會的決策過程。董事會並無委任替任董事。

羅列董事及董事職位的名單載於本年度報告第20頁至第24頁的董事會報告。獨立非執行董事根據香港上市規則於所有公司通訊中明確區分。

於財政年度內，董事會遵守守則有關委任最少四名獨立非執行董事，且其中最少兩名獨立非執行董事須擁有合適的專業資格或會計或有關財政管理專業知識的規定。

獨立性的標準乃根據守則及香港上市規則第3.13條的定義作出。董事會認為「獨立」董事為與本公司、其關連公司、其百分之十股東或其可能干涉或合理預期可能干涉董事進行本集團事務時行使獨立判斷的行政人員概無關係的人士。

董事會的成員根據以下原則釐定：

- 董事會須由足夠人數的董事組成以履行其責任以及作為一個團體，提供核心業務如會計或財務、業務或管理經驗、行業知識、策略性計劃經驗及以客為本經驗或知識（董事會認為倘於特定範圍需要額外專業知識或倘物色到一位出色的候選人，董事人數可能增加）；及
- 董事會須有足夠董事出任不同董事委員會而不會對董事造成過大負擔或令彼等難以全面履行其職責。

獨立非執行董事於本公司或其任何附屬公司概無管理職能。儘管各董事均須對本集團的表現負上均等責任，惟獨立非執行董事對審閱及監察行政管理層表現以符合本集團經協定的目標及目的，並確保由行政管理層建議的策略不僅考慮到股東，而且考慮到僱員、客戶、供應商及其他與本集團有業務來往的團體的長遠利益而得到全面討論及嚴格審閱尤其重要。獨立非執行董事亦在管理人員避席的情況下定期召開會議。董事會認為其獨立非執行董事具有足夠才幹及人數，而其意見具有足夠份量，致使概無個人或小組得以主導董事會的決策過程。除董事會報告所載的董事袍金及股權外，獨立非執行董事概無擁有本集團的財務或合約性權益。

董事會考慮到本公司及本集團的經營範圍及性質，認為其目前由十一位董事組成的董事會屬合適。

本公司已為董事因其職務及執行其權力、職責及責任而引起的法律程序及其他索償投購保險。於財政年度內，本公司的董事並無由於為本公司履行其責任而遭提出任何法律訴訟。

董事簡介及其他相關資料載於本年報第20頁至第24頁。

董事就職及培訓

各董事委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及集團經營環境的商業風險變動的最新資訊。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的香港守則守則條文A.6.5條。於財政年度，所有現任董事均已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀下列題目的材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

董事名稱	培訓相關題目 ^{附註}
樊海斌先生 (主席兼非執行董事)	2, 3, 4
左坤先生 (副主席兼非執行董事)	1, 2, 3, 4
李耀民先生 (副主席兼非執行董事)	2, 3, 4
劉賀強先生 (行政總裁兼執行董事)	1, 2, 3, 4
解軫先生 (非執行董事)	2, 3, 4
楊美玉女士 (執行董事)	1, 2, 4
任曉威先生 (執行董事)	2, 3, 4
陳頌國先生 (首席獨立非執行董事)	1, 2, 3
江紹智先生 (獨立非執行董事)	1, 2, 3
張浩先生 (獨立非執行董事)	1, 2, 3, 4
葉怡福先生 (獨立非執行董事)	2, 3, 4

附註： 1	企業管治
2	法規更新
3	金融及會計
4	行業更新

提名事宜

董事會成員及提名委員會

於2015年12月31日，提名委員會（「提名委員會」）由三位成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度內提名委員會成員及主席如下：

葉怡福先生 – 主席
江紹智先生 – 成員
陳頌國先生 – 成員

提名委員會已於2013年11月13日採納其職權範圍，其主要功能為：

1. 定期審閱董事會架構、大小及組成（包括技能、知識及經驗）以及就任何轉變提案向董事會提供意見；
2. 辨識、審閱及評估具有適當資格成為董事會成員的個別人士以及篩選或就篩選獲提名董事職務的個別人士向董事會提供建議；
3. 評估董事的獨立性，尤其是年任的獨立非執行董事；
4. 根據本公司章程細則就有關委任或再委任董事（包括獨立非執行董事）事宜以及董事繼任計劃（尤其是董事會主席及行政總裁），因應董事的貢獻及表現（例如出席次數、準備情況、參與程度及坦誠度）向董事會作出建議；
5. 定期審核董事會成員多元化政策並向董事會提出修改建議（如有）供其審批；及
6. 評估董事是否能夠及已經恰當履行其作為董事之職責。

本公司已收到各董事的書面年度確認書及根據守則及香港上市規則提供的定義審閱各獨立非執行董事的獨立性，並認為陳頌國先生、江紹智先生、葉怡福先生及張浩先生均為獨立人士。

江紹智先生自其首次獲委任加入董事會之日期起已擔任本公司獨立非執行董事逾九年。

由提名委員會進行之年度評估及經董事會一致同意後得出，江先生對董事會的貢獻維持客觀，並獨立發表其意見，參與董事會及董事委員會之審議及議決。董事會認為，董事獨立性不可根據服務期限任意釐定。本公司受益於江先生的服務（就其對本公司業務的熟悉度而言），且彼已證明其承諾、經歷及能力可有效地提供核心競爭力及向本公司提供獨立意見。董事會亦知悉現有新管理層僅於2014年開始運作。提名委員會進一步確認，江先生或其聯繫人並無與本公司有任何業務往來。

提名委員會已審閱董事及公司秘書參與的培訓及專業發展課程。提名委員會亦已審閱各董事投入本公司的時間，考慮到董事於其他上市公司出任董事會代表及其他主要委任或主要義務，認為各董事投入本公司的時間甚為恰當。提名委員會已審核董事會於2013年8月13日舉行的董事會會議上採納的董事會成員多元化政策

(「董事會成員多元化政策」) 並推薦用於評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化（倘適用）。董事會在2015年2月26日舉行的董事會會議上接納提名委員會推薦本公司任何董事最多可擔任8間上市公司董事會成員的建議及全體董事均已遵守。

委任、重選及罷免董事

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於本公司章程細則。委任及重新委任董事及委任不同董事委員會成員均由提名委員會作出建議並由董事會整體考慮。本公司章程細則規定，包括獨立非執行董事在內的三分之一當時在任董事（或倘其人數並非三或三的倍數，則以最接近而不少於三分之一）的董事，即自上一次重選或重新委任後任期最長的董事，須於本公司各股東週年大會上輪值退任。各董事須最少每三年退任一次。退任董事有資格於股東週年大會上由本公司股東重選。此外，無論作為填補董事空缺或作為額外董事（視乎情況而定）而獲本公司股東或董事會委任的任何董事，須於本公司下一屆股東週年大會上退任及其後於該大會上符合資格獲重選連任。

張岩先生於2015年11月12日不再為非執行董事。施建先生於2015年12月5日不再為副主席兼執行董事。就委任而言，解軫先生於2015年12月5日獲委任為非執行董事。

本屆董事會各董事之初次委任日期、最近重選／續聘日期以及出任其他董事會成員之日期載列如下：

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	委任性質	董事委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
樊海斌	2014年3月28日	2014年4月30日	非執行主席	無	無
左坤	2014年3月28日	2014年4月30日	非執行副主席	無	無
李耀民	2007年1月11日	2015年4月24日	非執行副主席	無	上置的執行董事兼 聯席主席 (2013年8月29日 至2015年2月5日)
劉賀強	2014年3月28日	2014年4月30日	執行行政總裁	無	無
解軫	2015年12月5日	不適用	非執行董事	無	無
楊美玉	2014年3月28日	2014年4月30日	執行董事	無	無
任曉威	2014年3月28日	2014年4月30日	執行董事	無	無

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	委任性質	董事委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
陳頌國	2007年9月25日	2014年4月30日	首席獨立非執行董事	審計委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員	萊佛士教育集團有限公司及友發國際有限公司的獨立非執行董事、Pertama Holdings Limited的獨立非執行董事（2014年1月10日辭任）、彩訊集團有限公司的獨立非執行董事（2015年10月16日辭任）、騰飛基金管理（新加坡）有限公司的獨立非執行董事（2015年10月31日辭任）
江紹智	2006年11月30日	2014年4月30日	獨立非執行董事	薪酬委員會主席，以及提名委員會成員	環球戰略集團有限公司（前稱為「DIGITALHONGKONG.COM 數碼香港」）的獨立非執行董事（2014年3月28日至2014年10月26日）、哈爾濱銀行股份有限公司的獨立非執行董事及建業建榮控股有限公司的獨立非執行董事
張浩	2012年2月13日	2015年4月24日	獨立非執行董事	審計委員會成員	-
葉怡福	2012年5月29日	2015年4月24日	獨立非執行董事	提名委員會主席，以及審計委員會及薪酬委員會成員	上置的獨立非執行董事（2004年9月28日至2012年5月29日）

各非執行董事及獨立非執行董事獲委任指定任期，須每三年輪值退任一次。本公司已向各非執行董事及獨立非執行董事頒發委任函，及其條款於董事會報告中載列。

根據章程細則第86(1)條，左坤先生、劉賀強先生、任曉威先生及陳頌國先生；及根據章程細則第85(7)條，解軫先生將告退，惟符合資格於應屆股東週年大會上膺選連任。提名委員會評估退任董事的貢獻及表現後建議重選退任董事。

董事會表現

本公司相信董事會的表現最終反映本公司的表現。董事會應確保其遵守適用的法律而董事會成員應秉誠行事、盡忠職守並以本公司及其股東的最佳利益為依歸。除該等受信責任外，董事會亦須負上兩項主要責任：訂立策略性方針及確保本公司受到良好領導。董事會的表現亦透過其於危機時期支持管理層及引導本公司朝正確方向發展的能力測試計量。

董事會通過授權提名委員會盡其最大努力確保獲委任至董事會的董事擁有與本公司業務相關的誠信、背景、經驗、知識及技能，而各董事以其獨特貢獻，為董事會帶來其獨立及客觀的觀點，以作出平衡及深思熟慮的決定。

提名委員會透過董事填寫的問卷進行年度董事會表現評估，以評估董事會整體的有效性以及個別董事的對董事會的效益所作出的貢獻。有關程序識別須加以改善的不足之處。董事會及個別董事可因而就有關方面投入更大努力，進一步提升董事會的效益。

閱覽資料

週年大會的日程及每次會議的議程通常提前向董事提供。

召開董事會定期會議應在會議前至少十四天向所有董事發出通知。至於召開特別董事會會議及轄下委員會會議，應於合理時間內發出通知。

有關會議的資料及所有適當、完整、相關及可靠的資料須在各董事會會議或委員會會議前最少三天向全體董事送出，令董事了解本公司的近期發展及財務狀況以及經常性報告，從而令其作出知情決定。

全體董事可不受限制閱覽本公司的記錄及資料並於財政年度內收取高級管理層詳細財務及經營報告，以使其能夠履行職務。董事亦在需要時與高級管理層聯絡及可諮詢其他僱員以及按要求尋求額外資料。

所有董事均可單獨及獨立接觸公司秘書。獲正式委任的大會秘書管理、出席董事會及董事委員會會議以及預備及保留董事會及董事委員會的會議記錄。公司秘書亦協助主席確保遵循及審閱董事會程序以令董事會有效運作並確保遵守本公司章程細則及相關規則及法規（包括新交所及香港聯交所的規定）。會議記錄的草擬稿一般供董事傳閱，以供彼等於各會議結束後一段合理時間內就此提供意見，定稿會公開給董事查閱。

委任及罷免公司秘書是董事會整體的事務。

本公司章程細則亦載有條文，規定董事須於批准該等董事或彼等的任何聯繫人擁有重大利益的交易的會議上放棄投票，且不計入有關會議的法定人數。

倘董事共同或個別需要尋求獨立專業意見以履行彼等的職責，所產生的專業意見費用由本公司承擔。

薪酬事宜

制訂薪酬政策的程序

於2015年12月31日，薪酬委員會（「薪酬委員會」）由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度內薪酬委員會主席及成員如下：

江紹智先生 – 主席
陳頌國先生 – 成員
葉怡福先生 – 成員

薪酬委員會已於2013年11月13日採納職權範圍，其主要功能為：

1. 落實及管理本公司任何表現獎勵計劃；
2. 就本公司董事及高級管理層薪酬政策及結構，以及就該等薪酬政策建立正式及透明程序向董事會提供建議；及
3. 審閱及釐定所有執行董事及高級管理層的具體薪酬組合。

在履行職責時，薪酬委員會或會在其視為必要時就薪酬政策及在釐定董事及主要管理人員薪酬水平及組合時尋求獨立外部法律及其他專業意見。有關意見的費用將由本公司承擔。

薪酬水平和其構成

薪酬委員會向董事會建議執行董事及高級管理層的薪酬組合時，會考慮本集團的表現以及行業內及與其可比較之公司的支薪及僱傭條件，同時劃一執行董事的利益與股東利益，並將企業及個人表現與獎勵掛鉤。

獨立非執行董事按彼等貢獻，計及獨立非執行董事的努力、時間投入及責任等因素收取董事袍金。董事袍金須經股東於本公司的股東週年大會批准。

執行董事及主要高級行政人員的薪酬由基本薪金部分及一個可變部分組成。可變部分由與本公司及個人表現掛鉤的可變花紅及其他可變部分（包括購股權）組成。董事薪酬詳情載於董事會報告。

董事薪酬組合的年度審閱由薪酬委員會進行（如有需要會向董事會提供建議）以確保執行董事及高級管理層的薪酬符合彼等就本集團的財務及商業穩健，以及業務需要而言的表現。董事不應參與決定其薪酬。

財政年度內，薪酬委員會曾舉行會議，以審閱及建議執行董事的薪酬及應付獨立非執行董事的袍金。

薪酬披露

財政年度內已付或應付董事及五位最高薪行政人員的薪酬詳情載列如下：

董事	千元總計 (新加坡元)	固定薪金	花紅	董事袍金	強積金	範圍 ^{附註}
執行董事						
劉賀強 ⁴	202	49%	51%			範圍A
楊美玉 ⁴	123	56%	44%			範圍A
任曉威 ⁴	157	57%	43%			範圍A
施建 (於2015年12月5日被罷免職務)	126	100%				範圍A
非執行董事						
樊海斌 ⁴	-	0				範圍A
左坤 ⁴	-	0				範圍A
李耀民	131	100%				範圍A
張岩 ⁴ (於2015年11月12日辭任)	-	0				範圍A
解軫 (於2015年12月5日獲委任)	0	0				範圍A
獨立非執行董事						
陳頌國	83			100%		範圍A
江紹智	73			100%		範圍A
張浩	46			100%		範圍A
葉怡福	59			100%		範圍A
	1,000					

匯率按每月平均基準計算。

五位最高薪主要行政人員	固定薪金	花紅	其他津貼	範圍 ^{附註}
茅一平 (副總裁)	48%	48%	4%	範圍B
吳海軍 (副總裁)	48%	52%		範圍B
潘伯豪 (資本市場部副總經理)	59%	36%	5%	範圍B
吳巨波 (首席財務官)	46%	54%		範圍A
惠一鵬 (運營管理部總經理)	64%	36%		範圍A

匯率按每月平均基準計算。

附註：

1. 薪酬範圍

範圍A：少於250,000新加坡元
範圍B：250,000新加坡元或以上

2. 管理層購股權計劃項下的所有購股權均於2012年11月27日授出並於2012年年報中披露。

3. 董事薪酬詳情載於本年報第117頁至第119頁的財政年度財務報表。

4. 董事及主要行政人員薪酬按比例支付。向五名最高行政人員（並非董事或行政總裁）支付的薪酬總額為1,263,056新加坡元。

問責性及審計

問責性

董事會旨在確保季度及年度財務報表及業績公告的呈報方式，對本集團的表現、狀況及前景提供均衡及易於明白的評估。董事知悉其編製本公司財政年度內財務報表的責任。

財政年度的財務報表已根據國際財務報告準則編製及該財務報表足以真實與公允地反映本集團及本公司包括營運與財務在內的狀況，並已制定有效風險管理及健全控制系統。董事會已獲行政總裁及財務總監作出同樣保證。其尋求對本公司的表現、狀況及前景進行均衡及知情的評估。董事會並不知悉任何重大不確定性事宜或條件可能令對本公司持續經營的能力產生疑慮。

風險管理

董事會一直致力於風險管理程序和風險評估框架。

管理層定期檢討本集團的業務及經營活動，以識別潛在業務風險範疇，有關程序包括識別及評估企業風險及採取合適措施緩和該等風險。集團內控審計師普華永道根據最新的市場以及公司情況進行了更新，並協助管理層採取合適措施控制及緩和該等風險。管理層和內部審計師已審閱所有重大控制政策及程序，並將向董事會及審計委員會（「審計委員會」）提呈所有重大潛在事宜。

內部控制

董事會深知行之有效的內部控制及風險管理常規對良好企業管治的重要性。董事會對本集團的整體內部控制系統及風險管理負整體責任，並按年檢討該等體系的充分性及完備性。

董事會已聘請普華永道進行集團年度內控檢查形成報告，並監督協助管理層就發現的問題進行及時整改。審計委員會審閱本集團內部控制系統，當中包括財務、營運、合規、信息技術控制，以及管理層所建立的風險管理政策及系統。此確保該等系統健全充足，能就本公司保障股東投資及本公司資產的完整性、有效性及效率提供保障。

內部控制系統提供合理（而非絕對）保證，保證本集團不會於力求達成業務目標時受任何可合理預測事件的不利影響。

然而，董事會亦注意到並無內部控制系統能於此方面提供絕對保證，或就發生重大錯誤、決策時錯誤判斷、人為錯誤、損失、欺詐或其他不合規事宜提供絕對保證。董事會相信，現時的內部控制系統仍有進一步改善的空間，而本公司正持續進行改善本集團內部控制系統的工作。董事會監管管理層維持有效的風險管理及內部控制系統以保護股東權益及公司資產。

於2015年12月31日，根據本集團建立及維持的內部控制系統及企業風險管理架構、內部核數師所作工作以及管理層的審閱，董事會及審計委員會均認為本集團的內部控制系統連同管理系統能充分有效應付財務、營運、合規及信息技術風險。董事會收到行政總裁及財務總監書面確認財務記錄妥為存置，及本公司的財務報表真實公平地反映了本公司的營運及財務。行政總裁及首席財務官的確認亦包括本公司風險管理及內部控制系統的有效性。

審計委員會

於2015年12月31日，審計委員會由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度，審計委員會主席及成員如下：

陳頌國先生 – 主席
張浩先生 – 成員
葉怡福先生 – 成員

陳頌國先生擁有會計及相關財務管理專業知識及經驗。董事會認為張浩先生擁有足夠財務知識及經驗履行其作為審計委員會成員的責任。

審計委員會已於2016年2月24日採納其新職權範圍（適用於本公司自2016年1月1日或其後開始之會計期間），其主要功能為：

- (a) 審閱財務匯報流程、管理財務風險及審計流程；
- (b) 審閱審計計劃及外聘核數師的審計結果並評估本集團內部會計監控制度及外聘核數師擬討論的任何事宜（必要時管理層須避席）；
- (c) 審閱內部核數程序的範圍及成效；
- (d) 在本公司財務報表及本集團合併財務報表提呈予董事會前，審閱該等財務報表以及外聘核數師就該等財務報表作出的報告；
- (e) 審閱本公司及本集團的季度、中期及年度業績及財政狀況公告；
- (f) 審閱管理層對本集團外聘核數師提供的合作與協助；
- (g) 評估外聘核數師的成本效益、獨立性及客觀性以及由彼等提供的非核數服務的性質及範圍；
- (h) 就本公司外聘核數師的委任、續聘及薪酬向董事會作出建議；
- (i) 評估本集團風險管理及內部監控制度（包括行政、經營及內部會計監控）的充足性及一致性；及
- (j) 審閱利害關係人士交易及關連交易，確保該等交易符合一般商業條款且不會對本公司或其股東的利益造成損害。

審計委員會獲授權調查屬於其職權範圍內的任何事宜，並可全面接觸管理層及使用資源以妥為履行其職能。審計委員會亦可全權酌情邀請任何董事或行政管理層出席其會議。在管理人員避席的情況下，審計委員會每年至少與內部核數師及外聘核數師舉行兩次會議，討論財務報告程序的合理性，監督及審核審計安排是否充足，尤其重視外聘核數師的發現結果及推薦建議。

於財政年度，審計委員會已審閱本公司外聘核數師安永會計師事務所（「安永」）所作審計的範疇及質素、安永的獨立性及客觀性以及成本效益，亦審閱予安永的服務費用。於財政年度，本公司聘請安永就本公司與國開國際進行股份認購及剝離剝離事項資產的交易提供其他服務。截至2014年及2015年12月31日止財政年度支付予安永的核數服務費用及非核數服務費用詳情如下：

人民幣千元	2015年	2014年
核數服務費用	3,600	4,050
非核數服務費用	250	-
合計	3,850	4,050

本公司透過審計委員會，與安永保持合適及透明的關係。在審計本集團財務報表過程中，安永向審計委員會強調審計委員會須注意的事宜。安永就呈報其審計計劃及報告以及呈報其經審計財務報表意見獲邀出席審計委員會的會議。

本公司於財政年度的年度業績已由審計委員會審閱。

安永就本集團於財政年度的合併財務報表的審計意見載於本年報第51頁的「獨立核數師報告」。

審計委員會信納，本公司外聘核數師安永能夠履行本公司的審計責任，故向董事會建議重新委任安永為本公司外聘核數師，惟須待股東於應屆股東週年大會批准方可作實。

本集團已為其中國附屬公司委聘不同外聘核數師，以符合當地法定規定。董事會及審計委員會確信有關委聘無損本公司審計標準及效率。本公司確認，其符合新加坡證券交易所有限公司上市手冊第712條及715條的規定。審計委員會通過參加培訓隨時知悉會計準則變動及將對財務報表產生直接影響的事項並對專業人士提供的會計準則的最近發展事項進行更新。

舉報政策

本公司已採納舉報政策，向僱員提供舉報有關財務報告以及不道德或非法行為的嚴重問題的渠道。

於整個財政年度，概無收到任何舉報報告。

內部審計

為協助董事會維持完善的內部監控制度以保障股東的投資及本集團的資產，審計委員會已委任內部審計部門改善本公司內部控制。內部審計部門向審計委員會主席匯報於審計過程識別的任何重大弱點及風險，該報告亦會通報管理層。管理層將因此向審計委員會更新補救計劃的狀況。

審計委員會按內部審計部門團隊制定的程序審閱及批准年度內部審計計劃，並檢討內部審計的範圍及結果。

公司秘書

本公司已聘請來自外部服務供應商Tricor WP Corporate Services Pte Ltd的劉秀珍女士自2015年1月1日至2015年12月4日出任聯席公司秘書及聘請另一外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的陳秀玲女士於本財政年度出任聯席公司秘書。彼等於任期內在本公司的主要聯絡人為本公司行政總裁劉賀強先生。

劉秀珍女士已辭任聯席公司秘書，及張明強先生已於2015年12月4日獲董事會委任為本公司董事會秘書，以根據新加坡證券交易所上市手冊行事。上述公司秘書變動之詳情載於本公司日期為2015年12月4日及2015年12月17日之公告內。

與股東溝通

本集團知悉及時公平向股東、投資者及大眾傳播重大資料的重要性。倘無意中向特定組別披露資料，本公司將在切實可行下盡快公開地作出相同披露。

本公司的股東週年大會將仍為與股東對話的主要論壇。鼓勵股東參與過程及發問有關於股東週年大會提呈的決議案及本集團經營的問題。

鑒於新交所上市手冊第730A(1)條規定，於新交所第一上市的發行人，除非其註冊成立司法權區的相關法律及法規予以禁止，否則其須在新加坡舉行其所有股東大會，並考慮到本公司股東分別身處新加坡及香港，兩地股東應獲賦予同等機會以於股東週年大會上與本公司董事會面，本公司已就此向新交所提交該條規定的豁免申請，並獲得新交所的同意批覆。

本公司於2015年4月在香港舉辦發債路演活動，股東與管理層及本公司董事們會見並進行了良好溝通；本公司按季度就業務最新發展情況在新加坡及香港舉辦路演活動，並接待陪同股東於上海和南京等地實地考察業務。由於香港的股東已獲賦予機會於去年的股東週年大會上與本公司的董事及高級管理層會面，新加坡股東於本年度的股東週年大會上獲賦予相同機會，因此2016年週年股東大會將於新加坡舉行。就此而言，本公司有意每年交替於新加坡和香港舉行其股東週年大會。

本公司章程細則容許有權出席股東大會及於股東大會上投票的股東委任一名或以上代理人代表其出席本公司會議及投票，而該代理人毋須為本公司股東。目前並不接受以傳真或電郵作出缺席投票以確保股東身份及彼等的表決意向乃為真確。於財政年度內，本公司並無對其組織章程大綱及細則作出任何更改。本公司最新版本的組織章程大綱及細則亦已於本公司及香港聯交所網站刊發。

審計委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席通常會出席本公司的股東週年大會並回答股東所提出與該等委員會工作有關的任何問題。本公司的外聘核數師獲邀出席本公司的股東週年大會並將協助董事回應股東有關進行審計及核數師報告編製及內容的查詢。

於財政年度，於2015年4月24日舉行的2015年股東週年大會之前至少給予20個完整營業日通知。根據本公司章程細則、英屬維京群島法律、新交所上市手冊及香港守則，已給予充份通知。

為保障股東權益及權利，就各重大事項（包括選舉個別董事）作出的獨立決議案會於股東大會上提呈。於股東大會上提出的所有決議案將根據香港上市規則以投票表決，而投票結果將於各股東大會後於本公司、新交所及香港聯交所網頁刊登。

截至2015年12月31日止財政年度並無已付或應付股息，因為本公司於2015年財務業績有所改善，及計劃將所得款項用於再投資。

股東大會記錄包括股東有關會議議程的主要及相關查詢或評論以及董事會及管理層的回覆。該等會議記錄在股東要求時可供股東查閱。

本公司常年舉辦簡介會以及與分析師及基金經理開會以讓其更了解業務。並於本年度內組織投資人及股東前往上海及南京進行項目的實地考察。此外，本公司亦委任Aries Consulting Limited為其投資關係顧問，以提高投資者對本公司的關注。

本集團的企業網頁www.china-newtown.com包含本公司公開披露的財務資料、年報、新聞發佈、公告及公司發展。

歡迎股東及潛在投資者透過任何以下途徑與本公司溝通或向董事會提出詢問：

電郵： ir@china-newtown.com
聯絡電話： +852 3759 8300
傳真： +852 3144 9663
地址： 香港中環金融街八號國際金融中心二期4506-4509室

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

根據本公司章程細則，董事會可應股東書面要求召開股東特別大會（持有不少於就有關事項召開會議的二十分之一總投票權）。書面要求須根據本年度報告公司資料所載的業務地址或註冊辦公地址提呈本公司董事會或公司秘書，以要求董事會就有關呈請所列明的任何所需處理事項召開股東特別大會。該大會須於有關呈請收妥後兩個月內召開。倘收妥有關呈請起計二十一日內董事會未能召開大會，呈請人可按相同方式自行召開會議。因董事會未能召開大會而招致呈請人承擔的全數合理費用須由本公司付還呈請人。

遵守標準守則及證券交易

本公司已採納標準守則及新交所上市手冊第1207(19)條作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出特定查詢後，董事確認於整個財政年度均已遵守標準守則及新交所上市手冊所載的規定標準。

本公司亦已就可能得悉本公司未公佈的可影響股價資料的僱員所進行的證券交易設立規定較標準守則嚴謹的書面指引。禁止董事及員工以短期因素及於本公司刊發其財政年度首三季各季度之財務業績前三十天及本公司公告全年財務業績前六十天期間開始（或（倘時間較短）相關財政期間或年度結束至業績刊發日期期間）買賣本公司股份。

本公司並不知悉有僱員不遵守書面指引的事件。

重大合約

除董事及本公司之間訂立的服務協議外，本公司或其附屬公司概無訂立任何涉及行政總裁、任何董事或控股股東權益而於財政年度末仍然存續的重大合約。

利害關係人士交易

本公司已設立程序確保所有與利害關係人士的交易及時向審計委員會報告，而交易乃按一般商業條款進行且將不會損害本公司及其少數股東的利益。

下列披露乃根據新交所上市手冊第907條作出。於截至2015年12月31日止財政年度，所有利害關係人士交易的總額（不包括任何金額低於10,000新加坡元的交易）如下：

利益關係人士名稱	截至2015年12月31日止財政年度	
	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） 人民幣千元	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） 人民幣千元
國開金融有限責任公司（國開金融） 國開金融管理的國開發展基金及 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	不適用
國開龍泉驛有限公司	24,323.2	不適用

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。

結論

本公司知悉良好的企業管治常規對維持及提升投資者信心的重要性。董事會將以持續基準繼續審閱及改進其企業管治常規。

本公司董事（「董事」）欣然提呈年報連同截至2015年12月31日止財政年度（「財政年度」）的經審計合併財務報表。

主要業務

本集團主要於中國從事大規模新城鎮規劃及開發。其主要附屬公司的主要業務載於本年報第85頁至第91頁的經審計合併財務報表附註3。

業務回顧

有關本公司業務、本公司面臨的主要風險及不確定因素、自上一財政年度末已發生的影響本公司的重大事宜、本公司業務日後可能發展及使用主要財務表現指標所作分析的詳細資料，請參閱本年報「財務回顧」一節。

環境保護及表現

於截至2015年12月31日止年度，本公司已遵守中國相關環境法律、法規及政策。

遵守對本公司產生重大影響的相關法律及法規

於截至2015年12月31日止年度，本公司已遵守對本公司產生重大影響的中國相關法律及法規。

與僱員、客戶、供應商及其他的關係

本公司已與其僱員、客戶及供應商建立良好關係。鑒於本公司經營所在業務環境競爭激烈，持續專業發展對僱員而言尤為重要。為確保僱員持續掌握履行彼等職責及責任所需的技能及知識，本公司向其員工提供各類培訓計劃。有關彼等薪酬組合的資料載於董事會報告「退休金計劃」一段。

主要客戶及供應商

我們擁有與眾不同的商業模式，而香港上市規則項下的一般客戶概念並不適用於我們。我們在相關中國土地部門通過公開招拍掛向第三方物業開發商出售我們開發的土地的土地使用權時，向其收取土地出讓金的大部份。

於財政年度，來自我們的單一最大供應商的採購額佔我們的總採購額約54%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約99%。據董事所悉，任何董事、其聯繫人或任何主要股東（包括持有本公司已發行股本的5%以上的任何董事）概無於五大供應商或客戶中擁有任何權益。

允許的彌償條文

有關董事因其職務及履行其權力、職責及責任面對之法律行動及其他索償的投保已作出安排並有效。

業績及分配

本集團於財政年度的業績載於本年報第52頁的合併損益及其他綜合收益表。

董事議決不建議派付財政年度的任何末期股息。

儲備

本集團及本公司於財政年度的儲備變動載於本年報第113頁至第114頁的經審計合併財務報表的附註25。

股本

本公司的股本於財政年度的變動詳情載於本年報第113頁的經審計合併財務報表附註24。

優先購股權

本公司章程細則並無訂立優先購股權條文，是關於規定本公司須按比例向現有股東發售本公司的新股份。

英屬維京群島（「英屬維京群島」）稅項

英屬維京群島商業公司獲豁免毋須遵守英屬維京群島所得稅條例的一切條文（包括有關公司應付非英屬維京群島居民的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項）。非英屬維京群島居民在公司任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免毋須遵守英屬維京群島所得稅條例的一切條文。

非英屬維京群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅或遺產取得稅或饋贈稅，而向居住於歐盟地區的人士或以歐盟地區人士為受益人支付的利息除外。

捐款

於財政年度內，本集團並無作出任何捐款。

固定資產

本集團於財政年度內的變動詳情：

- 投資物業載於本年報第103頁的經審計合併財務報表附註13.C。
- 物業、廠房及設備載於本年報第107頁的經審計合併財務報表附註17。

本集團財務概要

本集團於財政年度的業績概要載於本年報第16頁至第19頁。

購買、出售或贖回本公司證券

於財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

證券變動

於2015年12月31日，本公司的已發行股份總數為9,846,119,747股股份。

公眾持股量

按照本公司公開可得的資料及就董事所知，於本年報日期，本公司於財政年度根據香港聯交所證券上市規則（「香港上市規則」）規定維持足夠的公眾持股量。詳情載於本年報第132頁的持股分析。

董事

於財政年度在職的本公司董事為：

執行董事

劉賀強

楊美玉

任曉威

施建（於2015年12月5日罷免）

非執行董事

樊海斌

左坤

李耀民

解軫（於2015年12月5日獲委任）

張岩（於2015年11月12日辭任）

獨立非執行董事

陳頌國

江紹智

張浩

葉怡福

根據本公司章程細則第86(1)條，左坤先生、劉賀強先生、任曉威先生及陳頌國先生；以及根據本公司章程細則第85(7)條，解軫將須於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任。因此，提名委員會於評估左坤先生、劉賀強先生、任曉威先生、解軫先生及陳頌國先生的貢獻及表現後建議重選。

董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第21頁至第24頁。

管理合約

於財政年度，除僱傭合約外，概無訂立或存續有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政的合約。

董事於競爭業務的權益

根據香港上市規則，自2015年年初至本年報日期止期間，董事概無被視為於對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

董事、本公司附屬公司及控股股東於重大合約的權益

除上文及本年報「利害關係人士交易」及「持續關連交易」一節所披露者外，董事、主要行政人員（直接或間接）、本公司附屬公司或本公司及其附屬公司控股股東於本財政年度概無與本集團訂立任何重大合同。

退休金計劃

於香港，我們根據強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）為所有香港僱員參與定額供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。我們作為僱主的供款於我們向計劃供款時全數歸屬僱員。我們按相關月薪的5%向該計劃供款，而僱員則按1,250港元或其月薪的5%（以較低者為準），作為僱員強制性供款向該計劃供款。

於中國，我們參與相關地方政府部門組織的相關社會保險供款計劃。根據中國有關法律，本集團在中國經營的成員公司須為其有關僱員每月支付社會保險費，包括養老保險費、醫療保險費、失業保險費、工傷保險費及生育保險費（如適用）。有關中國法規亦規定我們須向主管住房公積金管理中心登記並為僱員作出有關住房公積金供款。

本財政年度的僱主退休金成本詳情載於本年報第117頁的經審計合併財務報表附註30。

企業管治

本財政年度的企業管治報告載於本年報第26頁至第41頁。

利害關係人士交易

利害關係人士交易載於本年報第41頁「利害關係人士交易」一節。

關連交易

於2015年6月16日，本公司全資擁有的附屬公司國開新城就成立國開（北京）— 交行新型城鎮化發展基金（一個總金額為人民幣100億元的投資合夥企業）及就確立該合夥企業的各投資者之間的關係簽訂了協議，其中國開新城承諾投資1.5億元人民幣。

國開金融間接持有本公司5,347,921,071股普通股的權益，即本公司的已發行股本中的54.32%，為本公司的控股股東。國開金融於香港上市規則下為本公司的關連人士。作為本公司的附屬公司，國開新城在上市規則第14.07條規定下為本公司的關聯人士。因此，該協議及據之擬進行的交易因此構成本公司的關連交易。有關詳情，請參見本公司於2015年6月16日所刊載的公告。

除已披露者，概無任何董事或本公司的控股或主要股東，直接或間接地對本協議及／或該交易有任何利益。為符合企業良好管制，樊海斌先生、左坤先生、劉賀強先生、張岩先生、楊美玉女士及任曉威先生於批准上述協議的董事會決議案中放棄投票表決。

於2015年12月1日，本公司全資擁有的附屬公司國開新城與成都菲爾斯特及國開龍泉驛就成立國開農業簽訂了成立附屬公司國開現代農業投資管理有限公司協議，根據協議，國開新城向國開農業出資人民幣2,215.57萬元。

國開龍泉驛為國開金融持股49%之公司，由於國開龍泉驛為於香港上市規則下為本公司的關連人士。該協議及據之擬進行的交易因此構成本公司的關連交易。有關詳情，請參見本公司於2015年12月1日所刊載的公告。

除已披露者，概無任何董事或本公司的控股或主要股東，直接或間接地對本協議及／或該交易有任何利益。為符合企業良好管制，樊海斌先生、左坤先生、劉賀強先生、楊美玉女士及任曉威先生於批准上述協議的董事會決議案中放棄投票表決。

持續關連交易

截至2015年12月31日止年度，本集團與其關連人士（定義見香港上市規則）概無進行須遵守香港上市規則申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。

董事購買股份及債券的權利

本公司概無於財政年度結束或任何時間訂立任何安排，致使董事可藉買入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲取利益。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2015年12月31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	個人權益	普通股數目		合計	佔已發行股本 概約百分比
		家族權益	公司權益		
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2015年12月31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為擁有的權益及淡倉）或標準守則須知會本公司及香港聯交所或須登記在根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於證券的權益

除下文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士除外）於2015年12月31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

詳情請參閱第132頁。

CNTD購股權計劃（「計劃」）

(a) 計劃目的

計劃旨在為本集團利益工作的參與者提供獲得本公司股權的機會，藉以連繫其利益與本集團利益，因此向其提供獎勵，令其更盡心為本集團利益工作及／或作為彼等對本集團的成功及發展作出的貢獻及支持的回報。

(b) 參與者及參與資格

薪酬委員會（「薪酬委員會」）可酌情邀請本集團或母集團任何成員公司的任何執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）或任何僱員（無論全職或兼職）接納購股權以認購股份及釐定參與者的資格基準，薪酬委員會將考慮其酌情認為適合的因素，並推薦向董事會作出批准。

控股股東及彼等之配偶、子女、收養子女、繼子女、兄弟、姊妹及父母概無資格參與計劃。

(c) 最多可供認購股份數目

除非本公司獲其股東批准，否則本公司不得授出合共超過本公司984,611,974股股份（佔於本年報日期已發行股份總額的10.0%）的購股權。

除上文的規定外，所有根據計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未獲行使之購股權不得超過不時已發行股份的15.0%。

(d) 各參與者最多可認購股份數目

於任何12個月期間，因向每名參與者已授出的購股權（包括已行使及尚未獲行使）獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1.0%。於該12個月期間，因向身為主要股東或獨立非執行董事、或彼等各自之聯繫人的參與者授出的購股權獲行使而已發行及將予發行的股份總數不應超過於相關日期已發行股份總數的0.1%及按相關日期以香港聯交所每日報價表中所列的收市價為基準計算之總值不應超過500萬港元。

(e) 獲得購股權期間

計劃受薪酬委員會管理。薪酬委員會將考慮其酌情認為適合的有關遵守上市規則及計劃規定的因素。於本年報日期，薪酬委員會自採納計劃後並無授出任何購股權或考慮授出購股權的條款及條件。

(f) 購股權行使前須持有的最短期限

在授出該購股權的條款及條件的規限下，原參與者（「承授人」）可於薪酬委員會全權酌情釐定及知會各承授人的購股權行使期內隨時行使購股權，惟無論如何，該行使期不得在向參與者提出要約的日期（「要約日期」）後的首週年結束前開始，且自要約日期起計不得超過十年。

(g) 接納購股權時應付的金額

倘本公司於接納期間內接獲有關的要約函件副本（包括由承授人正式簽署的要約接納函件）連同向本公司支付1.00港元作為授出要約的代價，則要約有關的購股權亦將被視作已授出及已生效。在任何情況下有關已支付款項將不予退回，亦不會被視為認購價的一部分。

(h) 行使價

薪酬委員會將全權決定因行使購股權而發行之每股股份之認購價，必須至少為下列兩者中之較高者：

- 股份於要約日期在香港聯交所或新交所每日報價表所載之收市價（以較高價格為準）；及
- 股份於緊接要約日期前五個營業日在香港聯交所或新交所每日報價表所載之平均收市價（以較高價格為準）。

(i) 計劃期限

計劃將應自2010年9月3日採納日期起有效及生效，為期十年。於財政年度，本公司或本集團之任何公司概無根據計劃授出購股權。

董事收取及享有的合約性利益

自財政年度開始，除財務報表所披露者及樊海斌先生、左坤先生、解軫先生、施建先生、李耀民先生、劉賀強先生、張岩先生、楊美玉女士及任曉威先生與本公司有僱傭關係，而以該等身份收取薪酬外，概無董事因本公司或由相聯法團與該董事或彼等為股東的公司或彼等擁有重大財務利益的公司所訂立的合約已收取或有權收取利益。服務協議及委任信函的細節如下：

董事姓名	服務協議／ 委任信函日期	任期	每年固定薪酬	終止 通知期／ 代通知金
執行董事				
劉賀強	2015年8月14日	2015年3月28日至 2016年3月27日*	116萬港元	6個月
楊美玉	2015年8月14日	2015年3月28日至 2016年3月27日*	83萬港元	6個月
任曉威	2015年8月14日	2015年3月28日至 2016年3月27日*	83萬港元	6個月
施建 ⁽¹⁾	2014年12月30日	2014年10月22日至 2015年10月21日	100萬港元	6個月
非執行董事				
樊海斌	2015年8月14日	2015年3月28日至 2016年3月27日*	–	1個月
左坤	2015年8月14日	2015年3月28日至 2016年3月27日*	–	1個月
李耀民	2015年8月14日	2015年10月22日至 2016年10月21日	80萬港元	1個月
張岩 ⁽²⁾	2015年8月14日	2015年3月28日至 2016年3月27日	–	1個月
解軫 ⁽³⁾	–	–	–	–
獨立非執行董事				
陳頌國	2015年8月14日	2014年10月22日至 2015年10月21日	80,000新加坡元加會議津貼 2,800新加坡元	1個月
江紹智	2015年8月14日	2014年10月22日至 2015年10月21日	70,000新加坡元加會議津貼 2,800新加坡元	1個月
張浩	2015年8月14日	2014年10月22日至 2015年10月21日	26萬港元	1個月
葉怡福	2015年8月14日	2014年10月22日至 2015年10月21日	33萬港元	1個月

* 於2016年3月27日到期後將立即安排續約。

(1) 施建先生於2015年12月5日不再為副主席兼執行董事。

(2) 張岩先生於2015年11月12日不再為非執行董事。

(3) 解軫先生於2015年12月5日獲委任為非執行董事，及並無與本公司訂立任何服務合約。服務合約將在其於股東週年大會上重選後訂立。

審計委員會

審計委員會（「審計委員會」）由以下成員組成：

陳頌國 (首席獨立非執行董事及審計委員會主席)
張浩 (獨立非執行董事)
葉怡福 (獨立非執行董事)

審計委員會已向董事會推薦提名安永會計師事務所（「安永」）於本公司應屆股東週年大會續聘為本公司外聘核數師。

審計委員會所履行的職能詳載於企業管治報告書。

核數師

財政年度的合併財務報表已由安永審計。安永將於2016年的股東週年大會上退任，惟符合資格膺選連任。續聘安永為本公司外聘核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於2016年股東週年大會上提呈。

代表董事會

樊海斌
非執行主席

劉賀強
行政總裁

2016年3月11日

致中國新城鎮發展有限公司股東
(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

我們已審計中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司合併財務報表(載於第52至130頁),包括於2015年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事的責任是按照國際財務報告準則以及香港公司條例的披露規定真實及公允地編製這些合併財務報表,並落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制,以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報。

核數師的責任

我們的責任是在實施審計工作的基礎上對這些合併財務報表發表審計意見。我們的報告僅為整體股東編製,除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

我們遵循國際審計準則執行審計工作。該等準則要求我們遵守職業道德規範,並計劃和執行審計工作以對合併財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施程序,以獲取有關合併財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於核數師的判斷,包括對由於舞弊或錯誤導致的合併財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時,核數師考慮與真實及公允地編製合併財務報表相關的內部控制,以設計恰當的審計程序,但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性,以及評價合併財務報表的總體列報。

我們相信,我們獲取的審計證據是充分、適當的,為發表審計意見提供了基礎。

意見

我們認為,合併財務報表已根據國際財務報告準則的規定,真實及公平的反映貴公司及其附屬公司於2015年12月31日的財務狀況以及其截至該日止年度的財務表現及現金流量,並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
2016年3月11日

合併損益及其他綜合收益表

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2015年	2014年
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)
出售附屬公司收益	8	60,378	616,091
分佔合營公司的虧損	4	(51)	-
持續經營業務除稅前溢利／(虧損)		88,223	(99,920)
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	13	(125,359)	(154,191)
出售部分已終止經營業務資產及負債之除稅後收益	8	67,683	3,990
年內溢利／(虧損)		35,801	(205,180)
其他綜合收益，扣除稅項		-	-
綜合溢利／(虧損) 總額，扣除稅項		35,801	(205,180)
以下人士應佔：			
母公司權益擁有人		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)	12	0.0066	(0.0072)
持續經營業務的每股溢利 (每股人民幣)：			
母公司普通股權持有人應佔持續經營業務每股基本及攤薄溢利	12	0.0108	0.0063

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

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年	2014年
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資	4	10,595	-
貸款及應收款項類投資	14	690,000	490,000
可供出售金融資產	15	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	16	68,874	-
物業、廠房及設備	17	39,792	41,350
預付土地租賃款項	18	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	19	1,546,483	1,549,079
預付款項	20	1,675	8,539
其他應收款項	21	1,415,727	1,906,439
應收賬款	22	59,218	63,853
貸款及應收款項類投資	14	570,488	-
現金及銀行結餘	23	1,568,656	795,451
分類為持作待售的資產	13	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			
母公司權益擁有人：			
股本	24	4,110,841	4,110,841
其他儲備	25	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

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年	2014年
非流動負債			
優先擔保票據	26	1,290,490	-
計息銀行及其他借貸	27	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	27	365,000	896,000
應付賬款	29	149,942	161,534
其他應付款項及應計款項	29	270,964	116,883
預收剝離資產款項	13	538,975	553,549
土地開發產生的遞延收入	28	352,794	383,716
當期所得稅負債		336,628	359,841
與分類為持作待售資產直接 相關的負債	13	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

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

非執行主席
樊海斌

行政總裁
劉賀強

合併權益變動表

55

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	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	總計		
於2014年1月1日	24/25	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	24/25	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	24/25	4,110,841	579,270	(1,099,154)	3,590,957	293,465	3,884,422

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

合併現金流量表

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2015年	2014年
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)		34,269	(239,494)
經調整：			
待售土地開發減值撥備	6	-	604,798
其他應收款項減值撥備／(撥回)	5	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	18	377	3,826
無形資產攤銷		126	-
出售物業、廠房及設備之收益		(2,507)	(4,902)
已竣工投資物業之公允價值收益	13.c	-	(8,674)
公允價值變動引起的溢利	5	(2,925)	-
出售附屬公司及合營公司收益	8	(128,061)	(621,039)
分佔聯營公司及合營公司的虧損	4	51	158
貸款及應收款項類投資利息收入	5	(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	7	49,447	-
滙兌收益	5	(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
預付所得稅(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)
土地開發產生的遞延收入(減少)／增加		(30,922)	2,262
預收款項增加／(減少)		36,722	(23,309)
應付賬款及其他應付款項增加		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

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2015年	2014年
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)
可供出售金融資產的投資		(32,000)	-
貸款及應收款項投資	14	(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)	-
預收待售資產款項		-	553,549
已收銀行存款利息		38,106	19,447
支付剝離交易成本所產生的開支		(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			
發行優先擔保票據所得款項		1,288,057	-
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
償還銀行及其他借貸		(547,629)	(1,284,059)
關聯方借貸所得款項		-	500,000
償還關聯方借貸		(500,000)	-
就銀行借貸利息付款受限制的存款的現金解除		-	195,500
就銀行借貸作為受限制存款存置的現金增加		(206,186)	-
已付利息		(114,950)	(191,126)
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	23	1,373,159	876,294

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

截至2015年12月31日止財政年度
(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年起，本集團亦與地方政府訂立安排以涉足其根據固定回報獲取補償的項目。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」)及上置控股訂立股份認購協議(「認購協議」)，據此，國開國際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」)。認購事項已於2014年第一季度完成。因此，國開金融有限責任公司(「國開金融」)的全資附屬公司國開國際已成為本公司的最大股東。

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」)，以出售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」)。剝離主協議及執行剝離資產的詳情載於附註8及13。

本公司董事(「董事」)認為，自國開國際股份認購完成，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%。

附屬公司

附屬公司的主要業務於下文附註3披露。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.1 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。

財務報表已按歷史成本法編製，惟可供出售金融資產、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及投資物業已按公允價值計量除外。誠如附註13所詳述，持作待售組別按其賬面值與公允價值減出售成本之較低者入賬。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈刊，除另有指明者外，所有金額均已四舍五入湊整至千位(‘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負值，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額抵銷。

(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)，即使預期該等資產於報告期末後十二個月內不會變現。

2.2 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。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.2 會計政策及披露的變動 (續)

經修訂準則及詮釋 (續)

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，後續均應透過損益以公允價值計量。國際財務報告準則第3號不適用於合營安排的會計處理，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號物業、廠房及設備及國際會計準則第38號無形資產

該修訂可應追溯調整，澄清了國際會計準則第16號和國際會計準則第38號的資產參照可觀測的數據可以進行重新估值，通過調整總資產賬面價值為市場價值或決定賬面價值的市場價值、適當調節賬面價值總額使由此產生的賬面價值等於市場價值。此外，累計折舊或攤銷是資產總額與資產賬面價值的差異。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24號 – 關聯方披露

該修訂澄清，管理主體（向關鍵管理人員提供服務的主體）為受關聯方披露規限之關聯方。此外，使用管理主體的主體須披露管理服務產生之開支。該修訂應追溯調整。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公允價值的投資組合豁免的範圍，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。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40號 – 投資性房地產

該修訂澄清了國際會計準則第40號中的輔助服務在投資性房地產和自用房地產上有區別，需要參照國際財務報告準則第3號中的指引判斷投資性房地產的購買究竟為企業合並還是資產購買。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。

本集團並無提前採納已頒佈但未生效的任何準則、詮釋或修訂。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.3 重大會計判斷、估計及假設

編製財務報表需要管理層作出估計及假設，該等估計及假設影響在報告期末的收入、開支、資產及負債的申報金額以及或有負債的披露。然而，該等假設及估計的不明朗因素可導致可能需要對於未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的後果。

在應用本集團的會計政策時，管理層已作出以下判斷，而該等判斷對財務報表內確認的金額有最重大的影響：

判斷

投資物業及自用物業的分類

本集團釐定物業是否符合作為投資物業的資格，並已制訂作出該判斷的條件。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或作以上兩種用途的物業。因此，本集團考慮物業是否產生大致上獨立於本集團持有的其他資產的現金流量。

估計及假設

於各報告期間結束時會導致對下一財政年度內的資產及負債的賬面值有重大調整而有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源披露如下：

(i) 投資物業公允價值估計

投資物業乃於各報告期末由獨立專業合資格估值師使用收入法重估，基準為資本化源自現有租約的租金收入淨額，並適當考慮物業權益的潛在復歸收入。該等估值乃基於若干假設得出，並受限於不明朗因素，並可能與實際結果大有不同。在作出估計時，本集團考慮類似物業於活躍市場的現時價格資料，並採用主要基於在各報告期末存在的市場狀況得出的假設。

有關2015年投資物業的公允價值變動詳情，請參閱附註13.c。

(ii) 待售土地開發及待售開發中物業的賬面值

本集團的待售土地開發及待售開發中物業乃按成本及可變現淨值的較低者列值。

根據本集團的近期經驗及有關土地開發的性質，本集團估計分配至各地塊基建的成本及公共配套設施及基建應佔的成本以及其可變現淨值，即按當前市場狀況將會源自政府部門出售待售土地開發的收入減去竣工成本及為實現來自出售待售土地開發的收入而預期產生的成本。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

(ii) 待售土地開發及待售開發中物業的賬面值 (續)

待售開發中物業的成本具體包括已識別成本，包括收購成本、開發開支及借貸成本以及開發該等物業直接應佔的其他相關開支。可變現淨值乃由管理層參考當前市場狀況按日常業務過程中的估計售價，減去預期至完工的進一步成本及銷售及營銷成本得出。

倘成本高於估計可變現淨值，須就待售土地開發及待售開發中物業的成本超出其可變現淨值的金額計提撥備。該撥備將需要運用判斷及估計。倘預期與原來估計有所不同，將會對有關估計有所變動的期間內的待售土地開發及待售開發中物業的賬面值及撥備作出相應調整。

(iii) 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產乃按可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，以未來可能實現的將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利為限。遞延稅項負債乃按應課稅暫時性差額確認。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。當本集團相關公司日後的實際或預期稅務狀況與原來估計有所不同時，該等差額將會影響該估計有所變動期間內的遞延稅項資產及負債以及所得稅開支的確認。有關遞延稅項資產及負債的詳情，請參閱附註9。

(iv) 應收款項減值

應收款項減值乃按應收款項的可收回性評估得出。應收款項減值的識別需要管理層的判斷及估計。當實際結果或未來預期與原來估計有所不同，該差額將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面值及應收款項減值或減值撥回。有關應收款項的估計減值詳情，請參閱附註21及22。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

(v) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃按類似性質及功能的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗得出。該等估計可能會因技術革新及競爭者回應嚴重行業週期的行動而有重大變動。倘可使用年期少於過往估計年期，管理層將增加折舊開支，或管理層將會撤銷或撤減已遭棄置的技術過時資產。

物業、廠房及設備項目的賬面值乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能不可根據附註2.4所披露的會計政策收回時作出減值檢討。物業、廠房及設備項目的可收回金額乃按其公允價值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。

有關物業、廠房及設備的估計減值結餘詳情，請參閱附註17。

(vi) 計量土地開發收入

來自本集團營運地區內開發土地基建及配套公眾設施（由地方政府擁有）的收入乃分開分配及確認。來自土地開發的收入按其建築工程的相對公允價值分配予土地基建部分及公共配套設施部分，建築工程的相對公允價值乃經參考各部分的相關估計建築成本釐定，原因是該等部分的建築工程性質屬類似。

土地基建部分應佔的收入乃於相關土地使用權出售完成並且其特定的建築工程也完成時方能全數確認。然而，公共配套設施應佔的收入乃就於土地出售時已竣工的公共配套設施部分確認。該等公共配套設施未竣工部分應佔的其餘收入乃確認為遞延收入，作為財務狀況表內的流動負債，並將於相關建築工程完成時確認為收入。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與被投資公司業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力（如本集團獲賦予現有能以主導被投資公司相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資公司大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資公司其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司業績以已收及應收股息為限計入本公司損益及其他綜合收入表內。本公司於附屬公司的投資（根據國際財務報告準則第5號並非分類為持作待售）按成本減任何減值虧損入賬。

於合營公司的投資

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

釐定共同控制時考慮的因素與釐定對附屬公司的控制權時類似。

本集團於其合營公司的投資乃以權益法入賬。

根據權益法，於合營公司的投資初步以成本確認。投資的賬面值已作調整以就收購日期起本集團應佔合營公司的資產淨額的變動減任何減值虧損確認。有關合營公司的商譽（如有）乃計入投資的賬面值內，且不予以攤銷及就減值作個別測試。

損益及其他綜合收益表反映應佔合營公司的經營業績。該等被投資公司的其他綜合收入的任何變動呈列為本集團的其他綜合收入的一部份。此外，當於合營公司的股權直接確認變動時，本集團於權益變動表內確認其應佔的任何變動（如適用）。來自本集團與合營公司的交易的未變現收益及虧損乃以於合營公司的投資為限予以對銷。

本集團應佔合營公司溢利或虧損總額乃於合併損益及其他綜合收益表（經營溢利除外）上顯示，指合營公司的附屬公司的除稅後溢利或虧損及非控股權益。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

於合營公司的投資 (續)

合營公司的財務報表乃就投資者的相同報告期間編製。如有需要，將會作出調整以使有關會計政策與本集團的會計政策一致。

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於合營公司的投資確認減值虧損。本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於合營公司的投資已經減值。倘出現有關證據，本集團會計算減值金額，即合營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於損益及其他綜合收益表「分佔合營公司虧損」內確認虧損。

於失去對合營公司的共同控制權的情況下，本集團按其公允價值計量及確認其任何剩餘投資。合營公司於失去共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

流動與非流動分類

本集團於財務狀況表內按流動／非流動分類呈列資產及負債。資產在符合以下各項時分類為流動：

- 預期於正常營運週期變現或擬出售或消耗
- 持作的主要目的是交易
- 預期於報告期後十二個月內變現，或
- 為現金或現金等價物，除非於報告期後最少十二個月限制兌換或用於償還負債

所有其他資產分類為非流動。

負債在符合以下各項時分類為流動：

- 預期於正常營運週期結清
- 持作的主要目的是交易
- 預期於報告期後十二個月內結清，或
- 並無無條件權利延遲清償負債至報告期後至少十二個月

本集團將所有其他負債分類為非流動。

遞延稅項資產及負債分類為非流動資產及負債。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量金融工具，如可供出售金融資產，以及非金融資產，如投資物業。按攤銷成本計量的金融工具的公允價值於附註36披露。

公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於以下者進行：

- 於資產或負債的主要市場，或
- 於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場

主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。

資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技巧，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

- 第一層 – 相同資產或負債於活躍市場的市場報價（未經調整）
- 第二層 – 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得
- 第三層 – 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

就於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

就公允價值披露而言，本集團按資產或負債的性質、特點及風險以及上述的公允價值等級釐定資產及負債的類別。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產

金融資產於初步確認時乃分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資、可供出售金融資產或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具 (按適用者)。所有金融資產乃初步按公允價值加 (倘金融資產並非以公允價值計量入賬) 收購金融資產產生之交易成本確認。

購買或銷售須按照市場規定或慣例 (常規交易方式) 確定的時限內進行資產交付的金融資產乃於交易日 (即本集團承諾購買或出售資產的日期) 確認。

就後續計量而言，金融資產分為以下四類：

- 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產
- 貸款及應收款項
- 持至到期投資
- 可供出售金融投資

(a) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括持作交易金融資產及於初步確認時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。倘金融資產乃收購作於近期出售或購買，則會被分類為持作交易。衍生工具 (包括獨立嵌入式衍生工具) 亦會被分類為持作交易，除非其乃指定作國際會計準則第39號所定義之實際對沖工具。以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產乃按公允價值於財務狀況表內列賬，而公允價值變動淨額乃於損益及其他綜合收益表內呈列為其他收入。

主合約內嵌入的衍生工具乃作為獨立衍生工具入賬，並按公允價值入賬 (倘其經濟特性及風險與主合約並不密切相關及該等主合約並非持作交易或被指定為透過損益按公允價值列賬)。該等嵌入式衍生工具乃按公允價值計量，而公允價值變動乃於損益內確認。重新評估僅於需要作出大幅修訂現金流量的合約條款變動或重新分類以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時方會進行。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等金融資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬。攤銷成本於考慮任何收購折讓或溢價以及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷及減值產生的虧損於損益及其他綜合收益表予以確認。

該類別通常適用於貸款及應收款項、應收賬款及其他應收款項。有關貸款及應收款項的更多詳情，請參閱附註14、21及22。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產 (續)

(c) 持至到期投資

當本集團有正面意圖及能力將其持至到期時，擁有固定或可釐定款項及固定到期日的非衍生金融資產乃分類為持至到期。初步計量後，持至到期投資乃使用實際利率法按攤銷成本扣除減值計量。攤銷成本乃經考慮任何收購折讓或溢價及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷及來自減值的虧損乃於損益及其他綜合收益表內確認為財務成本。

(d) 可供出售金融投資

可供出售金融投資包括股權及債務證券。分類為可供出售的股權投資為並非分類為持作交易或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者。此類別的債務證券為擬無限期持有及可能因應流動資金需要或因應市場狀況變動而出售者。

於初步計量後，可供出售金融投資其後按公允價值計量，其未變現收益或虧損乃確認為其他綜合收入並於可供出售金融投資儲備中入賬，直至投資被終止確認，屆時累計收益或虧損乃於其他經營收入內確認，或投資於於累計虧損自可供出售金融投資儲備重新分類至損益及其他綜合收益表的財務成本時釐定為減值。持有可供出售金融投資所賺取的利息乃使用實際利率法呈報為利息收入。

本集團評估其於近期出售可供出售金融資產的能力及意圖是否仍然適用。當在罕有的情況下本集團因不活躍市場未能交易該等金融資產，本集團可能會選擇重新分類該等金融資產（倘管理層有能力及意圖於可見未來持有該等金融資產或持有至到期日）。

就自可供出售類別重新分類的金融資產而言，重新分類當日公允價值的賬面值成為其新攤銷成本，而任何過往就該項資產於權益賬內確認的收益或虧損乃使用實際利率法於該投資的剩餘年內攤銷至損益賬。新攤銷成本與到期金額的任何差額亦使用實際利率法於該資產的剩餘年內攤銷。倘資產其後被釐定為減值，則於權益賬內入賬的金額會被重新分類至損益內。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）會於以下情況終止確認（如從本集團的綜合財務狀況表刪除）：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將其全數支付予第三方；及(a)已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，本集團以本集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任為基準計量。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團於各報告期間結束時評估是否有任何客觀證據顯示金融資產或一組金融資產已經減值。倘因於初步確認資產後發生一項或以上事件(已發生「虧損事件」)且虧損事件對可以可靠地估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量有影響時，則被視為減值。減值證據可能包括債務人或一組債務人正面臨重大財務困難、拖欠或違反利息或本金付款、彼等將有可能破產或進行其他財務重組及有客觀數據顯示估計未來現金流量有可以計量的減少，如與違約有關的拖欠或經濟狀況的變動。

(a) 按攤銷成本列賬的金融資產

對於以攤銷成本入賬的金融資產，本集團會首先評估金額重大之個別金融資產有否個別出現客觀之減值證據，並整體評估金額不重大之個別金融資產。若本集團確定被個別評估之金融資產並不存在減值(不論是否重大)之客觀證據，則會將該資產包含於信貸風險特徵相似的金融資產組合當中，以作整體減值評估。被單獨作減值評估且減值虧損確認或將繼續確認的資產將不列入整體減值評估。

倘有客觀證據顯示已產生減值虧損，則虧損金額乃按資產賬面值及估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來預期信貸虧損)之間的差額計量。估計未來現金流量現值按金融資產原來實際利率折現。倘貸款有可變利率，計量任何減值虧損的折現率為當期實際利率。

資產賬面值將使用撥備賬予以削減，而虧損將於損益內確認。利息收入繼續按已削減賬面值，並使用用於計量減值虧損而貼現未來現金流量之利率累計。利息收入於損益及其他綜合收益表中列賬。貸款連同任何有關撥備乃於未來收回無實際可能及所有抵押品已全部變現或已轉讓予本集團時撤銷。倘於其後年度，估計減值虧損的金額因於確認減值後發生的事件有所增加或減少，過往確認的減值虧損乃透過調整撥備賬增加或減少。倘其後收回撤銷，則收回乃計入損益及其他綜合收益表內。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

(b) 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告日期評估是否有客觀證據顯示投資或一組投資已經減值。

就分類為可供出售的股權投資而言，客觀證據將包括投資的公允價值大幅或長期低於其成本。「重大」須就投資的原來成本作出評估，而「長期」乃按公允價值低於其原來成本的期間評估。當有減值證據時，累計虧損（按收購成本及當期公允價值的差額減去過往就該投資於損益及其他綜合收益表內確認的任何減值虧損計量）乃自其他綜合收入移除，並於損益及其他綜合收益表內確認。股權投資減值虧損並不會透過損益撥回，其於減值後的公允價值增加乃於其他綜合收入確認。

就分類為可供出售的債務工具而言，減值乃以按攤銷成本列賬的金融資產相同的準則評估。然而，就減值入賬的金額為按攤銷成本與當期公允價值的差額減去過往就該投資於損益及其他綜合收益表內確認的任何減值虧損計量的累計虧損。

日後利息收入繼續按資產已削減賬面值，使用用於計量減值虧損而貼現未來現金流量之利率累計。利息收入列作金融收入的一部份。倘在後續年度債務工具的公允價值增加，且增加部份可能在客觀上與減值虧損在損益及其他綜合收入表確認後發生的事項有關，則減值虧損透過損益及其他綜合收入表撥回。

按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債包括應付賬款、優先擔保票據及計息貸款及借貸，初步按公允價值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟在折現的影響不重大時，則按成本列賬。相關利息開支乃於損益賬內「財務成本」中確認。

當負債被終止確認時，收益及虧損乃透過攤銷過程在損益賬內確認。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益負債包括持作交易的金融負債及於初步確認後被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

倘其收購目的為於短期銷售，則金融負債會被分類為持作交易。獨立的嵌入式衍生工具亦會被分類為持作交易，除非其被指定為實際對沖工具。持作交易的負債的收益或虧損乃在損益賬內確認。在損益賬內確認的公允價值淨收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

終止確認金融負債

金融負債乃於負債項下的責任解除或取消或屆滿時終止確認。當現有金融負債由另一項來自相同借貸人的負債按重大不同的條款替代，或現有負債的條款大致上有所修訂，有關交易或修訂會被視為終止確認原來負債及確認新負債，而各自的賬面值的差額乃於損益賬內確認。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程（「在建工程」）外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其採購價及使資產進入作擬定用途的其工作狀況及地點的任何直接應佔成本。有關成本包括解散及移除該項目及重置其所在位置的初步估計成本。於物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及保養，一般於其產生期間在損益賬內扣除。當可清楚顯示開支已導致使用物業、廠房及設備項目預期取得的未來經濟利益有所增加，以及當該項目的成本可被可靠地計量時，則開支會被資本化，作為該項資產的額外成本或替代。

折舊以直線法計算，以於其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值（成本的10%）。就此而言，估計可使用年期如下：

酒店物業	樓宇為30年、設備為10年、裝置及裝修為5年
高爾夫球經營資產	高爾夫球場為40至50年、俱樂部樓宇為30年、俱樂部設備為10年、俱樂部裝置及裝修為5年
其他樓宇	20年
傢具、裝置及設備	5年
汽車	5年

當物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，該項目的成本會按合理基準於部分之間分配，而各部分會作獨立折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法於各報告期末進行檢討及預期調整（如適用）。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊 (續)

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當使用或出售該項目預期不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度之損益賬內確認的任何出售或停用的收益或虧損，為相關資產的公允價值減銷售成本及賬面值之差額。

在建工程指在建樓宇，乃按成本減任何減值列賬，並不予以折舊。成本主要包括建築期間的直接成本及資本化利息。在建工程於完成及可供使用時會被重新分類至物業、廠房及設備的合適類別。

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的已竣工物業及在建或重新開發物業。當達到投資物業的定義時，按租賃持有的物業會被分類為投資物業，並作為融資租賃入賬。

投資物業初步按成本（包括交易成本）計量。交易成本包括轉讓稅項、法律服務的專業費用及將物業帶入其能夠經營所需狀況的最初租賃佣金。倘達到確認準則，賬面值亦包括於成本產生時替代現有投資物業一部分的替代成本。

於初步確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值變動產生的收益或虧損乃於其產生的年度計入損益及其他綜合收益表內。

在建投資物業按公允價值列賬，而公允價值的變動則於損益賬內確認。

投資物業乃於其出售或永久撤離使用且預期自其出售並無任何未來經濟利益時終止確認。停用或出售投資物業的任何收益或虧損乃於停用或出售年度於損益賬內確認。

出售投資物業的收益或虧損乃按出售所得款項淨額及資產於過往完整期間的財務報表內的賬面值之間的差額釐定。

僅在停止自用或開始經營租賃的證據顯示用途改變時，方向投資物業作出轉撥。僅在開始自用或開始開發作銷售的證據顯示用途改變時，方自投資物業作出轉撥。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

待售土地開發

待售土地開發的開發成本包括開發、物料及供應物的成本總額、就建築期間有關借貸資金的資本化借貸成本及有關待售土地開發直接應佔的其他成本。

待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及按當前市場狀況估計本集團應佔源自政府部門出售待售土地開發的所得款項，減去估計至完工及實現源自出售待售土地開發產生的收入的成本。

個別待售土地開發項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

待售開發中物業

待售開發中物業乃按成本及可變現淨值的較低者於流動資產內入賬。

待售開發中物業的成本具體包括已識別成本，包括收購成本、開發開支及借貸成本以及開發該等物業直接應佔的其他相關開支。可變現淨值乃由管理層參考當前市場狀況按日常業務過程中的估計售價，減去預期於完工時產生的進一步成本及銷售及營銷成本得出。

個別開發中物業項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

存貨

存貨主要指酒店及高爾夫球場業務所用的供應物及低價消費品，其乃按購買時的成本入賬。供應物的成本乃採用先進先出方式釐定。有關高爾夫球場及酒店業務的低價消費品乃於發出以供使用時支銷。

存貨乃按報告期末的成本與可變現淨值的較低者估值。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價，經減去估計開支及作出銷售所需的有關稅項。可變現淨值乃按合約價格或市價釐定。

個別存貨項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可即時轉換至已知現金金額的短期、高流動性投資，其面對價值變動的不重大風險，並擁有一般為於收購起計三個月內的短到期日。

就財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金，包括無被限制使用的定期存款及性質類似現金的資產。

撥備

撥備乃於現時責任(法定或推定)因過往事件產生且可能將需要未來資源流出以清償該責任時予以確認，惟須可就責任金額作出可靠估計。

當折現的影響為重大時，就撥備確認的金額為於報告期末預期需要清償該責任的未來開支的現值。隨著時間流逝而增加的已折現現值金額乃計入損益及其他綜合收益表內的財務成本。

非金融資產減值

當顯示存在減值時，或當需要進行資產的年度減值測試(待售土地開發、存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的在用價值與其公允價值減銷售成本的較高者計算得出，並就個別資產釐定，除非該資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在該情況下乃就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。在評估在用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值及該資產特定的風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。

於各報告日期評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如存在該跡象，則估計可收回金額。過往就資產(若干金融資產除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關減值虧損的撥回乃於其產生期間計入損益賬內。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

經營租賃

資產擁有權的絕大部分回報及風險由出租人保留的租約乃入賬為經營租賃。當本集團為出租人時，本集團根據經營租賃出租的資產乃計入資產內，而根據經營租賃應收的租金乃按直線法於租賃期內計入損益賬內。當本集團為承租人時，根據經營租賃應付的租金乃按直線基準於租賃期內於損益賬內扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬。預付土地租賃款項的其後計量如下：

- i) 投資物業及在建投資物業以外的物業所產生的預付土地租賃款項（於採納經修訂國際會計準則第40號後）乃按直線法於租賃期內攤銷。興建物業期內的攤銷乃資本化為開發中物業的成本。於開始前及完成興建物業後期間的攤銷乃於損益賬內支銷。
- ii) 載於投資物業及在建投資物業內的預付土地租賃款項（於採納經修訂國際會計準則第40號後）不予攤銷，因為其乃按公允價值列賬。

持作待售及已終止經營的非流動資產

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要透過出售而非透過持續使用收回，則本集團將其分類為持作待售。該等分類為持作待售的非流動資產及出售組別乃按其賬面值及公允價值減銷售成本的較低者計算。只有當銷售極有可能及資產或出售組別在現況下可供立刻出售的情況下，持作待售分類的標準才視作達致。

物業、產房及設備以及無形資產一旦分類為持作分派則不計提折舊或攤銷。分類為持作待售的資產及負債於財務狀況表中單獨呈列為流動項目。

倘出售組別為某一實體已被出售之組成部份或被分類為持作待售，且其：

- 代表一項獨立的主要業務或一個主要經營地區
- 是一項單一協調計劃的一部份，而有關計劃旨在出售一項獨立的主要業務或一個主要經營地區，或
- 只為了再出售而收購的附屬公司，則出售組別符合已終止經營業務的資格

已終止經營業務不包括持續經營業務之業績及於合併損益及其他綜合收益表中列作單一金額，作為已終止經營業務的除稅後損益。

更多披露詳見附註13。除另有說明外，財務報表所有其他附註包括持續經營業務金額。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認

當可能有經濟利益將會流入本集團及收入可被可靠地計量時，則會按以下基準確認收入：

待售土地開發收入

本集團獲授權利於本集團經營其業務的地區內進行有關土地基建及公共配套設施(由地方政府擁有)的建築及預備工程。當地方政府透過公開招拍掛向土地買家出售地塊時，本集團有權自地方政府收取部分土地出售所得款項(包括相關公共配套設施(如有))。由於公共配套設施可自土地基建獨立識別，本集團將予收取的有關所得款項乃按其相對的公允價值於土地基建及公共配套設施之間分配。

待售土地開發收入乃於轉讓有關待售土地開發的風險及回報以及收入的金額可被可靠地計量時確認，其於完成有關建築工程以及出售土地時發生。因此，於出售土地時，分配予已竣工土地基建及已竣工公共配套設施的所得款項乃確認為收入，而分配至未竣工建築工程的所得款項乃遞延，並於有關建築工程完成時確認為收入。

開發物業銷售

物業銷售所得收入於完成銷售協議時(指物業竣工並交付予買方之時)確認。於各項銷售協議完成前對已售物業收取的按金及分期付款乃入賬列作自開發中物業預售所收取的墊款。物業開發所得收入乃於已終止經營業務中確認。

酒店業務收入

酒店業務收入指來自酒店及會議中心房間及會議設施以及出售有關餐飲的收入，其乃於提供服務或出售貨品時確認。酒店業務所得收入乃於已終止經營業務中確認。

高爾夫球場業務收入

高爾夫球場業務收入指來自年費、使用高爾夫球場及配套設備、提供高爾夫服務及提供高爾夫設備、餐飲等的收入，其乃於提供服務或出售貨品時確認。高爾夫球場業務所得收入乃於已終止經營業務中確認。

高爾夫俱樂部會籍收入

高爾夫俱樂部會籍賦予會員於會籍有效期間獲提供高爾夫業務相關服務或按低於向非會員收取的價格購買貨品或服務的權利。高爾夫俱樂部會籍收入乃按反映於預期提供利益的期間以直線法確認。高爾夫球場業務所得收入乃於已終止經營業務中確認。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

經營租賃收入

來自投資物業的經營租賃收入乃於租賃期間內按直線法確認，該租賃期為承租人已訂約租賃物業的不可取消期間以及承租人有權於作出或毋須作出額外付款下繼續租賃物業的任何進一步期間（當在租賃開始時，合理確定承租人將行使該權力時）。投資物業租賃所得收入乃於已終止經營業務中確認。

物業管理收入

物業管理收入乃於提供服務期間確認。物業管理所得收入乃於已終止經營業務中確認。

利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認，實際利率乃於金融工具預期年內實際折現估計未來現金收款至該金融工具的賬面淨值的利率。

股息收入

股息收入乃於股東收取付款權利獲訂立時（一般為股東批准股息之時）確認。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（即必要一段大量時間方可預備作其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本乃作為該等資產成本的一部分予以資本化。當該等資產已大致上預備作其擬定用途或出售時，則不再資本化有關借貸成本。就有待於合資格資產支銷的特定借貸的暫時性投資所賺取的投資收入乃自己資本化的借貸成本扣除。其他借貸成本乃於產生時確認為開支。

借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。資本化利息乃使用本集團經調整與特定開發有關的借貸後的加權平均借貸成本計算得出。當借貸與特定開發有關，資本化的金額為就該等借貸產生的利息總額減去就其暫時性投資產生的任何投資收入。利息乃於開展開發工程時予以資本化，直至實際完成日期為止。倘開發活動遭長期幹擾，則會中止財務成本的資本化。僅在準備作重新開發的資產所需的活動在進行時，利息亦就收購作特定重新開發的一組物業的採購成本予以資本化。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅乃於損益賬以外作為其他綜合收入確認或直接於權益賬內確認。

當期及過往期間的流動稅項資產及負債按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量，乃根據於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法），計及本集團經營所在的國家的當前詮釋及慣例得出。

遞延稅項乃以負債法按資產及負債的稅基與其於報告日期就財務申報而言的賬面值的所有暫時性差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃由商譽或並非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債所產生而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就涉及附屬公司及聯營公司的投資的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃按所有可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產以應課稅溢利將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可被使用為限確認，惟於以下情況則除外：

- 當遞延稅項資產有關於自初步確認並非業務合併的交易的資產或負債所產生的可扣減暫時性差額，而於交易時其並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅以可能有暫時性差額將會於可見未來撥回及應課稅溢利將可能用以抵銷暫時性差額可被使用為限予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末予以審閱，並減至不再可能擁有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認的遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並以可能擁有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為限確認。

遞延稅項資產及負債以預期資產被變現或清償負債的期間適用之稅率計量，並以於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法）為基準。

倘存在合法可執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債以及遞延稅項有關於相同應課稅實體及相同稅務部門，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會被抵銷。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

股息

當股息獲董事及股東批准及作出宣派時，其會確認為負債。

僱員退休福利

根據中國政府的相關法規，本集團旗下於中國內地經營的公司（「中國集團公司」）已參與地方市政府退休福利計劃（「計劃」），據此，中國集團公司須就其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以撥支其退休福利。本集團就計劃的責任僅為根據計劃支付持續供款。計劃項下的供款乃於產生時於損益賬內扣除。

於香港，本集團根據強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）為所有香港僱員參與定額供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。本集團作為僱主的供款於本集團向計劃供款時全數歸屬僱員。本集團按相關月薪的5%向該計劃供款，而本集團僱員則按1,250港元或其月薪的5%（以較低者為準），作為僱員強制性供款向該計劃供款。

以股份為基礎付款

本公司進行購股權計劃，以提供獎勵及回報予為本集團業務的成功作出貢獻的合資格參與者。本集團的僱員（包括高級行政人員）收取以股份為基礎付款形式的薪酬，而僱員則提供服務作為股權工具的代價（「以股權結算交易」）。

與僱員進行以股權結算交易的成本乃經參考其授出日期的公允價值計量。公允價值乃由本公司經估值師協助採用適當價格模型釐定。

以股權結算交易的成本乃於表現及／或服務條件達成期間（於相關僱員完全有權享有獎勵當日結束（「歸屬日期」））連同股權的相應增加確認。於各報告日期直至歸屬日期就以股權結算交易確認的累計開支反映歸屬期已屆滿的程度及本集團對將會最終歸屬的股權工具數目的最佳估計。期間於損益賬內扣除或計入的溢利或虧損指於該期期初及期終確認的累計開支變動。

概不就最終並不歸屬的獎勵確認開支，惟歸屬以市場狀況為條件的獎勵除外，其會被視為歸屬，而不論是否達到市場狀況，惟所有其他表現條件須為已經達成。

當以股權結算的獎勵的條款被修訂時，所確認的最低開支為倘條款未有修訂時的開支。額外開支會就任何修訂確認，若其會增加以股份為基礎付款的公允價值總額，或以其他方式對僱員有利（按於修訂日期計量）。

尚未行使購股權的攤薄效果作為額外股份攤薄反映於每股盈利的計算中（如適用）。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣換算

該等財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。本集團各實體決定其自身的功能貨幣，而包含於各實體的財務報表的項目均以該功能貨幣計量。所有外幣交易以本公司及其附屬公司各自的功能貨幣計量，並於初步確認時按與交易日的匯率相若的匯率以功能貨幣入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。貨幣項目結算或兌換產生的所有差額於損益表確認。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用初步交易日期的匯率換算。以外幣按公允價值計量的非貨幣項目則採用釐定公允價值當日的匯率換算。非貨幣項目重新匯兌所產生的收益或虧損按確認項目公允價值變動的收益或虧損的相同方式處理，即於其他綜合收入或損益確認公允價值收益或虧損的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收入或損益予以確認。

或有事項

或有負債或資產是因過往事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的存在僅視乎本集團並不能完全控制的不確定未來事件的發生或不發生而確定。或有負債及資產不會在本集團財務狀況表中予以確認。

政府補貼

政府補貼(包括非貨幣補貼)在合理確定將會收取補貼及將會符合所有附帶條件時會按其公允價值確認。當補貼與開支項目有關時，其有系統地於擬補償的成本所對應的期間確認為收入。當補貼與資產有關時，補貼會於得出該資產的賬面值前自相關資產扣除。補貼乃於資產實現收入期間經由資產開支的經扣減成本於損益及其他綜合收益表內確認。就本集團作為規劃及興建公共配套設施所收取的補貼乃自公共配套設施的開發成本扣除，並將會於確認有關公共配套設施服務的收入的过程中以增加溢利率的形式間接確認。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則

截至刊發本集團財務報表當日的已頒佈但尚未生效準則及詮釋披露如下。本集團擬於該等準則生效時採納該等準則（如適用）。

國際財務報告準則第9號金融工具

於2014年7月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第9號「金融工具」的最終版本，該版本反映了金融工具項目的所有階段，並代替國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及國際財務報告準則第9號的所有先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。國際財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。追溯應用必須進行，但比較數據並無強制追溯應用。倘首次應用日期在2015年2月1日之前，可提早應用國際財務報告準則第9號之先前版本（2009年、2010年及2013年）。本集團正在評估新訂準則之影響。

國際財務報告準則第14號監管遞延賬目

國際財務報告準則第14號是一項可選擇的準則，允許業務受價格管制的實體於首次採納國際財務報告準則時繼續就監管遞延賬戶結餘應用大多數現有會計政策。採納國際財務報告準則第14號的實體必須在財務狀況表內將監管遞延賬目呈列為單獨項目，並在損益及其他綜合收益表將該等賬目結餘的變動呈列為單獨項目。該準則亦規定披露實體的價格管制的性質以及相關風險以及該價格管制對其財務報表的影響。國際財務報告準則第14號於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。由於本集團為現有國際財務報告準則的編製者，故此準則並不適用。

國際財務報告準則第15號自客戶合約產生的收入

國際財務報告準則第15號於2014年5月頒佈，建立了一個新的將應用於自客戶合約產生的收入的五步模式。根據國際財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更加結構化的方法。新收入準則適用於所有實體，並將取代國際財務報告準則項下所有現時收入確認的規定。當國際會計準則理事會落實彼等修訂以將國際財務報告準則第15號生效日推遲一年，於2018年1月1日或其後開始之年度期間要求完全或調整追溯應用。准許提早應用。本集團正在評估新訂準則之影響。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

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。該等修訂預期於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效，並准許提早應用。預期該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

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(該資產為其一部分)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。該等修訂預期於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效，並准許提早應用。鑒於本集團並未使用收益法折舊其非流動資產，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。該等修訂預期於2016年1月1日或其後開始之年度期間追溯生效，並准許提早應用。由於本集團並無生產性植物，該等修訂預期不會對本集團產生任何影響。

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。該等修訂將於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效，並准許提早應用。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。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

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。該等修訂將於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。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。

目前預期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。

該等修訂可即時應用並於2016年1月1日或其後開始之年度期間強制應用。目前，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。該等修訂於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。目前，預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

國際財務報告準則第16號租賃

於2016年1月1日，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第16號租賃，規定承租人須初步將支付租賃款項的責任確認為租賃負債，並將於租賃期使用相關資產的權利確認為使用權資產。

租賃負債乃按於租賃期作出的租賃付款的現值計量。使用權資產初步按租賃負債、經調整租賃預付款項、獲取之租賃優惠、承租人初步直接成本(即手續費)以及估計修復、搬遷及拆除成本計量。承租人獲准透過有關資產類別選擇會計政策，以應用與國際會計準則第17號經營租賃會計法類似的方法，且不會就租期為12個月或以內的租賃(即短期租賃)確認租賃資產及租賃負債。承租人亦獲准按個別租賃基準作出選擇，以應用與現有經營租賃會計法類似的方法租賃低價值的相關資產(即低價值資產)。

國際財務報告準則第16號將於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用，提供新收益準則，國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益，已於國際財務報告準則第16號相同的日期應用。目前，預期國際財務報告準則第16號不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第12號的修訂就未變現虧損確認遞延稅項資產

國際財務報告準則第12號的修訂澄清就未變現虧損確認遞延稅項資產的規定，以消除實際應用中的差異。倘稅法限制使用虧損抵扣特定類型的收入，可扣減暫時性差額僅結合合適類型的其他可扣減暫時性差額進行評估。

實體須於2017年1月1日或之後開始之年度期間應用該修訂，允許提早應用。目前，預期該修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第7號的修訂現金流量表

國際會計準則第7號的修訂要求實體作出披露以便財務報表的使用者評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量所產生的變動及非現金變動。

實體須於2017年1月1日或之後開始之年度期間應用該修訂，允許提早應用。目前，預期該修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 本公司

	附註	2015年	2014年
非上市股份，按成本列示		2,024,561	2,024,561
減：減值撥備	(a)	(787,000)	(787,000)
向附屬公司墊款淨額	(c)	1,816,583	1,753,698
		3,054,144	2,991,259

- (a) 於2015年12月31日，本公司重估於上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）的投資減值，並釐定賬面值（扣除減值撥備）接近可收回金額（根據估計未來現金流量按每年13厘折現的在用價值（2014年：每年13厘））。因此，本公司並無於本公司截至2015年12月31日止年度的獨立財務報表內作進一步撥備或撥回減值虧損。

由於在上海金羅店開發的投資已於綜合入賬時全額抵銷及上海金羅店開發所有經營業績已包括於合併財務報表內，本公司獨立財務報表內所呈報於上海金羅店開發的投資的減值撥備並不影響合併財務報表。

- (b) 於2015年及2014年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：

由本公司直接持有

名稱	註冊成立地點 及日期	投資成本	擁有權權益比率(%)		主要業務
			2015年	2014年	
美高投資有限公司 (「美高」)	英屬維京群島 2005年8月19日	1,230,300	100.00	100.00	投資控股
匯領國際有限公司 (「匯領」)	英屬維京群島 2005年11月17日	794,261	100.00	100.00	投資控股
寶德投資有限公司	英屬維京群島 2006年10月18日	-	100.00	100.00	投資控股
新城(中國)商貿有限公司	英屬維京群島 2007年7月31日	-	100.00	100.00	投資控股
中國新城鎮控股有限公司 (「中國新城鎮控股」)	香港特別行政區 2014年7月17日	-	100.00	100.00	投資控股
China New Town Finance I Limited (「Finance I」)	英屬維京群島 2015年3月11日	-	100.00	-	投資控股
		2,024,561			

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2015年及2014年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立地點及 日期及已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務
			2015年	2014年	2015年	2014年	
美高及匯領	上海金羅店開發	中國 2002年9月26日 人民幣208,100,000元	72.63	72.63	72.63	72.63	土地開發
	上海美蘭湖醫院投資 有限公司	中國 2009年3月16日 人民幣200,000,000元	100.00	100.00	72.63	72.63	醫院投資及 健康諮詢
	成都上置置業有限公司	中國 2010年12月20日 人民幣20,000,000元	100.00	100.00	72.63	72.63	房地產開發
	上海美蘭湖婦產科醫院 有限公司	中國 2013年10月17日 人民幣10,000,000元	100.00	100.00	72.63	72.63	婦產科
	上海美蘭湖企業發展 有限公司	中國 2014年4月8日 人民幣70,000,000元	72.63	72.63	72.63	72.63	房地產租賃
	上海美蘭湖商業管理 有限公司	中國 2014年4月8日 人民幣70,000,000元	72.63	72.63	72.63	72.63	房地產租賃及 會議服務
	上海美蘭湖房地產開發 有限公司	中國 2014年4月8日 人民幣200,000,000元	72.63	72.63	72.63	72.63	物業管理及 酒店服務

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2015年及2014年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有 (續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立地點及 日期及已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務
			2015年	2014年	2015年	2014年	
匯領	上海嘉通實業有限公司 (「上海嘉通」)	中國 2006年4月12日 人民幣1,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	諮詢服務
寶德投資 有限公司	中國新城鎮發展(長春) 有限公司 (「中國新城鎮長春」)	英屬維京群島 2006年9月7日	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股
	中國新城鎮發展(無錫) 有限公司 (「中國新城鎮無錫」)	英屬維京群島 2006年10月18日	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股
	中國新城鎮發展(瀋陽) 有限公司 (「中國新城鎮瀋陽」)	英屬維京群島 2006年10月18日	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股
	Safewell Investment Limited	英屬維京群島 2007年2月14日	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股
	瀋陽李相新城現代農業 有限公司 (「瀋陽李相」)	中國 2007年3月6日 人民幣747,666,613元	90.00	90.00	90.00	90.00	土地開發
	上海智源管理諮詢 有限公司	中國 2007年6月21日 人民幣1,512,720元	100.00	100.00	100.00	100.00	企業投資諮詢
	長春新城汽車產業建設 有限公司 (「長春汽車」)*	中國 2007年11月15日 人民幣220,266,700元	50.00	80.00	50.00	80.00	土地開發
	瀋陽美蘭湖鄉村 (體育健身) 俱樂部有限公司	中國 2008年3月6日 人民幣17,703,750元	100.00	100.00	100.00	100.00	運動管理

* 於2014年12月31日，長春汽車為本集團附屬公司，而於2015年12月31日，其為本集團的合營公司(出售詳情見附註8)。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於2015年及2014年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有 (續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立地點及 日期及已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務
			2015年	2014年	2015年	2014年	
中國新城鎮 控股	國開新城鎮(北京) 管理諮詢有限公司	中國 2014年11月20日 人民幣25,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	房地產諮詢
	國開新城(北京)資產管理 有限公司(「國開新城」)	中國 2015年1月6日 人民幣110,000,000元	100.00	-	100.00	-	資產管理
	國開新城長春建設發展 有限公司**	中國 2015年12月2日 人民幣10,000,000元	100.00	-	100.00	-	房地產開發
	國開南京投資發展有限公司 (「國開南京」)	中國 2014年8月1日 人民幣90,000,000元	100.00	-	100.00	-	投資及 資產開發
	南京兆達投資有限公司	中國 2015年11月5日	100.00	-	100.00	-	投資
	國開現代農業投資管理 (北京)有限公司***	中國 2015年12月15日 人民幣22,155,700元	51.00	-	51.00	-	投資管理

** 註冊資本合共人民幣100,000,000元，由本集團全資擁有。於2015年12月31日，本集團已單方面注資人民幣10,000,000元，剩餘人民幣90,000,000元尚未實繳，僅由於該公司於最近成立。

*** 註冊資本合共人民幣47,692,600元，51.00%由本集團擁有。於2015年12月31日，本集團已單方面注資人民幣22,155,700元，剩餘人民幣2,167,526元尚未實繳，僅由於該公司於最近成立。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 (續)

- (c) 向附屬公司墊款指對中介控股公司的墊款，該等款項為無抵押、免息、無固定還款期限及預期以現金支付。中介控股公司將該等墊款用作撥支其對本集團間接附屬公司股權的投資控股，其詳情如下：

	附註	2015年	2014年
應收款項：			
中國新城鎮發展瀋陽		690,897	690,897
中國新城鎮發展無錫		658,053	658,053
中國新城鎮發展長春	(d)	176,320	176,320
新城鎮採購有限公司 (「採購」)		-	3,235
Safewell Investment Limited		1,513	1,513
中國新城鎮控股		400,000	400,000
減：減值	(d)	(110,200)	(176,320)
		1,816,583	1,753,698

- (d) 中國新城鎮長春的附屬公司長春汽車就終止於長春的土地開發相關的未清償應收款項作出為數人民幣1.99億元的全額撥備。長春汽車產生重大虧損，故其無法償還本公司向其作出的墊款。因此，對向長春汽車所付墊款進行減值評估後，本公司於截至2011年12月31日止年度在其自身的獨立財務報表中計提為數人民幣1.76億元的全額減值撥備。

於2015年11月，本公司全資附屬公司中國新城鎮長春與長春汽車經濟技術開發區管委會 (「長春管委會」) 的附屬公司長春凱達發展有限公司 (「長春凱達」) 簽署了股權轉讓協議，據此，中國新城鎮長春同意以人民幣6,628萬元的代價出售持有的長春汽車的30%股權予長春凱達。由於該有利發展，本公司於截至2015年12月31日止年度的獨立財務報表內撥回減值虧損人民幣6,612萬元。

該減值撥備僅於本公司獨立財務報表所呈報，但並不影響合併財務報表，因向附屬公司所付墊款已於合併時悉數抵銷，且長春汽車於出售日前的所有經營業績已計入合併財務報表。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 (續)

- (e) 擁有大部分權益之附屬公司
擁有重要非控股權益之附屬公司之財務資料載列如下：

非控股權益所持權益比例：

名稱	註冊成立及經營所在國家	2015年	2014年
上海金羅店開發	中國	27.37%	27.37%
瀋陽李相	中國	10.00%	10.00%
長春汽車	中國	不適用	20.00%

該等附屬公司之財務資料概要載列如下。該資料基於公司間抵銷前之金額。

2015年損益表概要：

	上海金羅店開發	瀋陽李相
收入	135,188	-
銷售成本	(36,579)	-
年內虧損及綜合虧損總額	(65,680)	(8,521)
非控股權益應佔	(17,977)	(852)
支付予非控股權益之股息	-	-

2014年損益表概要：

	上海金羅店開發	瀋陽李相	長春汽車
收入	186,512	-	-
銷售成本	(730,020)	-	-
年內(虧損)/溢利及綜合 (虧損)/收益總額	(482,823)	(8,770)	7,311
非控股權益應佔	(132,149)	(877)	1,462
支付予非控股權益之股息	-	-	-

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 (續)

- (e) 擁有大部分權益之附屬公司 (續)
於2015年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店開發	瀋陽李相
流動資產	2,239,581	925,933
非流動資產	2,965,851	11,491
流動負債	(3,016,957)	(292,426)
非流動負債	(1,157,481)	-
權益總額	1,030,994	644,998
以下應佔：非控股權益	282,183	64,500

於2014年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店開發	瀋陽李相	長春汽車
流動資產	2,239,344	924,320	680
非流動資產	2,867,696	18,932	29,209
流動負債	(2,976,323)	(289,733)	(8,674)
非流動負債	(1,034,043)	-	-
權益總額	1,096,674	653,519	21,215
以下應佔：非控股權益	300,160	65,352	4,243

2015年現金流量資料概要：

	上海金羅店開發	瀋陽李相
經營活動	95,800	(3,499)
投資活動	9,517	1,081
融資活動	(207,943)	-
現金及現金等價物減少淨額	(102,626)	(2,418)

2014年現金流量資料概要：

	上海金羅店開發	瀋陽李相	長春汽車
經營活動	615,435	4,986	(4,174)
投資活動	114,414	(3,222)	3,399
融資活動	(706,163)	-	-
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	23,686	1,764	(775)

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

4. 於合營公司的投資

	2015年	2014年
非上市股份	10,595	-

合營公司的詳情如下：

名稱	成立地點及日期	本集團佔擁有 權權益比率(%)		本集團佔實際 股本權益(%)		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		2015年	2014年	2015年	2014年			
長春汽車	中國 2007年11月15日	50%	80%	50%	80%	人民幣2.20億元	人民幣2.20億元	土地開發

於2015年，中國新城鎮長春向長春凱達出售長春汽車30%股權。緊隨交易完成後，本集團失去對長春汽車的控制及長春汽車成為本集團合營公司。

下文載列合營公司的財務資料概要（基於其國際財務報告準則財務報表）以及與合併財務報表內投資賬面值的對賬：

	2015年
流動資產	405
非流動資產	29,196
流動負債	(8,412)
非流動負債	-
權益	21,189
本集團擁有權權益比率	50%
投資賬面值	10,595

合營公司損益表概要：

	2015年
收入	-
銷售成本	-
管理費用	(102)
除稅前虧損	(102)
所得稅開支	-
年內虧損淨額	(102)
年內綜合虧損總額	(102)
本集團分佔年內虧損	(51)

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

5. 收入、其他收入及其他開支 收入

	2015年	2014年
土地開發	67,022	56,813
減：營業稅及附加費	-	-
	67,022	56,813

其他收入

	2015年	2014年
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	-
外匯收益淨額	1,483	12,424
撥回壞賬撥備	1,500	5,800
其他	3,026	1,843
	143,815	56,401

其他開支

	2015年	2014年
銀行手續費	505	734
壞賬撥備	2,803	-
其他	213	113
	3,521	847

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

6. 按性質分類的開支

	2015年	2014年
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
房產稅、印花稅及土地使用稅	441	819
廣告	-	8,745
租賃費用	5,743	4,916
物業管理服務開支	8,688	9,012
其他開支	25,561	17,085
銷售成本、銷售及分銷成本及管理費用總額	110,190	742,455

7. 財務成本

	2015年	2014年
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	-	-
	69,230	85,923

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

8. 出售附屬公司及與已終止經營業務有關的資產及負債的收益

於2015年11月，本集團全資附屬公司中國新城鎮長春與長春管委會附屬公司長春凱達訂立協議，將長春汽車30%股權出售予長春凱達，代價為人民幣6,628萬元。緊隨於2015年11月的交易完成後，本集團於長春汽車的股權由80%減少至50%，本集團其後失去對長春汽車的控制。即時扣除預扣稅人民幣14,000元後的淨代價人民幣6,627萬元已於2015年12月31日前全數收悉。長春汽車並不構成剝離資產。

於2015年2月及3月，經上置控股同意，上海金羅店開發訂立協議，將五間附屬公司出售予黑鷹（上海）投資管理有限公司（「黑鷹（上海）」），代價為人民幣14,573,952元。就出售五間附屬公司的資產及負債而言，剝離資產之相關資產及負債歸屬於上置控股的代價為人民幣14,573,952元。按剝離主協議約定之出售代價人民幣2,069,832,594元將因此相應地減少人民幣14,573,952元（附註13）。代價抵銷預收剝離資產款項。

於2015年7月，經上置控股同意，本公司訂立協議，將採購及其兩間附屬公司出售予黑鷹投資顧問有限公司（「黑鷹顧問」），即時扣除預扣稅人民幣2,399,065元後的淨代價為人民幣21,591,582元。就出售附屬公司的資產及負債而言，剝離資產之相關資產及負債歸屬於上置控股的代價為人民幣23,990,647元。按剝離主協議約定之出售代價人民幣2,069,832,594元將因此相應地減少人民幣23,990,647元（附註13）。於2015年12月31日，淨代價人民幣21,591,582元仍尚未收到（附註21）。

於出售日	長春汽車	已終止經營業務的 資產及負債
已出售資產／(負債) 淨值：		
物業、廠房及設備	672	24,516
其他資產	59	1,531
存貨	-	2,645
預付款項	-	3,134
其他應收款項	58,249	287,803
應收賬款	-	87,075
現金及銀行結餘	351	6,245
計息銀行及其他借貸	-	(84,950)
應付賬款	-	(77,257)
其他應付款項及應計賬款	(38,039)	(269,461)
預收款項	-	(5,363)
當期所得稅負債	-	(6,878)
	21,292	(30,960)
非控股權益	(4,743)	1,842
剩餘股權之公允價值	(10,646)	-
出售附屬公司及與已終止經營業務有關的資產及負債的除稅前收益	60,378	67,683
代價	66,281	38,565

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

8. 出售附屬公司及與已終止經營業務有關的資產及負債的收益(續)

於2014年12月，經上置控股同意，本集團全資附屬公司中國新城鎮無錫訂立協議，將無錫項目出售予無錫市新區經濟發展集團總公司(「無錫新發集團」)，即時扣除預扣稅人民幣64,893,131元後的淨代價為人民幣1,133,905,524元。無錫項目項下的部分資產為剝離資產的一部分，因此，磋商此項交易時已取得上置控股的同意。原則上同意剝離無錫項目產生的收益大部分歸屬持續經營業務。另外，並非按原計劃將已終止經營業務有關的資產及負債轉撥至上置控股，該等資產及負債將轉撥至無錫新發集團。

就出售無錫項目而言，剝離資產之相關資產及負債歸屬於上置控股的代價為人民幣600,246,164元。按剝離主協議約定之出售代價人民幣2,069,832,594元將相應地減少人民幣594,246,164元(附註13)，該金額為歸屬於剝離資產代價(人民幣600,246,164元)扣減應由上置控股承擔之無錫新瑞醫院增資款項(人民幣6,000,000元)。

於出售日	無錫項目 (剝離資產除外)	已終止經營 業務的 資產及負債
已出售(負債)/資產淨值：		
於合營公司的投資	-	55,498
物業、廠房及設備	38,623	23,110
已竣工投資物業	-	51,000
在建投資物業	-	106,000
預付土地租賃款項(流動)	85,349	-
遞延稅項資產	16,460	-
待售土地開發	2,373,650	93,681
存貨	-	107
預付款項	-	199
其他應收款項	2,407	330,651
應收賬款	-	57
現金及銀行結餘	1,579	4,699
應付賬款	(1,266,681)	(17,504)
其他應付款項及應計款項	(949,044)	(798)
應付關連方款項	(3,000)	-
遞延稅項負債	-	(2,682)
土地開發產生的遞延收入	(286,649)	-
當期所得稅負債	(16,482)	(5,770)
	(3,788)	638,248
非控股權益	(13,750)	(42,950)
出售附屬公司及與已終止經營業務有關的資產及負債的收益	616,091	4,948
代價	598,553	600,246

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

8. 出售附屬公司及與已終止經營業務有關的資產及負債的收益(續)

即時扣除預扣稅人民幣64,893,131元後，淨代價人民幣1,133,905,524元將以現金支付。人民幣6.08億元已於2015年1月收悉。於2015年12月31日，剩餘代價人民幣5.26億元仍尚未支付(附註21)。此外，本集團亦有應收無錫項目款項約人民幣7.38億元未收到(附註21)。

有關出售附屬公司及與已終止經營業務有關的資產及負債的現金及現金等價物淨流出分析如下：

截至2015年12月31日止年度	長春汽車	已終止經營 業務的 資產及負債
已收現金	66,281	-
出售的現金及銀行結餘	(351)	(6,245)
出售附屬公司及與已終止經營業務有關的 資產及負債的現金及現金等價物淨流入／(流出)	65,930	(6,245)

截至2014年12月31日止年度	無錫項目 (剝離資產除外)	已終止經營 業務的 資產及負債
已收現金	-	-
出售的現金及銀行結餘	(1,579)	(4,699)
出售附屬公司及與已終止經營業務有關的 資產及負債的現金及現金等價物淨流出	(1,579)	(4,699)

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。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

9. 所得稅 (續)

中國內地預扣稅 (續)

根據中國企業所得稅法，本集團成員公司的非居民企業將按來自中國內地的收入繳納10%預扣稅，如利息收入及源自出售股權投資的收益。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。本集團於國際會計準則第12號所得稅範疇釐定該等預扣稅，並於損益及其他綜合收益表確認該等預扣稅為稅項開支。

所得稅的主要部份為：

	2015年	2014年
所得稅開支／(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	(5,254)	(44,941)

稅項開支／(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%
毋須課稅的收入	-	-	(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	7,773	8.0%	(13,027)	136.5%	(5,254)	-5.9%

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%
撤銷先前確認之稅務虧損	-	-	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	63,935	10.7%	(108,876)	15.6%	(44,941)	44.9%

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

9. 所得稅 (續)

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		合併損益及其他綜合收益表	
	2015年	2014年	2015年	2014年
遞延稅項資產／(負債)				
待售土地開發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／(開支)			15,042	(40,298)

遞延稅項變動：

	2015年	2014年
於1月1日	19,998	100,430
已於損益內確認之稅項收入／(開支)	15,042	(40,298)
出售附屬公司	-	(13,778)
已終止經營業務	-	(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. 股息

本公司建議不會就2015年12月31日止年度向股東派付末期股息 (2014年：零)。

11. 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，母公司擁有人應佔綜合溢利／(虧損) 分別包括溢利人民幣100,227,000元及虧損人民幣4,149,000元，已於本公司財務報表內處理。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

12. 每股溢利／(虧損)

於截至2015年及2014年12月31日止年度，每股基本溢利／(虧損)金額以母公司普通股權持有人應佔溢利／(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／(虧損)及股份數據：

	2015年	2014年
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)	65,141	(61,404)
用於計算每股基本及攤薄溢利／(虧損)的 加權平均普通股數目	9,846,119,747	8,571,409,793
每股基本及攤薄溢利／(虧損) (人民幣)	0.0066	(0.0072)
持續經營業務的每股基本及攤薄溢利 (人民幣)	0.0108	0.0063
已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損 (人民幣)	(0.0042)	(0.0135)

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。

13. 已終止經營業務

作為認購協議的附錄(附註1)，本公司與上置控股訂立剝離主協議，據此，在認購事項完成後24個月內，本公司已有條件同意出售而上置控股已有條件同意購買與本集團在中國內地新城鎮項目規劃及發展的主要業務無關的指定資產及負債，剝離資產，總代價為人民幣2,069,832,594元，在剝離協議所載條款及條件的規限下以現金分期支付(「資產剝離交易」)。然而，剝離主協議的訂約各方經磋商後可同意向上置控股及其附屬公司以外的第三方出售剝離資產。資產剝離交易須待認購事項(如上文所述已於2014年第一季度完成)完成後，方可作實。根據剝離主協議，本公司就出售該等資產有權收取的現金代價已固定，不會受到與該等資產有關的後續損益的影響。

迄今，根據附註8所披露，有關剝離資產的以下資產及負債轉讓已完成：

	代價
無錫項目至無錫新發集團	594,246
五間附屬公司至黑鷹(上海)	14,574
採購及其兩間附屬公司至黑鷹顧問	23,991

於2015年12月31日，剝離資產在本公司財務報表中分類為持作待售資產並視為本集團的已終止經營業務，剝離主協議之未結算出售代價人民幣14.37億元(2014年：人民幣14.75億元)。

於2015年6月9日，上置宣佈，中華人民共和國常州市人民檢察院對施建先生執行指定居所監視居住的措施(「該措施」)。由於施建先生亦為上置控股的控股股東兼董事會主席，負責收購剝離資產，故剝離主協議進程遭到延遲及向上置控股轉讓剝離資產的整體進程受到影響。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

13. 已終止經營業務 (續)

此外，由於出售無錫項目集團的相關交交手續因若干外部因素出現延誤，出售將延期完成，故於2015年1月支付人民幣6.08億元後，有關付款日期暫時延遲。本集團管理層認為代價及應收款項將根據與無錫新發集團的持續溝通及對情況的評估於適當時候支付。

儘管向上置控股或其指定方出售已終止經營業務的整體進程已超過原預期時間，但已於年內取得進展。本集團管理層積極與上置控股進行磋商，並尋找新客戶，且在上置控股同意的情況下若干安排正在磋商中。管理層評估及估計轉讓剝離資產將於未來12個月完成。迄今，預收黑鷹(上海)的人民幣553,549,000元已提前收到。此外，上置控股於本公司持有的14.91%權益股份已抵押予國開國際，以保證必要情況下剝離資產購買合同和履行。

已終止經營業務於以下年份的財務業績載列如下：

	附註	2015年	2014年
收入	13.a	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	13.b	(75,888)	(105,070)
分佔合營公司的虧損		-	(158)
已終止經營業務除稅前虧損		(121,637)	(144,522)
所得稅		(3,722)	(9,669)
已終止經營業務的年內虧損		(125,359)	(154,191)
出售部分已終止經營業務資產及負債之除稅後收益	8	67,683	3,990
已終止經營業務的年內虧損總額		(57,676)	(150,201)

a. 已終止經營業務的收入如下：

	2015年	2014年
物業開發	48,600	234,649
酒店業務	28,113	49,980
高爾夫業務	33,604	95,589
投資物業租賃	17,130	15,337
醫院業務	36,326	18,592
其他	335	2,125
減：營業稅及附加稅	(12,625)	(29,674)
總計	151,483	386,598

財務報表附註

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

13. 已終止經營業務 (續)

b. 已終止經營業務的財務成本如下：

	2015年	2014年
須於5年內全數償還的銀行及其他借貸利息	83,051	108,739
減：資本化利息	(7,163)	(3,669)
	75,888	105,070

於2015年及2014年12月31日分類為持作待售的資產及負債的主要分類如下：

	附註	2015年	2014年
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	13.c	698,000	698,000
預付土地租賃款項－長期		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	13.d	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
其他應收款項		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			
非流動計息銀行及其他借貸	13.f	688,619	947,690
出售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入	13.e	453,296	470,107
遞延稅項負債		4,665	4,665
計息之銀行及其他借貸	13.f	488,471	573,480
應付賬款		412,734	463,182
其他應付款項及應計款項		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相關的負債		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

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

13. 已終止經營業務 (續)

於2015年及2014年12月31日分類為持作待售的資產及負債的主要分類如下：(續)

c. 於2015年及2014年12月31日，已竣工投資物業如下：

描述及地點	現時用途	2015年	2014年
北歐風情街，中國上海	零售街	488,000	488,000
購物中心，中國上海	超級市場	210,000	210,000
		698,000	698,000

已竣工投資物業的變動如下：

已竣工投資物業	2015年	2014年
於年初	698,000	689,326
加：公允價值增加的收益	-	8,674
於年終	698,000	698,000

該等公允價值乃由獨立專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)估值。

d. 於2015年及2014年12月31日，待售開發中物業如下：

	2015年	2014年
按成本：		
在中國上海市	1,285,263	1,279,260
在中國成都市	303,760	261,918
	1,589,023	1,541,178
就成本超過可變現淨值的差額撥備：	-	(1,615)
	1,589,023	1,539,563

e. 出售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入乃於提供相關利益的預期期間內按直線法遞延及確認。截至2015年及2014年12月31日止年度，分別為人民幣16,811,000元及16,101,000元的出售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入已撥入已終止經營業務損益及其他綜合收益表。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

13. 已終止經營業務 (續)

於2015年及2014年12月31日分類為持作待售的資產及負債的主要分類如下：(續)

f. 於2015年及2014年12月31日，計息銀行及其他借貸如下：

	2015年	2014年
銀行及其他借貸－有抵押	797,090	1,121,170
銀行及其他貸款－有擔保	380,000	400,000
銀行及其他借貸－無抵押且無擔保	-	-
	1,177,090	1,521,170

計息銀行及其他借貸須償還如下：

	2015年	2014年
6個月內	351,694	448,940
6個月至9個月	29,770	24,770
9個月至12個月	107,007	99,770
1年至2年	321,789	303,780
2年至5年	172,660	400,660
5年以上	194,170	243,250
	1,177,090	1,521,170

本集團以人民幣計值的已終止經營業務的計息銀行借貸於截至2015年12月31日止年度按5.5%至10.0%的年利率計息(2014年：按5.5%至10.0%的年利率計息)。

銀行借貸－有抵押

於2015年12月31日，銀行借貸人民幣772,090,000元(2014年：人民幣1,006,170,000元)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、已竣工投資物業、待售開發中物業以及預付土地租賃款項，該等抵押品於2015年12月31日的賬面淨值分別為人民幣108,491,000元(2014年：人民幣422,367,000元)、人民幣605,365,000元(2014年：人民幣605,365,000元)、人民幣1,180,288,000元(2014年：人民幣1,167,353,000元)及人民幣454,062,000元(2014年：人民幣526,653,000元)。其中貸款人民幣79,570,000元(2014年：人民幣88,650,000元)亦由施建先生提供擔保(除抵押外)，及貸款人民幣407,100,000元(2014年：人民幣589,600,000元)亦由上置提供擔保(除抵押外)。另一筆貸款人民幣285,420,000元(2014年：人民幣327,920,000元)亦由幾間公司及個人，包括上海金羅店開發、上海美蘭湖商業管理有限公司、上置、上海碩誠置業有限公司、上海美蘭湖房地產開發有限公司、施建先生及司曉東女士及無錫永慶房地產有限公司提供擔保(除抵押外)。

於2015年12月31日，銀行借貸人民幣25,000,000元(2014年：人民幣30,000,000元)乃以上海安信復興置地有限公司的地產作抵押。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

13. 已終止經營業務 (續)

於2015年及2014年12月31日分類為持作待售的資產及負債的主要分類如下：(續)

銀行及其他借貸－有擔保

於2015年12月31日，長期貸款人民幣380,000,000元(2014年：人民幣400,000,000元)亦由幾間公司及個人提供擔保，包括上海金羅店開發、上置集團、上海碩誠置業有限公司、上海美蘭湖房地產開發有限公司、施建先生及司曉東女士及無錫永慶房地產有限公司。

與剝離資產有關的淨現金流如下：

	2015年	2014年
經營活動	307,985	360,508
投資活動	(44,335)	60,699
融資活動	(333,804)	(424,919)
現金流出淨額	(70,154)	(3,712)

每股虧損 (人民幣)：	附註	2015年	2014年
已終止經營業務年內基本及攤薄虧損	12	(0.0042)	(0.0135)

14. 貸款及應收款項類投資

	2015年	2014年
國開雨花	a) 490,000	490,000
丹陽公共私營合作制 (「PPP」)	b) 200,000	–
丹陽新孟河	c) 200,000	–
其他貸款	370,488	–
	1,260,488	490,000
分類為於12個月內到期的流動資產金額	570,488	–
分類為非流動資產金額	690,000	490,000

- a) 於2014年11月3日，本集團與南京市雨花臺區人民政府(「雨花台區政府」)及本集團控股股東國開金融簽訂合作框架協議，以參與兩橋區域的土地一級開發，總佔地面積為21.4平方公里(「兩橋項目」)。根據協議，雨花台區政府同意按照合約協定委任南京國開雨花城市更新發展有限公司(「國開雨花」)為兩橋項目的唯一授權土地一級開發商。此後，本集團向國開雨花注資人民幣4.9億元。雨花台區政府同意通過南京市雨花台區國有資產經營中心(「雨花台區國資經營」)保證本集團增資於國開雨花的資金獲得12.8%的稅後固定回報。本集團將不會分佔國開雨花的經營溢利，亦不會承擔其經營虧損。

合作協議期限於五年屆滿後，雨花台區政府有義務按可釐定價格(本金人民幣490,000,000元加應收利息)購回由本集團持有的股份。因此，該投資分類為貸款及應收款項類投資。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

14. 貸款及應收款項類投資 (續)

- b) 於2015年7月，本集團與丹陽投資集團有限公司(「丹陽投資」)及江蘇丹陽市政建設有限公司簽訂PPP投資合作協議，以進行丹陽市城區排洪通道整治工程及蘇南運河丹陽城區段航道整治工程項目的建設運營。根據本協議，本集團附屬公司中國新城鎮控股及國開新城作為社會投資人，擬向丹陽市天晟新城建設投資發展有限公司(「丹陽天晟」或「項目公司」)累計增資人民幣2億元，佔丹陽天晟36.6%的股本。本集團將於投資期內每季度獲得年化13%的固定投資收益(須由丹陽投資支付)。PPP協議期限於二年屆滿後，丹陽投資有義務按代價(相等於實際投資資本)購回本集團於丹陽天晟的股份。就此，該投資分類為貸款及應收款項類投資。
- c) 於2015年12月，本集團與丹陽投資及丹陽成泰建設發展有限公司(「丹陽成泰」)簽訂投資合作協議，以進行丹陽市新孟河延伸拓浚工程項目的投資建設。根據本協議，本集團附屬公司中國新城鎮控股及國開新城作為社會投資人，擬向丹陽市天晟水利建設發展有限公司(「天晟水利」或「項目公司」)合計增資人民幣2億元，提供本項目的建設資金。本集團佔天晟水利33.3%的股本。本集團將於投資期內每季度獲得年化12%的固定投資收益(須由丹陽成泰支付)。本協議期限於一年屆滿後，丹陽成泰有義務按代價(基於實際投資資本加應收利息)購回本集團於天晟水利的股份。就此，該投資分類為貸款及應收款項類投資。

15. 可供出售金融資產

於2015年7月，本集團附屬公司國開南京簽訂協議，以人民幣3,750萬元購買江蘇紅土軟件產業創業投資有限公司13.89%的股權。該公司將參與南京雨花台區軟件谷A5地塊的開發。於2015年12月31日，國開南京已付清人民幣3,200萬元。

16. 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，本集團全資附屬公司國開新城就投資合夥企業國開(北京)-交行新型城鎮化發展基金(「城鎮化發展基金」)簽訂有限合夥協議，基金規模為人民幣100億元。

作為劣後層有限合夥人，國開新城承諾於該合夥企業出資1.5%，金額為人民幣1.5億元，並將分享剩餘價值。於2015年12月31日，國開新城已於該合夥企業投資人民幣6,594.9萬元，用於各種債務及股權投資。本集團的管理層已將該等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。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

17. 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
原成本							
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
累計折舊							
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
減值							
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	–	–	–	–	–	–	–
賬面淨值							
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

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

18. 預付土地租賃款項

本集團的預付土地租賃款項指預付經營租賃款項，而其變動乃分析如下：

	2015年	2014年
於中國內地，以下列租約持有：		
— 10年至50年	11,657	12,034
— 50年以上	-	-
	11,657	12,034
	2015年	2014年
於年初	12,034	886,898
添置	-	3,474
出售已完工的物業	-	(76,488)
出售附屬公司	-	(172,734)
於損益賬扣除的攤銷	(377)	(3,826)
資本化為待售開發中物業的攤銷	-	(9,380)
轉撥至持作待售	-	(615,910)
於年終	11,657	12,034

於2015年及2014年12月31日，上述預付土地租賃款項概無持作開發為待售物業，須分類為流動資產。

19. 待售土地開發

	2015年	2014年
按成本及可變現淨值兩者之較低者：		
中國內地	1,546,483	1,549,079

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。

誠如附註2.4有關待售土地開發的收入確認的會計政策所述，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。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

19. 待售土地開發 (續)

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，上海金羅店開發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。

20. 預付款項

	2015年	2014年
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租賃及物業管理費用人民幣1,126,000元。

於2014年12月31日的預付款項主要包括就總部裝修及租賃的預付款項人民幣8,536,000元。

21. 其他應收款項

	附註	2015年	2014年
其他應收款項			
出售代價淨額	8	547,467	1,133,906
應收無錫項目款項	8	738,027	738,027
源自貸款及應收款項類投資之利息		75,293	7,770
應收長春管委會款項	(a)	-	182,569
其他		73,136	44,932
		1,433,923	2,107,204
減：減值	(a)	(18,196)	(200,765)
其他應收款項淨額		1,415,727	1,906,439

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

21. 其他應收款項 (續)

其他應收款項的賬齡分析如下：

	2015年		
	其他 應收款項	減： 減值撥備	其他應收 款項淨額
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)	-
	1,433,923	(18,196)	1,415,727

	2014年		
	其他 應收款項	減： 減值撥備	其他應收 款項淨額
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
	2,107,204	(200,765)	1,906,439

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，結餘指開發成本及有關補償(須由長春管委會償還)。由於長春管委會延遲支付，本集團已就未清償結餘作出全數撥備。於2015年，未清償結餘連同撥備因處置長春新城被終止確認。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

22. 應收賬款

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

應收賬款的賬齡分析如下：

	2015年		
	應收款項	減：減值撥備	應收款項淨額
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
	59,218	-	59,218

	2014年		
	應收款項	減：減值撥備	應收款項淨額
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。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

23. 現金及銀行結餘

	2015年	2014年
庫存現金	152	534
銀行現金	1,373,007	875,760
現金及現金等價物	1,373,159	876,294
受限制銀行存款	206,186	–
轉撥至已終止經營業務的銀行及庫存現金	(10,689)	(80,843)
	1,568,656	795,451

銀行活期存款按照銀行活期存款利率取得利息收入。

於2015年12月31日，受限制銀行存款為人民幣206,186,000元（2014年：零），作為銀行借貸的抵押。

按以下貨幣計值的現金及存款的賬面值載列如下：

以下貨幣的人民幣等值：	2015年	2014年
新加坡元	258	168
人民幣	1,566,972	788,130
港元	1,354	7,052
美元	72	101
	1,568,656	795,451

人民幣不可自由轉換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行轉換人民幣為其他貨幣。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

24. 股本

本集團及本公司

	2015年		2014年	
	股份數目 (千股)	金額*	股份數目 (千股)	金額*
法定普通股	20,000,000		20,000,000	
已發行及繳足普通股：				
年初股本	9,846,120	4,110,841	4,498,199	2,980,809
配售新股	-	-	5,347,921	1,130,032
年終股本	9,846,120	4,110,841	9,846,120	4,110,841

* 本公司的股份並無面值。於2007年曾進行股份分拆，據此，一股現有股份分拆為75,000股股份。

普通股的持有人有權於董事會宣派股息且經股東批准時收取股息。普通股均在無限制下每股附帶一票。

25. 其他儲備

本集團

	重組時推算 的權益出資	於購回可 轉換債券時 收取出資	其他	總計
於2014年1月1日、2014年及2015年12月31日	224,032	163,433	191,805	579,270

本公司

	重組時推算 的權益出資	於購回可 轉換債券時 收取出資	其他	總計
於2014年1月1日、2014年及2015年12月31日	1,557,445	163,433	191,805	1,912,683

於截至2015年及2014年12月31日止年度，其他儲備並無變動。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

25. 其他儲備 (續)

其他儲備的性質及用途

重組時推算的權益出資

本公司應用權益結合法為於2006年12月20日發生的共同控制業務綜合入賬。此為因應用權益結合法而入賬的本公司應佔的本集團淨資產與股本和保留盈利總和之間的差額。

於購回可轉換債券時收取出資

此為就本公司購回可轉換債券時由上置控股的出資。

其他

此為本公司發行的若干可轉換債券於購回時權益部分公允價值變動。

26. 優先擔保票據

於2015年5月，本公司全資附屬公司Finance I完成發行人民幣13億元的優先擔保票據，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：

	2015年
於年初	-
優先擔保票據所得款項淨額	1,288,057
利息費用	49,447
利息支付	(36,044)
於年終	1,301,460
分類為流動負債 (附註29)	10,970
分類為非流動負債	1,290,490

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

27. 計息銀行及其他借貸

計息銀行及其他借貸(全部以人民幣計值)的詳情如下：

	2015年	2014年
銀行及其他借貸－有抵押	200,000	246,000
銀行及其他借貸－有擔保	324,030	–
其他借貸－無抵押及無擔保	150,000	650,000
	674,030	896,000

計息銀行及其他借貸須償還如下：

	2015年	2014年
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	–	–
	674,030	896,000

本集團以人民幣計值的計息銀行借貸於截至2015年12月31日止年度按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，本集團已悉數償還來自關聯方的借貸人民幣5億元(見附註31)，按10%的固定年利率計息。

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1.5億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1.5億元)。

本集團於2015年12月31日有人民幣1.1億元的未提取信貸融資(2014年：零)。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

28. 遞延收入

	附註	2015年	2014年
以下各項產生的遞延收入：			
待售土地開發	(i)	352,794	383,716
		352,794	383,716

附註：

- (i) 待售土地開發產生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。

29. 應付賬款、其他應付款項及應計款項

	2015年	2014年
應付賬款	149,942	161,534
薪酬及福利	13,478	5,356
應計優先擔保票據票面利息	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
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	26,477	26,477
應付剝離交易成本	7,119	12,106
應付申請國家4A級旅遊風景區(羅店新城鎮)產生之開支	3,200	3,200
應付關聯方款項(附註31(a))	36,908	-
應付已出售附屬公司結餘	101,410	-
其他	56,470	48,350
	420,906	278,417

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。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

29. 應付賬款、其他應付款項及應計款項 (續)

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

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

30. 僱員福利及董事薪酬 僱員福利 (包括董事)

	2015年	2014年
計入管理費用：		
工資及薪金	26,605	25,266
社會福利 (退休金除外)	5,136	1,127
退休金 — 界定供款計劃	3,088	2,041
員工福利及花紅	12,559	6,079
	47,388	34,513

董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	2015年	2014年
袍金	1,184	1,217
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,359	8,874
以股權結算購股權開支	-	-
退休金計劃供款	-	91
	4,543	10,182

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

30. 僱員福利及董事薪酬 (續)

董事薪酬 (續)

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：

截至2015年12月31日止年度	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金計劃 供款	總計
施建*	-	571	-	571
李耀民	-	595	-	595
劉賀強	-	919	-	919
楊美玉	-	560	-	560
任曉威	-	714	-	714
陳頌國	376	-	-	376
江紹智	331	-	-	331
張浩	210	-	-	210
葉怡福	267	-	-	267
	1,184	3,359	-	4,543

* 於2015年罷免董事職務。

截至2014年12月31日止年度	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金計劃 供款	總計
施建	-	1,585	-	1,585
李耀民	-	1,387	-	1,387
顧必雅*	-	2,291	-	2,291
茅一平*	-	1,485	63	1,548
劉賀強	-	449	-	449
施冰*	-	547	28	575
楊美玉	-	169	-	169
錢毅鋒*	-	607	-	607
任曉威	-	306	-	306
余偉亮*	-	48	-	48
陳頌國	399	-	-	399
江紹智	351	-	-	351
張浩	206	-	-	206
葉怡福	261	-	-	261
	1,217	8,874	91	10,182

* 於2014年辭任董事。

誠如上表所列，董事並無放棄任何薪酬。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

30. 僱員福利及董事薪酬 (續)

五名最高薪酬僱員

本年度本集團五名最高薪酬僱員包括一名(2014年：四名)董事，其薪酬詳情載於上文董事薪酬。本年度其餘四名(2014年：一名)最高薪酬非董事僱員之酬金詳情如下：

	2015年	2014年
薪金、津貼及實物福利	4,927	794
退休金計劃供款	131	-
	5,058	794

非董事最高薪酬僱員之酬金介乎以下組別之人數如下：

	2015年	2014年
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-
	4	1

31. 關聯方披露

就該等財務報表而言，倘本集團有能力直接或間接控制一方或對該方作出財務及經營決策方面行使重大影響(反之亦然)，或倘本集團與該方乃受到共同控制，則該方被視為與本集團有關聯。關聯方可以為個人或其他實體。

在考慮各種可能關聯方關係時，乃將注意力投放於關係的實質，且並不純粹屬法律形式。

誠如附註1所述，董事認為，於完成國開國際的股份認購後，本公司的最終控股公司為國開金融(持有本公司已發行股本的54.32%)。之後，上置控股因其有能力發揮重大影響力而成為本公司的第二大股東。

於2015年9月11日，上置控股購買黑鷹資產管理有限公司(黑鷹(上海)及黑鷹顧問的控股股東)的100%權益股份。因此，作為上置控股集團的成員公司，黑鷹(上海)及黑鷹顧問自2015年9月11日起均為本集團的關聯方。

(a) 應付關聯方款項

	2015年	2014年
其他應付款項		
長春汽車	31,590	-
黑鷹(上海)	5,000	-
國開國際	105	-
國開金融	213	-
	36,908	-
預收		
黑鷹(上海)	538,975	-
	575,883	-

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

31. 關聯方披露(續)

(b) 應收關聯方款項

	2015年	2014年
貸款及應收款項類投資		
黑鷹(上海)	72,043	-
其他應收款項		
黑鷹顧問	21,592	-
	93,635	-

(c) 除附註30以上所詳述的交易外，本集團於截至2015年及2014年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	2015年	2014年
自國開思遠(北京)投資基金有限公司			
「國開思遠」取得及償還的貸款	(i)	(500,000)	500,000
支付予國開思遠的利息	(i)	28,611	-
國開金融作出的財務擔保	(ii)	324,030	-
向長春凱達轉讓長春汽車30%股權的代價	8	66,281	-
向黑鷹(上海)發放的貸款	(iii)	70,488	-
自黑鷹(上海)收取的利息	(iii)	1,555	-

附註：

- (i) 於截至2014年12月31日止年度，上海嘉通(本集團附屬公司)自國開金融附屬公司管理的基金公司國開思遠取得半年期貸款。該筆貸款已按每年10%計息，及該筆貸款已於2015年悉數償還，并支付人民幣28,611,000元的利息。
- (ii) 於截至2015年12月31日止年度，上海金羅店開發取得人民幣324,030,000元的銀行借貸，由國開金融提供擔保。
- (iii) 於2015年8月3日，本公司宣佈，國開金融已就一筆由中國工商銀行有限公司上海寶山支行授予上海金羅店開發(本公司的附屬公司)的新增信貸額度人民幣1.8億元(「上海金羅店開發貸款」)提供無條件擔保。上海金羅店開發貸款所得款項將由上海金羅店開發用於由上海金羅店開發所持有並暫未轉移至上置控股的剝離資產的一系列用途，包括就剝離資產所欠的若干第三方貸款安排再融資。

同日，國開國際與上置控股就股份質押事宜訂立協議，據此，上置控股同意將其所持之所有本公司股份及該等股份相關的所有物業權質押予國開國際以就包括上海金羅店開發貸款在內的債務提供保障。不久以後，但於黑鷹(上海)成為本集團之關聯方前，上海金羅店開發與黑鷹(上海)訂立貸款協議，貸款乃用於剝離資產，此時，黑鷹(上海)尚未成為本集團的關聯方。因此，上海金羅店被迫向黑鷹(上海)發放人民幣70,488,000元的貸款，自其成為本集團的關聯方起，已確認利息收入人民幣1,555,000元。

(d) 本集團主要管理人員的補償金：

	2015年	2014年
短期僱員福利	10,753	12,563
退休後福利	131	127
	10,884	12,690

董事薪酬的進一步詳情載於附註30。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

32. 承諾及或有事項

於各報告期末，本集團有關待售物業開發及各種投資的資本承諾及承諾主要如下：

	2015年	2014年
有關待售土地開發的承諾：		
已簽約但未撥備	155,651	163,377
已批准但未簽約	4,652,118	4,891,152
有關物業、廠房及設備及租賃土地的承諾：		
已簽約但未撥備	-	40
已批准但未簽約	-	-
有關各種投資的承諾：		
已簽約但未撥備	672,563	-
已批准但未簽約	-	-
總計	5,480,332	5,054,569

由於本集團於上海及瀋陽訂立兩項城鎮開發項目，故其擁有有關待售土地開發的重大承諾，而該等承諾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。

於2015年12月31日，本集團關於各項投資的承諾為人民幣672,563,000元（2014年：無）。

本集團就若干銀行向本集團物業（於2015年12月31日分類為持作待售）買方授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保安排的條款，倘買方未能償還按揭款項，本集團須負責向銀行償還買方結欠的餘下按揭貸款連同應計利息及罰款。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款日期起至買方就銀行授出的按揭貸款向銀行抵押有關物業權證為證券之日止。本集團訂立的擔保合同本金合共約人民幣2.94億元（2014年：人民幣2.59億元）。

本集團於本期間並無就本集團物業（於2015年12月31日分類為持作待售）買方獲授予的按揭貸款所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為買方違約的可能性極微，且倘若買方拖欠付款，預期有關物業的可變現淨值足以支付餘下按揭貸款連同應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於銷售協議日期物業售價的70%，因此並無就該等擔保作出撥備。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

33. 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。

來自本集團應佔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））佔截至2015年12月31日止年度收入的100%（2014年：上海：100%）。

按經營分部的分析如下：

	截至2015年12月31日止年度			合計
	土地開發	其他	調整及對銷	
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	67,022	-	-	67,022
業績				
折舊	(1,704)	(280)	-	(1,984)
攤銷	(377)	(126)	-	(503)
應佔合營公司之虧損	-	(51)	-	(51)
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收益	-	2,925	-	2,925
分部溢利／(虧損)	30,621	126,832	(69,230) ¹	88,223
分部資產	1,742,087	4,283,822	4,859,707 ²	10,885,616
分部負債	1,211,011	101,664	5,688,519 ³	7,001,194
其他披露資料				
資本性開支 ⁴	371	834	7,838	9,043

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

33. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：(續)

- 1 持續經營業務各經營分部的溢利並不包括財務成本人民幣69,230,000元。
- 2 分部內的資產並不包括遞延稅項資產人民幣56,191,000元及與持作待售資產有關的資產人民幣4,803,516,000元，因該等資產以集團形式管理。
- 3 分部內的負債並不包括當期所得稅負債人民幣336,628,000元、優先擔保票據人民幣1,290,490,000元、計息銀行及其他借貸人民幣674,030,000元、遞延稅項負債人民幣21,151,000元及與持作待售資產有關的負債人民幣3,366,220,000元，因該等負債以集團形式管理。
- 4 持續經營業務的資本開支包括新增物業、廠房及設備人民幣1,205,000元。已終止經營業務的資本開支包括新增物業、廠房及設備人民幣7,838,000元，其並無作為資本開支分配，並以集團形式管理。

	截至2014年12月31日止年度			合計
	土地開發	其他	調整及對銷	
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	56,813	-	-	56,813
業績				
折舊	(4,609)	(87)	-	(4,696)
攤銷	(2,810)	-	-	(2,810)
分部溢利／(虧損)	(621,916)	607,919	(85,923) ¹	(99,920)
分部資產	1,727,251	3,139,494	4,945,386 ²	9,812,131
分部負債	1,183,412	32,270	4,749,013 ³	5,964,695
其他披露資料				
資本性開支 ⁴	703	324	117,588	118,615

- 1 持續經營業務各經營分部的溢利並不包括財務成本人民幣85,923,000元。
- 2 分部內的資產並不包括遞延稅項資產人民幣41,149,000元及與持作待售資產有關的資產人民幣4,904,237,000元，因該等資產以集團形式管理。
- 3 分部內的負債並不包括當期所得稅負債人民幣359,841,000元、計息銀行及其他借貸人民幣896,000,000元、遞延稅項負債人民幣21,151,000元及與持作待售資產有關的負債人民幣3,472,021,000元，因該等負債以集團形式管理。
- 4 持續經營業務的資本開支包括新增物業、廠房及設備人民幣1,027,000元。已終止經營業務的資本開支包括新增物業、廠房及設備人民幣114,114,000元及預付土地租賃款項人民幣3,474,000元，其並無作為資本開支分配，並以集團形式管理。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

34. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括優先擔保票據、銀行及其他借貸、應付賬款及其他應付款項。該等金融工具的主要目標為就本集團的業務籌措資金。本集團有多項金融資產，如貸款及應收款項類投資、可供出售金融資產、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、應收賬款及其他應收款項、現金及短期存款，其乃直接來自其營運。本集團面對的主要風險為利率風險、匯率風險、信用風險及流動性風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作對沖或交易用途。董事會審閱及協定政策，以管理下文概述的各項風險：

利率風險

本集團面對的利率變動風險主要與其計息銀行及其他借貸有關。本集團並無使用衍生金融工具以管理其利率風險。該等借貸的利率及償還期披露於附註27。

下表顯示在所有其他可變因素維持不變下，本集團的除稅前溢利對利率合理可能變動的敏感度（主要為對浮息借貸的影響）。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露的除稅前溢利的變動對累計虧損的後續影響除外。

	2015年	2014年
利率增加／(減少) (基點)	100／(100)	100／(100)
除稅前溢利 (減少)／增加	(3,300)／3,300	(2,460)／2,460

匯率風險須遵守中國政府頒佈的外匯管制規例及法規

匯率風險指財務工具之公允價值或未來現金流量將因外幣匯率之變動而引起波動所導致之風險。本集團之外幣匯率之變動主要涉及其現金及銀行結餘（見附註23）。本集團的外幣匯率並無重大變動。

信用風險

信用風險來自現金及銀行結餘、貸款及應收款項類投資、應收賬款及其他應收款項，其結餘指本集團面對的最高信用風險。於2015年及2014年12月31日，大部分應收款項淨額乃源自待售土地開發的收入，亦有附註21所述的重大其他應收款項，構成集中風險。

有關本集團因貸款及應收款項類投資、應收賬款及其他應收款項產生的信用風險的進一步定性數據已於附註14、22及21披露。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險

本集團的政策為維持充裕的現金及現金等價物透過使用銀行貸款、債權證及其他借貸獲得可動用資金，以達到其按其策略計劃於可見將來的承諾。

下表概述本集團金融負債按合約非折現付款的到期資料。

2015年12月31日	即期	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	無訂明 合約 到期日期	總計
計息貸款及							
其他借貸	150,000	5,287	247,671	351,817	-	-	754,775
優先擔保票據	-	-	71,500	1,407,250	-	-	1,478,750
應付賬款	92,645	-	-	-	-	57,297	149,942
其他負債	243,003	-	-	-	-	-	243,003
	485,648	5,287	319,171	1,759,067	-	57,297	2,626,470

2014年12月31日	即期	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	無訂明 合約 到期日期	總計
計息貸款及							
其他借貸	-	503,951	396,794	-	-	-	900,745
應付賬款	100,698	-	-	-	-	60,836	161,534
其他負債	103,135	-	-	-	-	-	103,135
	203,833	503,951	396,794	-	-	60,836	1,165,414

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持穩健資本比率，以支持其業務及股東價值最大化。

本集團管理其資本結構並應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整給予股東的股息款項、發行債券、可轉換債券或新股份。

由於本集團從事土地及物業開發，其需要大量資金。本集團透過緊密監管其資本負債比率（管理層的定義為債務淨額除以資本加上債務淨額之和）管理資本。

債務淨額包括優先擔保票據、計息銀行及其他借貸，但不包括現金及銀行結餘。權益包括母公司擁有人應佔權益及非控股權益。資本負債比率計算如下：

	2015年	2014年
計息銀行及其他借貸	674,030	896,000
優先擔保票據	1,290,490	-
減：現金及銀行結餘	(1,568,656)	(795,451)
債務淨額	395,864	100,549
資本：		
權益總額	3,884,422	3,847,436
資本及債務淨額	4,280,286	3,947,985
資本負債比率	9.25%	2.55%

所持抵押品

於2015年及2014年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

35. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具於報告期末的賬面值如下：

金融資產	2015年	2014年
可供出售金融資產	32,000	–
貸款及應收款項		
– 其他應收款項	1,415,727	1,906,439
– 應收賬款	59,218	63,853
– 現金及銀行結餘	1,568,656	795,451
– 貸款及應收款項類投資	1,260,488	490,000
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	68,874	–
	4,404,963	3,255,743
金融負債		
按攤餘成本入賬的金融負債		
– 計息銀行及其他借貸	674,030	896,000
– 優先擔保票據	1,290,490	–
– 應付賬款	149,942	161,534
– 其他	256,032	104,107
	2,370,494	1,161,641

36. 公允價值及公允價值層級

金融資產及負債的公允價值

公允價值估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而做出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值方法予以確定（附註2.4）。

本集團的金融資產主要包括貸款及應收款項類投資、現金及銀行結餘及應收款項。本集團的金融負債主要包括優先擔保票據、計息銀行及其他借貸以及應付款項。本集團與本公司金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

36. 公允價值及公允價值層級 (續)

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露公允價值：

第一層：根據相同資產或負債之活躍市場報價 (未經調整) 計量之公允價值

第二層：按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的所有信息均來自可直接或間接觀察市場的數據

第三層：按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的任何信息均非來自可觀察市場的數據 (非可觀察信息)

下表載列本集團資產的公允價值計量層級。

於2015年12月31日按公允價值計量的資產的定量披露：

	估值日期	使用下列各項進行的公允價值計量			
		合計	活躍市場 報價 (第一層)	重大 可觀察到 的參數 (第二層)	重大 不可觀察到 的參數 (第三層)
按公允價值計量的資產：					
投資物業 (附註13.c)：					
上海北歐風情街	2015年12月31日	488,000	-	-	488,000
上海購物中心	2015年12月31日	210,000	-	-	210,000
可供出售金融資產 (附註15)	2015年12月31日	32,000	-	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 (附註16)	2015年12月31日	68,874	-	-	68,874

於2015年12月31日，上述投資物業分類為持作待售資產。

截至2015年12月31日止年度，第一層與第二層之間並無轉撥。

於2015年12月31日，本集團並無按公允價值計量的金融負債。

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

37. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	2015年	2014年
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	3,054,144	2,991,259
物業、廠房及設備	127	93
非流動資產總額	3,054,271	2,991,352
流動資產		
應收附屬公司款項	160,043	371,286
其他應收款項	179,078	128,204
應收賬款	-	1,635
現金及銀行結餘	741,121	543,542
流動資產總額	1,080,242	1,044,667
資產總額	4,134,513	4,036,019
權益及負債		
權益		
母公司權益持有人：		
股本	4,110,841	4,110,841
其他儲備	1,912,683	1,912,683
累計虧損	(1,906,811)	(2,007,038)
權益總額	4,116,713	4,016,486
流動負債		
其他應付款項及應計款項	17,800	19,533
流動負債總額	17,800	19,533
負債總額	17,800	19,533
權益及負債總額	4,134,513	4,036,019
流動資產淨額	1,062,442	1,025,134
資產總額減流動負債	4,116,713	4,016,486

樊海斌
非執行主席

劉賀強
行政總裁

截至2015年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

37. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	其他儲備	累計虧損	儲備總額
於2014年1月1日	1,912,683	(2,002,889)	(90,206)
綜合虧損總額	-	(4,149)	(4,149)
於2014年12月31日及2015年1月1日	1,912,683	(2,007,038)	(94,355)
綜合收益總額	-	100,227	100,227
於2015年12月31日	1,912,683	(1,906,811)	5,872

於截至2015年及2014年12月31日止年度，其他儲備並無變動。有關本公司其他儲備的性質及用途，請參閱附註25。

38. 報告期後事項

於2016年3月2日，國開新城與晟麒（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。

投資合夥企業的普通合夥人（「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」）及國開新城（「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／或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。

39. 批准財務報表

該等財務報表已於2016年3月11日獲董事會批准及授權刊發。

於2016年3月4日
(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

已發行及繳足股本

已發行及繳足股本	:	人民幣4,110,841,000元
已發行股份總數(不包括庫存股份)	:	9,846,119,747股
庫存股份總數	:	0
股份類別	:	無面值普通股
投票權	:	每股一票

基於2016年3月4日持股規模的股東分佈

持股規模	股東人數	%	股份數目	%
1 - 99	180	2.67	2,151	-
100 - 1,000	893	13.23	873,074	0.01
1,001 - 10,000	2,466	36.54	12,102,989	0.12
10,001 - 1,000,000	3,125	46.30	313,179,502	3.18
1,000,001及以上	85	1.25	9,519,962,031	96.69
	6,749	100.00	9,846,119,747	100.00

於2016年3月4日的二十大股東

	股東姓名／名稱	股份數目	%
1	國開國際控股有限公司	5,347,921,071	54.32%
2	香港中央結算(代理人)有限公司	3,650,165,595	37.07%
3	RAFFLES NOMINEES (PTE) LTD	73,627,504	0.75%
4	UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES PTE LTD	52,549,000	0.53%
5	CIMB SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	29,785,540	0.30%
6	UOB KAY HIAN PTE LTD	26,696,050	0.27%
7	LIM & TAN SECURITIES PTE LTD	22,514,100	0.23%
8	DBS NOMINEES PTE LTD	21,368,303	0.22%
9	DBS VICKERS SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	20,570,000	0.21%
10	LIM KIM HONG	18,550,000	0.19%
11	PHILLIP SECURITIES PTE LTD	17,950,200	0.18%
12	MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE LTD	16,800,600	0.17%
13	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	13,129,300	0.13%
14	OCBC SECURITIES PRIVATE LTD	12,897,500	0.13%
15	YAP KHEK HENG	9,500,000	0.10%
16	SHIE YONG FAH	8,218,000	0.08%
17	RHB SECURITIES SINGAPORE PTE LTD	7,899,000	0.08%
18	LIU YI	6,700,000	0.07%
19	HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	5,976,800	0.06%
20	SOON SING	5,707,800	0.06%
	總計：	9,368,526,363	94.15%

於2016年3月4日
(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

主要股東

本公司於2016年3月4日的主要股東(按主要股東登記冊所記錄)如下。

	直接權益		根據新加坡證券及期貨法視作擁有權益		根據香港證券及期貨條例視作擁有權益	
	股份數目	概約百分比 ⁽¹⁾	股份數目	概約百分比 ⁽¹⁾	股份數目	概約百分比 ⁽¹⁾
國開國際 ⁽²⁾⁽³⁾	5,347,921,071	54.32	–	–	1,468,356,862	14.91
國開金融 ⁽²⁾⁽³⁾	–	–	5,347,921,071	54.32	6,816,277,933	69.23
國開行 ⁽²⁾⁽³⁾	–	–	5,347,921,071	54.32	6,816,277,933	69.23
上置投資 ⁽⁴⁾	1,468,356,862	14.91	–	–	5,347,921,071	54.32
施建 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	6,104,938	0.062	1,468,357,952	14.91	6,816,279,023	69.23

附註：

- (1) 權益百分比乃按於最後實際可行日期的已發行股份總數(即9,846,119,747股股份)計算得出。
- (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擁有權益之6,816,277,933股股份中擁有權益。
- (3) 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條及第318條，國開國際被視為於上置投資持有之1,468,356,862股股份中擁有權益。
- (4) 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條及第318條，上置控股被視為於國開國際持有之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (5) 根據新加坡證券及期貨法第4部份，施建先生因下列理由而被視為於合共1,468,357,952股股份中擁有權益：(i)施建先生連同其配偶司曉東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)施建先生為司曉東女士的配偶，被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。
- (6) 根據證券及期貨條例第XV部，施建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)施建先生連同其配偶司曉東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，施建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)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

自由流通量

於2016年3月4日，本公司已發行股份總數約30.62%乃由公眾人士持有(按本公司可獲得資料基準)。本公司並無尚未清償庫存股份、優先股或已發行可轉換股本證券。

因此，本公司已遵守新加坡證券交易所有限公司上市手冊第723條以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8.08條。



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