

此乃要件，請即處理

2016年12月21日通函

本通函由本公司發出。閣下如對本通函任何方面或對閣下應採取的行動有任何疑問，應立即諮詢閣下的股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的本公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同股東特別大會通告及代表委任表格、要約回購表格及（如適用）地址更新表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函應與隨附之要約回購表格一併閱讀，該等表格內容為選擇性股份回購條款之一部份。

如於任何司法權區或於任何情況，若干通知或計劃或廣告或要約或邀請或招攬為不合法或未經授權，或向任何人提出該等通知或計劃或廣告或要約或邀請或招攬為不合法，則本通函不得理解為、用作或構成該等通知或計劃或廣告或要約或邀請或招攬。本通函並不構成邀請購買或認購任何證券。

新加坡證券交易所有限公司概不對本通函內作出的任何陳述、載列的任何報告或發表的任何意見的準確性承擔任何責任。新加坡證券交易所有限公司原則上並無對退市作出反對，但不應視之為對退市利弊之指示。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本封面所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。



CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬處女群島法例註冊成立為一家股份有限責任商業公司)

香港股份代號：1278

新加坡股份代號：D4N.si

- (1) 建議根據有條件現金退市要約以選擇性股份回購方式自願撤銷於新加坡交易所有限公司之正式上市地位；及
- (2) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



BNP PARIBAS

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
BNP Paribas，透過其新加坡分行行事
獨立董事委員會獨立財務顧問



ING Bank N.V.新加坡分行及香港分行

重要日期及時間

提交代表委任表格最後日期及時間	:	2017年1月15日下午二時三十分
股東特別大會日期及時間	:	2017年1月17日下午二時三十分
股東特別大會地點	:	新加坡（郵區編號：049178） 富麗敦廣場1號 新加坡富麗敦酒店 4樓海峽室

目 錄

公司資料	1
釋義	3
參考時間表	13
應採取之行動	15
重要通知	20
致股東函件	24
1. 緒言	24
2. 退市	25
3. 海外股東	54
4. 股東特別大會	55
5. 就退市決議案放棄投票	55
6. 股東應採取之行動	55
7. 董事責任聲明	57
8. 財務顧問責任聲明	58
9. 同意書	58
10. 備查文件	59
11. 其他資料	60
獨立董事委員會函件	61
附錄一 — 獨立財務顧問意見	63
附錄二 — 有關選擇性股份回購的進一步詳情	96

目 錄

附錄三	—	寄存於CDP或以股票形式於本公司股東名冊 登記的股份的要約回購程序	101
附錄四	—	寄存於中央結算系統或以股票形式登記於 香港股東名冊分冊的股份的要約回購程序	105
附錄五	—	有關控股股東及國家開發銀行的資料	108
附錄六	—	有關本公司及本集團的資料	113
附錄七	—	本集團2015財政年度之經審核合併財務報表	137
附錄八	—	本集團截至2016年6月30日止六個月之未經審核中期財務報表 ..	208
附錄九	—	本集團截至2016年9月30日止九個月之未經審核財務報表及 截至2016年9月30日止九個月盈利預測所作出之 獨立申報會計師報告及財務顧問報告	223
附錄十	—	本集團未經審核備考財務資料	241
附錄十一	—	組織章程細則	246
股東特別大會通告			302

公 司 資 料

- 董事會** :
- 劉賀強先生 (行政總裁兼執行董事)
楊美玉女士 (執行董事)
任曉威先生 (執行董事)
施冰先生 (執行董事)
魏維先生 (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 (副主席兼非執行董事)
解軫先生 (非執行董事)
陳頌國先生 (首席獨立非執行董事)
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 (獨立非執行董事)
- 公司秘書** :
- 郭兆文
- 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
- 註冊辦事處** :
- 2/F Palm Grove House,
P.O. Box 3340 Road Town,
Tortola, British Virgin Islands
- 財務顧問** :
- 法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港
中環金融街8號
國際金融中心2期59-63樓
- BNP Paribas, 透過其新加坡分行行事
20 Collyer Quay,
#01-01,
Singapore 049319

公司資料

獨立財務顧問 : ING Bank N.V. 新加坡分行
9 Raffles Place,
#19-02 Republic Plaza,
Singapore 048619

ING Bank N.V. 香港分行
香港
皇后大道東1號
太古廣場3座8樓

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

新加坡股份過戶代理 : Tricor Barbinder Share Registration Services
(Tricor Singapore Pte. Ltd.之分部)
80 Robinson Road,
#11-02,
Singapore 068898

法律顧問：新加坡法律

Rajah & Tann Singapore LLP
9 Battery Road,
#25-01, Straits Trading Building,
Singapore 049910

香港法律

Winston & Strawn
香港中環
花園道1號
中國銀行大廈42樓

英屬處女群島法律

Forbes Hare
Qwomar Building, P.O. Box 4649, Road Town,
Tortola VG1110,
British Virgin Islands

於本通函內，除另有所指外，以下釋義適用於本通函全文：

「地址更新表格」	指	將連同本通函及要約回購表格寄予CDP寄存人與本公司註冊股東之表格，藉以讓有意於退市完成後繼續持有股份並於香港聯交所買賣其股份之股東列明香港地址（如有），用作就彼等自本公司股東名冊過戶至香港股東名冊分冊之股份以平郵方式寄發相關股票，郵遞風險由彼等自行承擔。CDP寄存人與本公司註冊股東如無提交地址更新表格，則股票將以平郵方式寄發至本公司記錄中彼等現行地址，郵遞風險由彼等自行承擔
「公告匯率」	指	1新加坡元兌5.5732港元、1新加坡元兌人民幣4.8444元及1港元兌人民幣0.8692元之適用匯率，即於2016年10月17日（退市公告日期前之最後實際可行日期）在彭博顯示之中午匯率(noon rate)
「組織章程細則」	指	本公司組織章程大綱及細則（經修訂及重列）
「聯繫人」	指	就以下對象而言： (a) 就任何董事、最高行政人員、主要股東或控股股東（屬個人）而言，指：(i)其直系親屬；(ii)其本人或其直系親屬為受益人或（如屬全權信託）全權託管的對象的任何信託的受託人；及(iii)其本人及其直系親屬合共（直接或間接）擁有30%或以上權益的任何公司； (b) 就主要股東或控股股東（屬公司）而言，指作為其附屬公司或控股公司或該控股公司的附屬公司的任何其他公司，或其及／或該等其他公司合共（直接或間接）擁有30%或以上權益的公司

釋 義

「核數師」	指	本公司獨立核數師及獨立申報會計師安永會計師事務所
「適用股份」	指	由除不接受要約回購股東之外股東持有之2,405,576,650股股份
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港及新加坡銀行一般開門營業的任何日期（不包括週六、週日或於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛或持續懸掛八號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日子）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島公司法」	指	2004年英屬處女群島公司法，經修訂
「資威集團」	指	資威集團的集團實體，包括資本投資全球基金、資威（新加坡）私人有限公司、Capital Dynamics Asset Management (HK) Private Limited及Capital Dynamics (Australia) Limited
「中央結算系統」	指	香港結算所設立並運作之中央結算及交收系統
「國家開發銀行」	指	國家開發銀行股份有限公司
「CDP」	指	The Central Depository (Pte) Limited
「CDP寄存人」	指	名列CDP所存置寄存登記冊且有關股份記入其證券賬戶者
「CDP證券賬戶」	指	CDP寄存人於CDP所設證券賬戶，惟不包括證券分戶
「通函」	指	於2016年12月21日寄發致股東之本通函，當中載有（其中包括）退市之詳情、獨立董事委員就退市條款向獨立股東提供之推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件，以及股東特別大會通告

釋 義

「截止日期」	指	2017年2月3日，即新加坡股份過戶代理、CDP或香港股份過戶分處接收相關要約回購表格及（如適用）地址更新表格之最後日期
「本公司」	指	中國新城鎮發展有限公司，於英屬處女群島以有限責任制註冊成立的公司，其股份於新交所正式上市及香港聯交所主板上市
「本公司一致行動人士」	指	控股股東及根據新加坡收購守則或香港併購守則「一致行動」之定義與本公司為一致行動或假定為一致行動之其他人士
「本公司可換股證券」	指	有關股份或附帶本公司投票權之可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具
「本公司註冊股東」	指	以自身名義於本公司股東名冊內持有股份之股東
「本公司股東名冊」	指	本公司股東名冊主冊
「一致控股集團」	指	控股股東及根據新加坡收購守則或香港併購守則「一致行動」之定義為合作取得或鞏固於該公司的實際權而與其為一致行動或假定為一致行動方
「控股股東」	指	(a) 於一間公司直接或間接持有已發行股份（不包括庫存股份）總數的15%或以上的人士。新交所可釐定符合此項的人士並非控股股東；或(b)對一間公司實際行使控制權的人士。在此情況下，本公司控股股東為國開國際控股有限公司
「退市」	指	建議股份根據選擇性股份回購按新交所上市手冊規則1307及1309於新交所自願退市
「退市公告日期」	指	2016年10月18日，即本公司退市公告刊登之日

釋 義

「退市完成」	指	完成退市及選擇性股份回購
「退市決議案」	指	於股東特別大會上批准退市（包括通過選擇性股份回購之有條件現金退市要約）之決議案
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	選擇性股份回購之生效日期，預期不遲於截止日期後第七個營業日，由董事釐定
「股東特別大會」	指	本公司將召集並召開以考慮及酌情通過退市決議案之股東特別大會
「產權負擔」	指	一切留置權、衡平權、押記、優先購買權、產權負擔以及任何性質之其他第三方權利或權益
「每股盈利」	指	每股盈利
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其指派之任何人士
「財務顧問」	指	法國巴黎證券（亞洲）有限公司，地址為香港中環金融街8號國際金融中心2期59-63樓（於香港），以及BNP Paribas（透過其新加坡分行行事），地址為20 Collyer Quay, #01-01, Singapore 049319（於新加坡），即本公司退市之財務顧問
「財政年度」	指	截至所示特定年份12月31日止財政年度（視情況而定）
「2015財政年度業績」	指	本集團截至2015年12月31日止財政年度經審核合併財務報表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「香港股東名冊分冊」	指	本公司於香港之股東名冊分冊
「香港註冊股東」	指	以自身名義於香港股東名冊分冊內持有股份之股東
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港表格」	指	要約回購表格（供香港註冊股東用）
「香港上市規則」	指	香港聯合交易所證券上市規則
「香港股份回購守則」	指	香港股份回購守則
「香港併購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，香港結算之全資附屬公司，而香港結算為香港交易及結算所有限公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立財務顧問」	指	退市獨立財務顧問，此處指ING Bank N.V.新加坡分行及香港分行
「直系親屬」	指	就一名人士而言，指該名人士之配偶、子女、領養子女、繼子女、兄弟姊妹及父母
「獨立董事委員會」	指	就退市及選擇性股份回購而成立之獨立董事委員會（由陳頌國、江紹智、張浩及葉怡福組成），以就退市及選擇性股份回購之條款向獨立股東提供意見及作出推薦建議
「獨立股東」	指	本公司除一致控股集團、董事（倘彼等為股東）及上置投資以外所有股東

釋 義

「投資者戶口持有人」	指	獲准以個人、聯名人士或公司參與中央結算系統的人士
「最後不受干擾交易日」	指	2016年9月22日
「最後實際可行日期」	指	2016年12月16日，即本通函付印前最後實際可行日期
「最新要約回購時間」	指	新加坡股份過戶代理、CDP或香港股份過戶分處（視情況而定）接收相關要約回購表格及（如適用）地址更新表格之最後時間，即截止日期下午四時正 ¹
「最後截止日期」	指	自退市公告日期起超過五個曆月之日期，即2017年3月17日（可根據向有關監管機構（包括新加坡證券業協會和執行人員）查詢由本公司進行之任何延長）
「最後實際可行日期匯率」	指	1新加坡元兌5.3772港元、1新加坡元兌人民幣4.8054元、1港元兌人民幣0.8937元及1美元兌7.7631港元之適用匯率，即於2016年12月16日（最後實際可行日期）在彭博顯示之中午匯率(noon rate)
「市場交易日」	指	新交所與香港聯交所開市買賣證券之日
「資產淨值」	指	資產淨值
「非註冊股東」	指	以代名人（包括但不限於香港結算代理人）名義或非自身名義持有股份之股東（CDP寄存人除外）
「非要約回購股東」	指	一致控股集團及承諾股東

¹ 截止時間於新加坡及香港均為下午四時正，以便本公司有充足時間按香港併購守則規則19.1規定，編製選擇性股份回購結果公告。根據香港併購守則規則19.1，本公司須於截止日期下午六時正前將該公告草稿呈交執行人員以作批核，並於截止日期下午七時正前刊登。

釋 義

「股東特別大會通告」	指	本通函所載股東特別大會通告
「海外股東」	指	並非居於新加坡及香港之股東
「股價資產淨值比」	指	每股股份價格對每股資產淨值之比率
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區和台灣
「註冊股東」	指	本公司註冊股東及香港註冊股東
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「選擇性股份回購」	指	根據英屬處女群島公司法及組織章程細則，按本通函所載之條款及當中所載條件之規限下，通過選擇性股份回購，以要約回購價每股要約回購股份0.07新加坡元（或就於香港股東名冊分冊註冊之要約回購股份而言，按要約回購匯率換算之等值港元金額）進行，並向所有股東提呈之有條件現金退市要約，涉及任何選擇要約回購其股份之股東，股份將由本公司回購及注銷
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「新交所」	指	新加坡交易所有限公司
「新交所上市手冊」	指	新加坡交易所上市手冊
「股東貸款」	指	控股股東就退市向本公司借出之75,000,000美元（按最後實際可行日期匯率計算約為582,232,500港元）之貸款

釋 義

「股東」	指	股份的登記持有人，惟倘登記持有人為CDP，就CDP持有之股份而言，「股東」一詞指於CDP存置的寄存登記冊內名列CDP寄存人的人士，而有關股份記入該等證券賬戶
「股份」	指	本公司之法定普通股
「新加坡證券業協會」	指	新加坡證券業協會(Securities Industry Council of Singapore)
「新加坡公司法」	指	新加坡法律第50章《公司法》
「新加坡股份過戶代理」	指	Tricor Barbinder Share Registration Services (Tricor Singapore Pte. Ltd.之分部)
「新加坡收購守則」	指	新加坡收購及合併守則
「上置投資」	指	上置投資控股有限公司
「主要股東」	指	於不少於5%股份中擁有權益之股東
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡之法定貨幣
「要約回購授權表格」	指	要約回購授權表格（供CDP寄存人用）
「要約回購購回表格」	指	要約回購購回表格（供本公司註冊股東用）
「要約回購」	指	股東向本公司作出之股份要約回購，以使本公司根據選擇性股份回購購回及註銷有關股份
「要約回購表格」	指	相關要約回購表格，即隨附於本通函之： (a) 要約回購授權表格（寄送CDP寄存人）； (b) 要約回購購回表格（寄送本公司註冊股東）；及 (c) 香港表格（寄送香港註冊股東），

以及（如適用）地址更新表格

「要約回購價」	指	將支付予要約回購股東之現金代價，即每股要約回購股份0.07新加坡元（或就於香港股東名冊分冊註冊之要約回購股份而言，按要約回購匯率換算之等值港元金額）
「要約回購股份」	指	要約回購股東有效要約回購之股份
「要約回購匯率」	指	緊接本公司支付要約回購價日期前一個營業日以新加坡元兌港元的現行匯率，即香港銀行公會在南華早報公佈的中位價TT利率
「要約回購股東」	指	除不接受要約回購股東外，有效要約回購彼等股份之股東
「擁有權文件」	指	有關要約回購股份擁有權之相關股票、過戶收據及／或任何擁有權文件（包括本公司所要求相關任何彌償或彌償保證）
「承諾股東」	指	已不可撤回地向本公司承諾將投票贊成退市決議案（除上置投資、陳頌國及李耀民將會於股東特別大會上就退市決議案放棄投票外），以及不會就彼等所持股份參與選擇性股份回購之股東
「成交量加權平均股價」	指	成交量加權平均股價
「%」或「百分比」	指	百分比

「寄存人」、「寄存代理」及「寄存登記冊」各詞具有新加坡公司法第130A條所賦予的涵義。

單數字詞（如適用）亦包括該字詞的複數，反之亦然，而男性的代名詞（如適用）亦包括女性及中性，反之亦然。

人士一詞（如適用）亦包括公司的意思。

本通函所提述的任何法令指當時已修訂或重新頒行的法令。除另有訂明者外，適用法律、規例及規則所界定並於本通函內使用的任何詞彙，須具有適用法律、規例及規則（或其任何修訂）（視情況而定）賦予的涵義。

除另有訂明者外，本通函所述的日期時間指新加坡及香港時間。

數值與其總數或會因四捨五入而有所差異，所示總數未必為所匯總數字數學上之總數。

除另有訂明者外，本通函所載的貨幣兌換均使用公告匯率。

參考時間表

寄發本通函、要約回購表格及（如適用）地址更新表格	:	2016年12月21日
有意要約回購其股份之股東要約回購期	:	2017年12月21日至 2017年2月3日
為有權出席股東特別大會並於會上投票而 提出股份過戶之最後時間	:	2017年1月10日 下午四時三十分
本公司股東名冊及香港股東名冊分冊 暫停辦理股份過戶登記	:	2017年1月11日至 2017年1月17日 (包括首尾兩日)
提交股東特別大會代表委任表格最後日期及時間	:	2017年1月15日 下午二時三十分
股東特別大會日期及時間	:	2017年1月17日 下午二時三十分
公告以下事宜：(a)股東特別大會表決結果； 及(b)待退市決議案於股東特別大會上獲批准後， 股份於新交所買賣最後日期、股份於新交所 暫停買賣開始日期及退市日期	:	2017年1月17日
向新加坡過戶代理或香港股份過戶登記分處 提交移除文件及匯款，以將股份於本公司 股東名冊與香港股東名冊分冊 之間移送之最後時間	:	2017年1月17日 下午四時三十分
因股份於本公司股東名冊與 香港股東名冊分冊之間移送而暫停買賣	:	2017年1月18日起
股份於新交所最後交易日	:	2017年1月26日
股份開始於新交所暫停買賣	:	2017年1月27日
股份於新交所最後交易日買賣結算	:	2017年1月31日
截止日期	:	2017年2月3日
為有權參與選擇性股份回購而向香港股份過戶 登記分處提出股份過戶（連同香港表格及 擁有權文件）之最後時間	:	2017年2月3日 下午四時正

參考時間表

要約回購最後時間 ⁽¹⁾⁽²⁾	:	2017年2月3日 下午四時正
公告選擇性股份回購結果 ⁽¹⁾	:	不遲於2017年2月3日 下午七時正 ⁽¹⁾
向要約回購股東寄發支票最後時間 ⁽²⁾⁽³⁾	:	2017年2月14日
生效日期	:	2017年2月14日
股份自新交所退市	:	2017年2月17日 上午九時正
向退市後仍持股票之CDP寄存人及本公司註冊股東 寄發於香港股東名冊分冊登記之股票	:	2017年3月3日
退市後仍持股票之前CDP寄存人及前本公司註冊 股東開始可於香港聯交所買賣股份之日	:	2017年3月6日

上述時間表僅供參考，可予修改。時間表凡有修改，本公司將予公告。

附註：

1. 假設退市決議案於股東特別大會上獲獨立股東批准，選擇性股份回購將於其後最少十四日仍供申請。
2. 倘香港懸掛或持續懸掛八號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告訊號，而懸掛時間為：
 - (a) 接受選擇性股份回購最後一日及有效接受選擇性股份回購應付款支票寄發最後一日當地中午十二時前任何時間，惟於中午十二時後不再生效，則接受選擇性股份回購及支票寄發最後時間仍為同一營業日下午四時正；或
 - (b) 接受選擇性股份回購最後一日及有效接受選擇性股份回購應付款支票寄發最後一日當地中午十二時至下午四時正任何時間，則接受選擇性股份回購及支票寄發最後時間將延至下一營業日下午四時正。
3. 本公司將於(a)退市決議案批准當日與(b)接獲按本通函及相關要約回購表格指示填妥之相關要約回購表格及擁有權文件當日（以較遲者為準）起七個營業日內向各要約回購股東電匯應付款總額。

建議重點

- (A) 本公司建議根據英屬處女群島公司法及組織章程細則以選擇性股份回購之方式按每股要約回購股份現金0.07新加坡元之要約回購價（或就於香港股東名冊分冊註冊之要約回購股份而言，按要約回購匯率換算之等值港元金額）伸延至向全體股東提出有條件現金退市要約。
- (B) 根據新交所第1307及1309條，建議根據有條件現金退市要約以英屬處女群島公司法及組織章程細則下之選擇性股份回購方式自願撤銷於新交所之股份（「退市」），並非一項私有化活動，而本公司擬繼續保持其於香港聯交所主板之第一上市地位，故目前於新交所買賣股份，希望繼續持有其股份並於退市完成後在香港聯交所買賣其股份之股東，可將其股份過戶至香港股東名冊分冊。股東其後只需透過提供相關服務之香港經紀或新加坡經紀於中央結算系統設立投資者戶口持有人股份賬戶或於指定之中央結算系統參與者設立股份賬戶，即能夠於香港聯交所自由買賣其股份，並且將其股份寄存於相關賬戶或另行透過股票經紀或銀行進行買賣。退市將不會導致出現任何強制性收購或有任何少數股東遭本公司或其他人士驅趕，股份亦將繼續於香港聯交所上市。
- (C) 無意繼續持有股份及於香港聯交所買賣之股東可選擇由本公司於退市時按要約回購價每股要約回購股份現金0.07新加坡元（按公告匯率及最後實際可行日期匯率計算分別為每股要約回購股份0.39港元及0.38港元），回購及註銷其全部或部分股份。根據要約回購價支付之現金將以新加坡元計值，除非要約回購股份於香港股東名冊分冊登記之要約回購股東將按要約回購匯率收取港元現金代價。於最後實際可行日期，股份於新交所及香港聯交所之收市價分別為0.078新加坡元及0.425港元。就有關選擇性股份回購之公平性及合理性股東亦應參閱載於附錄一之獨立財務顧問意見。
- (D) 退市最遲須於2017年3月17日最後截止日期（本公司可根據與相關監管機構（包括新加坡證券業協會及執行人員）進行之磋商延遲日期）前待本通函第2.3節載列之條件（包括獨立股東於股東特別大會上批准退市決議案，以及接獲獨立財務顧問意見確認退市條款屬公平合理，且並未損害股東權益）達成後，方告落實，否則退市將不會進行。
- (E) 獨立股東有權於股東特別大會批准退市，但並無任何責任或需要於退市接受任何股份的要約。

應採取之行動

本通函載有應採取之行動詳細指示，概述如下：

1. 於股東特別大會投票之指示

批准退市決議案之決議案須於2017年1月17日下午二時三十分假座新加坡（郵區編號：049178）富麗敦廣場1號新加坡富麗敦酒店4樓海峽室舉行之股東特別大會上批准。

股東如無法出席股東特別大會，而欲委任代表出席股東特別大會並於會上投票，須填妥並交回代表委任表格，代表委任表格須在不遲於2017年1月15日下午二時三十分收到。

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。屆時代表委任將視為撤回。

閣下縱無委任代表，亦未出席股東特別大會並於會上投票，閣下仍受股東特別大會表決結果約束。因此，本公司懇請閣下親身或委任代表出席股東特別大會並於會上投票。

有關股東特別大會及如何就退市決議案投票之詳情載於本通函股東特別大會通告。

2. 閣下股份相關選項

(a) 就選擇性股份回購要約回購股份及收取要約回購價：

- (i) 倘閣下為CDP寄存人，請填妥及簽署要約回購授權表格並放入隨附已印備地址信封以專人交回：

中國新城鎮發展有限公司
由The Central Depository (Pte) Limited轉交
9 North Buona Vista Drive,
#01-19/20, The Metropolis,
Singapore 138588

或郵遞至：

中國新城鎮發展有限公司
由The Central Depository (Pte) Limited轉交
Robinson Road Post Office,
P.O. Box 1984,
Singapore 903934

應採取之行動

郵遞風險由閣下自行承擔。不論以何種方式交回，均須在不遲於截止日期下午四時正送達。

- (ii) 倘閣下為本公司註冊股東，請填妥及簽署要約回購表格，連同相關擁有權文件及／或本公司所要求任何其他相關文件放入隨附已印備地址信封，以專人或郵遞至：

中國新城鎮發展有限公司
由Tricor Barbinder Share Registration Services轉交
(Tricor Singapore Pte. Ltd.之分部)
80 Robinson Road, #11-02,
Singapore 068898

須在不遲於截止日期下午四時正送達。

- (iii) 倘閣下為香港註冊股東，請填妥及簽署香港表格，連同相關擁有權文件及／或本公司所要求任何其他相關文件放入隨附已印備地址信封，以專人或郵遞至：

中國新城鎮發展有限公司
由卓佳證券登記有限公司轉交
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

須在不遲於截止日期下午四時正送達。

- (iv) 倘閣下經代名人或中央結算系統持有股份，請按閣下代名人或中央結算系統代名人指示，指示代名公司或其他代名人要約回購股份。

有關要約回購手續請參閱附錄三及四。

- (b) **為於退市後以香港地址收取從本公司股東名冊過戶至香港股東名冊分冊股份之股票：**

倘閣下為CDP寄存人或本公司註冊股東，並希望於退市後以香港地址收取從香港股東名冊分冊過戶股份之股票，請填妥地址更新表格，並交回：

中國新城鎮發展有限公司
由Tricor Barbinder Share Registration Services轉交

(Tricor Singapore Pte. Ltd.之分部)

80 Robinson Road,

#11-02,

Singapore 068898

須在不遲於截止日期下午四時正送達。

否則，閣下於退市後從本公司股東名冊過戶至香港股東名冊分冊之股份股票將郵寄至閣下於CDP或本公司（視情況而定）登記之地址。

(c) 倘 閣下並未採取任何行動：

- (i) 倘 閣下為CDP寄存人，則股份將自CDP移除，並自動從本公司股東名冊過戶至香港股東名冊分冊，閣下將會就閣下於香港股東名冊分冊登記之股份收取股票。本公司將承擔因退市而將股份從本公司股東名冊過戶至香港股東名冊分冊及發行香港股東名冊分冊登記股份新股票所產生之費用。其後，閣下可透過股票經紀或銀行，或在設立香港結算中央結算系統投資者戶口持有人股票戶口後另行透過提供有關服務之香港或新加坡經紀於香港聯交所自由買賣股份，並將股份存入該等戶口。閣下將須承擔設立香港結算中央結算系統投資者證券戶口或指定中央結算系統參與人證券戶口之費用。
- (ii) 倘 閣下為本公司註冊股東，則股份將自動從本公司股東名冊過戶至香港股東名冊分冊，閣下將會就閣下於香港股東名冊分冊登記之股份收取新股票。閣下於本公司股東名冊已登記股份之現有股票將自動註銷。本公司將承擔因退市而將股份從本公司股東名冊過戶至香港股東名冊分冊及發行香港股東名冊分冊登記股份新股票所產生之費用。其後，閣下可透過股票經紀或銀行，或在設立香港結算中央結算系統投資者戶口持有人股票戶口後另行透過提供有關服務之香港或新加坡經紀於香港聯交所自由買賣股份，並將股份存入該等戶口。
- (iii) 倘 閣下為香港註冊股東或經中央結算系統代名人安排而持有股份，則情況維持不變，閣下將一如退市之前，仍為股東。

3. 其他重要資料

- (a) 股東可於本通函刊發之日起至最新要約回購時間隨時選擇將全部或部分股份要約回購。然而，任何該等要約回購均於退市決議案獲批准後方告作實。

應採取之行動

- (b) 股東應注意，倘退市決議案於股東特別大會通告不獲批准，選擇性股份回購將會失效。
- (c) 閣下如在填寫要約回購表格、地址更新表格方面需要任何協助，或對選擇性股份回購或本通函有任何查詢，請聯絡（如適用）：
- （於香港）於本通函日期起至截止日期（包括首尾兩日）期間的星期一至五（公眾假期除外）上午九時正至下午五時正致電香港股份過戶登記分處熱線+852 2980 1333；
 - （於新加坡）於本通函日期起至截止日期（包括首尾兩日）期間，星期一至五（公眾假期除外）上午九時正至下午五時正，致電新加坡股份過戶代理熱線+65 6236 3550或+65 6236 3555；或
 - （於新加坡）於本通函日期起至截止日期（包括首尾兩日）期間，星期一至五（公眾假期除外）上午九時正至下午五時正，致電Central Depository (Pte) Limited熱線+65 6535 7511。
- (d) 股東（尤其是CDP寄存人）應注意，根據參考時間表，股份將於2017年1月27日起暫停於新交所買賣，並將於2017年2月17日上午九時正起自新交所除牌，於退市後繼續持有股份之前CDP寄存人及前本公司註冊股東可於2017年3月6日起開始在香港聯交所買賣其股份。

重要通知

致非註冊股東及彼等代名人重要通知：

閣下如為股東（CDP寄存人除外），以代名人（包括但不限於香港結算代理人）或他人名義持有股份，則將僅收取本通函。相關要約回購表格將寄至代為持有股份之代名人。閣下應即時聯絡證券交易商、經紀、託管銀行、代名人或受託人，迅速採取適當行動，以便證券交易商、經紀、託管銀行、代名人或受託人有充足時間代閣下於最新要約回購時間前辦理要約回購手續。閣下既為適用股份實益擁有人，而股份以代名人名義登記，亟須盡快指示代名人關於選擇性股份回購之意向。非註冊股東如欲以自身名義而不經代名人參與選擇性股份回購，應盡快聯絡證券交易商、經紀、託管銀行、代名人或受託人，安排經股份過戶登記處將適用股份以自身名義登記，以便於最新要約回購時間前取得資格以自身名義接納選擇性股份回購。

為確保所有股東獲公平對待，以代名人身份為多名實益擁有人（即非註冊股東）持有適用股份之註冊股東，應盡量就選擇性股份回購獨立處理各非註冊股東持股，向非註冊股東提供充足通知、指引及協助，以使彼等關於選擇性股份回購之意向可盡快處理，而註冊股東可於最新要約回購時間前以代名人身份代非註冊股東採取適當行動。

致海外股東重要通知：

如根據適用證券法於任何司法權區或向任何人或任何人邀請參與選擇性股份回購或於該區參與選擇性股份回購屬不合法，則本通函與要約回購表格概不構成邀請參與選擇性股份回購。本通函於若干司法權區之派發或受法例限制。凡取得本通函，均須自行查悉、遵守任何該等限制。

閣下如為海外股東，務請留意，向閣下提出、實施選擇性股份回購或受限於所處司法權區任何適用證券規例及任何主管監管機構規定及／或所處或所居相關司法權區法例。閣下應自行查悉、遵守任何適用法律及／或監管規定。謹此建議閣下就選擇性股份回購一事所受任何限制及／或合規規定，諮詢獨立專業顧問。

重 要 通 知

致美國股東重要通知：

選擇性股份回購將就英屬處女群島公司之證券提出，並須遵守有別於美國之香港及新加坡披露規定。載於本文件之財務資料已根據國際財務報告準則編製，故可能無法與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表之公司之財務資料相比較。

股份之美國持有人因選擇性股份回購收取現金，就美國聯邦所得稅法而言及根據適用之美國各州及地方以及外國及其他稅法，可能屬應課稅交易。敬請各股份持有人立即就參與選擇性股份回購之稅務影響諮詢獨立專業顧問。

由於本公司位於美國境外國家，其部分或所有高級職員及董事可能為美國境外國家之居民，故股份之美國持有人可能難以行使其權利以及執行根據美國聯邦證券法所產生之索償要求。股份之美國持有人可能無法就違反美國證券法之行為向非美國法院起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。此外，亦難以強制一家非美國公司或其關聯公司服從美國法院之裁決。

致英國股東重要通知：

本通函、要約回購表格及選擇性股份回購相關任何其他文件或資料，概非由2000年金融服務與市場法第21條所指獲授權人傳達，該等文件及／或資料亦未經該等獲授權人批准。因此，該等文件及／或資料並不於英國向公眾派發，亦不得轉交英國公眾。該等文件及／或資料用作金融推廣時，於英國僅向屬投資專才（定義見2000年金融服務與市場法2005號令（金融推廣）第19(5)條（「**金融推廣令**」）或金融推廣令第43條所指者傳達，或傳達另行按金融推廣令乃屬合法之任何其他人（上述各人統稱「**有關人士**」）傳達。選擇性股份回購僅供有關人士參與，其中所擬交易僅供有關人士參與或訂立，而不屬有關人士者不得倚賴此金融推廣或據此行事。

致澳門股東重要通知：

本通函及要約回購表格並未亦將不會於澳門註冊或審批。選擇性股份回購並不亦不擬於澳門構成金融體系之法律制度所指要約。股東如已收取本通函、要約回購表格

重要通知

及任何隨附文件，不得將之向澳門任何人或實體郵寄或另行轉送、派發或寄送。任何股東如屬澳門居民，乃因所持股份而收到本通函、要約回購表格及任何隨附文件。任何股東如屬澳門居民，有意於選擇性股份回購中要約回購，則須按其中條款而行，以確保選擇性股份回購於新加坡而非澳門辦理。

致印度股東重要通知：

本通函及要約回購表格乃就退市而向股東個人刊發並派發。選擇性股份回購並不構成2009年印度證券與證券交易局（股票退市條例）所指退出事件。本通函所載資料不得向印度公眾人士刊發或發佈，本通函及要約回購表格不擬於印度登記或於印度公開發行證券。

致馬來西亞股東重要通知：

本公司並未按2007年資本市場及服務法於馬來西亞領牌。本通函及要約回購表格所載資料不得視為構成投資意見，而本通函、要約回購表格及選擇性股份回購不應視為載有任何向閣下作出的建議，或向閣下提供、要約認購或購買、或邀請閣下申請或認購或購買當中所述任何證券。

致法國股東重要通知：

根據法國法例，本通函之個別要約將不得於法國進行。

致台灣股東重要通知：

本通函所述之證券發行及要約回購表格並未亦將不會根據有關證券法律及法規於台灣金融監督管理委員會註冊或審批，亦不得於台灣透過公開發行或在構成台灣《證券交易法》所界定的提呈發售，且須取得台灣金融監督管理委員會註冊或批准的情況下，提呈發售或出售證券。概無台灣個人或實體已獲批准於台灣提呈發售或出售證券。

前瞻性陳述

本通函所載歷史事實以外之所有陳述均為或可能為前瞻性陳述。前瞻性陳述包括（但不限於）使用「尋求」、「預料」、「預期」、「估計」、「相信」、「有意」、「預示」、「計劃」、「策略」、「預測」及類似字眼或「將會」、「應會」、「可以」及「可能」等未來或附

重要通知

帶條件的動詞。該等陳述反映陳述者目前對未來之預期、信念、希望、意向或策略，以及基於目前所得資料作出之假設。有關前瞻性陳述聲明並非未來表現或事件之保證，並涉及已知及未知風險及不確定因素。因此，實際結果或與該等前瞻性陳述所述者有重大差異。股東及投資者不應過份依賴有關前瞻性陳述，而本公司亦並無責任向公眾人士提供更新資料或修訂任何前瞻性陳述。

豁免香港併購守則規則8.6

執行人員已授出香港併購守則規則8.6豁免，豁免向CDP寄存人與本公司註冊股東寄發本通函及隨附文書中譯本之規定。因此，本通函中譯本之實體印刷版將不會寄發予CDP寄存人及本公司註冊股東。若任何CDP寄存人或本公司註冊股東希望取得本通函中譯本，彼等可於新加坡股份過戶代理Tricor Barbinder Share Registration Services辦事處提出要求，地址為80 Robinson Road, #11-02, Singapore 068898，或可於香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)查閱本通函中譯本。



CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬處女群島法例註冊成立為一家股份有限責任商業公司)

香港股份代號：1278

新加坡股份代號：D4N.si

董事

劉賀強先生 (行政總裁兼執行董事)

楊美玉女士 (執行董事)

任曉威先生 (執行董事)

施冰先生 (執行董事)

魏維先生 (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 (副主席兼非執行董事)

解軫軫先生 (非執行董事)

陳頌國先生 (首席獨立非執行董事)

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 (獨立非執行董事)

註冊辦事處

2/F Palm Grove House

P.O. Box 3340 Road Town,

Tortola, British Virgin Islands

敬啟者：

- (1) 建議根據有條件現金退市要約以選擇性股份回購方式自願撤銷於新加坡交易所有限公司之正式上市地位；及
- (2) 股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為2016年10月18日及2016年10月19日有關建議股份根據英屬處女群島公司法及組織章程細則以選擇性股份回購按新交所上市手冊規則1307及1309於新交所自願退市（「退市」）之公告。

為就退市尋求股東批准，董事建議於2017年1月17日下午二時三十分假座新加坡（郵區編號：049178）富麗敦廣場1號新加坡富麗敦酒店4樓海峽室召開股東特別大會。本通函旨在向股東說明退市之理由，以及向股東提供退市相關資料。股東務請細閱本通函以及上述本公司較早前刊發之公告，通函及公告均可於www.sgx.com及www.hkex.com.hk查閱。

2. 退市

2.1 緒言

誠如本公司於2016年10月18日公佈，本公司建議根據新交所上市手冊規則1307及1309之規定，尋求自願撤銷其股份於新交所之正式上市資格。根據退市建議，本公司建議根據英屬處女群島公司法及組織章程細則以選擇性股份回購之方式按每股要約回購股份現金0.07新加坡元之要約回購價（或就於香港股東名冊分冊註冊之要約回購股份而言，按要約回購匯率換算之等值港元金額）伸延至向全體股東提出有條件現金退市要約。

退市並非一項私有化活動，而本公司擬繼續保持其於香港聯交所主板之第一上市地位，故目前於新交所買賣股份，希望繼續持有其股份並於退市完成後在香港聯交所買賣其股份之股東，可將其股份過戶至香港股東名冊分冊。股東其後只需透過提供相關服務之香港經紀或新加坡經紀於中央結算系統設立投資者戶口持有人股份賬戶或於指定之中央結算系統參與者設立股份賬戶，即能夠於香港聯交所自由買賣其股份，並且將其股份寄存於相關賬戶或另行透過股票經紀或銀行進行買賣。**退市將不會導致出現任何強制性收購或有任何少數股東遭本公司或其他人士驅趕，股份亦將繼續於香港聯交所上市。**

無意繼續持有股份及於香港聯交所買賣之股東可選擇由本公司於退市時按要約回購價每股要約回購股份現金0.07新加坡元（按公告匯率及最後實際可行日期匯率計算分別為每股要約回購股份0.39港元及0.38港元），回購及註銷其全部或部分股份。根據要約回購價支付之現金將以新加坡元計值，除非要約回購股份於香港股東名冊分冊登記之要約回購股東將按要約回購匯率收取港元現金代價。於最後實際可行日期，股份於新交所及香港聯交所之收市價分別為0.078新加坡元及0.425港元。就有關選擇性股份回購之公平性及合理性股東亦應參閱載於**附錄一**之獨立財務顧問意見。

退市最遲須於2017年3月17日最後截止日期（本公司可根據與相關監管機構（包括新加坡證券業協會及執行人員）進行之磋商延遲日期）前待本通函第2.3節載列之條件

致股東函件

(包括獨立股東於股東特別大會上批准退市決議案，以及接獲獨立財務顧問意見確認退市條款屬公平合理，且並未損害股東權益)達成後，方告落實，否則退市將不會進行。

退市並無規定要約回購股份須達到任何最低數目以作為條件。控股股東及根據新加坡收購守則或香港併購守則「一致行動」之定義為合作取得或鞏固於本公司的實際權而與其為一致行動或假定為一致行動方(「**一致控股集團**」)被要求於股東特別大會上就退市決議案放棄投票，因其為新交所就確認不反對退市所施加之條件並按照證券業協會有關退市之裁決，以及由於一致控股集團於退市中來自控股股東為退市給予本公司之股東貸款之權益。倘退市協議於股東特別大會上未能獲得所需之大多數獨立股東批准，則以選擇性股份回購之方式的現金退市要約將自動失效。

十四(14)名於最後實際可行日期合共持有全部已發行股份約21.3%之股東(「**承諾股東**」)已不可撤回地向本公司承諾如下：

- (a) 上置投資(主要股東)、陳頌國(本公司首席獨立非執行董事)及李耀民(本公司副主席兼非執行董事)於最後實際可行日期持有全部已發行股份合共約15%，彼等將會於股東特別大會上就退市決議案放棄投票，並已不可撤回地向本公司承諾不會就彼等之股份參與選擇性股份回購；及
- (b) Shi Kangmei、Qian Xiaomei、Lee Chong Onn、Li Xinqiang、Sun Ludong、資威集團、Yu Songming、Peng Qi Jin、Yu Hai Sheng、Peng Rui及Mao Yiping於最後實際可行日期持有全部已發行股份共約6.2%，彼等已不可撤回地向本公司承諾於股東特別大會上投票贊成退市決議案，及不會就彼等之股份參與選擇性股份回購

除上置投資、陳頌國及李耀民為非公眾股東外，所有其他承諾股東均為公眾股東。

一致控股集團(於最後實際可行日期直接或間接持有全部已發行股本約54.3%)已承諾不會於退市交回任何股份且不會出售、轉讓或以其他方式處置彼等股份，直至截止日期後為止(如本通函第2.11節所載)。此外，本公司已接獲來自於最後實際可行日

期持有全部已發行股份合共約21.3%之承諾股東以書面作出之不可撤銷承諾，表示彼等不會於退市交回任何股份且不會出售、轉讓或以其他方式處置彼等股份，直至截止日期後為止（如本通函第2.11節所載）。除一致控股集團及承諾股東以外，所有其他股東或會於退市交回彼等之股份（除本通函第2.11節所提之情況外）。

獨立股東有權於股東特別大會批准退市，但並無任何責任或需要於退市接受任何股份的要約。

退市將遵守任何適用法律法規，包括英屬處女群島公司法、新交所上市手冊、新加坡收購守則、香港併購守則、香港股份回購守則及組織章程細則。

新交所原則上並無對退市作出反對，但不應視之為對退市利弊之指示。

2.2 退市之主要條款

退市之主要條款載列如下：

- (a) 本公司將向所有股東提出選擇性股份回購，惟須待獨立股東於股東特別大會上就退市決議案給予所需批准，以及達成或豁免其他條件後，方可落實，有關詳情載於本通函第2.3節；為免生疑，該等條件將不可獲本公司豁免；
- (b) 要約回購價為每股要約回購股份0.07新加坡元；
- (c) 要約回購價為最終定價，將不會進一步調高或修訂；
- (d) 應付要約回購價將以新加坡元計值，除非要約回購股份於香港股東名冊分冊登記之要約回購股東將按要約回購匯率收取港元現金代價；
- (e) 股東可於收到通函及隨附要約回購表格後任何時間，將其全部或部分股份交回以供回購及註銷，而待退市成為無條件後，該等股份將於生效日期註銷，而本公司將就每股註銷之股份向要約回購股東支付要約回購價以作為代價；
- (f) 倘退市成為無條件，股東將能夠於其後14日內將其股份交回以供回購及註銷；

- (g) 由本公司或其代表正式收取之要約回購表格將不可撤銷亦不得撤回；
- (h) 要約回購股份將不會享有任何於退市公告日期後任何記錄日期所宣派之任何股息；
- (i) 股東將被視為向本公司聲明及保證，彼等要約回購股份已悉數繳足，並無任何留置權、衡平權、按揭、押記、產權負擔、優先購買權以及任何性質之其他第三方權利及權益，包括收取於退市公告日期後所宣派、作出或派付之任何股息或分派之權利，且已連同股份於退市公告日期之一切權利、利益及享有權；
- (j) 目前於新交所買賣其股份並希望於退市完成後繼續於香港聯交所買賣其股份之股東，其可將股份過戶至香港股東名冊分冊，而彼等其後只需透過提供相關服務之香港經紀或新加坡經紀向香港結算開立中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或於指定之中央結算系統參與者設立股份賬戶後，即能夠於香港聯交所自由買賣其股份，並且將其股份寄存於相關賬戶或另行透過股票經紀或銀行進行買賣；及
- (k) 退市並無規定要約回購股份須達到任何最低數目以作為條件。

2.3 條件

退市須待新交所批准後方告落實，且退市及選擇性股份回購均須於不遲於最後截止日期前滿足以下條件：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過退市決議案，惟：
 - (i) 退市決議案於投票表決時，須獲得親身或由代表出席並於股東特別大會上投票之獨立股東所持已發行股份總數當中至少75%之大多數票通過；及
 - (ii) 退市決議案於投票表決時，其反對票不得佔親身或由代表出席並於股東特別大會上投票之獨立股東所持股份總數之10%或以上；
- (b) 接獲獨立財務顧問給予獨立董事委員會之意見，當中確認退市為公平合理，且不影響股東之利益；
- (c) 符合任何適用法律法規，包括英屬處女群島公司法、新交所上市手冊、香港上市規則、新加坡收購守則、香港併購守則、香港股份回購守則及組織章程細則；及

- (d) 政府當局或具有司法管轄權之法院並無制定、發出、頒布、實施或訂立任何可導致退市屬非法或禁止其完成之法例、規則、法規、判決、法令、執行令或裁決。

為免生疑，該等條件將不可獲本公司豁免。於本通函日期，只有上述條件(b)已經達成。

2.4 退市之理由及裨益

董事會建議退市之理由如下：

- (a) 單一上市或有助於整合股份之買賣，擴大股東基礎，並增強本公司作為投資目標的吸引力。
- (b) 香港聯交所所處地區更能配合本公司之業務營運和核心業務競爭力（立足於中國）。
- (c) 相對於遵守兩地交易所之上市規則及法律法規，倘本公司僅須遵守香港聯交所之上市規則及法律法規將節省合規成本及管理資源。其亦將減少對本公司的營運靈活性上之局限。
- (d) 股東將繼續受到來自香港聯交所持續上市合規規定之保護，因香港聯交所為備受推崇及享有盛名的全球交易所。

此外，董事會認為退市亦為有意維持其持股量及參與本公司日後發展之股東提供機會，以於退市完成後通過不接受選擇性股份回購增加彼等於本公司所佔權益比例。

2.5 相關監管考慮因素

(1) 新交所

- (a) 根據新交所上市手冊規則1307，在達成以下各項之情況下，新交所可能同意本公司取消於新交所正式上市資格之申請：
 - (i) 本公司召開股東特別大會就退市取得股東批准；
 - (ii) 退市於投票表決時，須獲得親身或由代表出席並於股東特別大會上投票之股東所持已發行股份總數當中至少75%之大多數票通過；及

- (iii) 退市於投票表決時，其反對票不得佔親身或由代表出席並於股東特別大會上投票之股東所持股份總數之10%或以上。
- (b) 此外，新交所上市手冊規則1309規定，倘本公司尋求取消於新交所之正式上市資格：
 - (i) 應向股東及將取消上市之任何其他類別上市證券之持有人提呈合理之退市選擇，有關選擇一般為以現金進行；及
 - (ii) 本公司一般需委任獨立財務顧問就退市要約提供意見。
- (c) 根據本公司向新交所作出之查詢，新交所已表明，在符合下列條件之情況下，其不會就退市提出反對：
 - (i) 退市必須符合新交所上市手冊規則1307及1309；
 - (ii) (A) 任何股東如(1)直接或間接持有本公司已發行股份（不包括庫存股份）總數15%或以上；或(2)對本公司有實質控制權，即控股股東；
(B) 董事；及
(C) 彼等之聯繫人
必須就退市決議案放棄投票。

於董事會擁有代名人之股東將被視為有關代名人之聯繫人；
- (iii) 獨立財務顧問（必須為獲新交所接納之公司）所提交之意見必須指出退市屬公平合理，且並無損害股東之利益；及
- (iv) 必須就退市日期給予股東時間充裕的通知。

新交所原則上並無對退市作出反對，但不應視之為對退市利弊之指示。

(2) 新加坡證券業協會

- (a) 根據本公司向新加坡證券業協會作出之查詢，新加坡證券業協會已裁定：

- (i) 退市獲豁免遵守下列新加坡收購守則之條文：
- (A) 有關要約於作出修訂後須最少有14日可公開接納之新加坡收購守則規則20.1；
 - (B) 有關要約時間表之新加坡收購守則規則22；
 - (C) 有關接納要約之新加坡收購守則規則28；及
 - (D) 有關承約人撤回權利之新加坡收購守則規則29，
- 惟須符合下列條件：
- (1) 選擇性股份回購須在股東批准退市之公告日後至少14天內仍向股東開放；
 - (2) 一致控股集團放棄就退市決議案投票；
 - (3) 屬一致控股集團或該等投資者之董事放棄就退市向股東作出推薦建議；及
 - (4) 本公司委任獨立財務顧問就退市向股東提供意見；
- (ii) 股東不會因承諾於股東特別大會上投票贊成退市決議案及不交回彼等之股份，而被視為與一致控股集團或該等投資者一致行動，惟一致控股集團及承諾股東各自向新加坡證券理事會書面確認彼等並非一致行動；及
- (iii) 新加坡收購守則下對要約人的條款將在退市中於適當情況下同樣適用於控股股東。

(3) 香港上市規則及香港股份回購守則

- (a) 透過選擇性股份回購進行之現金退市要約為香港股份回購守則項下以全面收購方式進行之股份回購。

- (b) 誠如本通函第2.14節所討論，倘(i)進行退市；及(ii)出現股東交回較大比例之適用股份（超過30.8%之適用股份）之情況，則本公司可能因未有充分分散公眾持股量而被視作違反香港上市規則之規定，因而可能導致股份在香港聯交所暫停買賣。本公司有意採取其認為合理及適當之措施保持公眾持股量，以確保於選擇性股份回購完成後股份有真實意義的公開市場，而股份並非集中由少數股東持有以致損害投資公眾之利益。倘其認為直接配售股份乃最佳對策，本公司將考慮配售新股份，且出於此目的，本公司已取得(A)香港聯交所就香港上市規則第10.06(3)條之規定；及(B)執行人員就香港股份回購守則規則7之規定所授之豁免，使其可於緊接選擇性股份回購完成後進行有關配售。
- (c) 股東亦可參閱本通函第2.9節，獲悉由交回適用股份數量決定之可能情景所引致的股權變動（包括公眾持股量）。

(4) 英屬處女群島公司法

根據英屬處女群島公司法，本公司或會（須待股東以普通決議案方式批准後）承諾選擇性回購股份，並將於本公司股份註冊更新後生效。並無就選擇性股份回購須提呈之公開文件。

2.6 要約回購價之分析

要約回購價為每股0.07新加坡元，按此計算全部已發行及流通股份於退市公告日期之價值為689,228,382新加坡元（按公告匯率計算約為3,841,207,620港元）。

以新加坡元計值之要約回購價較：

- (a) 股份於最後不受干擾交易日營業時間結束時在新交所所報之收市價0.0590新加坡元溢價約18.6%；
- (b) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前連續五個交易日在新交所所報之成交量加權平均股價約0.0585新加坡元溢價約19.7%；
- (c) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前連續十個交易日在新交所所報之成交量加權平均股價約0.0592新加坡元溢價約18.2%；

致股東函件

- (d) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前一個曆月在新交所所報之成交量加權平均股價約0.0581新加坡元溢價約20.5%；
- (e) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前三個曆月在新交所所報之成交量加權平均股價約0.0552新加坡元溢價約26.8%；
- (f) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前六個曆月在新交所所報之成交量加權平均股價約0.0550新加坡元溢價約27.4%；
- (g) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前九個曆月在新交所所報之成交量加權平均股價約0.0537新加坡元溢價約30.4%；及
- (h) 股份於最後實際可行日期在新交所所報之收市價股價0.0759新加坡元折讓約7.8%。

按公告匯率計算，以港元計值之要約回購價較：

- (a) 股份於最後不受干擾交易日營業時間結束時在香港聯交所所報之收市價0.340港元溢價約14.7%；
- (b) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前連續五個交易日在香港聯交所所報之平均收市價約0.344港元溢價約13.4%；
- (c) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前連續十個交易日在香港聯交所所報之平均收市價約0.342港元溢價約14.2%；
- (d) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前一個曆月在香港聯交所所報之平均收市價約0.338港元溢價約15.4 %；
- (e) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前三個曆月在香港聯交所所報之平均收市價約0.302港元溢價約29.1 %；
- (f) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前六個曆月在香港聯交所所報之平均收市價約0.297港元溢價約31.5 %；
- (g) 股份於緊接最後不受干擾交易日（包括該日）前九個曆月在香港聯交所所報之平均收市價約0.286港元溢價約36.6 %；及

致股東函件

- (h) 股份於最後實際可行日期在香港聯交所所報之收市價0.425港元折讓約8.2%。

根據公告匯率，要約回購價（以新加坡元計算）隱含之股價資產淨值比倍數如下：

每股要約回購價 (新加坡元)	每股資產淨值 ⁽¹⁾ (新加坡元)	隱含股價資產淨值比率 (倍)
0.0700	0.0826	0.85

根據公告匯率，要約回購價（以港元計值）隱含之股價資產淨值比倍數如下：

每股要約回購價 (港元)	每股資產淨值 ⁽¹⁾ (港元)	隱含股價資產淨值比率 (倍)
0.390	0.461	0.85

附註：

- (1) 每股資產淨值乃根據本公司於2016年9月30日之未經審核合併資產淨值及於退市公告日期之9,846,119,747股已發行股份計算。

2.7 融資

倘所有合資格股份被回購及註銷，按要約回購價計算，本公司將向要約回購股東支付現金約168,390,366新加坡元（按最後實際可行日期匯率計算約為905,468,673港元）。退市之資金將來自本公司內部現金資源及股東貸款。股東貸款自提取日期起計為期三個月，本公司可另行延長多三個月。股東貸款按年利率2.5%計息，並將於到期日償還。由於股東貸款乃按一般商業條款或較本集團更佳之條款向本公司提供，且並非以本集團資產作抵押，故股東貸款獲全面豁免遵守香港上市規則第14A章。

董事認為，倘就退市應支付要約回購價之最高金額總值，本集團於退市完成時仍將維持充足之營運資本，以於負債到期時償付且滿足本集團之一般營運需求。

2.8 財務資源之確認

BNP Paribas（透過其新加坡分行行事），作為本公司之新加坡財務顧問已按照新

致股東函件

加坡收購守則，確認本公司連同控股股東（新加坡證券業協會已視其為退市之要約人）具備充足財務資源，以應付滿足所有適用股份（倘交回）所需作出之全數現金付款。

法國巴黎證券（亞洲）有限公司（作為本公司之香港財務顧問）已按照香港股份回購守則及香港併購守則，確認本公司具備充足財務資源，以應付滿足所有適用股份（倘交回）所需作出之全數現金付款。

2.9 股權變動

於最後實際可行日期，按股份於新交所及香港聯交所之收市價計算，本公司之市值分別約為767,997,340新加坡元及4,184,600,892港元。

於最後實際可行日期，公眾股東於新交所及香港聯交所持有之股份百分比為30.6%。

本公司目前股權架構（為於新交所及香港聯交所交易之所有股份）如下：

股東	於新交所及 香港聯交所 上市之股份總數	佔於新交所及 香港聯交所上市 之已發行股本 總百分比
一致控股集團	5,347,921,071	54.3%
承諾股東		
－ 上置投資（附註）	1,468,356,862	14.9%
－ 李耀民（附註）	8,352,672	0.1%
－ 陳頌國（附註）	600,000	0.0%
－ 公眾承諾股東	615,312,492	6.2%
非公眾股東		
－ 施建	6,104,938	0.1%
其他公眾股東	2,399,471,712	24.4%

附註：上置投資、陳頌國及李耀民為非公眾股東

致 股 東 函 件

股東	於 新交所上市 之股份數目	佔於 新交所上市 之已發行 股本百分比	於 香港聯交所 上市之 股份數目	佔於 香港聯交所 上市之已發行 股本百分比	於新交所 及香港聯交所 之股份數目	佔於 新交所及 香港聯交所 上市之已 發行股本 百分比
一致控股集團	–	–%	5,347,921,071	59.7%	5,347,921,071	54.3%
承諾股東						
– 上置投資 (附註)	–	–%	1,468,356,862	16.4%	1,468,356,862	14.9%
– 陳頌國 (附註)	600,000	0.1%	–	–%	600,000	0.0%
– 李耀民 (附註)	–	–%	8,352,672	0.1%	8,352,672	0.1%
– 公眾承諾股東	94,665,900	10.7%	520,656,592	5.8%	615,312,492	6.2%
非公眾股東						
– 施建	–	–%	6,104,938	0.1%	6,104,938	0.1%
其他公眾股東	<u>787,199,216</u>	<u>89.2%</u>	<u>1,612,272,496</u>	<u>18.0%</u>	<u>2,399,471,712</u>	<u>24.4%</u>
於新交所之股份總數	<u>882,455,116</u>	<u>100.0%</u>				
於香港聯交所之股份總數			<u>8,963,664,631</u>	<u>100.0%</u>		
於新交所及香港聯交所 之股份總數					<u>9,846,119,747</u>	<u>100.0%</u>

附註：上置投資、陳頌國及李耀民為非公眾股東

致 股 東 函 件

為進行說明，視乎已回購及註銷之適用股份數目，控股股東、承諾股東、非公眾股東及公眾股東於退市完成時可能持有之股權載列如下：

股東	於退市完成時於本公司之持股百分比				
	情況1 0% ⁽²⁾	情況2 25.0% ⁽⁴⁾	情況3 50.0% ⁽⁵⁾	情況4 75.0% ⁽⁶⁾	情況5 100.0% ⁽⁷⁾
一致控股集團	54.3%	57.8%	61.9%	66.5%	71.9%
承諾股東					
— 上置投資	14.9%	15.9%	17.0%	18.3%	19.7%
— 陳頌國	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
— 李耀民	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
— 公眾承諾股東	6.2%	6.7%	7.1%	7.7%	8.3%
非公眾股東					
— 施建	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	—
其他公眾股東	24.4%	19.5%	13.9%	7.5%	—
公眾持股量	30.6%	26.1%	21.0%	15.1%	8.3%

附註：

- (1) 根據於最後實際可行日期之全部已發行股本9,846,119,747股股份及2,405,576,650股適用股份計算。
- (2) 情況1預期並無股份被交回。
- (3) 在情況2、3、4及5下，其假設施建先生之要約回購比率與其他公眾股東之要約回購比率相同，因此彼已分別交回1,526,235、3,052,469、4,578,704及6,104,938股股份。
- (4) 情況2預期其他公眾股東持有之599,367,928股（佔全部已發行股份約6.1%及彼等之股份約25.0%）被交回，因此退市完成時，全部已發行股本為9,244,725,585股股份。
- (5) 情況3預期其他公眾股東持有之1,199,735,856股（佔全部已發行股份約12.2%及彼等之股份約50.0%）被交回，因此退市完成時，全部已發行股本為8,643,331,422股股份。
- (6) 情況4預期其他公眾股東持有之1,799,603,784股（佔全部已發行股份約18.3%及彼等之股份約75.0%）被交回，因此退市完成時，全部已發行股本為8,041,937,260股股份。
- (7) 情況5預期其他公眾股東持有之2,399,471,712股（佔全部已發行股份約24.4%及彼等之股份約100.0%）被交回，因此退市完成時，全部已發行股本為7,440,543,097股股份。

致 股 東 函 件

為進行說明，在只有新交所適用股份被回購及註銷之情況下，視乎已購回及註銷之新交所適用股份數目，控股股東、承諾股東、非公眾股東及公眾股東於退市完成時可能持有之股權載列如下：

股東	於退市完成時於本公司之持股百分比				
	情況1	情況2	情況3	情況4	情況5
	0% ⁽²⁾	25.0% ⁽⁴⁾	50.0% ⁽⁵⁾	75.0% ⁽⁶⁾	100.0% ⁽⁷⁾
一致控股集團	54.3%	55.4%	56.6%	57.8%	59.0%
承諾股東					
－ 上置投資	14.9%	15.2%	15.5%	15.9%	16.2%
－ 陳頌國	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
－ 李耀民	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
－ 公眾承諾股東	6.2%	6.4%	6.5%	6.6%	6.8%
非公眾股東					
－ 施建	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
其他公眾股東	24.4%	22.8%	21.2%	19.5%	17.8%
公眾持股量	30.6%	29.2%	27.7%	26.2%	24.6%

附註：

- (1) 根據全部已發行股本9,846,119,747股股份及787,199,216股新交所適用股份計算。
- (2) 情況1預期並無股份被交回。
- (3) 在情況2、3、4及5下，其假設施建先生並未交回其股份。
- (4) 情況2預期其他公眾股東持有之196,799,804股（佔全部已發行股份約2.0%及新交所適用股份約25.0%）被交回，因此退市完成時，全部已發行股本為9,649,319,943股股份。
- (5) 情況3預期其他公眾股東持有之393,599,608股（佔全部已發行股份約4.0%及新交所適用股份約50.0%）被交回，因此退市完成時，全部已發行股本為9,452,520,139股股份。
- (6) 情況4預期其他公眾股東持有之590,399,412股（佔全部已發行股份約6.0%及新交所適用股份約75.0%）被交回，因此退市完成時，全部已發行股本為9,255,720,335股股份。
- (7) 情況5預期其他公眾股東持有之787,199,216股（佔全部已發行股份約8.0%及新交所適用股份約100.0%）被交回，因此退市完成時，全部已發行股本為9,058,920,531股股份。

2.10 財務影響

僅供說明用途，下文所載選擇性股份回購之財務影響乃根據2015財政年度業績及截至2016年6月30日止六個月之中期業績編製，並受限於以下假設：

- (a) 就計算選擇性股份回購對每股資產淨值及資產負債比率之影響而言，其假設選擇性股份回購已於2016年6月30日完成；
- (b) 就計算選擇性股份回購對每股盈利之影響而言，其假設選擇性股份回購已於2015年1月1日完成；
- (c) 全部適用股份已根據選擇性股份回購而回購；及
- (d) 根據最後實際可行日期匯率兌換。

附註：除另有指明者外，以人民幣千元列示

股本	於2016年6月30日	退市後
股份數目	9,846,119,747	7,440,543,097
權益總額	4,002,766	3,181,360
資產淨值	於2016年6月30日	退市後
資產淨值 ⁽¹⁾	3,702,784	2,881,378
每股資產淨值（人民幣）	0.376	0.387
每股盈利	截至2015年 12月31日止年度	退市後
股東應佔盈利 ⁽²⁾	65,141	65,141
每股盈利（人民幣）	0.0066	0.0088
資產負債比率 ⁽³⁾	於2016年6月30日	退市後
債務淨額	(438,501)	382,905
股東應佔權益	3,702,784	2,881,378
資產負債比率（倍）	(0.12)	0.13

附註：

- (1) 就選擇性股份回購支付的現金金額指本集團根據要約須支付的最高金額168,390,366新加坡元（約人民幣809,183,062元），乃按每股股份0.07新加坡元（按最後實際可行日期匯率計算約為人民幣0.34元）之價格購回最多2,405,576,650股股份及選擇性股份回購直接產生的估計開支約人民幣12,223,171元。
- (2) 資產淨值指股東應佔權益，為本公司股東、其他儲備及累計虧損（不包括非控股權益）之總和。
- (3) 選擇性股份回購之資金主要來自本公司內部現金及75,000,000美元之股東貸款，有關股東貸款按年利率2.5%計息，年息為人民幣13,008,750元。未經審核備考每股基本盈利並未計及人

致股東函件

人民幣13,008,750元之年息。倘計及年息，母公司權益擁有人應佔未經審核備考溢利將為人民幣52,132,000元，而未經審核備考每股基本盈利則為人民幣0.0070元。

(4) 資產負債比率按借貸總額減現金及銀行結餘除以股東應佔權益而計算得出。

已計及選擇性股份回購之本集團未經審核備考財務資料（包括相關獨立申報會計師核證報告）載於附錄十。

2.11 不可撤回承諾

一致控股集團（於退市日期直接或間接持有本公司全部已發行及額外股份合共約54.3%）已承諾不會以彼等直接或間接持有之股份參與選擇性股份回購，亦不會出售、轉讓或以其他方式處置彼等之股份，直至截止日期後為止。

本公司已接獲下列承諾股東（持有全部已發行股份合共約21.3%）以書面作出之不可撤回承諾，表示彼等不會交回彼等之股份，亦不會作出任何與彼等於承諾項下責任構成衝突或消除有關責任之行動，或阻撓退市或其實行（包括直接或間接出售、轉讓、設置產權負擔或處置（不論有條件或無條件）彼等之股份中任何權益或於當中之權益）：

承諾股東	所持股份數目	%
上置投資	1,468,356,862	14.9
Shi Kangmei	214,500,000	2.2
Li Xinqiang	92,233,222	0.9
Lee Choong Onn	90,000,000	0.9
Qian Xiaomei	85,400,000	0.9
Sun Ludong	42,467,500	0.4
資威集團	39,655,900	0.4
Yu Songming	38,977,500	0.4
李耀民	8,352,672	0.1
Peng Qi Jin	4,057,500	0.1
Yu Hai Sheng	2,925,870	0.0
Peng Rui	2,600,000	0.0
Mao Yiping	2,475,000	0.0
陳頌國	600,000	0.0
	<u>2,092,622,026</u>	<u>21.3</u>

除上置投資、陳頌國及李耀民將會於股東特別大會上就退市決議案放棄投票以外，其餘承諾股東（持有全部已發行股份合共約6.2%）已不可撤回地承諾於股東特別大會上投票贊成退市決議案。除上置投資、陳頌國及李耀民為非公眾股東外，所有其他承諾股東均為公眾股東。

有關承諾將於截止日期或退市終止（出於任何原因，包括未能取得股東批准）（以較早發生者為準）時失效。

2.12 退市對股東之影響

待退市決議案於股東特別大會獲獨立股東批准及新交所批准後，退市完成預期將於截止日期（本公司將會公告）三週內達致。誠如本通函第2.5(1)(c)節所述，新交所已表明只要所列條件獲達成，其不會就退市提出反對。

於退市完成後，本公司將毋須再遵守新交所上市手冊及新加坡收購守則，惟只要本公司仍在香港聯交所上市，其將仍須繼續遵守香港上市規則、香港併購守則及香港股份回購守則。本公司亦將須繼續遵守英屬處女群島公司法之規定。

新交所原則上並無對退市作出反對，但不應視之為對退市利弊之指示。

2.13 概無強制性收購權利

退市將不會導致出現英屬處女群島公司法項下之強制性收購或有任何少數股東遭本公司或其他人士驅趕之情況，股份亦將繼續於香港聯交所上市。

2.14 本集團維持於香港聯交所主板之第一上市地位之意向

於退市完成後，本公司擬繼續保持其於香港聯交所主板之第一上市地位。因此，股東務請注意退市並非私有化活動（並將不會導致出現任何強制性收購或有任何少數股東遭本公司或其他人士驅趕），而股份將繼續在香港聯交所主板上市。

股東及其他投資者應注意，倘(a)進行退市；及(b)出現股東交回較大比例之適用股份（超過30.8%之適用股份）之情況，則本公司可能因未有充分分散公眾持股量而被

視作違反香港上市規則之規定，因而可能導致股份在香港聯交所暫停交易。香港聯交所已表明，倘公眾持股量於選擇性股份回購結束時低於適用於本公司之指定最低百分比（即25%已發行股份），或倘香港聯交所相納：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾所持股份不足以維持有序市場；

則香港聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

本公司有意繼續於香港聯交所上市。董事已共同及個別向香港聯交所承諾採取一切適當行動，以確保本公司股份具充足公眾持股量。本公司有意採取其認為合理及適當之措施保持公眾持股量，以確保於選擇性股份回購結束後股份有真實意義的公開市場，而股份並非集中由少數股東持有以致損害投資公眾之利益。倘其認為直接配售股份乃最佳對策，本公司將考慮配售新股份，且出於此目的，本公司已取得(i)香港聯交所就香港上市規則第10.06(3)條之規定；及(ii)執行人員就香港股份回購守則規則7之規定所授之豁免，使其可於緊接選擇性股份回購結束後進行有關配售。

儘管如此，經考慮下列原因及因素後，本公司現時並無預期選擇性股份購回時股東有大量要約回購可能導致違反公眾持股量規定：

- (i) 自2016年10月26日起直至最後實際可行日期期間，大部份股份收市成交價高於要約回購價。於最後實際可行日期，股份於新交所及香港聯交所之收市價分別為0.078新加坡元及0.425港元。因此，倘股東有意出售彼等之股份，於市場出售彼等之股份而不參與選擇性股份購回乃符合彼等之利益。
- (ii) 香港股東之持股百分比較新加坡股東為高。於2016年11月30日，新加坡股東及香港股東之持股百分比分別為8.96%及91.04%，新加坡公眾股東持股量為99.9%，而香港公眾股東持股量則為23.8%。與新加坡股東相比，香港股東參與選擇性股份購回的可能性不大全因跨境交易有較高交易或持股成本、避免有關外國市場之市場或規管風險。

本公司無意將本公司私有化或取消股份於香港聯交所主板之上市地位。本公司將採取措施確保公眾持有足夠股份以符合香港上市規則。本公司計劃於緊隨選擇性股份回購截止後透過向投資者配售股份以恢復公眾持股量及股東差異，惟須視乎當時現行市況而定。然而，由於需要恢復之（如有需要）公眾持股水平仍然未明，為本公司股份尋求最佳配售價而於現時訂明配售條款屬言之過早，且不符合股東及本公司的整體利益。

為加快股份配售以確保本公司能於選擇性股份回購截止後盡快恢復其公眾持股量（如有需要），本公司與法國巴黎證券（亞洲）有限公司於通函寄發日期已訂立配售協議。根據配售協議，法國巴黎證券（亞洲）有限公司將在有需要時盡快且無論如何均於選擇性股份回購截止後30日內按最大努力原則配售本公司將予發行的新股份，以恢復公眾持股量及股東股份差異。此外，本公司將密切監察股份成交價及成交量以及選擇性股份購回的接納程度，並明白法國巴黎證券（亞洲）有限公司將伸延至其投資者網絡以為本公司物色潛在投資者，以準備於最早適當時機進行配售。

法國巴黎證券（亞洲）有限公司的配售協議責任將於(1)選擇性股份回購已經完成，且本公司於緊隨選擇性股份回購完成後未能達到香港上市規則規定的公眾持股量（經卓佳證券登記有限公司就選擇性股份回購有效收回及回購股份數目作出之書面報告證明）；及(2)有關人士已訂立價格釐定協議，而本公司及法國巴黎證券（亞洲）有限公司已協定配售股份數目後方告作實，惟無論如何均不遲於配售協議截止日期。

本公司已取得(i)香港聯交所就香港上市規則第10.06(3)條之規定；及(ii)執行人員就香港股份購回守則規則7之規定授出豁免，使其可於緊隨選擇性股份購回截止後30日期間發行新股份。

2.15 有關本公司之資料及未來計劃

於退市完成後，本集團之業務及管理將不會有重大改變，而誠如本通函第2.14節所述，本公司將維持於香港聯交所主板之第一上市地位。此外，本公司及控股股東均無意：

- (a) 建議對本集團之現有業務作任何變動；
- (b) 重新調配本集團之固定資產；或

(c) 終止僱用本集團之僱員。

一、行業概覽

城鎮化乃一個國家之現代化過程，由過渡性以農為本社會轉變為城市化社會，此乃一國經濟發展之自然階段。中國為全球最大發展中國家之一，農業封建社會歷史悠久，城鎮化過程極為漫長繁複，仍在持續。

自1970年代改革開放以來，中國展開大規模城鎮化。大量農業人口為生活、工作而遷居市區，農業佔整體經濟成果連年縮減。然而，中國農務幅員廣闊，城鎮化過程離完成尚遠，仍屬其現代經濟發展重要目標、國策。

中國城鎮化水平較其他發達國為低。於2015年，其城市率為55.6%，遠低於歐洲(73.6%)、美國(81.6%)、日本(93.5%)及南韓(82.5%)。農業人口人均消費一般遠較城市居民為低，鄉村居民遷入市區可刺激國內經濟消費需求。數十年來，此為中國經濟增長主要動力，日後亦勢將續為經濟及國內消費之主要動力。因此，城鎮化一直為重大國策。

過往四十年，中國城鎮化較為專注於「創建城市」，頗為將城鎮化等同於地產發展。城鎮化過程常被誤解為將居民自農居遷至現代樓宇。此引致全國大型城市建設於較短時間內完成，有助改善居民生活狀況，惟其弊在城市佈置差劣，未能因地制宜，忽略城市規劃。此外，醫院、學校、活動與大自然空間及其他重要設施短缺，城市生活環境並不理想。民居與辦公地區相距遙遠，亦引致「鬼城」、「睡城」湧現，部分城市積壓大量住屋庫存。地區之間人口大量流動，亦對城市運輸造成重壓，導致塞車、空氣質素欠佳。此等缺失令城市生活吸引力大減，因而令城鎮化難以推進。

中國政府自此開始微調城鎮化過程，務求趨向科學，使之發展不斷，有利人民。第八屆中央委員會提出「新型城鎮化」概念，隨後刊發多份政策文件以推行有關進程，如《國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)》、《國務院關於進一步推進戶籍制度改革的意見》及《國務院辦公廳關於進一步加強棚戶區改造工作的通知》。

本集團為國家開發銀行城鎮化發展與業務核心平台，完全秉承控股股東國家開發銀行及國開金融對城鎮化政策之充份理解與詮釋。新型城鎮化不再僅止於房地產發展，反而更加強調為多數城市居民創建作息綜合地域，居民既可享現化城市作息環境，亦有完善教育、醫療、退休服務、旅遊服務，整體生活質素更上一層樓。國策全力支持，國內需求強力，新城鎮化產品開發潛力既深且廣，此亦為本集團主要業務發展方向。

中國幅員廣闊，各地經濟發展顯然不均，故新型城鎮化定必為漫長進程。在此過程中，北京、上海、深圳等一線城市及長江三角洲、珠江三角洲等發達地區優良地塊近年漸趨稀少，價格日高。另一方面，大量優質人口湧入這些區域，教育、醫療、保健等各種優良城鎮化產品需求大增。然而，由於地價高企，要成功發展、經營此等城鎮化產品，關鍵在於以合理成本取得此等地區中心區域地塊。

二、 本公司與控股股東概述

本公司為國家開發銀行與國開金融唯一上市城鎮化平台。

國家開發銀行於1994年成立，為中國最大政策主導金融機構之一，獲授權為中國基建發展、基本行業及主要行業提供中長期融資。國家開發銀行為中國政府項目最大貸款人，與全國各層政府機構具緊密工作關係。國家開發銀行既為中國最大開發融資機構，洞悉政府國策，亦獲授權為改善民生項目融資，尤多參與城鎮化及棚改。國家開發銀行資產基礎強大，2015年末資產總值近人民幣13萬億元，而2016年6月30日不良貸款率僅為0.8%。國家開發銀行亦獲評為主權評級銀行（穆迪Aa3，標普AA-）。

國家開發銀行對城鎮化舉足輕重，自1998年起，國家開發銀行一直支援城市基建項目融資，建立政府與銀行合作發展城市模型，匯聚城市發展業內經驗豐富專才組成團隊。2013年，國家開發銀行支援新城鎮化項目貸出人民幣9,968億元，佔年內所發放人民幣貸款65%，並為棚改貸款人民幣1,060億元。2014年，國家開發銀行設立住宅融資部，支援中國棚改融資。2015年，國家開發銀行繼續加強對棚改的財政支援，年貸款額達人民幣7,509億元。2015年末，國家開發銀行棚改貸款結餘為人民幣1.31萬億元。

國開金融（「國開金融」）為國家開發銀行全資附屬公司，於2009年8月24日經國務院批准成立。國開金融為中國銀行業內唯一投資機構獲國務院發牌直接將國有母公司所注入人民幣資本用於中國投資，逐可執行獨特而具協同效益之「投資—貸款」策略，融入國家開發銀行主要業務所及之處，助達國策目標。國開金融善用得自國家開發銀行之投資組合，充當國家開發銀行主要業務分部，與國家開發銀行廣為相得益彰，當中包括貸款能力、品牌、政府關係、客戶網絡、全數涵蓋其國內外分行。此外，國開金融為國家開發銀行唯一直接投資部門，制訂投資策略時，得益自國家開發銀行對政策之洞見。國開金融乃中國中央及地方政府設立、經營主力民生、城市規劃及發展、環保發展實體時一般所選。2016年第三季末，國開金融總資產約人民幣1,314億元，所管理資產總值人民幣2,120億元，累計投資超過人民幣1,621億元於逾五百個項目。

頂尖直接投資城鎮化機構。國開金融善用國家開發銀行強大政府關係及廣闊基建及客戶基礎，於多個反映全國重點要務之主要業務分部發展投資及投資管理業務，包括新型城鎮化。國開金融致力於中國全域提供城鎮化、發展綜合解決方案。尤其，國家開發銀行為中國唯一財務機構為棚改項目提供項目專用貸款，國開金融經本公司主動參與南京項目等棚改項目。國開金融為國家開發銀行直接投資部門，充份利用國家開發銀行優勢、資源，與地方政府合作建立城鎮發展價值鏈沿線業務之投資平台。截至2016年9月30日，國開金融累計於逾30個城市（如北京、上海、深圳等主要城市），投資了250個城鎮發展項目，累計投資額超過人民幣709億元。

三、 本公司於國家開發銀行集團內策略定位與重要性

本公司為國開金融唯一上市城鎮化平台，將其一級土地開發及城鎮化業務之專長與國開金融投資及融資優勢並用，為地方政府提供綜合新市鎮發展解決方案。

(i) 本公司於國家開發銀行集團內策略定位

本公司為國開金融新型城鎮化業務經營平台，一直自國家開發銀行與國開金融取得強力支援，亦自國家開發銀行獨特政策洞見、管理專長及豐富資源中得益，藉以改善其業務策略，並使決策過程精良。國開金融新市鎮發展具廣泛經驗，已經所管理投資基金、直接投資而於多個城市逾30個新市鎮投資。本公司善

用國開金融經驗，將可用策略資源整合，有利於將國開金融城鎮發展業務延至下游，補完國家開發銀行系統內城鎮化業務價值鏈，加強國開金融主要競爭力，最終務求於城鎮化及新市鎮發展業務建立全國一流品牌。

(ii) 本公司對國家開發銀行之策略重要性

國開金融藉其全資附屬公司國開國際控股，於2014年3月28日完成收購本公司控股股東54.3%股本權益。本公司高級管理層之組成展示本公司於國家開發銀行集團內獨特地位：本公司主席魏維先生任國開金融總裁；本公司副主席左坤先生任國開金融副總裁；本公司行政總裁劉賀強先生於收購前擔任國開金融股權三部總經理，於城鎮化行業具備豐富經驗。本公司董事會及管理層以彼等國家開發銀行背景及於國家開發銀行中顯赫地位，實際居中協調國家開發銀行資源及支援。

(iii) 國開金融所予強力支援

本公司享有國開金融於管理專長、品牌知名度、融資能力、政府聯繫及全國行業資源上全力支持。另一方面，國開金融享有國家開發銀行乃至中國政府全力支持。本公司為國開金融唯一上市城鎮發展平台，本公司策略定位為負責協調國家開發銀行集團內城鎮化資源。本公司得國開金融於各方面全力支持，包括：

覓取交易：本公司有優先權參與國開金融所有新城鎮化項目，亦可按自身策略計劃選擇國開金融所推薦項目。

信貸支援：國開金融為本公司提供國內擔保及離岸融資維好協議等信貸支援。2015年4月，國開金融為本公司附屬公司提供無條件擔保，助其以優惠利率取得貸款人民幣2.60億元，其後2015年8月，亦為一筆人民幣1.80億元貸款提供無條件擔保。

現金注資：本公司國開金融於2014年4月藉認購股份向本公司注資約人民幣11億元，於2014年6月向本公司撥出六個月無抵押過渡貸款人民幣5.00億元，用以就高費用信託貸款再融資，從而減低財務成本。

人力資源：國開金融派經驗豐富主要員工至本公司擔任重要職位。多名董事及投資部、運營管理部等主要部門主管均曾長年擔任國開金融職位。

四、自國開金融收購以來發展

本公司自國家開發銀行與國開金融收購後，兩年半以來深入重組，財政改善，為長期策略調配及永續增長鋪路。尤其，本公司自母集團所得政策洞見，加上執行上之決心，已於下列重要方面徹底演變：

(i) 於不明朗經濟體出售非主要資產及項目，加強本公司現金水平，以備日後策略調配

經收購時廣泛審慎策略檢討，本公司認定多項收購後與其主業城鎮化發展無關之資產（「剝離資產」）。國開金融認購本公司實際權益54.3%之認購協議後，附有本公司與上置投資所訂立出售主協議，據其條款及條件，訂約方同意本公司將向上置投資出售剝離資產，總代價約人民幣20.7億元。上述出售現已近完成。

此外，本公司不斷檢討項目組合，謀求將業務模型得益較低或所處城市前景欠佳項目出售，以調整項目組合。故此，本公司於2014年出售整個無錫項目，2015年出售長春項目30%股權，2016年將長春項目剩餘股權重組為定息回報投資。此等出售及重組措施於2014財政年度、2015年及截至2016年9月30日止九個月分別產生人民幣6.2104億元、人民幣6,038萬元及人民幣9,953萬元之稅前收益。

本公司靠有效執行決斷重組舉措，一改資產負債表內資產、項目多為收取現金期長、可見度與盈利能力偏低、極度不明確之狀況，令現金及現金等價物更為靈活，於2016年9月30日達人民幣18.6億元。此舉便於本公司重新調配財務資源，以執行策略謀求增長，使股東與其他持份者受惠。

(ii) 對市鎮發展採用分流固定收益投資模型，可穩定賺取經常現金流，財務透明度亦佳

本公司執行其重組計劃時，不斷將現金重撥至新項目投資，該等投資前景、回報狀況更為明朗，而本公司亦可藉以善用母公司策略資源。尤其，藉國家開發銀行業務網絡及其對中國城鎮化及基建發展之不懈支持，本公司對城鎮化

及／或城鎮發展採用固定收益投資模型，並自年初至今建立碩大投資組合。具體而言，本公司向政府合資夥伴提供一站式解決方案，其中涵蓋融資、總規劃、執行、尋覓投資者及營運商等增值服務。本公司藉該等專業服務，以合資夥伴所投資本換取利率保證之可觀回報。此外，為使投資及投資回報更為安全，本公司通常會要求審慎信貸加強措施，包括但不限於要求將投資特定日後回報、本金償還納入地方政府財政預算、要求經區域人大會批准，及／或由具強大資產基礎高級政府實體擔保。

此投資模型具回報率、投資期明朗及可預測之優點，減輕土地發展業務自身週期長且資金集中之特點。此外，國家開發銀行長期於全國支援城鎮化行業，熟悉應對政府，亦有專屬債務指標，本公司投資業務大大得益。此乃本公司釐定均衡投資配置時之寶貴指引。顯然，業務模型安全系數高企，使本公司得以採用創新融資架構，如2016年4月所建立國開新城新型城鎮化發展基金等，本公司藉以有效舉債，以低成本推動投資固定收益，而債務當中並無追索權。此進一步減低承接大型項目時須付資本，同時適時改善本公司投資之回報，並使本公司可親身認識市場，涉足下游行業籌辦項目之蓬勃發展。

截至2016年9月30日，本集團固定收益投資組合共為人民幣19.4億元，取得稅前合約年化保證投資回報共約人民幣2.53億元。

(iii) 綜合國家開發銀行策略資源及品牌，取得有地利之大型市鎮發展項目及規劃，策略上加強本集團綜合城鎮發展能力

誠如行業概覽所述，城鎮化之內涵不斷演變。尤其，中國政府推出「新型城鎮化」概念，專注於人民生活，強調城鎮化將不再集中於物業發展，轉而專注完整經濟規劃、城市佈置、城市基建、生活設施，以及教育、醫療等其他重要設施整體規劃及發展，以使城市生活環境愜意。此已提高城鎮化及土地發展行業門檻，以發展商品牌及企業價值論亦然，以綜合整個城鎮化價值鏈策略資源之能力論亦然。

本公司為國家開發銀行城鎮化領域唯一上市平台，利於善用國家開發銀行精微政策洞見、品牌、政府關係、夥伴網絡及融資能力。此外，本公司藉過往執行項目往績，尤其上海羅店項目及南京雨花台項目，已將品牌及價值主張自整合策略資源提升至提供可一站式城鎮發展解決方案。因此，本公司所得籌辦項目中，多個賦權本公司於國內一線城市大型城鎮獨家發展及經營，且視情況以極具競爭力的成本取得地域部份或全部土地使用權。

本公司近期宣佈與北京萬科企業集團於北京市門頭溝區合建軍莊鎮項目，正印證此策略。進行此項目時，本公司憑藉對相關土地政策先見之明，為此借重旅遊及綜合消費市鎮，一站式規劃強而有力之發展計劃，故而得以取得軍莊鎮逾4平方公里地上獨家發展及經營權。尤其，本公司得地區政府支持及見證，以極具吸引力價格取得大片建築用地長期土地使用權。同時，本公司預期，所得此等權利位屬中國經濟、消費中心北京之優越地點，故已奠下將主營業務長遠擴展至高增長消費行業之堅固基礎，包括旅遊、醫療與親子關係、教育等。

五、 未來計劃及策略

展望未來，本公司將透過採取以下策略，致力於促進增長及為股東創造價值：

(i) 加快上海項目的土地銷售，從而提高本公司資產負債表的資產周轉率及流動性

在過去兩年半間，本公司積極調整及改善其資產負債情況，並成功從資產變現大量資金，鞏固其財務狀況供未來增長之用。本公司擬繼續改善資產組合，從而提高資產回報及為股東創造更高價值。

具體而言，根據本公司最新刊發截至2016年9月30日止九個月之財務報表，本公司擁有待售土地開發價值人民幣15.5億元，主要包括本公司對傳統項目（即上海羅店項目及沈陽李相項目）的土地銷售所得款項之經濟權利。資產負債表上的賬面價值相當於本公司於該等項目之過往投資成本，未必能夠反映地塊的現時市值。本公司擬於短期內在市場上出售位於上海羅店新城鎮之餘下可售住宅及商

業地塊，以變現其有權享有的土地銷售所得款項。此外，本公司擬盡快尋求出售其於沈陽項目之部分或全部權益。該等持續致力優化資產組合的措施將有助本公司將投資週期冗長或無法確定是否可行的資產轉換成現金資源，再重新投放至更能創造價值的業務上。

(ii) 繼續擴大固定收益投資組合，主要專注於中國的頂級經濟區及優質公司

為能夠受惠於國家開發銀行的核心競爭力，本公司針對城鎮化及土地開發之獨特固定收益投資策略為最理想的策略。固定收益投資模型令本公司得以穩定及獲得注目，同時透過國家開發銀行的政府關係、行業知識及風險管理建設大幅改善風險回報率，而國家開發銀行於中國城鎮化及市鎮開發中的特殊地位有助本公司有系統地擴大營運規模及提高回報。展望未來，本公司擬繼續擴大其固定收益投資組合，進一步鞏固其於城鎮開發方面的市場領導地位及品牌，從而有助本公司抓住並選擇下游業務的投資機會。

股息政策：由於預期本公司的固定收益投資組合能夠產生穩定持續的現金流，本公司擬採取及推行可持續的股息政策，將該投資組合所產生的大部分溢利分派予股東。

(iii) 鞏固本公司作為城鎮資源整合者及一站式城鎮開發解決方案提供商的地位；有策略地以相宜的土地成本取得頂級城市的大型綜合土地開發機會

本公司現時與萬科合作進行軍莊項目，凸顯了作為綜合城鎮開發商之獨特定位所帶來的策略價值，令本公司得以整合優質城鎮開發的種種重要元素，並透過具競爭力的土地入場成本以其垂直整合方式挖掘價值。展望未來，本公司希望將軍莊項目的模式複製到國內經濟最為蓬勃及增長最快的城市或主要經濟區的區域中心，例如北京、上海、南京、杭州及寧波等。為鞏固就城鎮化作為一站式開發解決方案提供商的核心競爭力，本公司將繼續與強大的業務夥伴合作，尋求優質大型綜合土地開發機會。國家開發銀行的品牌、遍佈全球行業領先合作夥伴的

寬廣網絡及對中國多個行業的影響將大幅增強本公司的競爭力，從而能夠涉足及進行具備相當吸引力的開發項目。舉例而言，本公司於2015年5月就合作於全國各地建設產業園區與國家集成電路產業基金訂立戰略合作框架協議，該基金為超過人民幣1,200億元的國家級產業基金，由國開金融募集及管理。本公司擬促進此類性質的合作，以改善資產組合及財務表現。

(iv) 憑藉本公司所擁有的業務網絡及土地儲備，有策略地抓住與強力夥伴在教育及醫療保健行業聯合開發及營運業務的機會

作為中國領先土地開發商，本公司的策略為尋求於中國一級城市進行土地開發及有效增加土地資源供應，策略符合國策及經濟現況。本公司定位獨特，能夠作為城鎮總規劃及開發商為地方政府及來自特定下游價值鏈（如旅遊、教育及醫療保健行業）的業務夥伴建設溝通及合作橋樑，從而大力推動其開發的城鎮內的下游項目成功推出。本公司有信心其有利定位能夠為尋求與強力業務夥伴在項目及／或企業層面進行合作提供獨特優勢。本公司亦能夠從該等下游業務享有可觀經營收入，補足其來自城鎮化組合的投資收益。再者，我們相信此增值策略將伴隨合作夥伴網絡及項目組合增長，從而為股東及其他持份者創造價值。

2.16 董事之意向

各董事已確認其將不會就其所持之任何股份參與選擇性股份回購。

2.17 獨立財務顧問之意見

獲委任向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問之推薦建議概要於下文以斜體載列：

「經考慮上文所述，於本函件日期，總括而言，我們認為：

(a) 選擇性股份回購條款對獨立股東而言屬公平合理；及

(b) 選擇性股份回購並無損害獨立股東之權益。

(以下段落適用於名列香港股東名冊分冊之獨立股東)

因此，我們建議獨立董事委員會向獨立股東建議於股東特別大會上投票贊成退市決議案並參與選擇性股份回購。

若股份市價於選擇性股份回購開放參與期間高於要約回購價，且出售所得款項（扣除交易成本）高於選擇性股份回購下之應收金額，則獨立股東應考慮不參與選擇性股份回購，並在可行情況下考慮尋求於市場上出售其股份。

經考慮要約回購價後有意長期持有股份以及對其於本公司之股本投資及本集團於退市後之前景充滿信心及抱樂觀態度且已作好準備持有於香港聯交所上市之股份之獨立股東應考慮不參與選擇性股份回購。

獨立董事委員會應告知獨立股東，彼等變現或繼續持有股份投資之決定應視乎彼等之個人情況及投資目標而作出。」

獨立財務顧問之意見載於附錄一。

2.18 獨立董事委員會之推薦建議

獨立董事委員會已審閱選擇性股份回購之條款，並仔細考慮獨立財務顧問所考慮之因素及理由以及其意見。

獨立董事委員會一致贊同獨立財務顧問之評估及其推薦建議。因此，獨立董事委員會建議：

- (a) 獨立股東**投票贊成**退市決議案並參與選擇股份回購。
- (b) 若股份市價於選擇性股份回購開放參與期間高於要約回購價，且銷售所得款項（扣除交易成本）高於選擇性股份回購下之應收款項，則獨立股東應考慮不參與選擇性股份回購，並在彼等能力範圍內考慮尋求於市場上出售其股份。

- (c) 經考慮要約回購價後有意長期持有股份以及對其於本公司之股本投資及本集團於退市後之前景充滿信心並持樂觀態度且已作好準備持有於香港聯交所上市之股份之獨立股東應考慮不參與選擇性股份回購。

於提供上述意見及作出上述推薦建議時，獨立董事委員會並未考慮任何個別股東之特定投資目標、財務狀況、稅務狀況或特定需要及限制。由於各股東的投資目標及組合均有所不同，獨立董事委員會建議股東如欲就其特定投資組合索取特定意見，應即時諮詢其股票經紀、銀行經理、律師、會計師、稅務顧問或其他專業顧問。因此，獨立董事委員會建議股東不應以獨立財務顧問之意見及建議作為決定是否批准退市決議案或參與選擇性股份購回之唯一基準。

載有獨立董事委員會推薦建議之獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第61至62頁。

3. 海外股東

3.1 海外股東

各位有意參與選擇性股份購回之海外股東有責任就此自行全面遵守相關司法權區之法律，包括（但不限於）取得任何所需之政府或任何其他機關之同意，抑或遵守其他必要之手續或法律規定。任何參與選擇性股份回購之人士即被視為有關人士就已遵守所有適用當地法律及規定而向本公司作出之聲明及保證，且彼已全面遵守一切所需正式或法例要求，並已支付有關司法權區任何應付稅項、徵稅、關稅或其他必要付款。於2016年12月15日，共有86名海外股東合共擁有14,961,097股股份，即最後實際可行日期全部已發行股份約0.15%。該等海外股東為澳洲、加拿大、法國、德國、印度、印尼、日本、澳門、馬來西亞、新西蘭、中國、台灣、泰國或英國的居民。本公司已取得澳洲、加拿大、法國、德國、印度、印尼、日本、澳門、馬來西亞、新西蘭、中國、台灣、泰國或英國法律顧問意見，除加拿大亞伯達省證監會(Alberta securities commission)要求存檔外，本公司向居於該等司法權區股東提出選擇性股份購回毋須於該等司法權區作出當地監管合規行動。因此，選擇性股份購回將伸延至提供該等司法權區地址之海外股東。

任何海外股東如對本身的情況有任何疑問，應諮詢其於相關司法權區之專業顧問。

3.2 通知

本公司亦保留以公告形式在新交所網站(www.sgx.com)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)以及(如有需要)於新加坡及香港刊發與流通之報章付費廣告上知會任何或全體股東(包括海外股東)有關任何事宜(包括寄發本通函、要約回購表格及地址更新表格、任何選擇性股份回購相關正式文件及選擇性股份回購已經作出的這個事實)之權利,在此情況下,有關通知視作已充分作出,而不論任何股東是否無法接收或閱讀有關公告或廣告。

4. 股東特別大會

股東特別大會(大會通告載於本通函)將於2017年1月17日下午二時三十分假座新加坡(郵區編號: 049178)富麗敦廣場1號新加坡富麗敦酒店4樓海峽室舉行,以考慮並酌情通過股東特別大會通告所載之決議案(不論有否修訂)。

本公司股東名冊及香港股東名冊分冊將於2017年1月11日至2017年1月17日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記,期間將不會辦理股份過戶登記手續。為合資格出席股東特別大會並於會上投票,所有過戶文件連同有關股票須於2016年1月10日下午四時三十分前交回新加坡股份過戶代理(就於本公司股東名冊之股份而言)及香港股份過戶登記分處(就於香港股東名冊分冊之股份而言)。

5. 就退市決議案放棄投票

一致控股集團、董事及上置投資以及彼等之聯繫人須於股東特別大會上就退市決議案放棄投票。於董事會擁有代名人之股東將被視為有關代名人之聯繫人。彼等將不會接納代名人為代表就退市決議案投票,惟委任代名人為代表之股東以彼等欲就退市決議案投票之方式於代表委任表格內作出特定指示除外。

6. 股東應採取之行動

6.1 於股東特別大會投票

未能出席股東特別大會之股東,如欲委任代表代其出席股東特別大會並於會上投票,必須盡快將本通函隨附之代表委任表格按其上印列的指示填妥、簽署及交回新加坡股份過戶代理或香港股份過戶登記分處辦事處,惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達。填妥並交回代表委任表格後,股東其後如決定出席大會,則仍可親身出席股東特別大會並於會上投票,而股東出席大會則表示受委代表之委任將被視為已經撤銷。

寄存人將不會視作為股東，其無權出席股東特別大會並於會上發言及投票，惟其於股東特別大會舉行前48小時名列寄存登記冊除外。

6.2 要約回購表格

要約回購表格將連同本通函及（如適用）地址更新表格一併寄發。受其所載條款及條件所限，只有收到有關文件之相關股東能接納選擇性股份回購。

若閣下所持股份乃寄存於CDP，在提供充分證據證明閣下為股東後，閣下可向CDP（地址為9 North Buona Vista Drive, #01-19/20, The Metropolis, Singapore 138588）索取要約回購授權表格。

若閣下所持股份以股票發出且並非寄存於CDP，在提供充分證據證明閣下為股東後，閣下可於新加坡股份過戶代理辦事處（地址為新加坡羅敏申路80號#11-02，新加坡郵區068898）索取要約回購表格。

若閣下所持股份以香港股東名冊分冊之股票發出，在提供充分證據證明閣下為名列香港股東名冊分冊之股東後，閣下可於香港股份過戶登記分處辦事處索取香港表格。

6.3 地址更新表格

地址更新表格（如適用）將連同本通函及要約回購表格一併寄發。CDP寄存人及本公司註冊股東如欲於退市完成後繼續持有股份並於香港聯交所買賣其股份，則可提交地址更新表格列明香港地址（如有），用作就彼等自本公司股東名冊過戶至香港股東名冊分冊之股份以平郵方式寄發相關股票，郵遞風險由彼等自行承擔。並未提交地址更新表格之股東之股票將以平郵方式寄發至本公司記錄所示地址，郵遞風險由彼等自行承擔。其後，股東將可透過股票經紀或銀行，或在設立香港結算中央結算系統投資者戶口持有人股票戶口後另行透過提供有關服務之香港或新加坡經紀於香港聯交所自由買賣其股份，並將股份存入該等戶口。

在提供充分證據證明閣下為股東後，股東可於新加坡股份過戶代理辦事處索取地址更新表格。

7. 董事責任聲明

董事名稱

於最後實際可行日期，執行董事為劉賀強先生（行政總裁）、楊美玉女士、任曉威先生及施冰先生；非執行董事為魏維先生（主席）、左坤先生（副主席）、李耀民先生（副主席）及解軫先生；以及獨立非執行董事陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。

於最後實際可行日期，控股股東之唯一董事為魏維先生。

新加坡收購守則

董事（包括可能已就仔細監督本通函之編製而作出委託之任何董事）已採取一切合理審慎之行動，確保本通函所陳述之事實及所表達之一切意見均為公平準確，並無遺漏任何相關之重要事實，而彼等對此承擔連帶責任。

倘資料摘錄自己刊發或公開所得之資料來源，則董事之唯一責任只在於透過合理查詢，確保該等資料已準確地摘錄自該等資料來源，或（視乎情況而定）準確地反映或轉載於本通函內。董事概不就有關控股股東之任何資料或其發表之任何意見承擔任何責任。

控股股東之唯一董事已採取一切合理審慎之行動，確保本通函所陳述之事實及所表達之一切意見均為公平準確，並無遺漏任何相關之重要事實，而彼對此承擔責任。

倘資料摘錄自己刊發或公開所得之資料來源，則控股股東之唯一董事之唯一責任只在於透過合理查詢，確保該等資料已準確地摘錄自該等資料來源，或（視乎情況而定）準確地反映或轉載於本通函內。控股股東之唯一董事概不就有關本公司或其董事之任何資料或彼等發表之任何意見承擔任何責任。

新交所上市手冊

董事（包括可能已就仔細監督本通函之編製而作出委託之任何董事）共同及個別對本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本通函完整真實披露有關退市、選擇性股份回購及本集團之一切重要事

實，且董事並未發現遺漏任何事實，致使本通函所載任何聲明具誤導性。倘本通函所載資料摘錄自己刊發或公開所得之資料來源，或從知名資料來源取得，則董事之唯一責任只在於確保該等資料已準確及正確地摘錄自該等資料來源及／或以正當形式及涵義準確及正確地轉載於本通函內。

香港併購守則

董事共同及個別對本通函所載資料（有關控股股東者除外）之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本通函內表達之意見（控股股東發表者除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明（控股股東發表者除外）具誤導性。

控股股東之唯一董事對本通函所載資料（有關本公司或其董事者除外）之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼所深知，本通函內表達之意見（本公司或其董事發表者除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明（有關本公司或其董事者除外）具誤導性。

獨立董事委員會

本通函所載獨立董事委員會致股東之推薦建議為獨立董事委員會之唯一責任。

8. 財務顧問責任聲明

根據新交所上市手冊第1206(6)條，就本公司新加坡財務顧問BNP Paribas（透過其新加坡分行行事）所知及所信，本通函完整真實披露有關退市、選擇性股份回購及本集團之一切重要事實，且BNP Paribas（透過其新加坡分行行事）並未發現遺漏任何事實，致使本通函所載任何聲明具誤導性。

9. 同意書

財務顧問已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及涵義於本通函載入其名稱及地址及引述其名稱及地址及就本通函以有關身份行事，且迄今並無撤回其同意書。

獨立財務顧問已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及涵義於本通函載入其名稱、其於附錄一所載之意見及引述其名稱及就本通函以有關身份行事，且迄今並無撤回其同意書。

核數師已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及涵義於本通函載入其名稱及引述其名稱及就本通函以有關身份行事，且迄今並無撤回其同意書。

10. 備查文件

自本通函日期起計三個月期間，以下文件可於(i)正常營業時間內在新加坡股份過戶代理辦事處；(ii)正常營業時間內在香港股份過戶登記分處辦事處；(iii)本公司網站www.china-newtown.com；及(iv)香港聯交所網站www.hkexnews.hk查閱：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 本公司2013財政年度、2014財政年度及2015財政年度年報（包括經審核合併賬目）；
- (c) 董事會致股東函件，全文載於本通函第24至60頁；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東函件，全文載於本通函第61至62頁；
- (e) 獨立財務顧問意見函件，全文載於**附錄一**；
- (f) 核數師經考慮選擇性股份購回後就有關本集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於**附錄十**；
- (g) 財務顧問、獨立財務顧問及核數師各自之同意書，當中列明彼等已發出於本通函以其名稱刊發之同意書，且並無撤回有關同意書；
- (h) 承諾股東發出之不可撤扣承諾副本；及
- (i) 股東貸款協議副本。

11. 其他資料

務請 閣下垂注構成本通函一部分之附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
行政總裁兼執行董事
劉賀強
謹啟

2016年12月21日



CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬處女群島法例註冊成立為一家股份有限責任商業公司)

香港股份代號：1278

新加坡股份代號：D4N.si

敬啟者：

**建議根據有條件現金退市要約以選擇性股份回購方式
自願撤銷於新加坡證券交易所有限公司之正式上市地位**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就選擇性股份回購向閣下提供意見。有關選擇性股份回購的詳情載於本公司日期為2016年12月21日之文件（「**通函**」）所載董事會函件內，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與本通函界定者具相同涵義。

謹請閣下垂注本通函**附錄一**所載獨立財務顧問意見，當中載列其就退市致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及達致其意見的主要因素及理由。

經考慮上述意見所提述獨立財務顧問所考慮的因素及理由，以及其發表的意見，吾等一致贊同獨立財務顧問的評估及其就此達致的推薦建議。因此，吾等建議：

- (a) 獨立股東**投票贊成**退市決議案並參與選擇性股份回購。
- (b) 若股份市價於選擇性股份回購開放參與期間高於要約回購價，而銷售所得款項（扣除交易費用）高於選擇性股份回購下的應收款項，則獨立股東應考慮不參與選擇性股份回購，並在彼等能力範圍內考慮尋求於市場上出售其股份。

獨立董事委員會函件

- (c) 經考慮要約回購價後有意長期持有股份以及對其於本公司的股本投資及本集團於退市後的前景充滿信心並持樂觀態度且已作好準備持有於香港聯交所上市的股份的獨立股東應考慮不參與選擇性股份回購。

在提供上述意見及作出上述推薦建議時，獨立董事委員會並未考慮任何個別股東的特定投資目標、財務狀況、稅務狀況或特定需要及限制。由於各股東的投資目標及組合均有所不同，獨立董事委員會建議股東如欲就其特定投資組合索取意見，應即時諮詢其股票經紀、銀行經理、律師、會計師、稅務顧問或其他專業顧問。因此，獨立董事委員會建議股東不應以獨立財務顧問的意見及建議作為決定是否批准退市決議案或參與選擇性股份回購的唯一基準。

獨立股東如對參與或不參與選擇性股份回購的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

中國新城鎮發展有限公司

陳頌國

江紹智

張浩

葉怡福

(首席獨立非執行董事) (獨立非執行董事) (獨立非執行董事) (獨立非執行董事)

謹啟

2016年12月21日

ING BANK N.V.,新加坡分行及香港分行

致中國新城鎮發展有限公司

獨立董事委員會函件



ING Bank N.V.,新加坡分行

9 Raffles Place

#19-02 Republic Plaza

Singapore 048619

ING Bank N.V.,香港分行

香港

皇后大道東1號

太古廣場3座8樓

敬啟者：

**建議根據有條件現金退市要約以選擇性股份回購方式自願撤銷
於新加坡交易所有限公司之正式上市地位**

閣下，即中國新城鎮發展有限公司獨立董事委員會（定義見本函件）（「閣下」）徵求吾等，即ING Bank N.V.,新加坡分行及香港分行企業融資部根據日期為2016年11月4日的委聘函件所載委聘事項（「**委聘事項**」），就向股東¹提出以選擇性股份回購（「**選擇性股份回購**」）方式進行的有條件現金退市要約條款是否公平合理及建議中國新城鎮發展有限公司（「**中國新城鎮**」或「**貴公司**」）根據新加坡交易所上市手冊（「**上市手冊**」）主板規則1307及1309於新加坡交易所有限公司（「**新交所**」）自願退市（「**退市**」）（「**該等交易**」）投票的推薦建議，向閣下提供意見（「**意見**」）。

¹ 中國新城鎮法定普通股的註冊持有人，若註冊持有人為Central Depository (Pte) Limited（「**CDP**」），有關CDP所持股份的「**股東**」一詞應指名列CDP所存置寄存登記冊且有關股份記入其證券帳戶的CDP寄存人。

於達致吾等之意見時，吾等已審閱並考慮中國新城鎮日期為2016年12月21日之致股東通函（「**通函**」）以及中國新城鎮的年度及中期報告。吾等亦與中國新城鎮管理層討論 貴公司的業務營運及未來前景。

吾等亦曾將吾等獲提供的數據，與 閣下行業內多間其他公司的類似公開可得數據比較，而吾等已在公開可得範圍下考慮該等公司最近進行的其他交易的財務條款。吾等亦已考慮就達致意見方面吾等視為相關之其他資料、財務研究、分析及調查以及金融、經濟與市場準則。

1. 緒言

於2016年10月18日（「**退市公告日期**」），中國新城鎮建議根據上市手冊規則1307及1309之規定，尋求自願撤銷 貴公司股份（「**股份**」或「**中國新城鎮股份**」）於新交所之正式上市資格。根據退市建議， 貴公司建議向股東作出選擇性股份回購，此將涉及 貴公司購回及註銷所有要約回購股份（定義見下文）。選擇性股份回購為通過香港股份回購守則的一般要約而進行的股份回購。

根據新加坡公司收購及合併守則及香港公司收購及合併守則（「**香港併購守則**」）， 貴公司已成立董事（「**董事**」）會獨立委員會（「**獨立董事委員會**」），由陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生組成，彼等均為獨立非執行董事，且除作為股東外彼等並未於退市中直接或間接擁有權益），以就退市及選擇性股份回購條款向股東（國開國際控股有限公司（「**控股股東**」）、董事（若彼等為股東）及上置投資控股有限公司（「**獨立股東**」）除外）提供意見及作出推薦建議。ING Bank N.V.,新加坡分行及香港分行（統稱「**ING**」）已獲委任為獨立財務顧問（「**獨立財務顧問**」），以就退市及選擇性股份回購條款向獨立董事委員會提供意見，以供獨立董事委員會向獨立股東作出其推薦建議。

本函件構成通函其中部分，通函載有（其中包括）退市及選擇性股份回購進一步詳情、獨立董事委員會就退市及選擇性股份回購致獨立股東的推薦建議及股東特別大會（定義見下文）通告。除另有界定或文義另有規定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

2. 職權範圍

吾等已獲委任就該等交易向獨立董事委員會給予吾等之意見。

於就該等交易制定意見及推薦建議時：

1. 吾等對於任何上述資料的獨立核實工作概不承擔任何責任，我們亦未對有關資料進行獨立核實，而吾等在沒有額外進行任何查核以核實該等披露資料是否準確完備下，信賴所有該等資料為足夠及準確完備，且在各種重要方面概無誤導成分。為免生疑問，吾等已假設並無向吾等隱瞞任何有可能對本意見構成影響的資料。然而，吾等已在認為有必要時作出有關查詢及作出判斷，並沒有發現任何理由懷疑向吾等提供的資料及聲明；
2. 吾等對於任何專業顧問就該等交易進行的工作的任何方面概不承擔任何責任，吾等假設由該等顧問所進行的任何工作均為真實及準確，且概無誤導成分。吾等並無提供、取得或審視任何法律、稅務、監管、會計、精算或其他方面的諮詢意見，因此概不承擔與此有關的法律或其他責任。據此，吾等在提供本意見時並無考慮任何該等諮詢意見的可能影響；
3. 吾等假設所有為完成該等交易及履行 貴公司、其附屬公司及其他聯屬公司（「貴集團」或「中國新城鎮集團」）下述責任而須由 貴集團採取的企業及其他行動，均已經或將會妥善進行；吾等假設該等交易文件將對 貴集團構成一項有效而具法律約束力的責任；吾等假設 貴集團有足夠財政資源應付與該等交易有關的所有財務責任，不會造成任何違約行為或其他負面財務影響；吾等亦假設 貴集團執行、履行及進行該等交易不會違反 貴集團的內部章程或任何適用於 貴集團或任何對 貴集團或 貴集團任何資產具約束力的協議或法律文件的現有法律的任何條文或受有關章程或條文禁止，或根據任何該等協議或法律文件構成違約或終止事由（不論如何稱述）；
4. 此外，吾等並無被要求對 貴集團的資產及負債（或然負債或其他負債）進行獨立估值或評估（因此並無進行有關估值或評估），而吾等亦無提供任何該等估值或評估。本意見必須以吾等於直至2016年12月16日（「最後實際可行日期」）止搜集所得的公開資料以及於最後實際可行日期存在及可予評估的財務、經濟、政治和社會市場及其他與本意見相關的狀況作為依據；

5. 除就一般業務計劃、策略及前景與中國新城鎮進行討論外，吾等並未接觸中國新城鎮及／或 貴集團任何業務計劃、預算、預測及財務預測。吾等亦不會於本函件內就完成交易之時或之後中國新城鎮股份買賣價或中國新城鎮及／或其附屬公司及其他聯屬公司的未來價值、財務表現或狀況發表意見。除審閱關於中國新城鎮之若干公開資料外，ING並無對中國新城鎮進行盡職審查。因此，就本意見而言，ING已假設ING並無獲給予任何關於中國新城鎮及／或其附屬公司及其他聯屬公司之非公開資料，而該等資料將會或合理可能會對中國新城鎮股份構成不利影響；
6. 吾等假設 貴集團在所有重要方面均遵守所有相關適用法律和規例，並根據適用法律和規例規定的披露程度迅速向公眾披露任何股價敏感資料；
7. 吾等假設將可獲得監管機構、股東、該等交易所、債權人及根據任何適用法律、規例、協議或文據所規定的其他方的所有同意及批准以完成該等交易，而不會在任何有可能對吾等的分析有重要影響的方面造成損害。隨後的發展可能對本意見以及在擬備本意見的過程所作的假設造成影響；及
8. 吾等假設該等交易不會對 貴集團任何債務構成違約行為或潛在違約行為，並假設 貴集團在該等交易完成後將繼續有能力在到期履行時應付 貴集團所有債項及其他責任。

吾等由中國新城鎮委聘為獨立財務顧問，旨在提供本意見及推薦建議，而吾等將就此服務向中國新城鎮收取費用。該費用並不取決於該等交易能否完成。

在正常業務運作中，ING Bank N.V.（吾等即ING企業融資部組成其一部分）及其聯屬公司可能為其本身或客戶積極買賣 貴集團的債務及股本證券，因此可能於任何時候在該等證券中持有好倉或淡倉。

本意見及推薦建議乃為 閣下（即獨立董事委員會）提供，並基於一項理解，就是有關意見及推薦建議乃為 閣下的利益而提供，作為 閣下為考慮該等交易所需的部分資料。吾等並無就該等交易或該等交易對中國新城鎮業務或其任何部分的影響另行表達任何意見。

本意見及推薦建議純粹集中於該等交易的公平合理程度，並非針對建議該等交易或其商業好處的基本業務決策等任何其他問題，有關問題僅為管理層的事務。上述情況隨後的發展有可能對本意見及推薦建議以及在擬備本意見的過程中所作的假設造成影響。

倘於通函寄發後（於退市公告日期起至選擇性股份回購宣佈結束或失效當日止期間）出現任何重大變動，獨立股東將儘快獲董事知會該等重大變動及吾等的意見（無論是相同或經更新）。

本意見乃屬機密，在未經吾等事先書面同意前，不得於任何註冊陳述書、招股章程或股東委託書（通函除外）引用或提述本函件全文或其中任何部分，亦不得將本意見用作任何其他用途。

本意見以英語刊發，只有本意見以英語刊發的版本始可作倚賴。倘本意見有任何翻譯版本提供，該等翻譯版本只供方便參考，並無法律效力，ING對任何該等翻譯版本的準確性不發表任何聲明（亦概不就此承擔任何責任）。

本意見、推薦建議及下文所述ING對獨立董事委員會所承擔的契約及非契約責任須受新加坡法律管轄並按照新加坡法律詮釋，任何因本函件引起或與本函件有關的申索或爭議須受新加坡法庭的專有司法管轄權所管轄。

3. 退市及選擇性股份回購之條款及條件

有關選擇性股份回購條款及條件的資料全文載於通函「致股東函件」第2節。吾等特別注意到：

- (i) 貴公司將向所有股東提出選擇性股份回購，惟須待獨立股東給予所需批准，詳情載於下文；
- (ii) 將支付予有效要約回購彼等股份（「**要約回購股份**」）之股東（「**要約回購股東**」）之現金代價（「**要約回購價**」）為每股要約回購股份現金0.07新加坡元；
- (iii) 要約回購價為最終定價，將不會進一步調高或修訂；

- (iv) 應付要約回購價將以新加坡元計值，除非要約回購股份於 貴公司於香港之股東名冊分冊（「**香港股東名冊分冊**」）登記之要約回購股東將按緊接支付要約回購價日期前一個營業日以新加坡元兌港元的匯率（「**要約回購匯率**」）收取要約回購價；
- (v) 股東可就其全部或部份股份進行要約回購；
- (vi) 要約回購股份將不會享有任何於退市公告日期後任何記錄日期所宣派之任何股息；
- (vii) 目前於新交所買賣其股份並希望於完成退市及選擇性股份回購（「**退市完成**」）後繼續於香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）買賣其股份之股東，其可將股份過戶至香港股東名冊分冊（過戶費用將由 貴公司支付），而彼等其後只需透過提供相關服務之香港經紀或新加坡經紀向香港中央結算有限公司（「**香港結算**」）開立中央結算及交收系統（「**中央結算系統**」）投資者戶口持有人股份賬戶或於指定之中央結算系統參與者設立股份賬戶後，即能夠於香港聯交所自由買賣其股份，並且將其股份寄存於相關賬戶或另行透過股票經紀或銀行進行買賣；及
- (viii) 退市並無規定要約回購股份須達到任何最低數目以作為條件。

選擇性股份回購須待（其中包括）獨立股東於 貴公司將就考慮有關退市的決議案（「**退市決議案**」）舉行的股東特別大會（「**股東特別大會**」）上批准退市決議案，惟：

(i) 退市決議案於投票表決時，須獲得親身或由代表出席並於股東特別大會上投票之獨立股東所持已發行股份總數當中至少75%之大多數票通過；及(ii) 退市決議案於投票表決時，其反對票不得佔親身或由代表出席並於股東特別大會上投票之獨立股東所持股份總數之10%或以上。

4. 有關 貴集團的資料

貴集團為國開金融有限責任公司（「**國開金融**」）的唯一上市城鎮化平台。國開金融為國家發展銀行股份有限公司（「**國家開發銀行**」）全資附屬公司。

國家開發銀行於1994年3月17日成立，為中華人民共和國（「**中國**」）最大的政策性金融機構之一，獲授權為中國基建發展、基本行業及主要行業提供中長期融資。自1998年起，國家開發銀行一直為城市基建項目提供財政支援。

國開金融於2009年8月24日經中國國務院（「國務院」）批准成立。於2014年3月28日，國開金融透過其全資附屬公司國開國際控股有限公司（「國開國際」）完成收購 貴公司54.3%股本權益的控股權益。

在國開國際成為控股股東後， 貴公司對市鎮及／或城鎮化發展採用固定收益投資模型，逐步建立其投資組合。 貴公司向政府合資夥伴提供一站式解決方案，其中涵蓋融資、總規劃、執行、尋覓投資者及營運商等增值服務。 貴公司藉該等專業服務，以合資夥伴所投資本金換取利率保證之回報。合夥協議通常設有回報保障措施，例如經人民代表大會批准納入政府財政預算的投資及本金贖回規定的保證回報及／或由具強大資產基礎高級政府實體擔保。截至2016年9月30日， 貴集團的投資組合包括合共人民幣19.4億元的固定收益投資。

5. 退市之理由

有關退市之理由的資料全文載於通函「致股東函件」第2節。下文所載意見應與通函「致股東函件」第2節全文一併閱讀及詮釋。

特別是，吾等注意到退市並非私有化行動， 貴公司擬維持其於香港聯交所的主要上市地位。吾等亦注意到以下由 貴公司提出的見解：

- (i) 單一上市或有助於整合股份之買賣，繼而擴大股東基礎，並增強 貴公司作為投資目標的吸引力。流通量一般為釐定市場指數成分股的重要考慮因素。
- (ii) 香港聯交所所處地區更能配合 貴公司之業務營運和核心業務競爭力（立足於中國）。
- (iii) 相對於遵守兩地交易所之上市規則及法律法規，倘 貴公司僅須遵守香港聯交所之上市規則及法律法規將節省合規成本及管理資源。其亦將減少對 貴公司的營運靈活性上之局限。
- (iv) 股東將繼續受到來自香港聯交所持續上市合規規定之保護，因香港聯交所為備受推崇及享有盛名的全球交易所。

吾等亦注意到退市亦為有意維持其持股量及參與 貴公司日後發展之股東提供機會，以於退市完成後通過不接受選擇性股份回購增加彼等於 貴公司所佔權益比例。

6. 選擇性股份回購之評估

在評估選擇性股份回購時，吾等已就以下因素作出審慎考慮，其中包括：

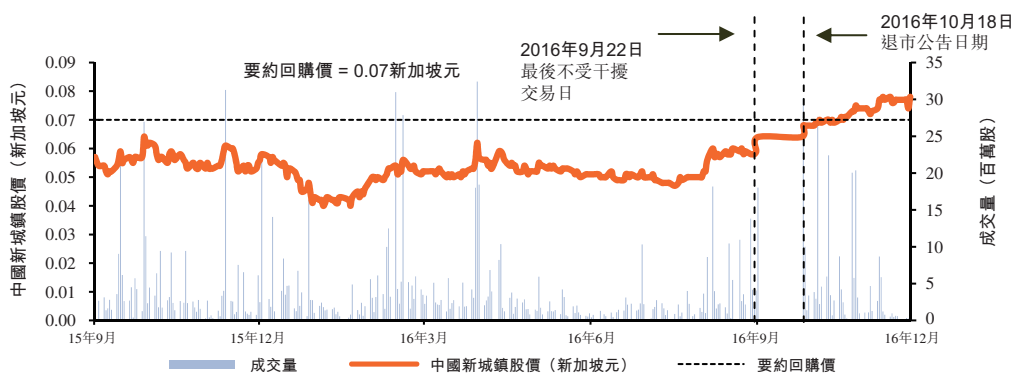
- (i) 中國新城鎮股份的市場表現；
- (ii) 中國新城鎮的過往財務表現及狀況；
- (iii) 中國新城鎮集團的未來前景；
- (iv) 可與中國新城鎮比較的經選定上市公司估值分析；
- (v) 經選定新交所上市公司退市；
- (vi) 選擇性股份回購對 貴集團的財務影響；及
- (vii) 其他相關考慮因素。

6.1 中國新城鎮股份的市場表現

6.1.1 新交所

吾等於下文圖(a)載列中國新城鎮股份於2015年9月23日至最後實際可行日期止期間在新交所的每日收市價及成交量，以就中國新城鎮股份的市場表現與要約回購價作出對比。

圖(a)：自2015年9月23日起至最後實際可行日期
貴公司股份於新交所的市價及成交量



資料來源：彭博

根據以上市價及成交量資料，吾等於下文表(1)及表(2)載列中國新城鎮股於以下期間的交易統計數據：

- (a) 自2015年9月23日至2016年9月22日（即公告退市前中國新城鎮股份最後不受干擾交易日）止期間（「退市公告前期間」）；及
- (b) 自2016年10月18日至最後實際可行日期止期間（「退市公告後期間」）。

表(1)：中國新城鎮股份於新交所的市價

	中國新城鎮 股份市價 (新加坡元)	要約回購價隱含 溢價／(折讓)
退市公告前期間		
最高收市價(2015年10月20日)	0.064	9.4%
最低收市價(2016年1月27日)	0.040	75.0%
於最後不受干擾交易日的收市價	0.059	18.6%
於最後不受干擾交易日(包括該日) 前五日的成交量加權平均價 ⁽¹⁾	0.058	19.7%
於最後不受干擾交易日(包括該日) 前一個月的成交量加權平均價	0.058	20.5%
於最後不受干擾交易日(包括該日) 前三個月的成交量加權平均價	0.055	26.8%
於最後不受干擾交易日(包括該日) 前六個月的成交量加權平均價	0.055	27.4%
於最後不受干擾交易日(包括該日) 前十二個月的成交量加權平均價	0.055	27.5%
退市公告後期間		
於退市公告日期的收市價	0.068	2.9%
最高收市價(2016年12月1日、 2016年12月5日及2016年12月16日)	0.078	(10.3%)
最低收市價(2016年10月18日至 2016年10月24日)	0.068	2.9%
成交量加權平均價	0.071	(1.7%)
於最後實際可行日期的收市價	0.078	(10.3%)

資料來源：彭博及ING估算

附註：

(1) 成交量加權平均價(VWAP)指成交量加權平均價。

根據以上統計數據，吾等注意到：

- (i) 於退市公告前期間，中國新城鎮股份收市價介乎0.040新加坡元至0.064新加坡元；
- (ii) 於退市公告前期間，要約回購價較中國新城鎮股份最低收市價0.040新加坡元溢價約75.0%，並較最高收市價0.064新加坡元溢價約9.4%；

- (iii) 要約回購價較中國新城鎮股份於最後不受干擾交易日的收市價0.059新加坡元溢價約18.6%；
- (iv) 要約回購價較最後不受干擾交易日（包括該日）前五日、一個月、三個月、六個月及十二個月各自的中國新城鎮股份成交量加權平均價0.058新加坡元、0.058新加坡元、0.055新加坡元、0.055新加坡元及0.055新加坡元溢價約19.7%至27.5%；
- (v) 於2016年9月23日（即公告退市前最後交易日），中國新城鎮股份收市價為0.064新加坡元，與最後不受干擾交易日收市價0.059新加坡元相比出現8.5%的不尋常升幅。此外，於2016年9月23日，成交量為18,000,000股，而退市公告前期間的平均每日成交量則為3,800,000股。因此，吾等認為2016年9月23日的股價變動及買賣並不尋常，故退市公告前期間並不包括2016年9月23日。貴公司已告知吾等，其已於2016年9月22日接獲新交所就建議退市發出的「不反對」函件。除接獲「不反對」函件外，貴公司並未注意到有關任何其尚未公告活動的資料可以解釋貴公司於2016年9月23日的成交量及股價升幅。因此，貴公司申請自2016年9月26日起暫停股份買賣。於公告退市後，中國新城鎮股份於2016年10月18日恢復買賣。要約回購價較2016年9月23日收市價0.064新加坡元溢價約9.4%，並較2016年9月23日（包括該日）前五日、一個月、三個月、六個月及十二個月各自的中國新城鎮股份成交量加權平均價0.060新加坡元、0.059新加坡元、0.056新加坡元、0.055新加坡元及0.055新加坡元溢價約16.5%至27.2%；
- (vi) 要約回購價較中國新城鎮股份於退市公告日期的收市價0.068新加坡元溢價約2.9%；
- (vii) 於退市公告後期間，中國新城鎮股份收市價介乎最低0.068新加坡元至最高0.078新加坡元，而成交量加權平均價則為0.071新加坡元。要約回購價分別較該等中國新城鎮股份最低價、最高價及成交量加權平均價溢價約2.9%、折讓約10.3%及折讓約1.7%；及
- (viii) 要約回購價較中國新城鎮股份於最後實際可行日期的收市價0.078新加坡元折讓約10.3%。於2016年11月8日、2016年11月10日至2016年12月12日以及2016年12月14日至2016年12月16日，中國新城鎮股份收市價高於要約回購價共27個交易日。

然而，吾等注意到，倘選擇性股份回購失效或未能成為無條件，無法保證中國新城鎮股價將能維持現有水平。吾等謹此進一步強調，吾等有關過往股價表現的分析並非未來股價水平的指標，未來股價水平乃受吾等審閱範圍以外的因素影響。

表(2)：中國新城鎮股份於新交所的成交量

	於新交所的 每日平均 成交量 ⁽¹⁾ (百萬)	佔中國新城鎮 股份總數 百分比 ⁽²⁾	佔公眾持股量 百分比 ⁽³⁾
退市公告前期間			
於最後不受干擾交易日（包括該日）			
前五日	5.216	0.053%	0.173%
於最後不受干擾交易日（包括該日）			
前一個月	4.776	0.049%	0.158%
於最後不受干擾交易日（包括該日）			
前三個月	2.698	0.027%	0.089%
於最後不受干擾交易日（包括該日）			
前六個月	3.082	0.031%	0.102%
於最後不受干擾交易日（包括該日）			
前十二個月	3.773	0.038%	0.125%
退市公告後期間	5.129	0.052%	0.170%

資料來源：彭博及ING估算

附註：

- (1) 中國新城鎮股份於新交所的成交數目
- (2) 根據於最後實際可行日期約9,846,000,000股已發行中國新城鎮股份計算
- (3) 根據於最後實際可行日期約3,015,000,000股中國新城鎮股份（視為公眾持股量）計算，乃摘錄自彭博資料

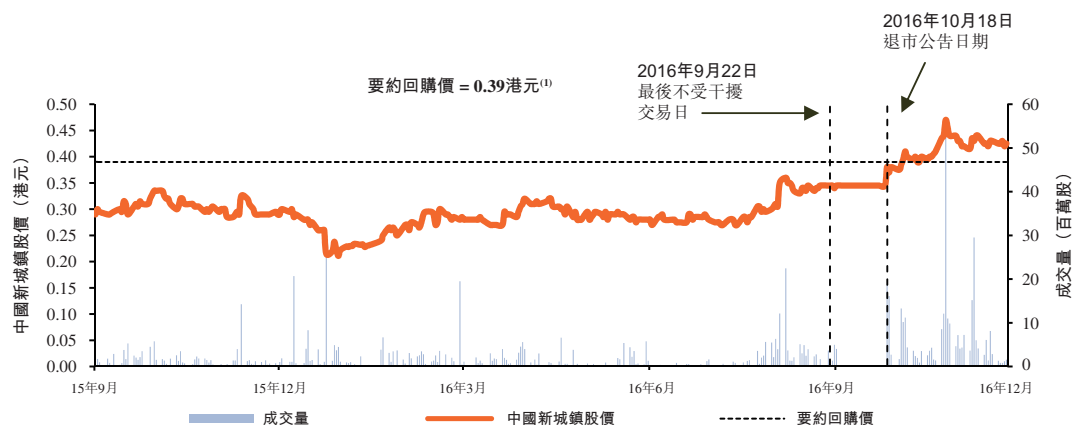
根據上述統計數據，吾等注意到：

- (i) 中國新城鎮股份於最後不受干擾交易日（包括該日）前五日、一個月、三個月、六個月及十二個月期間在新交所的每日平均成交量介乎已發行中國新城鎮股份總數的0.027%至0.053%；及
- (ii) 於退市公告後期間，中國新城鎮股份每日平均成交量約為5.1百萬股，或相當於最後實際可行日期已發行中國新城鎮股份的0.052%。

6.1.2 香港聯交所

為就中國新城鎮股份於香港聯交所的市場表現與要約回購價作出對比，吾等於下文圖(b)載列自2015年9月23日至最後實際可行日期止期間中國新城鎮股份的每日收市價及成交量，並於表(3)及(4)載列於香港聯交所的交易統計數據。就有關香港買賣分析而言，吾等以每股中國新城鎮股份0.39港元作為要約回購價。

圖(b)：自2015年9月23日起至最後實際可行日期
貴公司股份於香港聯交所的市價及成交量



資料來源：彭博

附註：

- (1) 按於2016年10月17日（即退市公告日期前的最後實際可行日期）在彭博顯示的新加坡元兌港元正午匯率1.00新加坡元兌5.5732港元計算

表(3)：中國新城鎮股份於香港聯交所的市價

	中國新城鎮 股份市價 (港元)	要約回購價隱含 溢價／(折讓)
退市公告前期間		
最高收市價(2016年8月29日)	0.360	8.3%
最低收市價(2016年1月21日)	0.211	84.8%
於最後不受干擾交易日的收市價	0.340	14.7%
於最後不受干擾交易日(包括該日)		
前五日的平均收市價	0.344	13.4%
於最後不受干擾交易日(包括該日)		
前一個月的平均收市價	0.338	15.4%
於最後不受干擾交易日(包括該日)		
前三個月的平均收市價	0.302	29.1%
於最後不受干擾交易日(包括該日)		
前六個月的平均收市價	0.297	31.5%
於最後不受干擾交易日(包括該日)		
前十二個月的平均收市價	0.290	34.4%
退市公告後期間		
於退市公告日期的收市價	0.380	2.6%
最高收市價(2016年11月16日)	0.470	(17.0%)
最低收市價(2016年10月19日)	0.370	5.4%
平均收市價	0.416	(6.2%)
於最後實際可行日期的收市價	0.425	(8.2%)

資料來源：彭博及ING估算

根據以上統計數據，吾等注意到：

- (i) 於退市公告前期間，中國新城鎮股份收市價介乎0.211港元至0.360港元；
- (ii) 於退市公告前期間，要約回購價較中國新城鎮股份最低收市價0.211港元溢價約84.8%，並較最高收市價0.360港元溢價約8.3%；

- (iii) 要約回購價較中國新城鎮股份於最後不受干擾交易日的收市價0.34港元溢價約14.7%；
- (iv) 要約回購價較最後不受干擾交易日（包括該日）前五日、一個月、三個月、六個月及十二個月各自的中國新城鎮股份成交量加權平均價0.344港元、0.338港元、0.302港元、0.297港元及0.290港元溢價約13.4%至34.4%；
- (v) 與表(1)所載中國新城鎮股份於新交所的市價分析方法一致，吾等將退市公告前期間剔除2016年9月23日。要約回購價較2016年9月23日的收市價0.345港元溢價約13.0%；
- (vi) 要約回購價較中國新城鎮股份於退市公告日期的收市價0.380港元溢價約2.6%；
- (vii) 於退市公告後期間，中國新城鎮股份收市價介乎最低0.370港元至最高0.470港元，而平均收市價則為0.416港元。要約回購價分別較該等中國新城鎮股份最低價、最高價及平均收市價溢價約5.4%、折讓約17.0%及折讓約6.2%；
- (viii) 要約回購價較中國新城鎮股份於最後實際可行日期的收市價0.425港元折讓約8.2%；及
- (ix) 於退市公告後期間，中國新城鎮股份一直以高於要約回購價的價格買賣共36個交易日。於2016年10月26日至2016年11月1日及2016年11月4日至2016年12月16日，中國新城鎮股份收市價高於要約回購價共36個交易日。

表(4)：中國新城鎮股份於香港聯交所的成交量

	於香港聯交所的 每日平均 成交量 ⁽¹⁾ (百萬)	佔中國新城鎮 股份總數 百分比 ⁽²⁾	佔公眾持股量 百分比 ⁽³⁾
退市公告前期間			
於最後不受干擾交易日(包括該日)			
前五日	2.325	0.024%	0.077%
於最後不受干擾交易日(包括該日)			
前一個月	4.168	0.042%	0.138%
於最後不受干擾交易日(包括該日)			
前三個月	2.110	0.021%	0.070%
於最後不受干擾交易日(包括該日)			
前六個月	1.830	0.019%	0.061%
於最後不受干擾交易日(包括該日)			
前十二個月	2.080	0.021%	0.069%
退市公告後期間	7.327	0.074%	0.243%

資料來源：彭博及ING估算

附註：

- (1) 中國新城鎮股份於香港聯交所的成交數目
- (2) 根據於最後實際可行日期約9,846,000,000股已發行中國新城鎮股份計算
- (3) 根據於最後實際可行日期約3,015,000,000股中國新城鎮股份(視為公眾持股量)計算，乃摘錄自彭博資料

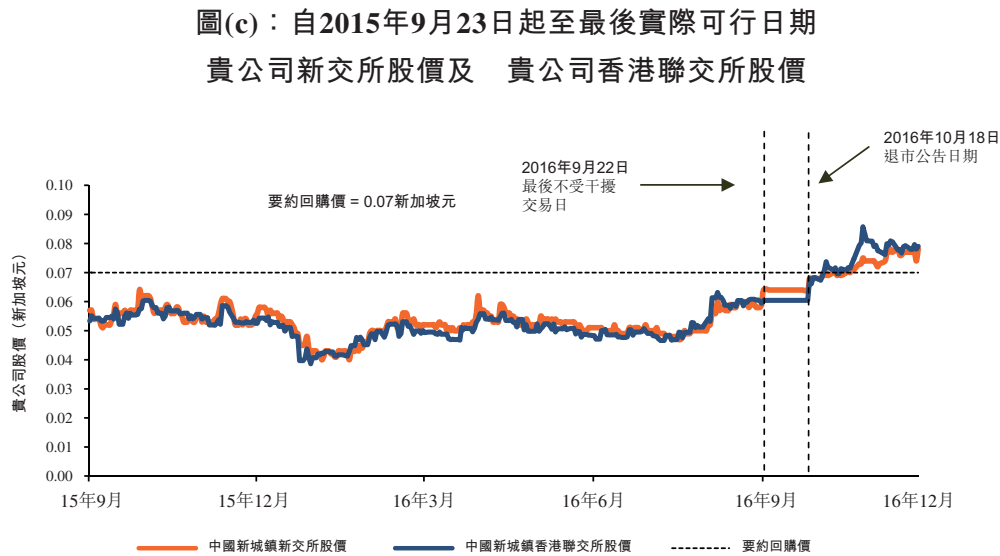
根據上述統計數據，吾等注意到：

- (i) 中國新城鎮股份於最後不受干擾交易日(包括該日)前五日、一個月、三個月、六個月及十二個月期間在香港聯交所的每日平均成交量介乎已發行中國新城鎮股份總數的0.019%至0.042%；及
- (ii) 於退市公告後期間，中國新城鎮股份每日平均成交量約為7.3百萬股，或相當於最後實際可行日期已發行中國新城鎮股份的0.074%。

儘管整合中國新城鎮股份於一個市場買賣或可提升買賣流通量，然而，無法保證倘若退市完成，經計及股東根據選擇性股份回購交回的中國新城鎮股份（如有）及過戶至香港股東名冊分冊的中國新城鎮股份，中國新城鎮股份於香港聯交所的買賣流通量將會提升。

6.1.3 新交所與香港聯交所比較

中國新城鎮股份於新交所以新加坡元買賣，而於香港聯交所則以港元買賣。僅供說明用途，吾等於下文圖(c)載列2015年9月22日至最後實際可行日期止期間中國新城鎮股份於新交所基於新交所每日收市價（「中國新城鎮新交所股價」）的股價表現，以及中國新城鎮股份於香港聯交所基於香港聯交所每日收市價（「中國新城鎮香港聯交所股價」）（按每日新加坡兌港元的匯率換算）的股價表現，惟不包括2016年9月26日至2016年10月17日中國新城鎮股份於香港聯交所暫停買賣期間（當時以新加坡元計值於香港聯交所的每日收市價按2016年9月23日的新加坡元兌港元匯率換算）。



資料來源：彭博

吾等注意到，於2015年9月23日至2016年9月22日，中國新城鎮新交所股價與中國新城鎮香港聯交所股價表現大體一致。同樣，於退市公告後期間，計及匯率變動後，中國新城鎮新交所股價亦與中國新城鎮香港聯交所股價表現大體一致。吾等注意到於2016年9月23日中國新城鎮新交所股價與中國新城鎮香港聯交所股價出現買賣差異，中國新城鎮新交所股價於2016年9月23日較中國新城鎮香港聯交所股價高出5.9%。

吾等亦注意到，按於退市公告後期間新加坡元兌港元的匯率介乎1.00新加坡元兌5.3792港元至1.00新加坡元兌5.6069港元計算，要約回購價介乎0.377港元至0.392港元，於退市公告後期間平均為0.385港元，而於最後實際可行日期則為0.377港元。

6.2 中國新城鎮過往財務表現及狀況

中國新城鎮集團的主要財務資料全文載於通函附錄六及七。

吾等於下文表(5)呈列摘錄自通函該等小節及中國新城鎮年報主要資產負債表資料的概要。

表(5)：主要過往財務資料⁽¹⁾

截至12月31日止財政年度	2013年 ⁽¹⁾	2014年 ⁽²⁾	2015年 ⁽²⁾	2016年 9個月 ⁽³⁾
經選定收益表項目				
收入（人民幣百萬元）	608	57	67	192
母公司權益擁有人應佔綜合溢利／ （虧損）總額，扣除稅項 （人民幣百萬元）	(213)	(61)	65	351
每股中國新城鎮股份溢利／（虧損） （人民幣元） ⁽⁴⁾	(0.0474) ⁽⁵⁾	(0.0072) ⁽⁶⁾	0.0066	0.0357
經選定資產負債表項目				
資產總額（人民幣百萬元）	11,563	9,812	10,886	7,881
母公司權益擁有人應佔權益 （人民幣百萬元）	2,457	3,526	3,591	3,942
每股中國新城鎮股份資產淨值 （人民幣元）	0.5463 ⁽⁵⁾	0.4113 ⁽⁶⁾	0.3647	0.4004

附註：

- (1) 根據中國新城鎮2013年年報及經重列數據
- (2) 根據 貴集團2015年經審核合併財務報表
- (3) 根據中國新城鎮提供的未經審核合併財務報表
- (4) 年內母公司權益擁有人應佔每股基本及攤薄溢利／（虧損）
- (5) 根據普通股加權平均數約4,498,000,000
- (6) 根據普通股加權平均數約8,571,000,000

貴公司並未擁有重要的無形資產，故吾等注意到，中國新城鎮的資產淨值及無形資產淨值相若。此乃由於 貴公司無形資產不多及曾作出數項收購，以致資產負債表上的商譽減少。吾等注意到，按公告匯率計算，要約回購價相當於2016年9月30日未經審核合併每股中國新城鎮股份資產淨值0.0826新加坡元的約0.9倍。

資產淨值指在中國新城鎮資產及負債可按賬面值套現及結清的假設下，股東應佔的最低價值。然而，吾等謹此指出，變現中國新城鎮資產價值所耗努力及時間不菲。此外，由於變現當時情況轉變，所變現價值或會大大有別於現時估計。

6.3 中國新城鎮集團的未來前景

自國開國際於2014年成為 貴公司控股股東起， 貴公司一直將其發展策略重新制定為結合「土地一級開發投資」及「下遊業務深耕運營」的模式。除土地一級開發外， 貴公司積極推出區域規劃設計及城市運營管理等增值服務。 貴公司首要著重具有平衡風險和收益組合的項目，從而產生固定收益流。舉例而言，在與於2014年取得的南京兩橋項目政府的五年合作期間， 貴公司出資人民幣4.9億元，從而每年享有17.1%的除稅前投資回報（除稅後則為12.8%）。為滿足 貴公司的資金需要， 貴公司借助其母公司強勁的財務資源及優化資金結構，為股東創造收入。

貴公司積極將其投資策略套用至其他項目。於2015年12月， 貴公司、揚州市空港新城管委會及恒豐銀行簽署全面合作協議，據此， 貴公司將分期出資合共人民幣3億元並收取固定投資收益。此外， 貴公司將透過引入戰略投資者加速產業發展，與政府享有潛在經濟價值。

憑藉 貴公司及 貴公司母公司的網絡及資源，除一貫由物業發展支持的項目外，中國新城鎮亦能夠參與由多元化產業發展支持的城鎮化項目。因此， 貴公司獲得南京雨花台項目及揚州空港新城項目。

貴公司亦積極參與國務院推薦的公私營合作制模式，作為社會投資人參與江蘇省丹陽市水利建設。根據所協定條款，貴公司出資人民幣2億元，獲得市政府提供每年13%的投資收益補貼，並將由市政府回購股權。

在國家供給側改革方針指導下，有鑒於回升的宏觀經濟趨勢，加上人民對現代市區環境的需求上升，以及整體生活質素改善，貴公司相信城鎮化與整合及管理土地資源日趨密切，並將重心放在創造一體化生活及工作環境。

在一致策略下，貴公司對全國重點區域的核心城市進行了業務佈局規劃，加大力度進行運營性項目的開發，改善資產質量，提高長期投資回報率。具體而言，貴公司擬i) 加快上海項目的土地銷售；ii)繼續選擇性擴大固定收益投資組合；iii)憑藉貴公司的資源，以相宜成本取得優質土地開發機會；及iv)尋求與夥伴在教育及醫療保健等下游業務聯合開發的機會。

基於上文所述，吾等認同管理層的觀點，中國新城鎮將受惠於中國政府的城鎮化政策，而中國新城鎮能夠借助中國新城鎮及其母公司的網絡及資源，繼續探索及取得項目。

6.4 有關可與中國新城鎮比較的經選定上市公司的估值分析

貴公司從事土地開發及參與城鎮化項目，從而產生固定投資收益。因此，吾等已選出兩組中國新城鎮的可資比較公司，以呈現其業務特點組合。第一組中國新城鎮的可資比較公司乃按下列準則選出：i)主要從事多項投資業務，並產生投資及利息收益；ii)於新交所或香港聯交所上市；iii)於最後實際可行日期的市值高於1億美元；及iv)於2015年錄得正數除稅後溢利。第二組中國新城鎮的可資比較公司乃按下列準則選出：i)為在中國大陸及／或香港主要從事上游土地開發業務的房地產公司；ii)於新交所或香港聯交所上市；iii)於最後實際可行日期的市值高於1億美元；及iv)於2015年錄得正數除稅後溢利。根據選擇準則，兩組可資比較公司能夠合理代表中國新城鎮的業務模式。就吾等所知，符合上述準則的公司均於香港聯交所上市。

採納以上選擇準則旨在比較市場對與 貴公司的業務性質相若並於新交所及香港聯交所上市的類似公司的看法。市值的選擇準則考慮到按要約回購價每股0.07新加坡元計算之全部已發行及發行在外股份價值，並可提供足夠公司樣本以作比較。

吾等於下文表(6)就吾等經徹底搜羅認為符合上述選擇標準的公司（「可資比較公司」）作出簡單描述，並且列出該等公司各自於最後實際可行日期的市值。

表(6)：有關可資比較公司的描述

名稱	證券交易所	業務描述	市值 ⁽¹⁾ (百萬美元)
中國華融資產管理股份有限公司 (「中國華融」)	香港聯交所	中國華融經營三個分部：不良資產管理、金融服務、資產管理和投資業務。其對金融及非金融機構的不良資產進行管理、投資和處置，包括債權轉股權資產，亦涉足破產管理；對外投資；買賣有價證券；發行金融債券、同業拆借和向其他金融機構進行商業融資；資產證券化業務、金融機構託管和關閉清算業務；財務、投資、法律及風險管理諮詢和顧問業務；資產及項目評估；房地產及產業投資以其他業務。	14,148 ⁽²⁾
中國信達資產管理股份有限公司 (「中國信達」)	香港聯交所	中國信達在中國從事收購、管理、投資及處置金融及非金融機構的不良資產。	12,381 ⁽²⁾

名稱	證券交易所	業務描述	市值 ⁽¹⁾ (百萬美元)
國浩集團有限公司 (「國浩」)	香港聯交所	國浩在中國、英國、歐洲大陸、新加坡、澳大利西亞及其他國家從事投資、物業發展及投資、酒店及休閒、金融服務，以及石油及燃氣業務。	3,638
中國金茂控股集團有限公司 (「中國金茂」)	香港聯交所	中國金茂控股集團有限公司為投資控股公司，在中國投資、開發及經營房地產項目，經營四個分部：城市及物業開發、商務租賃及零售商業運營、酒店經營及其他。	2,929
陽光100中國控股有限公司 (「陽光100」)	香港聯交所	陽光100在中國從事商業綜合大樓開發和銷售、住宅物業開發和銷售、土地開發、辦公室和商業處所租賃、物業管理及和酒店住宿服務。	940
中國宏泰產業市鎮發展有限公司 (「中國宏泰」)	香港聯交所	中國宏泰在中國從事大型產業城鎮項目的規劃、發展及營運，經營三個分部：土地開發、物業發展及物業租賃。	633
中國新城鎮			495 ⁽³⁾

資料來源：智匯、中國新城鎮及可資比較公司的年報及網站

附註：

- (1) 於最後實際可行日期的市值。
- (2) 由於有關內資股沒有上市，市值乃根據截至最後實際可行日期的香港聯交所有關股價乘以發行在外股份總數計算。
- (3) 中國新城鎮的市值乃根據要約回購價及彭博截至2016年10月17日的匯率1.00美元兌1.3922新加坡元計算。

儘管以上可資比較公司分析可反映有關行業的市場氣氛，為估值提供指引，惟吾等注意到有關分析並未計及會計政策及準則的會計差異，以及經營環境、業務模式及／或稅務處理的差異，亦無計及不同公司可能具備的獨特特徵。

獨立董事委員會務請注意，與可資比較公司的任何比較僅作說明相關估值用途。由於並無可資比較公司於新交所及香港聯交所雙重上市，故此，從該等比較得出的任何推斷不一定反映中國新城鎮的感知或隱含市場估值。

於可資比較公司分析中，吾等已考慮下文表(7)所述的估值及資本比率。

表(7)：估值及財務比率描述

估值及財務比率	一般描述
P/E	「P/E」或「市盈率」說明某公司的股價相對其股東應佔每股攤薄溢利的比率。P/E比率受（其中包括）某公司資本結構、稅務狀況、撥備政策，及有關折舊及無形資產的會計政策影響。
P/B	「P/B」或「市賬率」說明某公司的股價相對其每股資產淨值的比率。

下文表(8)載列於最後實際可行日期根據其最後交易股價計算的可資比較公司估值比率。

表(8)：可資比較公司的估值及財務比率

	市值 ⁽²⁾ (百萬美元)	P/E ⁽³⁾ (倍)	P/B ⁽⁴⁾ (倍)
中國華融	14,148	5.5	0.8
中國信達	12,381	5.7	0.8
國浩	3,638	9.0	0.5
中國金茂	2,929	6.5	0.6
陽光100	940	9.4	1.0
中國宏泰	633	8.1	1.4
	最低	5.5	0.5
	平均值	7.4	0.9
	中位數	7.3	0.8
	最高	9.4	1.4
中國新城鎮 ⁽⁵⁾		48.6 ⁽⁶⁾	0.9 ⁽⁷⁾

資料來源：智匯、彭博、中國新城鎮及可資比較公司的年報及ING計算

附註：

- (1) 全部可資比較公司最近完結財政年度結算日為2015年12月31日。
- (2) 於最後實際可行日期的市值按於最後實際可行日期的匯率換算為美元。
- (3) 溢利資料乃根據可資比較公司最近完結財政年度的經審核財務報表計算。
- (4) 賬面值指該公司股東應佔權益，並根據於最後實際可行日期可供公眾查閱的可資比較公司最近季度財務資料計算。
- (5) 中國新城鎮的市值及估值比率乃根據要約回購價計算。
- (6) 根據年報中國新城鎮的2015年每股溢利為0.0014新加坡元，而彭博截至2015年12月31日的匯率為1.00新加坡元兌人民幣0.2184元。於2015年，貴公司錄得母公司權益擁有人應佔虧損人民幣41.4百萬元，直接與貴公司為新業務模式進行重組結構而已終止的業務相關。中國新城鎮於2015年的高P/E比率部分歸因於2015年的低溢利基數。
- (7) 截至2016年9月30日的未經審核財務報表錄得之賬面淨值。

吾等注意到：

- (i) 要約回購價隱含中國新城鎮P/E比率高於可資比較公司P/E比率的平均值及中位數；及
- (ii) 要約回購價隱含中國新城鎮P/B比率與可資比較公司P/B比率的平均值相若，並高於可資比較公司P/B比率的中位數。

要約回購價隱含的估值估數就P/E比率而言高於可資比較公司的平均值及中位數，而就P/B比率而言則與可資比較公司的平均值相若及高於其中位數。因此，吾等認為，要約回購價能與可資比較公司隱含的參數合理比較，屬公平合理。吾等亦注意到，退市並非一項私有化活動，而於退市完成後，中國新城鎮將維持於香港聯交所主板第一上市地位。

6.5 經選定新交所上市公司的退市情況

為與其他尋求從新交所退市的公司進行比較，吾等已審閱其他在新加坡成功退市的項目，並已考慮多個退市價較退市公司最後成交價的溢價、各退市公告前一個月及三個月期間的成交量加權平均股價（倘適用）及隱含的P/E及P/B比率。

吾等已於下文表(9)載列自2011年6月30日起直至最後實際可行日期，已公佈在新加坡成功退市的詳盡清單（「參考交易」），有關公司的市值根據其各自退市價高於1.44億新加坡元（根據彭博截至最後實際可行日期的匯率1.00美元兌1.4430新加坡元，相當於1億美元）。市值的選擇準則考慮到按要約回購價每股0.07新加坡元計算之全部已發行及發行在外股份價值，並可提供足夠公司樣本以作比較。吾等考慮到選擇參考交易的目的為將要約回購價與在類似市場氣氛下的相同證券交易所的退市要約價格進行比較。參考交易所涉及的公司來自不同行業，而除中國心連心化肥有限公司、中國動物保健品有限公司及桑德國際有限公司的退市外，參考交易所涉及的公司與在相關退市完成後不再在任何公開證券交易所上市。然而，鑒於分析旨在比較各自的退市要約價及現行市價，以作為就可達致成功從新交所退市的溢價相對相關成交量加權平均股價範圍的近期市場慣例而言的整體市場參考，吾等認為參考交易分析僅可用作向獨立董事委員會說明之用。

務請注意，下文表(9)所示成功退市導致相關公司從新交所退市，而除中國心連心化肥有限公司、中國動物保健品有限公司及桑德國際有限公司的退市外，相關股東在相關退市完成後無法在任何公開證券交易所買賣其股份。倘中國新城鎮從新交所退市，選擇不參與選擇性股份回購的股東，其中國新城鎮股份將自動過戶至香港股東名冊分冊，費用由中國新城鎮支付，並可繼續於香港聯交所買賣其中國新城鎮股份。儘管如此，吾等認為表(9)中的退市項目與吾等的分析相關，原因為退市要約一旦成功，將導致中國新城鎮從新交所退市。

表(9)：經選定公司在新加坡的退市情況

公告日期	公司	市值 (百萬新 加坡元) ⁽¹⁾	行業	要約價相對以下價格的溢價／(折讓)			P/E	P/B ⁽²⁾
				公告前的 最後成交價	於公告前 一個月的 成交量加 權平均股價	於公告前 三個月的 成交量加 權平均股價		
2015年11月6日	Tiger Airways Holdings Ltd	1,025	航空公司	32.3%	35.3%	42.4%	無意義	4.9
2015年10月24日	Biosensors International Group Ltd	1,418	醫療器材	23.5%	23.0%	21.0%	無意義	1.0
2014年2月25日	鉅能化油有限公司	653 ⁽³⁾	海上燃料	17.6%	28.2%	30.7%	5.1	0.9
2013年12月11日 ⁽⁴⁾	中國心連心化肥有限公司	400	肥料製造	23.1%	28.9%	24.8%	7.5	0.8
2013年11月19日	維信有限公司	1,234	電子元件及 汽車	27.5%	26.2%	24.3%	無意義	1.3
2013年7月5日	Armstrong Industrial Corp Ltd	197	泡沫及橡膠 製造	6.7%	12.6%	14.8%	17.2	1.9
2013年9月10日	桑德國際有限公司 ⁽⁵⁾	903	廢水處理	22.8%	18.8%	22.6%	無意義	無意義
2013年5月27日	中國動物保健品 有限公司 ⁽⁶⁾	509	醫療保健	27.7%	30.8%	31.4%	無意義	無意義
2013年5月10日	泛太平洋酒店集團 有限公司	1,530	住宿	9.0%	8.2%	6.1%	21.5	1.6
2012年10月15日	思念食品控股有限公司 (Synear Food Holdings Ltd)	256	食品生產	6.9%	15.4%	23.2%	19.0	0.4
2012年9月23日	高科技新加坡有限公司 ⁽⁷⁾	151	電子元件	38.5%	57.6%	71.6%	4.8	1.2
2012年8月1日	食益補太平洋有限公司	2,095	食品生產	22.7%	22.9%	23.0%	20.9	5.2
2011年8月12日	中部大觀地產有限公司	738	房地產	11.1%	不適用	11.1%	無意義	2.9
2011年10月4日	太平海運信託	332 ⁽⁸⁾	船舶租賃	14.7%	18.8%	21.4%	9.4	1.0
			最低	6.7%	8.2%	6.1%	4.8	0.4
			平均值 (不包 括最高及 最低值)	19.9%	23.7%	24.2%	13.2	1.8
			中位數	22.8%	23.0%	23.1%	13.3	1.3
			最高	38.5%	57.6%	71.6%	21.5	5.2
2016年9月22日 ⁽⁹⁾	中國新城鎮	495	18.6%	20.5%	26.8%	48.6	0.9	

資料來源：彭博、各尋求退市公司所刊發的公告、各尋求退市公司的年報及／或業績公告

附註：

- (1) 根據各退市價。
- (2) 根據最近完結財政季度。
- (3) 根據以美元列值的退市價（按彭博於2014年2月25日的匯率1.00美元兌1.2639新加坡元計算）。
- (4) 中國心連心化肥有限公司於2014年3月31日公佈自願退市。然而，於公佈前，中國心連心化肥有限公司在2013年12月11日宣佈，Pioneer Top Holdings Limited就提出潛在退市要約以收購全部已發行實繳普通股（已由收購方或其一致行動人士擁有、控制或同意收購者除外）與其接洽。因此，吾等就中國心連心化肥有限公司退市價的分析乃基於2013年12月11日之前的價格。
- (5) 桑德國際有限公司於2013年9月10日公佈自願退市。然而，於公佈前，桑德國際有限公司在2013年6月28日宣佈，其董事會接獲其最終控股股東文一波先生關於建議尋求桑德國際有限公司自願退市的意向書。因此，吾等就桑德國際有限公司退市價的分析乃基於2013年6月28日之前的價格。
- (6) 中國動物保健品有限公司於2013年5月27日公佈自願退市。然而，於公佈前，中國動物保健品有限公司在2012年5月22日宣佈，其處於普通股可能退市的進階階段。因此，吾等就中國動物保健品有限公司退市價的分析乃基於2012年5月22日之前的價格。
- (7) 高科技新加坡有限公司於2012年9月23日公佈自願退市。然而，於2012年9月13日，高科技新加坡有限公司公佈稱，其已知悉有關方正設法採取公司行動，將導致高科技新加坡有限公司的要約不一定達成。因此，吾等就高科技新加坡有限公司退市價的分析乃基於2012年9月13日之前的價格。
- (8) 根據以美元列值的退市價（按彭博2011年10月4日的匯率1.00美元兌1.30800新加坡元計算）。
- (9) 成交量加權平均股價乃按最後不受干擾交易日計算。

根據上文所述，吾等注意到：

- (i) 要約回購價較中國新城鎮股份於最後不受干擾交易日在新交所的最後成交價溢價18.6%，乃屬於參考交易範圍之內，低於公告參考交易前最後成交價之要約價溢價平均值（不包括最高及最低值）及中位數，但接近平均值（不包括最高及最低值）19.9%；
- (ii) 要約回購價較中國新城鎮股份於最後不受干擾交易日前（包括該日）在新交所的一個月成交量加權平均股價溢價20.5%，乃屬於參考交易範圍之內，低於公告參考交易前一個月成交量加權平均股價之要約價溢價平均值（不包括最高及最低值）及中位數，但接近中位數23.0%；
- (iii) 要約回購價較中國新城鎮股份於最後不受干擾交易日前（包括該日）在新交所的三個月成交量加權平均股價溢價26.8%，乃屬於參考交易範圍之內，高於公告參考交易前三個月成交量加權平均股價之要約價溢價平均值（不包括最高及最低值）及中位數；

- (iv) 要約回購價隱含的往績P/E比率高於參考P/E比率平均值（不包括最高及最低值）及中位數；及
- (v) 要約回購價隱含的往績P/B比率乃介乎參考交易往績P/B比率範圍之內。

要約回購價隱含的溢價高於參考交易於公佈前的三個月成交量加權平均股價的平均值（不包括最高及最低值）及中位數，而要約回購價隱含的溢價介乎參考交易於公佈前的最後成交價和於公佈前的一個月成交量加權平均股價範圍之內。往績P/E比率高於參考交易往績P/E比率平均值（不包括最高及最低值）及中位數。往績P/B比率乃介乎參考交易往績範圍之內。此外，由於估值比率與行業非常相關，吾等認為估值比率的參考價值較參考交易隱含的溢價為低。因此，吾等認為，要約回購價能與參考交易隱含的參數合理比較，屬公平合理，尤其是考慮到退市並非一項私有化活動，而於退市完成後，中國新城鎮將維持於香港聯交所主板第一上市地位。

6.6 選擇性股份回購對 貴集團的財務影響

請參閱通函「致股東函件」第2.10節有關選擇性股份回購對 貴集團的財務影響。吾等注意到，有關分析乃基於除一致控股集團及承諾股東以外的股東所持有的全部股份（請參閱通函「致股東函件」第2.11節）均獲回購，以及其他假設。

股本	於2016年 6月30日	退市後
股份數目	9,846,119,747	7,440,543,097
權益總額（人民幣百萬元）	4,003	3,181
資產淨值	於2016年 6月30日	退市後
資產淨值（人民幣百萬元） ⁽¹⁾	3,703	2,881
每股資產淨值（人民幣）	0.376	0.387
每股盈利	截至2015年 12月31日止年度	退市後
股東應佔盈利（人民幣百萬元）	65	65 ⁽²⁾
每股盈利（人民幣）	0.0066	0.0088 ⁽²⁾
資產負債比率 ⁽³⁾	於2016年 6月30日	退市後
債務淨額（人民幣百萬元）	(439)	383
資產負債比率（倍）	(0.12)	0.13

附註：

- (1) 資產淨值指股東應佔權益，為 貴公司股本、其他儲備及累計虧損（不包括非控股權益）之總和。
- (2) 選擇性股份回購之資金主要來自 貴公司內部現金及／或75,000,000美元之股東貸款，有關股東貸款按年利率2.5%計息，年息為人民幣13,008,750元。未經審核備考每股基本盈利並未計及人民幣13,008,750元之年息。倘計及年息，母公司權益擁有人應佔未經審核備考溢利將為人民幣52,132,000元，而未經審核備考每股基本盈利則為人民幣0.0070元。
- (3) 資產負債比率按借貸總額減現金及銀行結餘除以股東應佔權益而計算得出。

吾等注意到，選擇性股份回購對 貴集團之合併財務表現及狀況的影響如下：

- (a) 每股資產淨值將由人民幣0.376元增加2.9%至人民幣0.387元；
- (b) 倘不計及股東貸款的年息，每股盈利將由人民幣0.0066元增加33.3%至人民幣0.0088元。倘計及股東貸款的年息，每股盈利將增加6.1%至人民幣0.0070元。
- (c) 資產負債比率將由淨現金狀況增加至0.13倍，主要由於使用內部現金及股東貸款撥資選擇性股份回購。

根據上文，吾等注意到，預期選擇性股份回購不會對 貴集團的財務表現及狀況造成重大不利財務影響。

6.7 其他相關考慮因素

6.7.1 退市並非一項私有化活動

吾等注意到，退市並非一項私有化活動，而 貴公司擬繼續保持其於香港聯交所主板的第一上市地位，故目前於新交所買賣股份，希望於退市完成後持有股份並在香港聯交所買賣其股份的股東可將彼等的股份過戶至香港股東名冊分冊，有關費用由 貴公司支付。

股東其後只需透過提供相關服務之香港經紀或新加坡經紀於中央結算系統設立投資者戶口持有人股份賬戶或於指定之中央結算系統參與者設立股份賬戶，即能夠於香港聯交所自由買賣其股份，並且將其股份寄存於相關賬戶或另行透過股票經紀或銀行進行買賣。

根據2004年英屬處女群島公司法（經修訂）， 貴公司（而非第三方）進行選擇性股份回購將不會導致出現任何強制性收購權利或有任何少數股東遭驅趕。

6.7.2 批准退市不等於參與選擇性股份回購

吾等注意到，選擇性股份回購乃根據新交所上市手冊規則1307及1309按照退市進行。

吾等謹請獨立董事委員會注意下列各項：

- (i) 獨立股東有權批准退市決議案，但並無任何責任或需要參與選擇性股份回購；
- (ii) 無意繼續持有股份及於香港聯交所主板買賣的股東可選擇按選擇性股份回購價格每股要約回購股份現金0.07新加坡元接納選擇性股份回購；及
- (iii) 選擇性股份回購毋須在 貴公司收到選擇性股份回購最低接納數目後，方可在接納方面成為或可宣佈為無條件。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成退市決議案。

6.7.3 公眾持股量

吾等注意到，根據香港聯交所證券上市規則（「香港上市規則」），倘於選擇性股份回購結束時，i)公眾持股量低於適用於 貴公司之指定最低持股百分比（即已發行股份總數的25%）；ii)香港聯交所認為股份買賣存在或可能存在虛假市場；或iii)公眾所持股份不足以維持有序交易市場，香港聯交所將可酌情要求暫停買賣中國新城鎮股份。

誠如通函「致股東函件」所載， 貴公司有意採取其認為合理及適當之措施保持公眾持股量，而有關措施可能涉及以配售方式發行新股份。採取有關措施旨在確保於退市完成後股份有真實意義的公開市場，而股份並非集中由少數股東持有以致損害投資公眾之利益。法國巴黎證券（亞洲）有限公司已同意與 貴公司訂立配售協議，據此，法國巴黎證券（亞洲）有限公司將在選擇性股份回購結束起計30日內有需要之時按最大努力原則配售 貴公司將予發行的新股份，以恢復公眾持股量及股東股份差異。

7. 不可撤回承諾

一致控股集團、上置投資控股有限公司及兩名董事（即李耀民及陳頌國）分別持有貴公司54.3%、14.9%及0.1%的權益，將會於股東特別大會上放棄投票。彼等亦承諾不會參與選擇性股份回購。就貴公司餘下30.7%權益而言，吾等知悉，截至最後實際可行日期持有已發行股份總數合共約6.2%的股東已向貴公司作出（其中包括）以下不可撤回承諾：i)於股東特別大會上行使或促使行使其股份所附投票權，以投票贊成退市決議案；及ii)不就其全部或任何股份接納選擇性股份回購。

有關上述承諾的資料全文載於通函「致股東函件」第2.11節。

8. 對選擇性股份回購的意見

於達致吾等對選擇性股份回購的意見時，吾等已審閱並評估所有重要因素，包括董事及貴公司管理層的見解及聲明，而吾等認為該等見解及聲明與吾等就i)選擇性股份回購條款是否屬公平合理及ii)選擇性股份回購是否損害獨立股東的利益所作評估具有重大關係。

吾等已計及以下各項，並應與本函件全文一併閱讀及詮釋：

- (a) 選擇性股份回購價格較股份於最後一個不受干擾交易日之收市價0.059新加坡元溢價約18.6%；
- (b) 選擇性股份回購價格較股份於緊接最後一個不受干擾交易日（包括該日）前五日、一個月、三個月、六個月及十二個月之成交量加權平均股價分別0.058新加坡元、0.058新加坡元、0.055新加坡元、0.055新加坡元及0.055新加坡元溢價約19.7%至27.5%；
- (c) 選擇性股份回購價格相當於未經審核每股賬面淨值P/B比率0.9倍。然而，吾等注意到，變現貴公司資產的價值所耗努力及時間不菲，而由於變現當時情況轉變，所變現價值或會大大有別於現時估計；
- (d) 吾等認同管理層的觀點，貴公司將受惠於合併交易而獲得更多流動資金，並可能因於單一證券交易所上市而節省合規成本及管理開支；及
- (e) 選擇性股份回購價格所隱含貴公司P/E比率高於可資比較公司P/E比率。選擇性股份回購價格所隱含貴公司P/B比率與可資比較公司的平均值相若，並高於其中位數。

經考慮上文所述，於本函件日期，總括而言，吾等認為：

- (a) 選擇性股份回購條款對獨立股東而言屬公平合理；及
- (b) 選擇性股份回購並無損害獨立股東之權益。

(以下段落適用於名列香港股東名冊分冊之獨立股東)

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議於股東特別大會投票贊成退市決議案並參與選擇性股份回購。

若股份市價於選擇性股份回購開放參與期間高於要約回購價，且出售所得款項（扣除交易成本）高於選擇性股份回購下之應收金額，則獨立股東應考慮不參與選擇性股份回購，並在可行情況下考慮尋求於市場上出售其股份。

經考慮要約回購價後有意長期持有股份以及對其於 貴公司之股本投資及 貴集團於退市後之前景充滿信心及抱樂觀態度且已作好準備持有於香港聯交所上市之股份之獨立股東應考慮不參與選擇性股份回購。

獨立董事委員會應告知獨立股東，彼等變現或繼續持有股份投資之決定應視乎彼等之個人情況及投資目標而作出。

吾等於本函件發表的意見乃基於最後實際可行日期當前的市場、經濟、行業、貨幣及其他狀況，以及吾等於最後實際可行日期獲提供的資料而作出。倘於要約期間寄發通函後出現任何重大變動，則董事將於可能情況下儘快告知獨立股東有關任何重大變動及吾等的意見（不論是相同或經更新）。

本意見乃根據新交所上市手冊規則1309及香港收購守則第2.1條的規定，為方便評估退市及選擇性股份回購而提供。

此致

香港中環
金融街八號
國際金融中心二期
4506-4509室
中國新城鎮發展有限公司
獨立董事委員會 台照

代表

ING Bank N.V.,新加坡分行

ING Bank N.V.,香港分行

董事總經理

Michael Robert Niederberger

董事

劉禮榮

謹啟

2016年12月21日

附註：劉禮榮先生為登記在香港金融管理局名下之相關人士，以進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並於企業融資業擁有逾29年經驗。

1. 選擇性股份回購的條款

根據選擇性股份回購，本公司將按要約回購價註銷最多2,405,576,650股適用股份，相當於在最後實際可行日期已發行之9,846,119,747股股份的約24.4%。要約回購價為每股股份0.07新加坡元，此為最終定價，將不會進一步調高或修訂。

2. 條件

選擇性股份回購的條件載於本通函所載致股東函件第2.3節。

倘未能於最後截止日期前滿足任何該等條件，則退市將不會進行。

3. 要約回購

股東可以透過根據附錄三及附錄四（視乎情況而定）所載的適用程序，在不遲於最新要約回購時間前將已填妥的要約回購表格連同擁有權文件遞交至適用地址，以按要約回購價就其任何數目的股份或所持的全部股份參與要約回購。每股股份僅可進行要約回購一次。

本公司回購作註銷的所有股份將免除佣金、交易費用及任何從價印花稅，而本公司將負責支付就此可能產生的任何該等款項。

所有回購股份將於生效日期根據組織章程細則註銷，該等股份註銷後將不再享有任何股息。

待退市決議案獲批准後，要約回購股東根據附錄三或附錄四（視乎情況而定）所載的適用程序遞交要約回購表格將被視為有關要約回購股東向本公司保證所有要約回購股份已悉數繳足，並無任何產權負擔，且已連同股份於註銷當日或之後之一切權利（包括於註銷當日或之後所宣派、作出或派付之一切股息或分派（如有）之權利）。

4. 不可撤回要約回購

適用收件人在不遲於最新要約回購時間前已填妥及收取的要約回購表格將構成不可撤回要約回購。

5. 結算

(a) 就CDP股東而言

待退市決議案獲批准及本公司收到來自要約回購股東的本公司所需全部相關文件，而有關文件須於所有方面均為完備及遵照要約回購授權表格上的指示（包括但不限於本公司確認信納有關數目的要約回購股份當時於各CDP證券賬戶為「自由結餘」），本公司將安排將適當金額匯款至CDP。

CDP會將有關要約回購股份數目計入有關要約回購股東各自的CDP證券賬戶，而(i)如要約回購股東已登記CDP的直接存入服務，有關款項將存入有關要約回購股東的指定銀行賬戶；及(ii)如要約回購股東並無登記CDP的直接存入服務，有關款項則將盡快以支票形式發出，而有關要約回購股東為收款人，並將以平郵方式向有關要約回購股東寄出，郵誤風險概由彼等自行承擔，且上述付款無論如何將於(i)退市決議案獲批准當日及(ii)接獲填妥的要約回購表格當日（以較遲者為準）起七個營業日內進行。

CDP亦將會根據CDP所記錄的各要約回購股東地址以平郵方式向彼等寄出通知書，當中載列彼等各自的CDP證券賬戶所計入的股份數目，而郵誤風險概由彼等自行承擔。

(b) 就本公司註冊股東而言

待退市決議案獲批准及本公司收到來自要約回購股東的本公司所需全部相關文件，而有關文件須於所有方面均為完備及遵照要約回購購回表格上的指示（包括但不限於有關要約回購股份的股票），有關適當款項將盡快根據本公司股東名冊所記錄的各地址（或要約股份股東於要約回購購回表格內訂明的姓名及地址），以平郵方式向有關要約回購股東寄出（或按照彼等指示向彼等指定的代理寄出），郵誤風險概由彼等自行承擔，且上述付款無論如何將於(i)退市決議案獲批准當日及(ii)接獲填妥的要約回購表格當日（以較遲者為準）起七個營業日內進行。

(c) 就香港註冊股東而言

待退市決議案獲批准及香港股份過戶登記分處在不遲於截止日期當日下午四時正收到填妥的香港表格及相關擁有權文件，相當於就要約回購股份而應付予要約回購股東的代價款項的支票將盡快以平郵方式向要約回購股東寄出，郵誤風險概由彼等自行承擔，且上述付款無論如何將於退市決議案獲批准當日及香港股份過戶登記分處接獲填妥的香港表格當日（以較遲者為準）起七個營業日內進行。

6. 退市決議案不獲批准而退回擁有權文件

倘退市決議案不獲批准，相關擁有權文件將於選擇性股份回購失效後七個營業日內退回或以平郵方式寄回各要約回購股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

7. 要約回購效力

各要約回購股東或代其行事者簽立要約回購表格後，則不可撤回地向本公司承諾、聲明、保證及同意（以約束彼、彼之個人代表、繼承人、繼任人及受讓人）下述：

(a) 填寫不當或未填妥的要約回購表格

填寫不當或未填妥的要約回購表格將被視作無效。

(b) 聲明及保證

要約回購股東將已填妥的要約回購表格及擁有權文件送達至適用地址後，則視作向本公司聲明及保證：

- (i) 彼擁有充分的權利及授權就該要約回購表格所訂明所有股份（連同有關股份之一切權利）參與要約回購，且股份已悉數繳足，並無任何產權負擔，且已連同股份於註銷當日或之後之一切權利（包括於註銷當日或之後所宣派、作出或派付之一切股息或分派（如有）之權利）；及
- (ii) 倘彼為香港或新加坡以外的司法權區的居民或公民，彼已全面遵守一切適用法律或其他規定，故彼能夠按照相關司法權區法例合法地參與選擇性股份回購；

(c) 委任及授權

簽立要約回購表格構成：

- (i) 不可撤回地委任本公司任何董事或高級職員（或彼等可能指派的任何其他人士）擔任要約回購股東的代理（「代理」）；及

- (ii) 不可撤回地指示代理完成及簽立要約回購表格或該名代理酌情代表該要約回購股東的任何其他有關要約回購股份的文件，以及進行代理可能認為對本公司註銷有關股份而言屬必要、明智或適宜的任何其他事宜。

(d) 承諾

要約回購股東於正式簽立要約回購表格後，則：

- (i) 同意批准及確認本公司或任何代理根據選擇性股份回購的條款合理行使其權力或授權而可能會完成或進行的一切事宜；
- (ii) 承諾盡快就要約回購股份向相關收件人寄出擁有權文件，或促使向有關人士寄出該等文件，且無論如何不得遲於最新要約回購時間；
- (iii) 接納要約回購表格的條文以及本通函內視為將納入選擇性股份回購條款及條件的其他條款及條件；
- (iv) 承諾就其要約回購簽立、採取及作出任何其他本公司可能認為屬必要、明智或適宜而需要的文件、行動及保證，包括但不限於完成註銷任何要約回購股份，免除產權負擔，且連同股份於註銷當日或之後之一切權利，或完善根據本文需要給予的任何授權；
- (v) 授權本公司或代理促使以郵遞方式根據其於要約回購表格內的登記地址向排名首位的持有人寄出其有權享有的代價款項，郵誤風險概由彼自行承擔；及
- (vi) 提呈新加坡法院司法權區有關由選擇性股份回購或本通函引起或與其有關的一切事宜。

8. 一般資料

選擇性股份回購及所有要約回購將受英屬處女群島或新加坡法例（視乎情況而定）規管及按其詮釋。

任何人士未能收取本通函將不會致使選擇性股份回購無效。本通函的額外印本將於寄出本通函當日至最新要約回購時間期間的辦公時間內備於香港股份過戶登記分

處、新加坡股份過戶代理及本公司主要營業地點以供股東索取，而股東亦可於由通函刊發日期起計最少七日於香港聯交所網站www.hkex.com.hk查閱，或於新交所網頁www.sgx.com及本公司網站www.china-newtown.com查閱。

本公司將決定一切有關所回購及註銷的股份數目，以及任何要約回購的有效性、形式、資格（包括接收時間）、接納或付款的疑問，有關決定為最終決定，並對所有有關人士具約束力（根據適用法例或執行人員或新加坡證券業協會所規定者除外）。本公司保留拒絕其認為並非按合理形式進行，或本公司認為接納有關要約回購或就其付款可能會屬違法的任何或所有要約回購的絕對權利。

除非全部缺陷或違法行為已獲糾正或豁免，否則要約回購或會因屬無效而遭到拒絕。本公司或任何其他人士概無或將無責任就要約回購的任何缺陷或違法行為作出通知，且上述人士概不就未有發出任何該等通知而招致任何責任。

將由或向股東送達或寄出的一切通訊文件、通知、要約回購表格、地址更新表格、擁有權文件及款項將由或向彼等（或彼等之指定代理）送達或寄出，郵誤風險概由彼等自行承擔，且本公司或其代理或彼等各自之任何董事或任何其他相關人士概不就因此而引起的任何損失或任何其他責任而負責。

如股東填寫要約回購表格時需要協助，或對要約回購的程序及選擇性股份回購的結算或任何其他方面有任何查詢，股東可聯絡（如適用）：

- （於香港）於本通函日期起至截止日期（包括首尾兩日）期間的星期一至星期五（公眾假期除外）上午九時正至下午五時正致電香港股份過戶登記分處熱線+852 2980 1333；
- （於新加坡）於本通函日期起至截止日期（包括首尾兩日）期間的星期一至星期五（公眾假期除外）上午九時正至下午五時正致電新加坡股份過戶代理熱線+65 6236 3550或+65 6236 3555；或
- （於新加坡）由本通函日期起至截止日期（包括首尾兩日）期間的星期一至星期五（公眾假期除外）上午九時正至下午五時正致電The Central Depository (Pte) Limited熱線+65 6535 7511。

股東可於股東特別大會前選擇就其所持全部或部分股份參與要約回購。然而，有關要約回購將於退市決議案獲批准後，方可作實。股東應留意，如退市決議案不獲批准，選擇性股份回購將告失效。

1. 要約回購表格

要約回購授權表格及要約回購購回表格已連同本通函及地址更新表格以平郵方式分別向CDP寄存人及本公司註冊股東寄出。

於CDP證券賬戶存有股份的CDP寄存人亦可於截止日期前在正常營業時間內向CDP（地址為9 North Buona Vista Drive #01-19/20, The Metropolis, Singapore 138588）索取要約回購授權表格，惟須出示可信納的股東證明。

本公司註冊股東可於截止日期前在正常營業時間內向新加坡股份過戶代理索取要約回購購回表格，惟須出示可信納的股東證明。

2. 新加坡股東的要約回購程序

就要約回購而言：

- (a) CDP寄存人須就寄存於CDP的股份填妥、簽署及交回要約回購授權表格；及／或
- (b) 本公司註冊股東須就並非寄存於CDP的股份於最新要約回購時間前根據要約回購購回表格上的指示填妥、簽署及交回有關表格（視乎情況而定）。表格所載的條文及指示將被視為構成選擇性股份回購條款之一部分。

3. 於CDP證券賬戶存有股份的CDP寄存人

如閣下的CDP證券賬戶存有股份，閣下將會收到要約回購授權表格。如閣下有意參與要約回購，閣下須填妥及簽署要約回購授權表格，並將已填妥及簽署的要約回購授權表格放入隨附已印備地址信封以專人交回：

中國新城鎮發展有限公司
由The Central Depository (Pte) Limited轉交
9 North Buona Vista Drive,
#01-19/20, The Metropolis,
Singapore 138588

或郵遞至：

中國新城鎮發展有限公司
由The Central Depository (Pte) Limited轉交
Robinson Road Post Office
P.O. Box 1984
Singapore 903934

郵遞風險由閣下自行承擔。不論以何種方式交回，均須在不遲於截止日期下午四時正送達。

寄存代理亦可按照存託代理使用者服務條款及條件附表三所列由CDP提供的SGX-SSH服務參與選擇性股份回購（「**電子接納**」）。該等電子接納必須在不遲於截止日期前一個市場交易日的下午五時正（新加坡時間）前遞交。CDP已獲本公司授權代為接收電子接納。該等已遞交的電子接納將被視作不可撤回及受要約回購授權表格及本通函各自所載的條款及條件所規限，猶如已填妥要約回購授權表格及將表格交回CDP。

截止日期當日僅可選擇向寄存代理遞交要約回購授權表格。參與選擇性股份回購的最後日期及時間為截止日期當日下午四時正。截止日期當日將不會接納透過SGX-SSH服務參與。

透過親自送交、郵寄到CDP或放入位於CDP辦公室的收件箱遞交的要約回購授權表格將不獲提供確認收妥證明。

閣下有責任確保在所有方面均已填妥要約回購授權表格。本公司及／或CDP將有權拒絕任何未有嚴格遵從要約回購授權表格所載條文及指示的要約回購。任何拒絕無效、不當或未完全簽署、填妥或遞交的要約回購授權表格的決定為最終決定且具約束力，而本公司及／或CDP概不承擔有關該等決定的任何責任，包括其後果。

CDP將於代表本公司收到要約回購授權表格及所有其他相關文件後，將閣下有關要約回購的股份由閣下的CDP證券賬戶的「自由結餘」過戶至暫記賬戶，以待閣下收取有關股份的代價。

基於保密理由，CDP將不會處理有關記入閣下的CDP證券賬戶的股份數目的電話查詢。閣下可透過(a)（如已登記CDP Internet Access）CDP在線系統或(b)（如已登記CDP Internet Access並擁有T-Pin）CDP電話服務，核實記入閣下的CDP證券賬戶的股份數目。閣下亦可以帶同閣下的身份證或護照親身前往CDP，核實記入閣下的CDP證券賬戶的股份數目。

將向閣下送達或寄出的一切通訊文件、通知、文件及款項將以平郵方式寄到CDP所記錄的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

4. 持有並非寄存於CDP的股份的本公司註冊股東

如閣下所持有的股份並非寄存於CDP，閣下會收到要約回購購回表格。如閣下有意參與要約回購，閣下須填妥及簽署要約回購購回表格，並將已填妥及簽署的要約回購購回表格連同相關擁有權文件及／或任何其他本公司所需的相關文件放入隨附已印備地址信封，然後以親自送交或郵寄方式送回：

中國新城鎮發展有限公司
由Tricor Barbinder Share Registration Services轉交
(Tricor Singapore Pte. Ltd.之分部)
80 Robinson Road, #11-02,
Singapore 068898

郵誤風險概由閣下自行承擔，須在不遲於截止日期當日下午四時正送達。

遞交的要約回購購回表格、擁有權文件、過戶表格及／或任何其他本公司所需的相關文件將不獲提供確認收妥證明。

閣下有責任確保在所有方面均已填妥要約回購購回表格。本公司將有權拒絕任何未有嚴格遵從要約回購購回表格所載條文及指示，或未有隨附相關股票及／或其他擁有權文件及／或任何其他本公司所需的相關文件，或於任何方面未有填妥、屬不當或無效的要約回購。任何拒絕不當或未完全簽署、填妥或遞交的要約回購購回表格的決定為最終決定且具約束力，而本公司概不承擔有關該等決定的任何責任，包括其後果。

將向閣下送達或寄出的一切通訊文件、通知、證明、文件及款項將向閣下(或閣下指定的代理，如為未有指定任何代理的聯名要約回購股東，則向本公司股東名冊內排名首位的股東)以平郵方式寄到本公司股東名冊所記錄的閣下地址，郵誤風險概由閣下自行承擔(或就款項而言，將寄到閣下於要約回購購回表格訂明的姓名及地址，郵誤風險概由閣下自行承擔)。

5. 有關要約回購程序的其他相關資料

如閣下部分所實益擁有的部分股份於本公司股東名冊分冊登記，而閣下將餘下所實益擁有的股份寄存於CDP，如閣下有意就所有該等股份參與要約回購，則閣下需要就登記於本公司股東名冊的股份填妥要約回購購回表格及就寄存於CDP的股份填妥要約回購授權表格。閣下須根據要約回購購回表格及要約回購授權表格所載的相應要約回購程序，填妥要約回購購回表格及要約回購授權表格，並連同相關文件送交本公司。

如閣下持有所實益擁有的股份的股票（已於本公司股東名冊分冊登記），而閣下有意就該等股份參與要約回購，由於閣下的CDP證券賬戶未必會於閣下參與要約回購時記入股份的相關數目，故閣下不應於截止日期前將股票交到CDP。

向本公司及／或CDP遞交填妥及簽署的要約回購表格相當於向本公司及CDP證明確認簽署有關表格的人士對有關股份的權利及擁有權，以對有關股份進行交易。

6. 有關代名人（CDP除外）代表受益人持有股份的特定資料

如閣下為代表受益人持有股份的代名人（CDP除外），閣下應立即向閣下的受益人尋求指示，確認彼等是否有意參與要約回購及有意參與要約回購的股份數目，然後填妥及遞交要約回購授權表格及要約回購購回表格。

如受益人不會參與要約回購，或僅就部份股份參與要約回購，閣下亦應尋求其指示，確認彼等是否有意將股份直接由閣下過戶至彼等名下，以方便彼等填妥地址更新表格及於退市完成後向彼等發出於香港股東名冊分冊登記的股票。

1. 要約回購表格

香港表格已連同本通函以平郵方式向香港註冊股東寄出。

如股東遺失隨附的香港表格或無法使用該表格，而需要另取一份表格，彼應致函或親身前往香港股份過戶登記處，索取額外的香港表格。

2. 要約回購程序

為參與要約回購，香港註冊股東須根據本通函及香港表格所載指示，填妥及交回隨附的香港表格。本通函所載的條文及指示須與香港表格所載的指示一併閱讀，有關指示構成選擇性股份回購條款之一部分。

股東於收到香港表格後須就其有意參與要約回購股份數目填妥香港表格，並連同相關擁有權文件放入信封面註明「中國新城鎮發展有限公司－選擇性股份回購」的信封，盡快以郵遞方式遞交，且無論如何均須於截止日期當日下午四時正前送達香港股份過戶登記分處，方為有效。

截止日期當日下午四時正後概不接受任何香港表格。

倘由登記持有人以外的人士簽立香港表格，則填妥的相關表格須隨附充分的授權證明（例如遺囑認證書或授權書之核證副本）送交香港股份過戶登記分處。

遞交的香港表格、擁有權文件及／或任何其他本公司所需的相關文件將不獲提供確認收妥證明。

(a) 近期過戶

如股東已以其名義遞交股份過戶登記，而尚未收到有關股票，且有意參與要約回購，彼仍須填妥香港表格，並連同其已簽署的過戶收據在不遲於截止日期當日下午四時正送交香港股份過戶登記分處。根據選擇性股份回購的條款，有關行為將被視作授權本公司或其代理代其向本公司或香港股份過戶登記處領取所發出的股票，猶如該等證明乃連同香港表格一併送交香港股份過戶登記分處。

(b) 遺失或無法提供股票

如股東無法提供或遺失擁有權文件，而彼有意參與要約回購，彼仍須填妥香港表格，並送交香港股份過戶登記分處，以在不遲於截止日期當日下午四時正送達香港股份過戶登記分處，而其後應盡快將擁有權文件送交香港股份過戶登記分處，且無論如何不得遲於截止日期當日下午四時正。

本公司可酌情決定未有隨附擁有權文件的要求回購屬有效，但在該等情況下，就選擇性股份回購而應付的代價將待香港股份過戶登記分處收到相關擁有權文件後才寄出。

如股東遺失其擁有權文件，彼須致函香港股份過戶登記分處，要求就遺失的擁有權文件索取彌償保證書（視乎情況而定），根據其指示填妥後連同香港表格及可提供的擁有權文件以郵遞或親自送交方式交回香港股份過戶登記分處，以在不遲於截止日期當日下午四時正送達。在該等情況下，有關股東將獲通知彼須負責應付予香港股份過戶登記分處的費用。

3. 中央結算系統的股份的要約回購程序

倘股東持有的擁有權文件乃以代名人公司名義或並非以其本身名義登記，而股東有意參與要約回購（就其所持全部或部分股份），則彼必須：

- (a) 指示代名人公司或其他代名人代為參與要約回購，並要求其於代名人可能規定的限期前將填妥的香港表格連同擁有權文件送交香港股份過戶登記分處；或
- (b) 透過香港股份過戶登記分處安排本公司將股份登記於其名下，並將填妥的香港表格連同有關股票連同所有權文件送交香港股份過戶登記分處；或
- (c) 倘其股份已透過中央結算系統寄存於其持牌證券交易商／託管銀行，則於香港結算代理人所設定期限或之前，指示其持牌證券交易商／託管銀行授權香港結算代理人代為參與要約回購。為趕及香港結算代理人所設定期限，股東應向其經紀或託管銀行查詢處理其指示所需時間，並按其經紀或託管銀行之要求提交指示；或

- (d) 倘股東的股份已寄存於向中央結算系統開立的投資者戶口持有人戶口，則於香港結算代理人所設定期限或之前，可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出指示。

由代名人公司持有股份的股東應留意，香港股東名冊分冊會視代名人公司為單一股東。

由代名人持有股份的股東應確保已及時採取上述適用行動，讓其代名人有足夠時間在截止日期當日下午四時正前代其完成要約回購程序。

1. 董事

於最後實際可行日期，控股股東之唯一董事的姓名、地址及說明載述如下：

姓名	地址	說明
魏維先生	香港中環 金融街8號 國際金融中心二期 4506-4509室	董事

2. 主要業務及股本

2.1 控股股東

控股股東於香港註冊成立，為國家開發銀行的間接全資附屬公司。控股股東之主要業務為投資控股。

於最後實際可行日期，控股股東已發行股本為5,173,150,706港元，當中包括5,173,150,706股已發行普通股，而其唯一董事為魏維先生。

於最後實際可行日期，控股股東擁有5,347,921,071股股份，相當於本公司全部已發行及繳足股本約54.3%。

2.2 國家開發銀行

國家開發銀行為直接受中國國務院監管的政策及開發性金融機構，提供中長期融資貸款，從而輔助中國的重大長期經濟及社會發展策略。

於2015年12月31日，國家開發銀行註冊資本為人民幣4,212.48億元，而其董事為胡懷邦、鄭之傑、章樹德、龐繼英、黃維佳、黃昊、李紹剛、秘京平、尹純及陳小雲。

3. 財務表現概要

國家開發銀行於2013財政年度、2014財政年度及2015財政年度之經審核合併收益表概要載列於下表。

概要乃摘錄自國家開發銀行於2013財政年度、2014財政年度及2015財政年度之經審核合併財務報表，並應於上述年度的報表一併閱讀，有關報表可於www.cdb.com.cn查閱。

合併損益表

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
利息收入	430,113	509,168	503,286
利息支出	(258,641)	(330,478)	(344,929)
利息收入淨額	171,472	178,690	158,357
手續費及佣金收入	12,937	14,730	14,072
手續費及佣金支出	(823)	(792)	(1,119)
手續費及佣金收入淨額	12,114	13,938	12,953
貿易及匯兌收益淨額	(10,418)	16,302	61,228
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具收益淨額	1,544	7,181	7,284
股息收入	996	1,241	2,140
投資證券收益淨額	1,134	1,760	3,438
其他收入淨額	2,111	3,585	3,788
營業收入	178,953	222,697	249,188
分佔聯營公司及合營公司的利潤	46	76	198
營業支出	(32,850)	(36,871)	(39,800)
資產減值損失	(40,301)	(56,365)	(72,698)
所得稅前利潤	105,848	129,537	136,888
所得稅支出	(25,894)	(31,333)	(32,472)
淨利潤	79,954	98,204	104,416
歸屬於以下人士：			
銀行股東	79,621	98,100	103,705
非控股權益	333	104	711
	79,954	98,204	104,416

合併損益及其他綜合收益表

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年內利潤	79,954	98,204	104,416
其他綜合收益	—	—	—
其後可能會重新分類至			
損益的項目：			
折算海外業務產生的匯兌差額	(289)	(345)	876
可供出售金融資產淨			
收益／(虧損)	(1,514)	12,952	(1,165)
其他	—	(22)	—
	<u>(1,803)</u>	<u>12,585</u>	<u>(289)</u>
其後將不會重新分類至			
損益的項目：			
重新計量補充退休福利責任	(17)	(158)	(25)
年內其他綜合收益／(虧損)，			
扣除稅項	(1,820)	12,427	(314)
年內綜合收益總額	<u>78,134</u>	<u>110,631</u>	<u>104,102</u>
歸屬於以下人士的綜合收益總額：			
銀行股東	77,774	108,446	103,380
非控股權益	<u>360</u>	<u>2,185</u>	<u>722</u>
	<u><u>78,134</u></u>	<u><u>110,631</u></u>	<u><u>104,102</u></u>

4. 資產負債表

國家開發銀行於2013財政年度、2014財政年度及2015財政年度之經審核合併資產負債表概要載列於下表。

概要乃摘錄自國家開發銀行於2013財政年度、2014財政年度及2015財政年度之經審核合併財務報表，並應與上述年度的報表一併閱讀，有關報表可於www.cdb.com.cn查閱。

合併財務狀況表

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
資產			
現金及存放中央銀行款項	42,856	57,400	263,932
存放同業款項	402,439	1,005,026	596,724
拆出資金	87,469	19,495	110,976
以公允價值計量且其變動計入			
當期損益的金融資產	57,515	95,795	681,160
衍生金融資產	14,927	18,965	14,180
買入返售金融資產	346,295	1,084,318	1,334,917
發放貸款和墊款淨額	6,929,968	7,669,351	8,865,360
可供出售金融資產	152,159	171,967	363,793
持有至到期投資	5,384	2,292	2,398
分類為應收款項的債務證券	12,492	19,068	165,081
於聯營公司及合營公司的權益	1,597	1,650	1,680
物業及設備	50,750	56,146	62,541
遞延稅項資產	40,722	48,318	65,719
其他資產	42,665	66,563	90,561
資產總計	8,187,238	10,316,354	12,619,022
負債及權益			
負債			
同業及其他金融機構存放款項	410,920	1,408,476	1,505,006
向政府及其他金融機構借款	455,109	451,373	355,275
拆入資金	35,616	76,099	68,965
以公允價值計量且其變動計入			
當期損益的金融負債	—	8,295	92,132
衍生金融負債	10,504	9,518	17,668
賣出回購金融資產款	25,090	28,035	29,484
吸收存款	684,182	1,087,712	1,855,411
已發行債務證券	5,840,590	6,353,559	7,301,372
即期稅項負債	25,654	28,859	42,642
遞延稅項負債	109	4,297	4,469
其他負債	138,229	179,967	276,994
負債合計	7,626,003	9,636,190	11,549,418

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
權益			
資本和儲備			
股本	306,711	306,711	421,248
資本公積	(9,667)	(9,847)	168,969
投資重估儲備	5,720	16,587	15,427
盈餘公積	45,590	54,434	80,404
一般儲備	97,521	124,740	147,064
貨幣折算儲備	(529)	(870)	(10)
保留盈利	113,145	175,178	230,569
歸屬於銀行股東權益合計	558,491	666,933	1,063,671
非控股權益	2,744	13,231	5,933
權益合計	561,235	680,164	1,069,604
負債及權益合計	8,187,238	10,316,354	12,619,022

5. 財務狀況重大變化

於最後實際可行日期，除可公開獲得的國家開發銀行資料外，就國家開發銀行所知，其財務狀況自2015年12月31日（即國家開發銀行最新經審核合併財務報表日期）起並無任何重大變化。

6. 重大會計政策

國家開發銀行之經審核合併財務報表已根據財務部頒佈之中國會計準則編製。國家開發銀行之重大會計政策載於國家開發銀行於2015財政年度經審核合併財務報表之財務報表附註，有關報表可於www.cdb.com.cn查閱。

7. 會計政策變動

於最後實際可行日期，國家開發銀行之會計政策自其2015財政年度經審核合併財務報表日期起概無變動，致使上文第3及4段所載數據在重大程度上無法比較。

8. 註冊辦事處

控股股東之註冊辦事處位於香港中環金融街8號國際金融中心二期4506-4509室。

1. 註冊辦事處

本公司註冊辦事處為2/F Palm Grove House P.O. Box 3340 Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

2. 董事

於最後可行實際日期，董事的姓名、地址、職位載列如下：

董事姓名	地址	職位
劉賀強先生	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	行政總裁兼執行董事
楊美玉女士	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	執行董事
任曉威先生	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	執行董事
施冰先生	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	執行董事
魏維先生	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	主席兼非執行董事
左坤先生	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	副主席兼非執行董事

董事姓名	地址	職位
李耀民先生	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	副主席兼非執行董事
解軫先生	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	非執行董事
陳頌國先生	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	首席獨立非執行董事
江紹智先生	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	獨立非執行董事
張浩先生	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	獨立非執行董事
葉怡福先生	香港中環金融街8號 國際金融中心二期4506-4509室	獨立非執行董事

3. 本公司及本集團之主要業務及財務及貿易前景

3.1 本公司及本集團之主要業務載於本通函第2.15節。於退市後，本公司及本集團將繼續其日常業務。展望未來，本公司將透過實行本通函第2.15節所載策略，致力推動增長及為股東創造價值。

3.2 有關本集團、其業務及財務的進一步詳情可參閱其2015財政年度的年報及其截至2016年9月30日止第三季度未經審核財務報表，上述文件可於 www.sgx.com 及 www.hkex.com.hk 查閱。

4. 股本

4.1 已發行及繳足股本

本公司股本僅有一類股份，即普通股，每股股份在資本、股息及投票方面具同等權利。於最後實際可行日期，本公司獲授權發行20,000,000,000股股份，已發行股份為9,846,119,747股。股份於新交所及香港聯交所報價及上市。

4.2 股份附帶之權利

股東有關資本、股息及投票的權利載於本公司組織章程細則，而組織章程細則全文則載於附錄九。本公司組織章程細則並無載有任何有關股份轉讓權之限制，致使有關股份持有人在轉讓股份前，須將有關股份提呈予本公司股東或任何人士以供彼等認購。

本公司有意在退市完成後修訂組織章程細則，惟須遵守所有適用法例及法規。對組織章程細則作出之任何該等修訂均須以特別決議案方式獲得股東獨立批准。

4.3 股份發行

自2015年12月31日（即上一財政年度年結日）起直至最後實際可行日期，本公司並無發行任何新股份。

概無於緊接本通函日期前兩年內發行之股份可根據選擇性股份回購而註銷。

4.4 發行在外證券

於最後實際可行日期，本公司並無任何發行在外之本公司可換股證券。

4.5 股息派付

於緊接本通函日期前兩年期間，本公司概無宣派或派付任何股息。

董事會視乎本集團之未來業績及財務狀況，可能於其認為適當之時宣派股息。董事會預期，退市將不會對本公司派付股息之能力或本公司股息政策構成任何不利影響。本公司目前並無任何計劃或意向變更其股息政策。

4.6 股份購回

於緊接退市公告日期前12個月期間及自退市公告日期起至最後實際可行日期止期間，本公司概無購回任何股份。

4.7 資本重組

於緊接本通函日期前兩個財政年度內，本公司概無進行資本重組。

5. 本集團之財務資料

5.1 損益表

下文載列本集團於2013財政年度、2014財政年度及2015財政年度過去三個財政年度之經審核合併損益表以及本集團截至2016年6月30日止六個月（「**2016年第二季**」）及截至2016年9月30日止九個月（「**2016年第三季**」）未經審核合併損益表之概要。

	經審核		
	2013財政年度 (人民幣千元)	2014財政年度 (人民幣千元)	2015財政年度 (人民幣千元)
持續經營業務			
收入	608,256	56,813	67,022
銷售成本	(353,552)	(651,195)	(12,445)
(毛虧)／毛利	254,704	(594,382)	54,577
其他收入	32,799	56,401	143,815
銷售及分銷成本	(73,060)	(8,857)	—
管理費用	(70,082)	(82,403)	(97,745)
其他開支	(18,535)	(847)	(3,521)
經營溢利／(虧損)	125,826	(630,088)	97,126
財務成本	(114,730)	(85,923)	(69,230)
出售附屬公司及合營公司收益	—	616,091	60,378
分佔合營公司的虧損	—	—	(51)
持續經營業務除稅前溢利／(虧損)	11,096	(99,920)	88,223
所得稅	(33,282)	44,941	5,254
持續經營業務除稅後(虧損)／溢利	(22,186)	(54,979)	93,477
已終止經營業務			
已終止經營業務除稅後虧損	(237,077)	(154,191)	(125,359)
出售部分已終止經營業務資產 及負債之除稅後收益	—	3,990	67,683
年內(虧損)／溢利	(259,263)	(205,180)	35,801
其他綜合收益，扣除稅項	—	—	—
綜合(虧損)／溢利總額，扣除稅項	(259,263)	(205,180)	35,801

	經審核		
	2013財政年度 (人民幣千元)	2014財政年度 (人民幣千元)	2015財政年度 (人民幣千元)
以下人士應佔虧損／綜合 (虧損)／溢利總額：			
母公司擁有人	(212,992)	(61,404)	65,141
非控股權益	(46,271)	(143,776)	(29,340)
	(259,263)	(205,180)	35,801
每股(虧損)／溢利(每股人民幣)：			
母公司普通股權持有人應佔			
年內每股基本(虧損)／溢利	(0.0474)	(0.0072)	0.0066
母公司普通股權持有人應 佔年內每股攤薄(虧損)／溢利	(0.0474)	(0.0072)	0.0066
持續經營業務的每股(虧損)／溢利 (每股人民幣)：			
母公司普通股權持有人應佔持續經營 業務每股基本溢利／(虧損)／溢利	(0.0086)	0.0063	0.0108
母公司普通股權持有人應佔持續經營 業務每股攤薄溢利／(虧損)／溢利	(0.0086)	0.0063	0.0108
	未經審核		
	2016年第二季 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	2016年第三季 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	
持續經營業務			
收入	108,640	191,844	
土地開發收入	—	21,862	
新城鎮項目投資收益	83,479	141,848	
其他收入	25,161	28,134	
營業費用	(95,966)	(174,900)	
土地開發	—	(29,099)	
已售貨品成本	—	(96)	
財務成本	(50,024)	(73,802)	
營業稅金及附加	(1,182)	(1,705)	
銷售及分銷成本	—	—	
管理費用	(44,028)	(66,000)	
其他開支	(732)	(4,138)	

	未經審核	
	2016年第二季 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	2016年第三季 ⁽¹⁾ (人民幣千元)
經營溢利	12,674	16,944
重組合營公司收益	99,534	99,534
分佔合營公司的溢利	4	4
持續經營業務除稅前(虧損)/溢利	112,212	116,482
所得稅	(11,903)	(13,042)
持續經營業務除稅後(虧損)/溢利	100,309	103,440
已終止經營業務		
已終止經營業務除稅後虧損	(24,648)	(34,065)
出售部分已終止經營業務資產及負債之除稅後收益	25,306	301,277
年內虧損	100,967	370,652
其他綜合收益，扣除稅項	—	—
綜合虧損總額，扣除稅項	<u>100,967</u>	<u>370,652</u>
以下人士應佔虧損/綜合虧損總額：		
母公司擁有人	111,827	351,140
非控股權益	(10,860)	19,512
	<u>100,967</u>	<u>370,652</u>
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虧損	0.0114	0.0357
母公司普通股權持有人應佔年內每股攤薄虧損	0.0114	0.0357

附註：

- (1) 本集團將未來業務發展戰略確定為「土地一級開發投資」結合「下游業務深耕運營」的模式，明確開發投資作為本集團主營業務。因此，本公司對收入以及相關成本的披露作出調整，以反映有關變動。

財務資料概要須與本集團相關年度之經審核合併財務報表以及已公佈之相關財務期間未經審核中期業績以及其相關附註一併閱讀，有關資料可於www.sgx.com及www.hkex.com.hk查閱。本集團2015財政年度經審核合併財務報表、本集團2016年第二季未經審核中期財務報表及本集團2016年第三季未經審核中期財務報表分別載於附錄七、附錄八及附錄九。

5.2 資產及負債報表

下文載列本集團於2013財政年度、2014財政年度及2015財政年度之經審核合併資產負債表以及本集團於2016年6月30日及2016年9月30日之未經審核合併資產負債表之概要。

	經審核			未經審核	
	截至12月31日			2016年	2016年
	2013年	2014年	2015年	6月30日	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	8,555,997	9,227,598	9,965,763	10,801,023	6,591,121
非流動資產	3,007,387	584,533	919,853	1,338,333	1,290,136
資產總額	11,563,384	9,812,131	10,885,616	12,139,356	7,881,257
流動負債	6,267,827	5,943,544	5,380,523	6,533,481	1,964,808
非流動負債	2,316,273	21,151	1,620,671	1,603,109	1,604,494
負債總額	8,584,100	5,964,695	7,001,194	8,136,590	3,569,302
資產淨額	<u>2,979,284</u>	<u>3,847,436</u>	<u>3,884,422</u>	<u>4,002,766</u>	<u>4,311,955</u>
股東應佔權益	<u>2,457,188</u>	<u>3,525,816</u>	<u>3,590,957</u>	<u>3,702,784</u>	<u>3,942,097</u>
非控股權益	522,096	321,620	293,465	299,982	369,858

根據於2016年9月30日之未經審核合併資產負債表，每股資產淨值約為人民幣0.400。於最後實際可行日期，就董事所知，自2016年9月30日以來，未經審核合併每股資產淨值並無重大變動。

財務資料概要須與本集團於相關年度之經審核合併財務報表以及已公佈之相關財務期間中期業績以及其相關附註一併閱讀，有關資料可於www.sgx.com及www.hkex.com.hk查閱。本集團2015財政年度經審核合併財務報表、本集團2016年第二季未經審核中期財務報表及本集團2016年第三季未經審核中期財務報表分別載於附錄七、附錄八及附錄九。

5.3 現金流量表

下文載列本集團於2013財政年度、2014財政年度及2015財政年度過去三個財政年度之經審核合併現金流量表以及本集團截至2016年6月30日止六個月（「**2016年第二季**」）及截至2016年9月30日止九個月（「**2016年第三季**」）未經審核合併現金流量表之概要。

	經審核			未經審核	
	2013財政年度	2014財政年度	2015財政年度	2016年第二季	2016年第三季
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營活動現金流量					
持續經營業務除稅前（虧損）／溢利	11,096	(99,920)	88,223	112,212	116,482
已終止經營業務除稅前虧損	(276,520)	(139,574)	(53,954)	658	314,212
除稅前溢利／（虧損）	(265,424)	(239,494)	34,269	112,870	430,694
經調整：					
應收賬款及其他應收款項撥備	-	-	1,303	-	-
待售土地開發減值撥備	-	604,798	-	-	-
其他應收款項減值撥回	-	(5,800)	-	-	-
物業、廠房及設備折舊	66,073	22,524	2,260	2,315	2,496
預付土地租賃款項攤銷	6,663	3,826	377	189	283
無形資產攤銷	-	-	126	132	159
出售物業、廠房及設備之（收益）／虧損	78	(4,902)	(2,507)	-	(326)
已竣工投資物業之公允價值（收益）／虧損	1,362	(8,674)	-	-	-
在建投資物業之公允價值收益	(600)	-	-	-	-
公允價值變動引起的溢利及虧損	-	-	(2,925)	(1,472)	(3,344)
出售附屬公司及合營公司收益	-	(621,039)	(128,061)	(124,840)	(447,812)
分佔聯營公司及合營公司的虧損／（收益）	47	158	51	(4)	(4)
剝離交易成本所產生的開支	11,156	-	-	-	-
貸款及應收款項類投資的收益	-	(7,770)	(96,940)	(83,479)	(140,579)
利息收入	(22,817)	(29,447)	(38,106)	(19,221)	(26,486)
銀行及其他借貸利息開支	219,425	190,993	95,671	37,498	51,012
優先擔保票據利息費用	-	-	49,447	37,497	56,452
滙兌虧損／（收益）	(5,910)	(12,424)	(1,483)	556	3,299
	<u>10,053</u>	<u>(107,251)</u>	<u>(86,518)</u>	<u>(37,959)</u>	<u>(74,156)</u>

	經審核			未經審核	
	2013財政年度	2014財政年度	2015財政年度	2016年第二季	2016年第三季
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
待售土地開發減少／(增加)	46,651	41,461	2,596	(6,056)	(7,201)
待售開發中物業(增加)／減少	45,609	(168,987)	(30,580)	(28,011)	(46,230)
預付土地租賃款項減少	140,678	67,953	13,703	2,910	16,670
存貨減少／(增加)	(268)	655	473	(2,617)	(2,792)
預付款項減少／(增加)	86,087	7,718	29,621	(16,936)	(49,733)
其他應收款項及資產增加	(3,776)	(127,113)	(344,421)	(41,676)	(184,720)
應收賬款減少／(增加)	(290,668)	80,393	(81,007)	(26,633)	(27,019)
預付所得稅減少／(增加)	(10,330)	3,872	(11,550)	—	25,158
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入減少	(17,180)	(16,101)	(16,811)	(7,996)	(11,994)
土地開發產生的遞延收入增加	24,438	2,262	(30,922)	—	—
預收款項(減少)／增加	(12,250)	(23,309)	36,722	78,854	140,836
應付賬款及其他應付款項增加	143,150	343,346	737,252	395,768	690,298
應付關連方款項(減少)／增加	2,131	(500)	—	—	—
支付所得稅	—	—	(25,592)	2,206	(864)
經營活動現金流入淨額	164,325	104,399	192,966	311,854	468,253
投資活動現金流量					
購置／興建物業、廠房及設備	(216,486)	(29,783)	(33,965)	(1,017)	(17,659)
出售物業、廠房及設備所得款項	155	1,766	53	—	326
就投資物業支付的款項	(4,999)	(4,261)	(4,723)	—	—
就無形資產支付的款項	—	—	(1,814)	(40)	(40)
出售附屬公司及合營公司	—	(6,278)	667,716	3,474	1,006,915
收購一間附屬公司	—	—	—	9,277	10,277
可供出售金融資產的投資	—	—	(32,000)	—	—
於合營公司的投資	(6,000)	—	—	—	—
貸款及應收款項類投資	—	(490,000)	(770,488)	(200,104)	(655,125)
貸款及應收款項收益	—	—	20,158	112,656	127,120
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)	(19,500)	(15,330)
預收待售資產款項	—	553,549	—	1,052,283	—
已收利息	22,817	19,447	38,106	19,221	26,486
物業、廠房及設備預付款退款	222,542	—	—	—	—
支付剝離交易成本所產生的開支	(1,644)	(6,452)	(4,987)	—	—
投資活動現金流入淨額	16,385	37,988	(187,893)	976,250	482,970

	經審核			未經審核	
	2013財政年度 (人民幣千元)	2014財政年度 (人民幣千元)	2015財政年度 (人民幣千元)	2016年第二季 (人民幣千元)	2016年第三季 (人民幣千元)
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現金款項	-	1,138,979	-	-	-
銀行及其他借貸所得款項	1,406,756	237,780	572,500	30,000	30,000
償還銀行及其他借貸	(1,449,070)	(1,284,059)	(547,629)	(373,036)	(727,806)
關聯方借貸所得款項	-	500,000	(500,000)	-	-
就銀行借貸利息付款受限制的					
存款的現金解除	9,500	195,500	-	-	206,186
收到以公允價值計量且其變動計入當期					
損益的金融負債相關的投資	-	-	-	-	121,019
就銀行借貸利息付款作為受限制存款					
存置的現金	-	-	(206,186)	-	-
已付利息	(240,330)	(191,126)	(114,950)	(78,140)	(92,150)
融資活動現金流入／(流出) 淨額	(273,144)	597,074	491,792	(421,176)	(462,751)
現金及現金等價物的增加／(減少) 淨額	(92,434)	739,461	496,865	866,928	488,472
年初的現金及現金等價物	229,267	136,833	876,294	1,373,159	1,373,159
年終的現金及現金等價物	136,833	876,294	1,373,159	2,240,087	1,861,631

財務資料概要須與本集團於相關年度之經審核合併財務報表以及已公佈之相關財務期間中期業績以及其相關附註一併閱讀，有關資料可於www.sgx.com及www.hkex.com.hk查閱。本集團2015財政年度經審核合併財務報表、本集團2016年第二季未經審核中期財務報表及本集團2016年第三季未經審核中期財務報表分別載於附錄七、附錄八及附錄九。

5.4 重大變動

誠如本公司日期為2016年3月2日的公告所載，本公司兩間全資附屬公司國開新城（北京）資產管理有限公司（「**國開新城（北京）資產管理**」）及晟麒（嘉興）投資管理有限公司揚州國開投資基金管理有限公司（「**晟麒（嘉興）投資管理**」）就(i)成立投資合夥企業國開新城新型城鎮化發展基金（有限合夥）（暫定名，包括總資本金額人民幣50億元）（「**投資合夥企業**」），及(ii)管理投資合夥企業各投資者之間的關係簽訂有限合夥協議（「**該協議**」）。預計投資合夥企業經營期限合共為八年，由投資合夥企業成立之日起計。有關彼等目標投資領域及結構方面，投資合夥企業總資本金額中不少於90%將投資於固定收益投資（形式為債務工具或夾層類投資）。餘下資本金額（以總資本金額10%為上限）可投資於純股本式投資（如於證券交易所上市的公司發行的股份）。於整個投資期間，從繳付資本金額所得的現金及資金須於根據利潤分享機制按該協議內各合夥人同意之排名（首先為優先層有限合夥人，其次為中間層有限合夥人，最後為劣後層有限合夥人及普通合夥人）向合夥人分配。優先投資收益及利潤分享機制之進一步詳情載於日期為2016年3月2日之公告。

誠如本公司日期為2016年4月21日的公告所載，本公司於2016年4月20日與上置集團有限公司（「**上置集團**」）及上置投資就將上海金羅店開發有限公司（「**羅店公司**」）所持有的一系列尚未剝離的資產出售予上置集團訂立了正式協議。本集團在是次交易中預計將產生約人民幣2.75億元的稅前一次性投資收益。預計在交易完成之後，於2015年12月31日於本集團合併財務報表中記為「分類為持有待售資產」及「與分類為持有待售資產直接相關的負債」中分別為人民幣46.22億元及人民幣33.30億元的資產和負債將完成脫離報表。

繼日期為2016年3月2日之公告，誠如本公司日期為2016年8月5日的公告所載，投資合夥企業將向秦皇島經濟技術開發區棚戶區改造項目（「**秦皇島項目**」）投資人民幣1.5億元。秦皇島項目是本集團作為投資合夥企業的管理人投資的第一個棚戶區改造項目，預計通過投資合夥企業的劣後級投資收益，以及本集團將收取的項目管理費用等，本集團能夠實現30%以上的年化投資回報率。

誠如日期為2016年9月9日的公告所載，本公司與丹陽市人民政府簽署了戰略合作框架協議，約定雙方將建立起長期的合作關係，未來將在教育產業投資開發及運營層面，開展多層次及全方位的戰略合作。根據戰略合作框架協議，本集團擬向丹陽市教育投資發展有限公司（「**丹陽教育**」）增資人民幣3億元並持有27.27%的股權。

誠如日期為2016年10月26日的公告所載，於2016年10月21日，本公司的全資子公司國開新城（北京）資產管理及北京萬科企業有限公司（「**北京萬科**」）與北京市門頭溝區軍莊鎮政府、孟悟村合作社、東山村合作社及加華酒業貿易（大連）有限公司（「**加華**」）就軍莊鎮項目（「**軍莊項目**」）開發簽署了一系列投資協議，約定本集團將與北京萬科合作進行該項目的開發運營。於2016年10月26日，國開新城（北京）資產管理及北京萬科簽署了投資合作協議，約定雙方成立合資公司合作軍莊項目的相關事宜。根據投資合作協議，國開新城（北京）資產管理將按該比例向將與北京萬科共同為軍莊項目設立的合資公司注入人民幣5,000萬元的實繳資本金。根據門頭溝軍莊鎮項目合作協議及投資合作協議，國開新城（北京）資產管理及北京萬科同意補償加華前期開發成本等將支付總額為人民幣209,365,209元，國開新城（北京）資產管理及北京萬科將按各自於東區項目公司的持股比例（即50%）支付對應部份，即約人民幣104,682,604元。根據北京市孟悟綠色休閒產業園區項目投資合作開發協議，國開新城（北京）資產管理及北京萬科須就作為提供村企合作服務支持的報酬支付金額為人民幣285.1萬元（自2020年起每五年遞增5%）的服務費，而委托收益將按照：1）孟悟村內的項目實際運營收益之10%；及2）人民幣320萬元（該參考標準自2022年度起，每五年遞增5%），兩者之中較高者為原則收取。

根據本集團於2016年11月14日刊發之截至2016年9月30日止九個月的業績公告（「**2016年第三季度業績**」），本集團於截至2016年9月30日止期間錄得未經審核淨利潤人民幣37,070萬元，去年同期集團淨虧損為人民幣920萬元。淨利潤的增加歸因於新城鎮項目投資收益由去年同期人民幣6,850萬元增加至截至2016年9月30日止期間人民幣14,180萬元。淨利潤的增加亦由於出售部分已終止經營業務資產及負債之除稅後收益由2015年同期人民幣6,500萬元增加至人民幣30,130萬元所致。截至2016年9月30日止

期間已終止經營業務除稅後虧損由人民幣8,540萬元減少至人民幣3,410萬元。截至2016年9月30日止期間的淨利潤增加被由截至2015年9月30日止期間人民幣4,240萬元增加至截至2016年9月30日止期間人民幣7,390萬元的財務成本及截至2016年9月30日止期間人民幣2,910萬元的土地開發成本。此外，誠如2016年第三季度業績所披露，本集團的現金及銀行結餘由於2015年12月31日約人民幣156,870萬元增加至於2016年9月30日約人民幣186,160萬元。分類為持作待售的資產由於2015年12月31日約人民幣480,000萬元減少至於2016年9月30日的零元。

誠如「2.10財務影響」一節所載，全部適用股份已根據選擇性股份回購而回購，本集團的權益總額將由於2016年6月30日的人民幣400,280萬元減少至退市後的人民幣318,140萬元，每股資產淨值將由於2016年6月30日的人民幣0.376元增加至退市後的人民幣0.387元，每股盈利將由於2015年12月31日的人民幣0.0066元增加至退市後的人民幣0.0088元，而資產負債比率將由於2016年6月30日的負0.12倍上升至退市後的0.13倍。誠如本通函「2.15有關本公司之資料及未來計劃－五、未來計劃及策略」一節所載，本公司擬於短期內在市場上出售位於上海羅店新城鎮之餘下可售住宅及商業地塊，以變現其有權享有的土地銷售所得款項。此外，本公司擬盡快尋求出售其於瀋陽項目之部分或全部權益。另外，本公司擬繼續擴大其固定收益投資組合。由於預期本公司的固定收益投資組合能夠產生穩定持續的現金流，本公司擬採取及推行可持續的股息政策，將該投資組合所產生的大部分溢利分派予股東。

除上文所披露者外，董事並未發現本集團之財務或經營狀況或前景自2015年12月31日（即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的結算日期）起至最後實際可行日期（包括該日）期間出現任何重大變動。

5.5 重大會計政策

除經審核合併財務報表附註外，本集團財務報表附註中概無與本集團最近期刊發的經審核財務報表的詮釋有任何主要關聯的任何重大會計政策或條款。

5.6 會計政策變動

本集團會計政策概無任何變動，致使本通函所披露的數據在重大程度上不可進行比較。

5.7 債務

於2016年10月31日（即本通函付印前債務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還債務總額約為人民幣2,275,964,724元，詳情如下：

人民幣	2016年10月31日	
非流動負債		
優先擔保票據	1,293,582,224	a
銀行借貸－有擔保	275,075,000	b
	<u>1,568,657,224</u>	
非流動負債總額		
	<u>1,568,657,224</u>	
流動負債		
長期銀行借貸（即期部分）－有擔保	50,000,000	b
其他借貸－有抵押	657,307,500	c
	<u>707,307,500</u>	
流動負債總額		
	<u>707,307,500</u>	
債務總額	<u>2,275,964,724</u>	

附註：

- a 本公司於2015年通過其全資附屬公司China New Town Finance I Limited發行優先擔保票據，面值為人民幣13億元，期限3年，票面年利率為5.5%。優先擔保票據由本公司提供擔保，並由國開金融有限責任公司提供維好契約及流動性支持。優先擔保票據初始確認價值為人民幣12.88億元，即面值人民幣13億元扣除發行費用人民幣1,200萬元。於2016年10月31日，優先擔保票據賬面值為人民幣1,293,582,224元。
- b 於2016年10月31日，有擔保銀行借貸賬面值為人民幣325,075,000元，來自中國工商銀行股份有限公司的貸款，由國開金融有限責任公司提供擔保。
- c 於2016年10月31日，無抵押其他借貸賬面值為人民幣657,307,500元，即上海金羅店開發有限公司的借貸人民幣150,000,000元及本集團母公司國開國際控股有限公司（「國開國際控股」）的借貸75,000,000美元（約人民幣507,307,500元）。

除前述者外，於2016年10月31日（即本通函付印前債務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、按揭、押記或擔保，或其他重大或然負債。

5.8 核數師並無發出保留意見

本公司核數師並無就本集團2013財政年度、2014財政年度及2015財政年度之財務報表發出任何保留意見。

6. 權益披露

6.1 股權及買賣

(a) 本公司於控股股東股份之權益

無。

(b) 本公司買賣控股股東股份

無。

(c) 董事於控股股東股份之權益

無。

(d) 董事買賣控股股東股份

無。

(e) 董事於股份之權益

除第7段所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無直接或間接於(i)股份或(ii)本公司可換股證券中擁有任何權益。

(f) 董事買賣股份

於退市公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，董事及其任何一致行動人士概無進行(i)股份或(ii)本公司可換股證券之有價買賣。

(g) 獨立財務顧問擁有或控制之股份

於最後實際可行日期，獨立財務顧問或其投資乃由獨立財務顧問管理之任何基金概無全權擁有、控制或同意收購任何(i)股份或(ii)本公司可換股證券。

(h) 獨立財務顧問買賣股份

於退市公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，獨立財務顧問或其投資乃由獨立財務顧問管理之任何基金概無全權進行(i)股份或(ii)本公司可換股證券之有價買賣。

7. 股權及買賣披露

下表載列於最後實際可行日期董事及主要股東於本公司之權益，乃分別根據本公司董事股權登記冊及主要股東登記冊所載之資料編製。

	直接權益		視作權益	
	股份數目	佔已發行 股份百分比 ⁽¹⁾	股份數目	佔已發行 股份百分比 ⁽¹⁾
董事				
李耀民	8,352,672	0.085%	—	—
陳頌國	600,000	0.006%	—	—
主要股東（董事除外）				
國開國際控股有限公司				
（「國開國際」） ⁽²⁾⁽³⁾	5,347,921,071	54.32%	1,468,356,862	14.91%
國開金融有限責任公司				
（「國開金融」） ⁽²⁾⁽³⁾	—	—	6,816,277,933	69.23%
國家開發銀行 ⁽²⁾⁽³⁾	—	—	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⁾	6,104,938	—	6,816,279,023	69.23%

附註：

- (1) 根據本公司於最後實際可行日期之全部已發行及流通股份（包括9,846,119,747股股份）計算。
- (2) 由於根據本公司、國開國際及上置投資於2013年10月10日訂立的股份認購協議（「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安排所規限，根據香港證券及期貨條例（「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。
- (3) 國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國家開發銀行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國家開發銀行及國開金融被視為於國開國際持有之5,347,921,071股股份中擁有權益，而根據證券及期貨條例，國家開發銀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。
- (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，上置投資被視為於國開國際持有之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (5) 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)由於施建先生與其配偶司曉東女士（「司女士」）作為控股股東共同實益擁有上置投資66%的已發行股本，故施建先生被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據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安排所規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條，上置投資被視為於國開國際持有之5,347,921,071股股份中擁有權益，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)由於司女士的為施先生的配偶，故施建先生被視為於司女士持有的1,090股股份中擁有權益。

董事或主要股東概無於退市中擁有任何權益（僅因作為董事或股東而擁有之權益除外）。

本公司

於最後實際可行日期，並無尚未行使之本公司可換股證券。

本公司於退市公告日期前六個月期間內並無贖回或購買任何股份，亦將不會於退市公告日期起至截止日期當日（包括該日）止期間於市場上進行任何股份購回。

於最後實際可行日期，除第7段所披露者外：

- (a) 本公司及本公司一致行動人士於本公司概無擁有、控制或可指示任何現時持有之投票權或就股份設立之權利；
- (b) 本公司及本公司一致行動人士並無持有任何本公司可換股證券；及
- (c) 本公司及本公司一致行動人士概無訂立任何可導致增設有關本公司證券之未行使衍生工具之合約或安排。

於最後實際可行日期：

- (a) 除本通函第2.11節披露之不可撤回承諾及下文所披露者外，本公司或任何本公司一致行動人士與任何其他人士之間概無可能構成香港併購守則規則22註釋8或新加坡收購守則規則12註釋7所述吸引或避免彼等買賣股份之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）對退市而言可能屬重大；
- (b) 本公司概無訂立其他協議或安排，而該等協議或安排與可能但不一定會援引或尋求援引退市之先決條件或條件之情況有關；及
- (c) 本公司及本公司一致行動人士概無借入或借出任何本公司相關證券（定義見香港併購守則規則22註釋4）。

於最後實際可行日期，除本通函第2.11節所披露者外，本公司及（就其所知）任何本公司一致行動人士概無接獲任何表示於股東特別大會上投票贊成或反對退市決議案或表示會要約回購或不會要約回購股份之不可撤回承諾。

一致控股集團

一致控股集團已向本公司確認，彼等於退市公告日期前六個月期間內概無取得本公司任何投票權或買賣任何股份或本公司可換股證券，而彼等概無於退市公告日期起至最後實際可行日期（包括該日）止期間取得任何投票權或買賣股份或本公司可換股證券。

於最後實際可行日期，一致控股集團概無：

- (a) 擁有、控制或同意收購任何股份或任何本公司可換股證券（第7段所披露者除外）；
- (b) 接獲任何人士不可撤回地承諾將投票贊成或反對退市決議案或表示會要約回購或不會要約回購股份；
- (c) 就股份或本公司可換股證券與新加坡收購守則規則12註釋7所述類別之人士訂立任何吸引、或避免彼等買賣股份或本公司可換股證券之安排（包括彌償保證或購股權安排）及任何性質之協議或共識（正式或非正式）；或
- (d) 向另一名人士授出有關任何股份或本公司可換股證券之抵押權益（不論為透過押記、質押或其他方式作出）；向另一名人士借入任何股份或本公司可換股證券（不包括已借出或出售之借入股份或本公司可換股證券），或向另一名人士借出任何股份或本公司可換股證券。

一般資料

於最後實際可行日期，除有關承諾股東之承諾外，一致控股集團與現任或前任董事或現任或前任股東之間概無訂立任何有關或須取決於退市之結果之協議、安排或共識。

於最後實際可行日期，概無訂立任何協議、安排或共識，而須將本公司於退市所回購之任何股份轉讓予任何其他人士。本公司將註銷所有要約回購股份。

於最後實際可行日期，概無訂立任何協議、安排或共識，而須向任何董事、任何根據新加坡公司法第6條被視為與本公司有關連之公司之董事作出或給予付款或其他利益，作為因退市而失去職位或其他原因之補償，或令任何有關董事已收取或將收取之酬金總額直接因退市而受到影響或作出修訂。

於最後實際可行日期，任何董事概無與任何其他人士訂立任何有關退市或須以其結果為條件之協議、安排或共識。

8. 一般披露事項

8.1 董事之服務合約

任何董事與本集團任何成員公司概無訂立任何於未來12個月仍然生效且僱主不可於未來12個月在毋須支付任何賠償之情況下終止之服務合約。任何董事與本集團任何成員公司於退市公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，亦無訂立或修改任何該等合約。

8.2 並無向董事支付款項或利益

本公司並無建議向任何董事或根據新加坡公司法第6條被視為與本公司有關聯之任何其他公司之任何董事作出或給予任何款項或其他利益，作為因退市而失去職位或其他原因之補償。

8.3 概無訂立須以要約結果為條件之協議

於最後實際可行日期，任何董事概無與任何其他人士訂立任何有關退市或須以其結果為條件之協議或安排。

8.4 控股股東所訂立之重大合約

控股股東概無訂立任何董事直接或間接於當中擁有重大個人權益之重大合約。

9. 與利益關係人士之重大合約

除下文所載及本通函所披露者外，於退市公告日期前三年起直至最後實際可行日期止期間，本集團成員公司概無與身為利益關係人士（定義見新加坡收購守則規則23.12之註釋）之人士訂立任何重大合約（於日常業務過程中訂立者或退市相關者除外）：

- (a) 本公司、上置集團有限公司與上置投資訂立日期為2016年4月20日之出售協議，內容有關以代價人民幣1,315,198,723元向上置集團有限公司出售本集團若干非核心資產，有關詳情載於本公司日期為2016年4月21日之公告；
- (b) 晟麒（嘉興）投資管理有限公司、興業財富資產管理有限公司、國開精誠（北京）投資基金有限公司與國開新城（北京）資產管理有限公司就組成國開新城新型城鎮化發展基金（有限合夥）而訂立日期為2016年3月2日之有限合夥協議，涉及總資本人民幣5,000,000,000元，有關詳情載於本公司日期為2016年3月2日之公告；
- (c) 國開新城（北京）資產管理有限公司、成都菲爾斯特農業開發有限公司與國開龍泉驛有限公司訂立日期為2015年12月1日之合作協議，據此國開新城（北京）資產管理有限公司提供人民幣22,155,700元，以成立國開現代農業投資管理有限公司，有關詳情載於本公司日期為2015年12月1日之公告；
- (d) 國開新城（北京）資產管理有限公司為成立投資合夥企業訂立日期為2015年6月16日之有限合夥協議，據此國開新城（北京）資產管理有限公司向該等合夥人注入人民幣150,000,000元，有關詳情載於本公司日期為2015年6月16日之公告；
- (e) 中國新城鎮發展（無錫）有限公司與無錫市新區經濟發展集團總公司訂立日期為2014年12月2日之出售協議，據此，本集團同意向無錫市新區經濟發展集團總公司出售向無錫項目集團（定義見本公司日期為2014年12月3日之公告），代價為人民幣1,133,905,524元，有關詳情載於本公司日期為2014年12月3日之公告；

- (f) 本公司與南京雨花臺區人民政府、雨花區國資經營中心及國開金融有限責任公司訂立日期為2014年11月3日之合作協議，據此本公司同意向南京國開雨花城市更新發展有限公司出資人民幣490,000,000元，有關詳情載於本公司日期為2014年11月3日之公告；
- (g) 本公司與國開金融有限責任公司訂立日期為2014年6月27日之融資安排，據此，國開金融有限責任公司向本公司提供一筆人民幣10億元、為期半年的無抵押貸款，有關詳情載於本公司日期為2014年6月27日之公告；及
- (h) 本公司與上置投資訂立日期為2013年10月10日之出售協議，內容有關以代價人民幣2,069,832,594元向上置投資控股有限公司（或其可能促使之買方）出售本集團若干非核心資產及相關貸款，有關詳情載於本公司日期為2013年10月10日之公告。

新加坡收購守則規則23.12對「利益關係人士」之定義為：

- (i) 本公司之董事、首席執行官或主要股東；
- (ii) 本公司董事、首席執行官或主要股東（為個人股東）之直系親屬；
- (iii) 在以董事、首席執行官或主要股東（為個人股東）及其直系親屬為受益人之任何信託中，以受託人身份行事之受託人；
- (iv) 董事、首席執行官或主要股東（為個人股東）與其直系親屬共同於當中直接或間接擁有30%或以上權益之任何公司；
- (v) 屬主要股東（為公司股東）之附屬公司、控股公司或同系附屬公司之任何公司；或
- (vi) 主要股東（為公司股東）及上文(e)項所列之任何公司於當中共同直接或間接擁有30%或以上權益之任何公司。

10. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無以原告或被告身份涉及任何訴訟，或涉及任何重大仲裁或申索，而董事概不知悉有任何重大待決訴訟或申索對本集團任何成員公司存在威脅或乃針對本集團任何成員公司而提出，亦不知悉有任何事實可能會導致提出任何該等訴訟。

11. 市場報價

11.1 收市價

下表載列自2016年4月（即退市公告日期前六個曆月）起至最後實際可行日期止期間，股份於新交所及香港聯交所之每月最高、最低及最後收市價：

月份／期間	最高收市價	最低收市價	於最後開市日之 收市價
	(香港聯交所： 港元)／ (新交所： 新加坡元)	(香港聯交所： 港元)／ (新交所： 新加坡元)	(香港聯交所： 港元)／ (新交所： 新加坡元)
2016年12月1日至 最後實際可行日期	0.440/0.078	0.420/0.074	0.425/0.078
2016年11月	0.470/0.077	0.390/0.069	0.430/0.077
2016年10月	0.410/0.070	0.345/0.068	0.395/0.070
2016年9月	0.345/0.064	0.330/0.057	0.345/0.064
2016年8月	0.360/0.060	0.270/0.047	0.350/0.058
2016年7月	0.290/0.052	0.270/0.049	0.270/0.049
2016年6月	0.295/0.054	0.270/0.050	0.280/0.050
2016年5月	0.320/0.059	0.280/0.051	0.285/0.054
2016年4月	0.320/0.062	0.270/0.050	0.310/0.053

資料來源：彭博通訊社(Bloomberg L.P.)

11.2 最高及最低價

於退市公告日期前六個曆月起至最後實際可行日期止期間，股份於新交所及香港聯交所之最高及最低收市價載列如下：

	價格 (香港聯交所： 港元)／ (新交所： 新加坡元)	日期
最高收市價	0.470/0.078	2016年11月16日／2016年12月1、5及16日
最低收市價	0.270/0.047	2016年4月5日至8日及11日、6月24日、7月28及29日及8月4及5日／2016年8月8日

資料來源：彭博通訊社(Bloomberg L.P.)

要約回購價為每股股份0.07新加坡元（或按公告匯率及最後實際可行日期匯率計算分別為每股要約股份0.39港元及0.38港元）。股份於2016年9月23日（即於退市公告日期前之新交所最後交易日）在新交所之收市價為每股股份0.064新加坡元。股份於2016年9月23日（即於退市公告日期前之香港聯交所最後交易日）在香港聯交所之收市價為每股股份0.345港元。股份於最後實際可行日期在新交所及香港聯交所之收市價分別為每股股份0.078新加坡元及每股股份0.425港元。

11.3 要約項下之股份

所有以選擇性股份回購之方式提出現金退市要約項下之股份均為上市股份。

獨立核數師報告

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139至207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

	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。

合併權益變動表

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	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	<u>4,110,841</u>	<u>579,270</u>	<u>(1,099,154)</u>	<u>3,590,957</u>	<u>293,465</u>	<u>3,884,422</u>

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

	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。

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)

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。

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債，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。

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－企業合併

企業合併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併還是資產購買。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。

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。

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。

(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。

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力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。

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。

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。

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。

(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。

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。

(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。

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）。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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）。

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過程中以增加溢利率的形式間接確認。

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。

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產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。

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。

國際財務報告準則第16號租賃

於2016年1月，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。

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
		<u>3,054,144</u>	<u>2,991,259</u>

- (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

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	
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
		<u>2,024,561</u>			

由本公司間接持有

透過以下公司		註冊成立／成立地點及 日期及已發行股本	擁有權權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務
最終持有	名稱		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

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）。

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。

- (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)	<u>(110,200)</u>	<u>(176,320)</u>
		<u>1,816,583</u>	<u>1,753,698</u>

- (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。

(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	<u>(65,680)</u>	<u>(8,521)</u>
非控股權益應佔	(17,977)	(852)
支付予非控股權益之股息	<u>—</u>	<u>—</u>

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	<u>(482,823)</u>	<u>(8,770)</u>	<u>7,311</u>
非控股權益應佔	(132,149)	(877)	1,462
支付予非控股權益之股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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	<u>(1,157,481)</u>	<u>—</u>
權益總額	<u>1,030,994</u>	<u>644,998</u>
以下應佔：非控股權益	<u>282,183</u>	<u>64,500</u>

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	<u>1,096,674</u>	<u>653,519</u>	<u>21,215</u>
以下應佔：非控股權益	<u>300,160</u>	<u>65,352</u>	<u>4,243</u>

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	<u>(207,943)</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物減少淨額	<u>(102,626)</u>	<u>(2,418)</u>

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	<u>(706,163)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	<u>23,686</u>	<u>1,764</u>	<u>(775)</u>

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)

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	—	—
	<u>67,022</u>	<u>56,813</u>

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	<u>3,026</u>	<u>1,843</u>
	<u>143,815</u>	<u>56,401</u>

其他開支

	2015年	2014年
銀行手續費	505	734
壞賬撥備	2,803	—
其他	<u>213</u>	<u>113</u>
	<u>3,521</u>	<u>847</u>

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
	<u>110,190</u>	<u>742,455</u>
銷售成本、銷售及分銷成本及管理費用總額	<u>110,190</u>	<u>742,455</u>

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	—	—
	<u>69,230</u>	<u>85,923</u>

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

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)
	<u>(3,788)</u>	<u>638,248</u>
非控股權益	<u>(13,750)</u>	<u>(42,950)</u>
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	<u>616,091</u>	<u>4,948</u>
代價	<u>598,553</u>	<u>600,246</u>

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	<u>(351)</u>	<u>(6,245)</u>
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)	<u>65,930</u>	<u>(6,245)</u>

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。

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	<u>7,773</u>	<u>8.0%</u>	<u>(13,027)</u>	<u>136.5%</u>	<u>(5,254)</u>	<u>-5.9%</u>

截至2014年12月31日止年度

	CNTD及 英屬維京群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利／(虧損)	599,060		(698,980)		(99,920)	
按法定稅率計算的稅項	—	—	(174,745)	25.0%	(174,745)	174.9%
未確認稅項虧損	—	—	27,980	-4.0%	27,980	-28.0%
就稅項用途不可扣減的支出	—	—	160	0.0%	160	-0.2%
撇銷先前確認之稅務虧損	—	—	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	<u>63,935</u>	<u>10.7%</u>	<u>(108,876)</u>	<u>15.6%</u>	<u>(44,941)</u>	<u>44.9%</u>

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

遞延所得稅有關下列各項：

	合併財務狀況表		合併損益及 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。

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)	<u>65,141</u>	<u>(61,404)</u>
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	<u>9,846,119,747</u>	<u>8,571,409,793</u>
每股基本及攤薄溢利／(虧損) (人民幣)	<u>0.0066</u>	<u>(0.0072)</u>
持續經營業務的每股基本及攤薄溢利 (人民幣)	<u>0.0108</u>	<u>0.0063</u>
已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損 (人民幣)	<u>(0.0042)</u>	<u>(0.0135)</u>

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

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。

此外，由於出售無錫項目集團的相關交接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	<u>151,483</u>	<u>386,598</u>

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)
	<u>75,888</u>	<u>105,070</u>

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		<u>10,689</u>	<u>80,843</u>
分類為持作待售資產		<u>4,803,516</u>	<u>4,904,237</u>

	附註	2015年	2014年
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
		<u>3,366,220</u>	<u>3,472,021</u>
與分類為持作待售資產直接相關的負債			
		<u>3,366,220</u>	<u>3,472,021</u>
與剝離資產直接相關的淨資產			
		<u>1,437,296</u>	<u>1,432,216</u>

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
		<u>698,000</u>	<u>698,000</u>

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
	<u>698,000</u>	<u>698,000</u>
於年終	<u>698,000</u>	<u>698,000</u>

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
	<u>1,589,023</u>	<u>1,541,178</u>
就成本超過可變現淨值的差額撥備：	—	(1,615)
	<u>1,589,023</u>	<u>1,539,563</u>

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。

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	—	—
	<u>1,177,090</u>	<u>1,521,170</u>

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
	<u>1,177,090</u>	<u>1,521,170</u>

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。

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		<u>(70,154)</u>	<u>(3,712)</u>
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	<u>(0.0042)</u>	<u>(0.0135)</u>

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		<u>370,488</u>	<u>—</u>
		1,260,488	490,000
分類為於12個月內到期的流動資產金額		<u>570,488</u>	<u>—</u>
分類為非流動資產金額		<u>690,000</u>	<u>490,000</u>

- 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。

- 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。

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	<u>373,796</u>	<u>609,140</u>	<u>513,779</u>	<u>44,369</u>	<u>9,878</u>	<u>81,005</u>	<u>1,631,967</u>
於2014年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>38,685</u>	<u>569</u>	<u>1,865</u>	<u>231</u>	<u>41,350</u>
於2015年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>37,765</u>	<u>1,010</u>	<u>1,017</u>	<u>–</u>	<u>39,792</u>

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	—	—
	<u>11,657</u>	<u>12,034</u>
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)
	<u>11,657</u>	<u>12,034</u>
於年終	<u>11,657</u>	<u>12,034</u>

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	<u>1,546,483</u>	<u>1,549,079</u>

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

待售土地開發預期會於正常營運週期中變現，該週期超過十二個月。

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。

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

其他應收款項的賬齡分析如下：

	2015年		其他應收 款項淨額
	其他應收款項	減：減值撥備	
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 款項淨額
	其他應收款項	減：減值撥備	
6個月內	1,904,097	—	1,904,097
6個月至1年	2	—	2
1年至2年	90	—	90
2年至3年	—	—	—
3年以上	203,015	(200,765)	2,250
	<u>2,107,204</u>	<u>(200,765)</u>	<u>1,906,439</u>

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。

- (a) 於2014年12月31日，結餘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。

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	<u>—</u>	<u>1,635</u>
	59,218	63,853
減：減值	<u>—</u>	<u>—</u>
應收賬款淨額	<u>59,218</u>	<u>63,853</u>

應收賬款的賬齡分析如下：

	2015年		應收款項淨額
	應收款項	減：減值撥備	
6個月內	—	—	—
6個月至1年	—	—	—
1年至2年	27,000	—	27,000
2年至3年	—	—	—
3年以上	32,218	—	32,218
	<u>59,218</u>	<u>—</u>	<u>59,218</u>

	2014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
	<u>63,853</u>	<u>—</u>	<u>63,853</u>

以上結餘為無抵押及免息。

23. 現金及銀行結餘

	2015年	2014年
庫存現金	152	534
銀行現金	<u>1,373,007</u>	<u>875,760</u>
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	<u>(10,689)</u>	<u>(80,843)</u>
	<u>1,568,656</u>	<u>795,451</u>

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	<u>72</u>	<u>101</u>
	<u>1,568,656</u>	<u>795,451</u>

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。

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	<u>20,000,000</u>		<u>20,000,000</u>	
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,347,921</u>	<u>1,130,032</u>
年終股本	<u>9,846,120</u>	<u>4,110,841</u>	<u>9,846,120</u>	<u>4,110,841</u>

* 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	<u>224,032</u>	<u>163,433</u>	<u>191,805</u>	<u>579,270</u>

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	<u>1,557,445</u>	<u>163,433</u>	<u>191,805</u>	<u>1,912,683</u>

於截至2015年及2014年12月31日止年度，其他儲備並無變動。

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)
	<u>1,301,460</u>
於年終	<u>1,301,460</u>
分類為流動負債 (附註29)	10,970
分類為非流動負債	<u>1,290,490</u>

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	<u>150,000</u>	<u>650,000</u>
	<u>674,030</u>	<u>896,000</u>

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	—	—
	<u>674,030</u>	<u>896,000</u>

本集團以人民幣計值的計息銀行借貸於截至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）。

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)	<u>352,794</u>	<u>383,716</u>
		<u>352,794</u>	<u>383,716</u>

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
	<u>420,906</u>	<u>278,417</u>

以上負債的條款及條件為：

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

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	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
	<u>149,942</u>	<u>161,534</u>

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
	<u>47,388</u>	<u>34,513</u>

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
	<u>4,543</u>	<u>10,182</u>

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
	<u>1,184</u>	<u>3,359</u>	<u>—</u>	<u>4,543</u>

* 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
	<u>1,217</u>	<u>8,874</u>	<u>91</u>	<u>10,182</u>

* 於2014年辭任董事。

誠如上表所列，董事並無放棄任何薪酬。

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	—
	<u>5,058</u>	<u>794</u>

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	—
	<u>4</u>	<u>1</u>

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东。

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	—
	<u>36,908</u>	<u>—</u>
預收		
黑鷹（上海）	538,975	—
	<u>575,883</u>	<u>—</u>

(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	—
	<u>93,635</u>	<u>—</u>

(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，並支付人民幣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
	<u>10,884</u>	<u>12,690</u>

董事薪酬的進一步詳情載於附註30。

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	<u>5,480,332</u>	<u>5,054,569</u>

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。

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			
	土地開發	其他	調整及對銷	合計
分部業績				
對外銷售額	67,022	—	—	67,022
分部間銷售額	—	—	—	—
分部銷售總額	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	4,859,707²	10,885,616
分部負債	1,211,011	101,664	5,688,519³	7,001,194
其他披露資料				
資本性開支 ⁴	371	834	7,838	9,043

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

- 1 持續經營業務各經營分部的溢利並不包括財務成本人民幣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。

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。

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。

						無訂明 合約	
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	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
	<u>485,648</u>	<u>5,287</u>	<u>319,171</u>	<u>1,759,067</u>	<u>—</u>	<u>57,297</u>	<u>2,626,470</u>
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
	<u>203,833</u>	<u>503,951</u>	<u>396,794</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60,836</u>	<u>1,165,414</u>

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	<u>(1,568,656)</u>	<u>(795,451)</u>
債務淨額	395,864	100,549
資本：		
權益總額	<u>3,884,422</u>	<u>3,847,436</u>
資本及債務淨額	<u>4,280,286</u>	<u>3,947,985</u>
資本負債比率	<u>9.25%</u>	<u>2.55%</u>

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。

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	—
	<u>4,404,963</u>	<u>3,255,743</u>
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
	<u>2,370,494</u>	<u>1,161,641</u>

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。

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：

使用下列各項進行的公允價值計量					
			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)
	估值日期	合計			
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。

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

	2015年	2014年
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

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

投資合夥企業的普通合夥人（「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。

中期合併綜合收益表

截至2016年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

人民幣千元	附註	截至6月30日止六個月*	2016年	2015年
持續經營業務				
營業收入			108,640	59,407
土地開發收入			—	—
新城鎮項目投資收益	5		83,479	41,864
其他收入	6		25,161	17,543
營業費用			(95,966)	(49,048)
財務成本	8		(50,024)	(19,579)
土地開發成本			—	14,500
營業稅金及附加			(1,182)	(2,827)
銷售及管理費用			(44,028)	(37,529)
其他開支	7		(732)	(3,613)
經營溢利			12,674	10,359
重組合營公司收益			99,534	—
分佔合營公司的溢利			4	—
持續經營業務除稅前溢利			112,212	10,359
所得稅	9		(11,903)	(9,660)
持續經營業務除稅後溢利			100,309	699
已終止經營業務				
已終止經營業務除稅後虧損			(24,648)	(74,595)
出售部份已終止經營業務資產及 負債之除稅收益			25,306	59,632
期內溢利／(虧損)			100,967	(14,264)
其他綜合收益，扣除稅項			—	—
綜合溢利／(虧損)總額，扣除稅項			100,967	(14,264)
以下人士應佔溢利／(虧損)：				
母公司權益擁有人			111,827	(9,080)
非控股權益			(10,860)	(5,184)
			100,967	(14,264)
以下人士應佔綜合溢利／(虧損)總額：				
母公司權益擁有人			111,827	(9,080)
非控股權益			(10,860)	(5,184)
			100,967	(14,264)
母公司普通股權持有人應佔每股 溢利／(虧損) (每股人民幣)：				
每股基本溢利／(虧損) (人民幣元)	11		0.0114	(0.0009)
每股攤薄溢利／(虧損) (人民幣元)	11		0.0114	(0.0009)

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

中期合併財務狀況表

2016年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

人民幣千元	附註	本集團 2016年 6月30日	2015年 12月31日
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資		—	10,595
貸款及應收款項		1,099,133	690,000
可供出售金融資產		32,000	32,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		89,846	68,874
物業、廠房及設備		39,854	39,792
預付土地租賃款項		11,468	11,657
遞延稅項資產		56,191	56,191
其他資產		9,841	10,744
非流動資產總額		1,338,333	919,853
流動資產			
待售土地開發	12	1,552,539	1,546,483
預付款項		4,735	1,675
存貨		6,289	—
其他應收賬款		1,611,694	1,415,727
應收賬款	13	58,606	59,218
貸款及應收款項		471,592	570,488
現金及銀行結餘		2,420,459	1,568,656
分類為持作待售資產		4,675,109	4,803,516
流動資產總額		10,801,023	9,965,763
資產總額		12,139,356	10,885,616
權益			
母公司擁有人股本		4,110,841	4,110,841
其他儲備		579,270	579,270
累計虧損		(987,327)	(1,099,154)
		3,702,784	3,590,957
非控股權益		299,982	293,465
權益總額		4,002,766	3,884,422

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

中期合併現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

人民幣千元	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
經營活動現金流量		
持續經營業務除稅前溢利	112,212	10,359
已終止經營業務除稅前溢利／(虧損)	658	(14,963)
除稅前溢利／(虧損)	112,870	(4,604)
經調整：		
應收賬款及其他應收款項壞賬備	—	2,803
物業、廠房及設備折舊	2,315	1,728
預付土地租賃款項攤銷	189	189
無形資產攤銷	132	—
出售附屬公司之收益	(124,840)	(59,632)
公允價值變動引起的溢利	(1,472)	—
分佔共同控制實體之溢利	(4)	—
貸款及應收款項之收益	(83,479)	(41,864)
利息收入	(19,221)	(16,522)
借款利息開支	37,498	50,024
優先擔保票據利息開支	37,497	11,538
外匯虧損／(收益)	556	(75)
	(37,959)	(56,415)
待售土地開發增加	(6,056)	(6,761)
待售在建物業增加	(28,011)	(29,250)
預付土地租賃款項減少	2,910	3,041
存貨(增加)／減少	(2,617)	461
預付款項及其他流動資產(增加)／減少	(16,936)	14,407
其他應收賬款增加	(41,676)	(114,170)
應收賬款(增加)／減少	(26,633)	2,977
預付所得稅款增加	—	(52)
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發權的 遞延收入減少	(7,996)	(8,009)
客戶墊款增加	78,854	65,803
應付賬款及其他應付賬款增加	395,768	313,750
	309,648	185,782
支付所得稅	2,206	(23,493)
經營活動現金流入淨額	311,854	162,289

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

中期合併權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

集團

截至2016年6月30日止六個月

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

截至2015年6月30日止六個月

人民幣千元	母公司權益持有人應佔權益			合計	非控股權益	權益總額
	股本	其他儲備	累計虧損			
於2015年1月1日的						
結餘	4,110,841	579,270	(1,164,295)	3,525,816	321,620	3,847,436
期內綜合虧損總額	—	—	(9,080)	(9,080)	(5,184)	(14,264)
出售附屬公司	—	—	—	—	1,841	1,841
於2015年6月30日的						
結餘	<u>4,110,841</u>	<u>579,270</u>	<u>(1,173,375)</u>	<u>3,516,736</u>	<u>318,277</u>	<u>3,835,013</u>

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

1. 一般資料

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

本集團為中國內地的新城鎮開發商，主要在中國最大型的城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其活動包括設計總體規劃、動遷安置現有居民和企業、平整和預備土地和安裝基建。本集團開發的新城鎮的住宅地塊的土地使用權其後由相關土地部門向房地產開發商出售，其所得款項按特定基準向本集團分配。自2014年，本集團已與當地政府簽訂若干協議，將籍投資新城鎮項目獲得固定投資回報。本集團亦在該等新城鎮開發或管理部份住宅及商用物業。

本公司自2009年9月起成為上置集團有限公司(「上置」，一間於香港聯交所上市的公司)的附屬公司。於2012年，上置透過實物分派的方式分派特別股息，以向上置股東出售其於本公司股份的全部股權。於完成該分派後，於2012年10月，上置不再持有本公司任何股份，則不再為本公司的母公司。由於該分派，上置投資控股有限公司(「上置控股」，即上置的母公司)成為本公司的最大股東。

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

作為認購協議的附錄，本公司與上置控股訂立剝離主協議(「剝離主協議」)，處置與本集團在中國內地新城鎮項目規劃及發展的主要業務無關的指定資產及負債(「剝離資產」)。剝離資產詳見載於本中期報告中「管理層討論及分析」下的已終止經營業務。

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

2. 編製準則

本集團的合併財務報表以及本公司的財務狀況表及權益變動表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製而成。

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟可供出售金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和投資物業已按公允價值計量除外。持作代售剝離集團以賬面價值及公允價值減出售費用之較低者入賬(詳情載於附註12)。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位('000)。

(a) 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司於2016年6月30日的財務報表。附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止為止。

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

(b) 營運週期

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超逾十二個月。根據國際財務報告準則，本集團的流動資產包括將在正常營運周期部份內出售、消耗或變現的資產（例如待售土地開發），即使不預期於報告期末後十二個月內將其變現。

3. 會計政策及披露的變動

本集團2016年上半年度未經審計的簡要合併中期財務資料根據《國際會計準則第34號－中期財務報告》編制，並應與本集團2015年度會計報表一併閱讀。

除下述會計政策及新準則的適用情況外，本集團未經審計的簡要合併中期財務資料所採用的會計政策與編制2015年度會計報表所採用的會計政策一致。

2016年1月1日，本集團開始適用以下準則、修訂及解釋公告：

國際財務報告準則第11號的修訂合營安排：收購共同經營中權益之會計法

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

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

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

國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂農業：生產性植物

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

國際會計準則第27號的修訂：單獨財務報表之權益法

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

國際會計準則第1號的修訂披露動議

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

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

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

國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號的修訂投資實體：合併例外的應用

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

2012年至2014年週期國際財務報告準則的年度改進

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

4. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的運營資產及運營位於中國內地。

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施及建設公共配套設施；
- 投資分部，負責投資開發與新城鎮項目相關的業務；
- 其他分部，包括投資及提供其他服務。

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利及虧損為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，本集團的融資（包括財務成本）及所得稅以集團形式管理，而不會分配至各經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向獨立第三方進行銷售的售價進行交易。

按經營分部的分析如下：

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

1 分部間銷售於綜合入賬時抵銷。

2 各經營分部的溢利／（虧損）並不包括財務成本（人民幣5,002.4萬元）。

人民幣千元	截至2015年6月30日止六個月				合計
	土地開發	投資 ³	其他	調整及對銷	
分部業績					
對外銷售額	—	41,864	—	—	41,864
分部間銷售額	—	—	—	— ¹	—
分部銷售總額	—	41,864	—	—	41,864
分部（虧損）／溢利	(1,637)	31,575	—	—	29,938
財務成本				(19,579) ²	(19,579)
除所得稅前溢利					10,359

1 分部間銷售於綜合入賬時抵銷。

2 各經營分部的溢利／（虧損）並不包括財務成本（人民幣1,957.9萬元）。

3 2015年投資的比較信息的重述是為了符合本期報告和披露的要求。

5. 新城鎮項目投資收益

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

6. 其他收入

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

7. 其他開支

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

* 2015年同期比較信息已經重新列報以符合本期的披露要求。

8. 財務成本

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

2016年上半年及2015上半年的借貸利息無資本化。

9. 所得稅

本集團的各個實體須就產生自或源自本集團成員公司所在及所經營的稅務管轄權區的溢利繳納所得稅。

本公司為於英屬處女群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按25%（2015年：25%）所得稅率繳納所得稅。

中國內地預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者所宣派的股息須繳納10%預扣稅。有關規定於2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後的溢利。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司於2008年1月1日起賺取的溢利所宣派及匯出中國的股息繳納預扣稅。

根據中國企業所得稅法，倘本集團的成員不是中華人民共和國管轄內的稅務居民，在中國大陸取得的收入須繳納10%預扣稅，如利息收入、處置權益投資獲得的收益。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。本集團認為該預扣稅屬於《國際會計準則第12號》所規定的所得稅範圍，因此該預扣稅在合併損益及綜合收益表中確認為所得稅費用。

所得稅的主要部份為：

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

10. 股息

董事會議決不宣派任何報告期間的中期股息（2015年：無）

11. 每股溢利／(虧損)

每股基本溢利／(虧損)金額以母公司普通股權持有人報告期間應佔溢利或虧損為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄溢利／(虧損)所用的溢利及股份數據：

人民幣千元	截至2016年 6月30日 止六個月	截至2015年 6月30日 止六個月
母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)	111,827	(9,080)
用於計算每股基本及攤薄盈利的加權 平均普通股數目	9,846,119,747	9,846,119,747
每股基本溢利／(虧損) (人民幣元)	0.0114	(0.0009)
每股攤薄溢利／(虧損) (人民幣元)	0.0114	(0.0009)

於報告日期至本財務報表完成日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

12. 待售土地開發

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

13. 應收賬款

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

應收賬款的賬齡分析如下：

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

以上結餘為無抵押及免息。於各報告期末的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2016年6月30日，概無應收賬款被撇銷（2015年12月31日：零）。

14. 應付賬款

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

應付賬款為不計息及一般須於一年內清償。

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

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

15. 計息銀行貸款及其他借貸

全部以人民幣計值的計息銀行貸款及其他借貸如下：

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

銀行貸款及其他借貸須於如下期間償還：

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

本集團的銀行貸款及其他借貸於報告期間及截至2015年12月31日止年度均按2.42%至5.09%的浮動年利率計息。

銀行及其他借貸－有抵押或有擔保

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

於2016年6月30日，人民幣2億元的銀行借貸乃本集團對廈門國際銀行股份有限公司北京分行的短期借款，借款期限為2015年9月6日至2016年9月1日，以本公司全資子公司中國新城鎮控股有限公司存放於質權人處（廈門國際銀行股份有限公司北京分行）的定期存款及相應存款之利息提供質押擔保。

銀行及其他借貸－無抵押及無擔保

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

優先擔保票據

人民幣12.92億元的優先擔保票據乃本公司於2015年發行的人民幣優先擔保票據，發行人為本公司的全資子公司China New Town Finance I Limited，由本公司提供擔保，並由國開金融有限責任公司提供維好契約及流動性支持、股權購買契約等增信支持。2015年4月28日，本公司公告完成票據發行，發行金額為人民幣13億元，期限三年，票面利率為5.5%，發行費用為人民幣1,194萬元，按攤餘成本法計量。

截至2016年6月30日，優先擔保票據的賬面值的變動如下：

人民幣千元	2016年 6月30日	2015年 12月31日
優先擔保票據期初賬面價值	1,301,460	—
本期發行優先擔保票據賬面價值	—	1,288,057
利息費用（按實際利率5.84%測算）	37,497	49,447
利息支付	(35,653)	(36,044)
優先擔保票據期末賬面價值	<u>1,303,304</u>	<u>1,301,460</u>
分類為流動負債	10,969	10,970
分類為非流動負債	<u>1,292,335</u>	<u>1,290,490</u>

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

新加坡證券交易所有限公司概不對本公告的內容作出的任何陳述、載列的任何報告或發表的任何意見的準確性承擔任何責任。



China New Town Development Company Limited

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬處女群島法律註冊成立為股份有限公司)

(香港股份代號: 1278)

(新加坡股份代號: D4N.sj)

2016年第三季度未經審核業績

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

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

上述聲明並無本集團未來業績表現的擔保，並可因為某些因素導致實際業績以及公司計劃和宗旨與上述聲明所述呈重大差異。這些因素包括(但不限於)土地公開招聘過程中的時間和銷售價格；中國經濟及房地產市場的不利發展；住宅、物業、商用市場的不明朗；建築和其他承包商的表現；以及競爭。本集團概無義務為反映其後的事項或情況而更新或修改任何聲明。

截至2016年9月30日止財政期間的第三季度未經審核財務報表

第一部分 季度（第一、第二及第三季度）、半年及全年公告所需過往資料

1(a) 本集團合併損益及綜合收益表，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

1(a)(i) 截至2016年9月30日止第三季度及九個月的合併損益及綜合收益表

人民幣千元 本集團	於7月1日至9月30日*		增（減） 幅 （%）	截止9月30日止九個月*		增（減） 幅 （%）
	2016年	2015年		2016年	2015年	
持續經營業務						
營業收入	84,676	61,534	38	191,844	135,441	42
新城鎮項目投資收益	58,369	26,591	120	141,848	68,455	107
土地開發收入	21,862	21,600	1	21,862	36,100	(39)
其他收入	4,445	13,343	(67)	28,134	30,886	(9)
營業費用	(80,406)	(46,138)	74	(174,900)	(109,686)	59
財務成本	(23,838)	(22,791)	5	(73,862)	(42,370)	74
土地開發成本	(29,099)	-	100	(29,099)	-	100
銷售成本	(96)	-	100	(96)	-	100
營業稅金及附加	(523)	(1,159)	(55)	(1,705)	(3,986)	(57)
銷售及管理費用	(21,972)	(21,548)	2	(66,000)	(59,077)	12
其他開支	(4,878)	(640)	662	(4,138)	(4,253)	(3)
經營溢利	4,270	15,396	(72)	16,944	25,755	(34)
重組合營公司收益	-	-	100	99,534	-	100
分占合營公司的溢利	-	-	-	4	-	100
持續經營業務除稅前溢利	4,270	15,396	(72)	116,482	25,755	352
所得稅	(1,139)	(4,860)	(77)	(13,042)	(14,520)	(10)
持續經營業務除稅後溢利	3,131	10,536	(70)	103,440	11,235	821
已終止經營業務						
已終止經營業務除稅後虧損	(9,417)	(10,846)	(13)	(34,065)	(85,441)	(60)
出售部分已終止經營業務資產及 負債之除稅後收益	275,971	5,352	5,056	301,277	64,984	364
期內溢利／（虧損）	269,685	5,042	5,249	370,652	(9,222)	(4,119)
其他綜合收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	-
綜合溢利／（虧損）總額，扣除稅項	269,685	5,042	5,249	370,652	(9,222)	(4,119)
以下人士應佔溢利／（虧損）：						
母公司擁有人	239,313	4,117	5,713	351,140	(4,963)	(7,175)
非控股權益	30,372	925	3,183	19,512	(4,259)	(558)
	269,685	5,042	5,249	370,652	(9,222)	(4,119)
以下人士應佔綜合溢利／（虧損） 總額：						
母公司擁有人	239,313	4,117	5,713	351,140	(4,963)	(7,175)
非控股權益	30,372	925	3,183	19,512	(4,259)	(558)
	269,685	5,042	5,249	370,652	(9,222)	(4,119)

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

1(a)(ii) 合併損益及綜合收益表附註

a) 新城鎮項目投資收益

人民幣千元	於7月1日 至9月30日*		增(減)幅 (%)	截至9月30日止 九個月*		增(減)幅 (%)
	2016年	2015年		2016年	2015年	
南京兩橋項目	18,359	20,856	(12)	54,677	62,720	(13)
丹陽排洪航道工程 PPP 項目	5,797	4,880	19	18,348	4,880	276
丹陽新孟河項目	5,771	-	100	17,576	-	100
揚州空港新城項目	9,733	-	100	17,623	-	100
其他項目	18,709	855	2,088	33,624	855	3,833
	58,369	26,591	120	141,848	68,455	107

b) 其他收入與其他開支

其他收入

人民幣千元	於7月1日 至9月30日*		增(減)幅 (%)	截至9月30日止 九個月*		增(減)幅 (%)
	2016年	2015年		2016年	2015年	
利息收入	7,267	12,232	(41)	26,451	28,614	(8)
撥回壞賬撥備-其他應收款項	-	1,500	(100)	-	1,500	(100)
外匯收益淨額	(2,743)	139	(2,073)	(3,299)	214	(1,642)
其他	(79)	(528)	(85)	4,982	558	793
	4,445	13,343	(67)	28,134	30,886	(9)

其他開支

人民幣千元	於7月1日 至9月30日		增(減)幅 (%)	截至9月30日止 九個月		增(減)幅 (%)
	2016年	2015年		2016年	2015年	
銀行費用	13	635	(98)	69	1,060	(94)
公允價值變動引起的虧損	4,816	-	100	3,344	-	100
其他	49	5	883	725	3,193	(77)
	4,878	640	662	4,138	4,253	(3)

c) 按業務單位劃分的銷售成本

人民幣千元	於7月1日 至9月30日		增(減)幅 (%)	截至9月30日止 九個月		增(減)幅 (%)
	2016年	2015年		2016年	2015年	
土地開發成本	29,099	-	100	29,099	-	100
其他	96	-	100	96	-	100
	29,195	-	100	21,195	-	100

d) 財務成本

人民幣千元	於7月1日 至9月30日		增(減)幅 (%)	截至9月30日止 九個月		增(減)幅 (%)
	2016年	2015年		2016年	2015年	
銀行及其他借貸利息	4,884	3,837	27	17,411	11,878	47
優先擔保票據利息	18,954	18,954	-	56,451	30,492	85
減：資本化的利息	-	-	-	-	-	-
	23,838	22,791	5	73,862	42,370	74

*: 2015年同期比較信息已經重新列報以符合本期的披露要求。

1(b)(i) 本集團的財務狀況表，連同對上一個財政年度結束時的比較數字報表。**於2016年9月30日的財務狀況表**

人民幣千元	本集團	
	2016年9月30日	2015年12月31日
資產		
非流動資產		
於合營公司的投資	-	10,595
貸款及應收款項類投資	1,055,154	690,000
可供出售金融資產	32,000	32,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	86,289	68,874
物業、廠房及設備	39,534	39,792
預付土地租賃款項	11,373	11,657
遞延稅項資產	56,190	56,191
其他資產	9,596	10,744
非流動資產總額	1,290,136	919,853
流動資產		
待售土地開發	1,553,684	1,546,483
預付款項	7,264	1,675
存貨	6,435	-
其他應收賬款	2,234,857	1,415,727
應收賬款	47,250	59,218
貸款及應收款項類投資	880,000	570,488
現金及銀行結餘	1,861,631	1,568,656
與分類為持作待售資產直接相關的資產	-	4,803,516
流動資產總額	6,591,121	9,965,763
資產總額	7,881,257	10,885,616
權益		
母公司擁有人股本	4,110,841	4,110,841
其他儲備	579,270	579,270
累計虧損	(748,014)	(1,099,154)
	3,942,097	3,590,957
非控股權益	369,858	293,465
權益總額	4,311,955	3,884,422
非流動負債		
優先擔保票據	1,293,268	1,290,490
計息之銀行及其他借貸	290,075	309,030
遞延稅項負債	21,151	21,151
非流動負債總額	1,604,494	1,620,671
流動負債		
計息銀行及其他借貸	200,000	365,000
應付賬款	153,149	149,942
其他應付款項及應計款項	216,772	270,964
預收款項	1,988	-
預收待售資產款項	538,975	538,975
土地開發產生的遞延收入	352,794	352,794
當期所得稅負債	381,371	336,628
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	119,759	-
與分類為持作待售資產直接相關的負債	-	3,366,220
流動負債總額	1,964,808	5,380,523
負債總額	3,569,302	7,001,194
權益及負債總額	7,881,257	10,885,616
流動資產淨額	4,626,313	4,585,240
資產總額減流動負債	5,916,449	5,505,093

1(b)(ii) 本集團借貸及債券總額。

i) 借貸

人民幣千元	2016年9月30日	2015年12月31日
銀行及其他借貸 — 有抵押	-	200,000
銀行及其他借貸 — 有擔保	340,075	324,030
銀行及其他借貸 — 無抵押及無擔保	150,000	150,000
	<u>490,075</u>	<u>674,030</u>

a) 須於一年內或應要求償還的款項

人民幣千元	2016年9月30日	2015年12月31日
銀行及其他借貸 — 有抵押	-	200,000
銀行及其他借貸 — 有擔保	50,000	15,000
銀行及其他借貸 — 無抵押及無擔保	150,000	150,000
	<u>200,000</u>	<u>365,000</u>

b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	2016年9月30日	2015年12月31日
銀行及其他借貸 — 有擔保	290,075	309,030
	<u>290,075</u>	<u>309,030</u>

c) 有關款項是否經抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

銀行及其他借貸 — 有擔保

於2016年9月30日，賬面淨值人民幣3.40億元的銀行借貸乃本集團對中國工商銀行股份有限公司的借款。該借款由國開金融有限責任公司提供擔保。

ii) 優先擔保票據

人民幣千元	2016年9月30日	2015年12月31日
優先擔保票據期初賬面價值	1,301,460	-
本期發行優先擔保票據賬面價值	-	1,288,057
利息費用（按實際利率5.84%測算）	56,452	49,447
利息支付	(35,653)	(36,044)
優先擔保票據期末賬面價值	<u>1,322,259</u>	<u>1,301,460</u>
分類為流動負債	28,991	10,970
分類為非流動負債	<u>1,293,268</u>	<u>1,290,490</u>

2015年本公司的全資子公司China New Town Finance I Limited發行人民幣優先擔保票據，發行金額為人民幣13億元，期限三年，票面利率為5.5%。優先擔保票據由本公司提供擔保，並由國開金融有限責任公司提供維好契約及流動性支持、股權購買契約等增信支持。優先擔保票據初始賬面價值為人民幣12.88億元，乃由於面值人民幣13億元扣除發行費用人民幣

1,194萬元所致。於2016年9月30日，優先擔保票據期末賬面價值為人民幣13.22億元，其中人民幣2,899萬元分類為流動負債，人民幣12.93億元計為非流動負債。

1(c) 本集團的現金流量表，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

合併現金流量表

人民幣千元	自 2016 年 7 月 1 日起至 2016 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2015 年 7 月 1 日起至 2015 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2016 年 9 月 30 日止 九個月	截至 2015 年 9 月 30 日止 九個月
經營活動現金流量				
持續經營業務除稅前溢利	4,270	15,396	116,482	25,755
已終止經營業務除稅前溢利／(虧損)	313,554	(5,289)	314,212	(20,252)
除稅前溢利	317,824	10,107	430,694	5,503
經調整：				
應收賬款及其他應收款項壞賬撥備	-	-	-	2,803
物業、廠房及設備折舊	181	728	2,496	2,456
預付土地租賃款項攤銷	94	94	283	283
無形資產攤銷	27	-	159	-
處置物業、廠房及設備溢利	(326)	-	(326)	-
出售附屬公司之收益	(322,972)	(5,352)	(447,812)	(64,984)
公允價值變動引起的溢利	(1,872)	-	(3,344)	-
分佔共同控制實體之溢利	-	-	(4)	-
貸款及應收款項類投資之收益	(57,100)	(25,432)	(140,579)	(64,469)
利息收入	(7,265)	(12,254)	(26,486)	(28,776)
借款利息開支	13,514	20,319	51,012	70,343
優先擔保票據利息開支	18,955	18,954	56,452	30,492
外匯虧損／(收益)	2,743	(139)	3,299	(214)
	(36,197)	7,025	(74,156)	(46,563)
待售土地開發增加	(1,145)	(356)	(7,201)	(7,117)
待售在建物業增加	(18,219)	(1,901)	(46,230)	(31,151)
預付土地租賃款項減少	13,760	5,304	16,670	8,345
存貨(增加)／減少	(175)	31	(2,792)	492
預付款項及其他流動資產增加	(32,797)	(66,382)	(49,733)	(51,975)
其他應收賬款增加	(143,044)	(252,475)	(184,720)	(366,645)
應收賬款(增加)／減少	(386)	235	(27,019)	3,212
預付所得稅款減少／(增加)	25,158	-	25,158	(52)
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發權的遞延收入減少	(3,998)	(4,005)	(11,994)	(12,014)
客戶墊款增加／(減少)	61,982	(53,617)	140,836	12,186
應付賬款及其他應付賬款增加	245,688	162,807	690,298	473,730
	110,627	(203,334)	469,117	(17,552)
支付所得稅	(3,070)	-	(864)	(23,493)
經營活動現金流入／(流出)淨額	107,557	(203,334)	468,253	(41,045)
投資活動現金流量				
購置／興建物業、廠房及設備	(16,642)	(4)	(17,659)	(27,480)
處置物業、廠房及設備所得款項	326	-	326	-
就投資物業支付的款項	-	-	-	(4,562)
就無形資產支付的款項	-	-	(40)	-
出售附屬公司及合營公司	-	(34)	1,006,915	601,787
收購附屬公司	1,000	-	10,277	-
可供出售金融資產的投資	-	(19,500)	-	(19,500)
貸款及應收款項類投資	(455,021)	(200,000)	(655,125)	(200,000)
貸款及應收款項類投資之收益	14,464	12,254	127,120	7,770

人民幣千元	自 2016 年 7 月 1 日起至 2016 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2015 年 7 月 1 日起至 2015 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2016 年 9 月 30 日止 九個月	截至 2015 年 9 月 30 日止 九個月
以公允價值計量且其變動計入當 期損益的金融資產投資	4,170	(18,699)	(15,330)	(18,699)
已收利息	7,265	-	26,486	28,776
投資活動現金（流出）／流入淨 額	(444,438)	(225,983)	482,970	368,092
融資活動現金流量				
發行優先擔保票據所得現金	-	-	-	1,288,057
銀行借貸所得款項	-	229,300	30,000	513,830
償還銀行借貸	(354,770)	(31,912)	(727,806)	(520,360)
償還關聯方借貸	-	-	-	(500,000)
受限制的存款釋放現金償還銀行 借貸	206,186	-	206,186	-
收到以公允價值計量且其變動計 入當期損益的金融負債相關的 投資	121,019	-	121,019	-
已付利息	(14,010)	(19,912)	(92,150)	(77,823)
融資活動現金（流出）／流入淨 額	(41,575)	177,476	(462,751)	703,704
現金及現金等價物的（減少）／ 增加淨額	(378,456)	(251,841)	488,472	1,030,751
期初的現金及現金等價物	2,240,087	2,158,886	1,373,159	876,294
期末的現金及現金等價物	1,861,631	1,907,045	1,861,631	1,907,045

1(d)(i) 本集團的報表，顯示(i)權益的全部變動或(ii)除因資本化發行及向股東分派而產生者外的權益變動，連同一個財政年度相應期間的比較數字報表。

權益變動表

截至2016年9月30日止九個月

人民幣千元	母公司權益持有人應佔權益					
	股本	其他儲備	累計虧損口	合計	非控股權益	權益總額
2016年1月1日結餘	4,110,841	579,270	(1,099,154)	3,590,957	293,465	3,884,422
綜合收益總額	-	-	351,140	351,140	19,512	370,652
收購附屬公司	-	-	-	-	18,377	18,377
出售附屬公司	-	-	-	-	38,504	38,504
2016年9月30日結餘	4,110,841	579,270	(748,014)	3,942,097	369,858	4,311,955

截至2015年9月30日止九個月

人民幣千元	母公司權益持有人應佔權益					
	股本	其他儲備	累計虧損口	合計	非控股權益	權益總額
2015年1月1日結餘	4,110,841	579,270	(1,164,295)	3,525,816	321,620	3,847,436
綜合虧損總額	-	-	(4,963)	(4,963)	(4,259)	(9,222)
出售附屬公司	-	-	-	-	1,841	1,841
2015年9月30日結餘	4,110,841	579,270	(1,169,258)	3,520,853	319,202	3,840,055

- 1(d)(ii) 自對上一個申報期間結束以來，公司股本因供股、發行紅利、股份回購、行使購股權或認股權證、轉換其他已發行股本證券、發行股份以換取現金或作為收購的代價或其他目的而產生的任何變動詳情。另請列出於本申報財政期間結束時及於對上一個財政年度相應期間結束時，在轉換全部尚未行使可轉換證券時可予發行的股份數目及持有作為庫存股份的股份數目（如有），並與發行人的已發行股份總數（不包括庫存股份）對比。

於2016年9月30日及2015年9月30日在轉換所有尚未行使可轉換債券時可能發行的股份數目（包括持作庫存股份的股份數目，若有）以及已發行股份總數（不包括庫存股份）載列如下：

	於2016年9月30日	於2015年9月30日
	股份數目	股份數目
庫存股份	-	-
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	9,846,119,747	9,846,119,747

截至2016年9月30日，本集團並無未行使可轉換證券。

- 1(d)(iii) 顯示於本申報財政期間結束時及於對上一個財政年度結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）。

	於2016年9月30日	於2015年12月31日
	股份數目	股份數目
期初已發行股份總數（不包括庫存股份）	9,846,119,747	9,846,119,747
加／（減）：庫存股份	-	-
期終已發行股份總數（不包括庫存股份）	9,846,119,747	9,846,119,747

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

截至2016年9月30日，本公司並無任何庫存股份。

- 2 該等數據是否已經審核或審閱，以及依循審核準則或慣例。

該等數據並無經核數師審核或審閱。

- 3 若該等數據已經審核或審閱，核數師報告（包括任何保留意見或強調事項）。

不適用。

- 4 會計政策及計算方法是否與發行人最近期經審核年度財務報表所用者相同。

除本集團已採納於截至2016年9月30日止九個月生效的所有新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會的詮釋外，本集團本報告期間財務報表所採用的會計政策和計算方法與最近一期經審核的年度會計報表（截至2015年12月31日止財政年度）相一致。

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

本集團及本公司已採納所有與現時財政期間相關的新訂及經修訂國際財務報告準則。採納新訂／經修訂國際財務報告準則對財務報表並無重大影響。

- 6 本集團於本申報財政期間及於對上一個財政年度相應期間的每股普通股盈利，已扣除任何優先股息準備。

		本集團			
	期內每股普通股盈利，按股東應佔溢利／(虧損)計及已扣除優先股股息的任何撥備	自2016年7月1日起至2016年9月30日止第三季度	自2015年7月1日起至2015年9月30日止第三季度	截至2016年9月30日止九個月	截至2015年9月30日止九個月
(i)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣元）	0.0243	0.0004	0.0357	(0.0005)
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	0.0243	0.0004	0.0357	(0.0005)

每股基本溢利金額乃按截至2016年9月30日止期間及截至2015年9月30日止期間的母公司普通股股東應佔溢利為基準計算。

下表反映計算每股基本及攤薄溢利時所用的收益及股份數據：

人民幣千元	自2016年7月1日起至2016年9月30日止第三季度	自2015年7月1日起至2015年9月30日止第三季度	截至2016年9月30日止九個月	截至2015年9月30日止九個月
本公司普通權益持有人應佔溢利／（虧損）	239,313	4,117	351,140	(4,963)
用於計算每股基本／攤薄溢利／（虧損）的普通股數目	9,846,119,747	9,846,119,747	9,846,119,747	9,846,119,747

- 7 **本集團的每股普通股資產淨值，按發行人於(a)本申報財政期間；及(b)對上一個財政年度相應期間結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）為基準計算。**

	本集團	
每股普通股資產淨值，按發行人於申報財政期間結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）為基準計算（人民幣）	2016年9月30日	2015年12月31日
	0.4004	0.3647

- 8 **本集團業績表現回顧，乃合理瞭解集團業務所需。必須包括就下列各項的討論：(a)任何影響本申報財政期間本集團營業額、成本及盈利的重大因素，包括（如適用）季節或週期因素；及(b)任何影響本申報財政期間本集團現金流量、營運資金、資產或負債的重大因素。**

經營業績

收入

我們的經營業績主要包括固定收益類的新城鎮項目投資收益，部分項目的土地出讓金返還以及城鎮下游業務運營等。於2016年第三季度，通過投資固定收益類的新城鎮項目實現收益金額為人民幣5,837萬元，主要包括南京兩橋項目、丹陽排洪航道工程PPP項目、丹陽新孟河項目、揚州空港新城項目等，以及國開新城（北京）資產管理有限公司作為劣後級合夥人投資國開-交行新型城鎮化發展基金，截止2016年9月30日底累計收到收益人民幣356萬元。

於2016年第三季度，錄得土地開發相關收入人民幣2,186萬元，基本上與2015年同期持平，此乃上海金羅店配套費收入。

其他收入

於2016年第三季度，其他收入與2015年同期相比較減少了人民幣890萬元，其主要歸因於銀行存款利息收入、外匯收益、撥回壞賬撥備較去年同期減少所致。

土地開發成本

於2016年第三季度，錄得土地開發成本人民幣2,910萬元，此乃上海金羅店項目西部地塊的配套設施整修相關的成本支出。

銷售及管理費用

於2016年第三季度，銷售及管理費用開支與2015年同期相比較增加了人民幣42.4萬元，此乃由於2016年本集團新增了國開新城長春建設發展有限公司和國開現代農業投資管理（北京）有限公司，相應的銷售及管理費用增加所致。

財務成本

於2016年第三季度，錄得財務成本淨額總額人民幣2,384萬元，當中包括銀行及其他借貸利息開支人民幣489萬元，優先擔保票據利息開支1,895萬元。較2015年同期的財務成本淨額增加人民幣105萬元，此乃由於銀行及其他借貸利息開支較去年同期增加所致。

其他開支

於2016年第三季度，其他開支與2015年同期相比較增加了人民幣424萬元，其主要歸因於公允價值變動引起的虧損較去年同期增加所致。

稅項

於2016年第三季度，本公司錄得所得稅費用人民幣114萬元，該等所得稅乃由固定收益項目之收益所產生。

持續經營業務除稅後溢利

於2016年第三季度，持續經營業務除稅後溢利錄得人民幣313萬元，與2015年同期相比較減少了人民幣741萬元。

財務狀況表*貸款及應收款項類投資（非流動資產及流動資產）*

於2016年9月30日的結餘較2015年底增加了人民幣6.74億元。該增加主要是由於本集團於2016年上半年新增對揚州空港新城項目的應收款項類投資人民幣3億元，於第三季度新增對秦皇島項目投資人民幣1.5億元，對丹陽中北學院項目投資人民幣3億元，對鎮江高新區保障房項目投資人民幣2億元，收回對丹陽新孟河項目的投資人民幣2億元所致。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

於2016年9月30日的結餘較2015年底增加了人民幣1,742萬元。此乃由於國開新城（北京）資產管理有限公司作為劣後級合夥人投資國開-交行新型城鎮化發展基金，於2016年上半年出資人民幣1,950萬元，公允價值變動人民幣147萬元，截止2016年9月30日底累計收到投資收益人民幣356萬元所致。

存貨

於2016年9月30日的結餘較2015年底增加了人民幣644萬元。該增加主要是由於2016年集團收購了國開成都農業開發有限公司，因此增加一定數量農副產品庫存。

預付款項

於2016年9月30日的結餘較2015年底增加了人民幣559萬元，該增加主要歸因於國開成都農業開發有限公司預付辦公室租金、國開新城（北京）資產管理有限公司預付10至12月份辦公室租金及物業管理費所致。

其他應收賬款

於2016年9月30日，結餘與2015年底相比增加人民幣8.19億元。該增加主要是由於2016年以來陸續出售已終止經營業務公司，新增應收上置控股往來款人民幣2.76億元，應收剝離對價款人民幣2.63億元，應收處置沈陽剝離對價人民幣1.83億元所致。

計息之銀行及其他借貸（非流動負債及流動負債）

於2016年9月30日的結餘為人民幣2.9億元較2015年底減少了人民幣1.84億元，此乃主要由於2016年三季度歸還廈門國際銀行股份有限公司北京分行的短期借款人民幣2億元所致。

應付賬款

於2016年9月30日，與2015年年底相比結餘增加人民幣321萬元，主要歸因於瀋陽李相增加約人民幣1,978萬元，金羅店減少約人民幣1,668萬元所致。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

於2016年9月30日的結餘較2015年底增加了人民幣1.20億元。此乃由於興業財富資產管理有限公司作為優先層有限合夥人、國開精誠（北京）投資基金有限公司作為中間層有限合夥人投資國開新城新型城鎮化發展基金，於2016年第三季度出資所致。

流動資金

整體而言，期末現金及現金等價物較2015年末（不包括受限制現金）增加人民幣4.88億元，於2016年9月30日的結餘為人民幣18.62億元，主要歸因於經營活動款項流入淨額人民幣4.68億元、投資活動款項流入淨額人民幣4.82億元及融資活動款項流出淨額人民幣4.63億元所致。

已終止經營業務

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

作為認購協議的附錄，本公司與上置控股簽訂了剝離主協議（「**剝離主協議**」）。據此，本公司同意根據協議中的條款和條件出售一系列與本集團主營業務無關的資產（「**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**」）。

與剝離資產相關的業務視為集團內已終止經營業務。於2016年上半年，本公司與上置集團有限公司及上置控股簽署《關於待剝離資產之協議》（「**出售交易協議**」），將上海金羅店持有的一攬子剝離資產出售予上置集團，本出售交易協議與剝離主協議中所約定的各項條款及條件相同，對價為人民幣13.15億元。截至2016年9月30日，本集團已收到出售交易協議80%對價款。由於已滿足相關的條件，有關資產已從本集團的資產負債表中剝離，並於本年第三季度達成相關交易，確認除稅後收益人民幣2.76億元。

已終止經營業務於下列期間的業績呈列如下：

人民幣千元	截至9月30日止九個月	
	2016年	2015年
收入	116,612	102,577
銷售成本	(60,745)	(60,051)
毛利	55,867	42,526
其他收入	907	907
銷售及分銷成本	(11,542)	(18,971)
管理費用	(44,988)	(48,544)
其他開支	(707)	(2,689)
已終止經營業務的經營虧損	(463)	(26,771)
財務成本	(33,602)	(58,465)
已終止經營業務除稅前虧損	(34,065)	(85,236)
所得稅	-	(205)
已終止經營業務的除稅後虧損	(34,065)	(85,441)
出售已終止經營業務除稅後收益	301,277	64,984
已終止經營業務的期內溢利／（虧損）	267,212	(20,457)

9 若過往曾向股東披露預測或展望聲明，與實際業績比較是否有任何差異。

依據所公佈的第三季度業績，本季度的業績與本公司2016年第二季度財務業績的第10段所作出的聲明大體一致。本公司認為，市況與上一期間所預期者相若。

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

2016年第三季度，中國政府繼續推進供給側改革，並推出了一系列針對消費、投資及工業產值等方面刺激經濟增長的措施。第四季度宏觀經濟走勢仍受去產能、去泡沫和清理債務等供給側因素影響，基建投資、房地產投資增速可能依舊偏軟，民間投資增速回升仍有較大難度，經濟增長仍面臨下行壓力。

結合中國新型城鎮化開發的現狀以及本集團的核心競爭優勢，2016年初本集團明確了戰略核心將從以城鎮化投資為主的業務，逐漸發展為「投資+運營」收益的較理想組合，並選定了教育、旅遊、醫療健康、養老等代表新經濟發展方向作為城鎮化向下游運營板塊延伸的產業領域。結合控股股東國開金融全國性的網絡及資源優勢，經過積極主動地項目開發及執行，本集團取得了一定進展。於2016年10月26日，本公司宣布將聯手北京萬科合作開發北京市門頭溝區軍莊鎮項目，項目總區域面積4.14公頃，包括東部區域超過2平方公里的開發及運營權，打造大型的休閒旅遊、生態醫養及親子教育等的綜合消費型目的地，並有機會參與西部區域約1.44平方公里的棚戶區改造、一級土地及一二級聯動等開發業務。軍莊項目的落地，顯示了本集團執行運營戰略的決心和魄力，對本集團實現在核心城市建立優質資產組合和綜合消費運營業務有重大的意義。與萬科的合作，更是國內領先土地綜合開發商與物業開發商在資源和品牌上的強強聯手，通過結合國開城鎮開發聯盟在醫養、綜合旅遊及國際教育方面的全球性優秀合作夥伴資源與萬科在國內頂尖的開發運營能力，本項目將成為為綜合旅遊消費的典範項目。

在推進項目投資和集團戰略執行的同時，本集團也積極推進資本運作，進一步改善上市地位。2016年10月18日，本公司發布要約公告，宣布將自願從新加坡退市，改為香港單一上市，並寄望此舉將有助於集團整合股份交易，帶來更佳流動性，將集團於中國為主的業務與上市的市場相匹配，藉此增強對投資者的吸引力，同時，退市也有助於節省公司的運營成本，合理分配管理層資源。有關詳情，請詳見附註16。

11 股息**(a) 所申報的本財政期間**

有否宣佈派發所申報的本財政期間的任何股息？ 否

(b) 對上一個財政年度的相應期間

有否宣佈派發對上一個財政年度相應期間的任何股息？ 否

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

不適用。

(d) 支付日期

不適用。

(e) 暫停股份過戶登記日期

不適用。

12 如無宣佈／建議派發股息，作出相應聲明。

並無宣佈或建議派發截至2016年9月30日止第三季度的股息。

13 利害關係人士交易（「利害關係人士交易」）

人民幣千元	截至2016年9月30日止九個月	
利益關係人士名稱	回顧財政年度的所有利害關係人士交易總值（不包括少於100,000新加坡元的交易及根據規則第920條股東授權項下進行的交易）	根據規則第920條股東授權項下進行的所有利益關係人士交易總值（不包括少於100,000新加坡元的交易）
國開精誠（北京）投資基金有限公司	1,050,000	NA

由於國開金融為本公司的控股股東，國開金融管理的國開精誠（北京）投資基金有限公司（「國開基金」）在新交所上市手冊規定下視為本公司利益關係人士。於2016年3月2日，本公司的全資附屬公司國開新城（北京）資產管理、晟麒（嘉興）投資管理與國開基金就成立國開新城新型城鎮化發展基金簽訂了合夥企業協議，總額為人民幣50億元，本公司作為劣後級有限合夥人及管理人承諾出資人民幣10.5億元。有關詳情，請參見本公司於2016年3月2日所刊載的公告。

14 確認發行人根據上市手冊第720(1)條已征得所有董事及執行官的擔保書（以列載于附錄7.7的格式）。

本公司確認根據上市手冊第720(1)條已征得所有董事及執行官的擔保書（以列載于附錄7.7的格式）。

15 按照新加坡證券交易所有限公司上市手冊第705(5)條由董事會授出消極保證確認

本公司董事確認，據彼等所深知，董事會並不知悉任何事宜可能致使載於本公告的中國新城鎮發展有限公司截至2016年9月30日止第三季度及九個月的中期未經審核財務報表於任何重大方面屬虛假或具誤導成分。

16 期後事項

於2016年10月18日，本公司建議根據新交所上市手冊規則1307及1309規定，自願撤銷于新交所正式上市資格。根據退市建議，本公司建議根據英屬處女群島公司法及組織章程細則以選擇性股份回購方式向股東提出有條件現金退市要約，將涉及本公司回購及注銷所有要約回購股份。現金退市要約為香港股份回購守則項下以全面收購方式進行的股份回購。有關此交易的具體情況，請參閱本公司于2016年10月18日和2016年10月19日刊發的公告。

於2016年10月21日，本公司的全資子公司國開新城與北京萬科、北京市門頭溝區軍莊鎮政府、孟悟村合作社、東山村合作社及加華就軍莊鎮項目開發簽署了一系列投資協議，約定本集團將與北京萬科合作進行該項目的開發運營。其後，於2016年10月26日，國開新城與北京萬科簽署了《投資合作協議》，約定雙方成立合資公司合作該項目的相關事宜。有關該項目的具體情況，請參閱本公司于2016年10月26日刊發的公告。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
行政總裁
劉賀強

新加坡及香港，2016年11月14日

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

敬啟者，

中國新城鎮發展有限公司（「公司」）及其子公司（「集團」）

就截至 2016 年 9 月 30 日的九個月盈利預測所作出之獨立申報會計師報告

吾等茲引述公司於 2016 年 11 月 14 日就集團截至 2016 年 9 月 30 日的九個月未經審計業績所刊載的公告（「該公告」），當中列載之就截至 2016 年 9 月 30 日九個月母公司持有人應佔的未經審計綜合全面收益所作出的預測（「該盈利預測」）。根據新加坡收購及合併手冊第 25 條的規定，須就該盈利預測作出申報。

董事的責任

該盈利預測乃由公司的董事根據集團截至 2016 年 9 月 30 日集團的管理賬目所示之截至 2016 年 9 月 30 日的九個月集團綜合未經審計業績而作出。

公司的董事須對該盈利預測負全部責任。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守由國際會計師職業道德準則理事會所頒佈之國際職業會計師道德守則有關獨立性及其他專業操守的要求，該守則乃主要針對誠信、客觀性、專業能力及盡責性、保密及專業行為等基本原則而訂立。

本公司奉行國際標準之質量控制 1 — 對進行審計及審閱財務報表及其他鑑證及相關委聘服務的公司之質量控制，並就此保持一套全面的質量控制標準，包括已清楚訂明的有關遵守操守要求、專業準則及適用法律及監管要求之政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃按照吾等的程序就該盈利預測的會計政策及計算發表意見。

在履行吾等的委聘服務時，吾等已遵守國際審計及鑑證準則理事會（IAASB）所頒佈之國際鑑證服務準則 3000 號（經修訂）— 歷史財務資料審計或審閱以外

的鑒証。該等準則要求吾等計劃及執行吾等的工作，以便就會計標準及計算而言有合理的把握作出結論，公司的董事已按照董事採納的既定基準編制該盈利預測，及該盈利預測乃於所有重大方面按與集團一般採用的會計政策相一致的基礎上呈列。惟吾等的工作範圍顯注地較 IAASB 所頒佈之國際審計準則所要求下進行的審計小。因此，吾等並不發表審計意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算而言，該盈利預測乃由董事按該公告中附註 4 及附註 5 所列載的基準適當地編制，及其於所有重大方面乃按與集團一般採用的基準（如公司在截至 2015 年 12 月 31 日年度的年報列載）相一致地呈列。

此致

香港中環金融街 8 號
國際金融中心二期 4506-4509 室
中國新城鎮發展有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年十一月十四日

法國巴黎銀行新加坡分行
20 Collyer Quay #01-01
新加坡 049319

敬啟者，

**中國新城鎮發展有限公司（「公司」）及其子公司（「集團」）
就截至2016年9月30日的九個月盈利預測所作出之財務顧問報告**

於2016年10月18日，中國新城鎮發展有限公司（「**中國新城鎮**」）建議按新交所上市手冊第1307及1309條的要求尋求將其股份從新交所自願撤銷上市地位（該「**建議退市交易**」）。根據該建議退市交易，中國新城鎮建議向股東以選擇性股份回購的方式（該方式將牽涉中國新城鎮回購及註銷所有接受要約的股份）進行有條件現金要約。就香港股份回購守則而言，該現金退出要約為以全面要約方式進行的股份回購安排。

吾等已檢示過中國新城鎮於2016年11月14日就集團截至2016年9月30日的九個月未經審計業績所刊載的公告，當中列載之就截至2016年9月30日九個月內母公司持有人應占的未經審計綜合全面收益所作出的預測（「**該盈利預測**」），並已就此與中國新城鎮的管理層進行了討論。吾等亦考慮了日期為2016年11月14日、就該盈利預測所出具的獨立會計師報告。在上述的基礎上，吾等認為該盈利預測乃由中國新城鎮經妥善及謹慎的查詢後所編制。

就本函件的目的而言，吾等已依賴由中國新城鎮向吾等提供及／或與吾等討論的所有資訊，及已假設該等資訊的準確性及完整性。吾等概不就獨立地查證該等資訊的準確性及完整性承擔責任，亦並未就中國新城鎮集團的任何資產或負債進行獨立的評估。除本函件所述以外，吾等概不就該盈利預測發表任何其他意見或觀點。中國新城鎮的董事會須就該盈利預測及其賴以作出該預測的假設負全部責任。

本函件乃僅為中國新城鎮的董事會遵守新加坡收購及合併守則第25條的目的而出具，並不服務於任何其他的目的。吾等概不向中國新城鎮董事會以外的任何人士，就本函件有關事項或衍生的事項，承擔任何的責任。

此致

中國新城鎮發展有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期4506-4509室

中國新城鎮發展有限公司董事會 台照

代表

法國巴黎銀行新加坡分行

Jasper REISE
董事總經理
資本市場部，亞太區投資銀行部

李香潤
董事
房地產，亞太區投資銀行部

謹致

二零一六年十一月十四日

1. 未經審核經調整資產淨值備考報表

以下為根據本集團於2016年6月30日之未經審核合併財務狀況報表（乃摘錄自本公司截至2016年6月30日止六個月之未經審核2016年中期業績公告）編製之未經審核母公司股權持有人應佔本集團經調整資產淨值備考報表，並已就按每股0.07新加坡元之價格購回最多2,405,576,650股股份（「退市要約」）之影響作出調整，猶如要約已於2016年6月30日進行。有關資料乃根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，旨在向股東提供有關要約影響的資料，而基於其假設性質，未必能真實反映倘若退市要約於2016年6月30日或任何未來日子完成，本集團於2016年6月30日之合併財務狀況。

於2016年 6月30日 母公司股權 持有人應佔 本集團 未經審核 合併資產淨值 人民幣千元 (附註1)	於2016年 6月30日 備考調整 退市要約 之影響 人民幣千元 (附註2)	母公司股權 持有人應佔 本集團 未經審核備 考經調整 合併資產淨值 人民幣千元 (附註3)	於2016年 6月30日 母公司股權 持有人應佔 每股股份之 未經審核 合併資產淨值 人民幣 (附註3)	緊隨要約 完成後 本公司股權 持有人應佔 每股股份之 未經審核備 考經調整 合併資產淨值 人民幣 (附註4)
按每股股份0.38港元 (或0.07新加坡元或 人民幣0.34元)之價格作出 之2,405,576,650股股份要約	3,702,784	(821,406)	2,881,378	0.376
				0.387

附註：

- 有關金額乃摘錄自本公司截至2016年6月30日止六個月之未經審核2016年中期業績公告所載本集團於2016年6月30日之未經審核合併財務狀況報表。
- 就退市要約支付的現金金額指本集團根據要約須支付的最高金額168,390,360新加坡元（約人民幣809,183,062元），乃按每股股份0.07新加坡元（按最後實際可行日期匯率計算約為人民幣0.34元）之價格購回最多2,405,576,650股股份及退市要約直接產生的估計開支約人民幣12,223,171元計算。
- 於2016年6月30日母公司股權持有人應佔未經審核未經調整合併每股股份資產淨值乃按於2016年6月30日母公司股權持有人應佔本集團的未經審核合併資產淨值人民幣3,702,784,000元及於2016年6月30日9,846,119,747股已發行股份計算。
- 緊隨退市要約完成後母公司股權持有人應佔未經審核備考經調整每股資產淨值乃按於2016年6月30日母公司股權持有人應佔本集團的未經審核備考經調整合併資產淨值人民幣2,881,378,000元及於退市要約完成後已發行股份7,440,543,097股（即如上文詳述於2016年6月30日9,846,119,747股已發行股份減2,405,576,650股已購回股份，並假設要約回購股東全面接納退市要約達股份數目上限）計算。

2. 未經審核備考每股基本盈利

以下為本集團截至2015年12月31日止年度之未經審核備考每股基本盈利，乃根據截至2015年12月31日止年度母公司權益持有人應佔經審核合併溢利（載於本公司截至2015年12月31日止年度之年報）編製，並已就退市要約之影響作出調整，猶如要約已於2015年1月1日完成。有關資料乃根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，旨在向股東提供有關要約影響的資料，而基於其假設性質，未必能夠真實反映倘若退市要約於2015年1月1日或任何未來日子完成，本集團截至2015年12月31日止年度之業績。

截至2015年 12月31日止年度 母公司權益 持有人應佔 經審核合併溢利 人民幣千元 (附註1)	經審核每股 基本盈利 人民幣元 (附註1)	未經審核備考 每股基本盈利 人民幣元 (附註2)
2,405,576,650之要約股份價格 每股0.38港元（或0.07新加坡元 或人民幣0.34元）	65,141	0.0066
		0.0088

附註：

- 金額乃摘錄自本公司截至2015年12月31日止年度之年報。截至2015年12月31日止年度之經審核每股基本盈利乃根據截至2015年12月31日止年度母公司權益持有人應佔經審核合併溢利人民幣65,141,000元及截至2015年12月31日止年度已發行股份加權平均股數9,846,119,747股計算。
- 截至2015年12月31日止年度未經審核備考每股基本盈利乃根據截至2015年12月31日止年度母公司權益持有人應佔經審核合併溢利人民幣65,141,000元，以及經調整已發行股份加權平均股數7,440,543,097股（即截至2015年12月31日止年度已發行股份加權平均股數9,846,119,747股減2,405,576,650股已購回股份，猶如要約已於2015年1月1日完成，且要約回購股東全面接納要約達股份數目上限）計算。
- 退市要約之資金主要來自本公司內部現金及／或75,000,000美元之股東貸款，有關股東貸款按年利率率2.5%計息，年息為人民幣13,008,750元。未經審核備考每股基本盈利並未計及人民幣13,008,750元之年息。倘計及年息，母公司權益持有人應佔未經審核備考溢利及未經審核備考每股基本盈利將分別為人民幣52,132,000元及人民幣0.0070元。
- 退市要約直接應佔之估計開支約人民幣12,223,171元已根據國際財務報告準則作為從權益中扣減入賬。
- 概無對經審核備考每股基本盈利作出調整，以反映本集團於2015年12月31日後進行之任何交易結果或其他交易。

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

2016年12月21日

中國新城鎮發展有限公司

列位董事

香港

中環金融街8號

國際金融中心二期4506-4509室

敬啟者：

吾等已完成核證委聘以就中國新城鎮發展有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製的 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包含於2016年6月30日之未經審核備考經調整資產淨值、截至2015年12月31日止年度之未經審核備考每股基本盈利及有關附註（「未經審核備考財務資料」），其載於 貴公司就有關建議根據有條件現金退市要約以選擇性股份回購方式自願撤銷於新加坡交易所有限公司（「新交所」）之正式上市地位而於2016年12月21日刊發之通函（「通函」）第241至242頁。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則載於通函第241至242頁。

董事編製未經審核備考財務資料乃為說明以選擇性股份回購（「選擇性股份回購」）方式進行之有條件現金退市要約對 貴集團於2016年6月30日之未經審核資產淨值及 貴集團截至2015年12月31日止年度之每股基本盈利之影響，猶如交易已分別於2016年6月30日及2015年12月31日發生。作為此過程之一部分，有關 貴集團之母公司權益擁有人應佔未經審核綜合資產淨值財務狀況之資料已由董事從 貴集團已刊發之截至2016年6月30日止六個月之未經審核綜合財務報表中摘錄，而有關每股基本盈利之資料已由董事從 貴集團已刊發審閱報告之截至2015年12月31日止年度之綜合財務報表中摘錄。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則所規定的獨立性和其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。

吾等應用香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他核證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，因此設有一個全面質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準和適用法律法規的文件記錄政策及程序。

申報會計師之責任

根據上市規則第4.29(7)段之規定，吾等之責任為就未經審核備考財務資料表達意見，並向閣下報告吾等之意見。對於之前就編製未經審核備考財務資料時所用任何財務資料而發出之任何報告，除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等概不負責。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製於招股章程內備考財務資料作出報告的核證委聘」履行聘約。該準則要求申報會計師計劃並執行有關程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此委聘而言，吾等不負責就用於編製未經審核備考財務資料之任何歷史財務資料更新或補發任何報告或意見，在此委聘過程中，吾等亦未審核或審閱任何用於編製未經審核備考財務資料之財務資料。

未經審核備考財務資料載入通函僅旨在說選擇性股份回購對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如交易已於就此說明目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不會就交易之實際結果將與所呈列者一致作出任何保證。

一份就未經審核備考財務資料是否已在適用的標準基礎上妥為編製的合理核證委聘，涉及執行有關程序，以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用的適用標準是否能夠提供一個合理基礎以呈現交易的直接重大影響，並就以下事項取得充分適當的證據：

- 相關未經審核備考調整能否使該等標準產生適當的效果；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整於未經調整財務資料的適當應用。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團的性質、未經審核備考財務資料之編製所涉及的交易，以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等已獲得的證據乃屬充分且恰當，可以為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

經修改及重訂章程細則

中國新城鎮發展有限公司
的
經修改及重訂章程細則

（根據中國新城鎮發展有限公司股東於2011年4月29日舉行的2011年股東週年大會上通過的決議案採納）

索引

<u>標題</u>	<u>條目</u>
詮釋	1-2
股份	3
股份購回及贖回	3A
股份修訂	4-7
股份權利	8-9
改變權利	10-11
股份	12-15
股票	16-21
留置權	22-24
催繳股份	25-33
沒收股份	34-42
股東名冊	43-44
記錄日期	45
登記股份轉讓	46-51
登記股份轉移	52-54
無法聯絡股東	54A
股東大會	55-57
股東大會通告	58-59
股東大會的議事程式	60-64
投票	65-76
受委代表	77-82
由代表行事的公司	83
股東書面決議案	84
董事會	85
董事退任	86-87
喪失董事資格	88
執行董事	89-90
替任董事	91-94
董事袍金及開支	95-98
董事權益	99-102
董事的一般權力	103-108
借貸權力	109-112
董事的議事程式	113-122
經理	123-125
高級職員	126-130
董事及高級職員登記冊	131
會議記錄	132
印章	133
文件認證	134
文件銷毀	135
分派及其他派付	136-145
儲備	146

索引（續）

<u>標題</u>	<u>條目</u>
會計記錄	149-151
審核	152-157
通告	158-160
簽署	161
清盤	162-163
彌償保證	164
修訂章程細則及修改公司組織章程大綱及公司名稱	165
資料	166
董事及主要股東的股權通知	167
資產出售	168

詮釋

1. 於本章程細則內，除文義另有所指，下表第一欄所列詞彙具有各自對應的第二欄所載涵義。

詞彙涵義

「公司法」	英屬處女群島2004年商業公司法，經不時修改或重訂
「章程細則」	本章程細則，按原來註冊或經不時修改或重訂
「聯繫人」	具指定證券交易所規則或規例所賦予其涵義
「核數師」	本公司當時的核數師，可包括任何個人或夥伴
「董事會」	根據本章程細則委任或推選的董事，並根據公司法及本章程細則以決議案行事或於具最低法定人數的董事會議出席的董事
「完整日」	就計算通知期而言，不包括該通知發出或被視為發出通告之日及該通知被收訖或生效之日
「結算所」	本公司股份上市或排牌的證券交易所所在司法權區法例認可的結算所（不包括存管處）
「本公司」	中國新城鎮發展有限公司
「債券」及「債券持有人」	分別指債券股及債券股持有人
「存管人」	作為存管代理或於存管處設置證券賬戶的持有人
「存管處」	The Central Depository (Pte) Limited，於新加坡共和國註冊成立的公司，並為新加坡證券交易所的全資附屬公司
「存管代理」	以存管代理身份向存管處登記的實體，藉此以本身名義及他人名義設置證券分戶
「指定證券交易所」	只要本公司股份在新加坡證券交易所上市或掛牌，即新加坡證券交易所，

	及 / 或只要本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市或掛牌，即香港聯合交易所有限公司，及 / 或本公司股份上市或掛牌的該等其他證券交易所，而該指定證券交易所視有關上市或掛牌為本公司股份作第一上市或掛牌的證券交易所
「董事」	本公司董事，並包括替任董事
「分派」	(a) 向股東或為其利益直接或間接轉讓資產（本公司本身股份除外）；或 (b) 向股東或為其利益產生債項；就股東所持股份及不論透過購買資產、購買、贖回或以其他方式收購股份、轉讓債項或其他負債，並包括股息
「總辦事處」	董事可不時釐定為本公司主要辦事處
「交易日」	指定證券交易所開門買賣證券的日子
「股東」	本公司不時正式登記的股份持有人
「章程大綱」	本公司組織章程大綱，按原來註冊或經不時修改或重訂
「月」	歷月
「通告」	除另有特別指明外，本章程細則進一步訂明的書面通知
「辦事處」	本公司當時的註冊辦事處
「繳足」	繳足或入賬列作繳足股款
「股東名冊」	股東名冊總冊，及如適用，本公司將按董事會可不時釐定於英屬處女群島境內外有關地點存置的任何股東名冊分冊
「登記處」	就任何類別股份而言，董事會可不時釐定就該類股份存置股東名冊分冊的有關地點，以及（除非董事會另有指示）該類股份的轉讓或其他所有權檔將提呈登記並進行登記的地方
「印章」	本公司於英屬處女群島或於英屬處女群島以外任何地方使用的原有印章或任何一個或多個複製印章（包括證券印章）

「秘書」	董事會委任以履行本公司秘書任何職責的任何人士、公司或法團，並包括任何助理、副、臨時或代理秘書
「證券賬戶」	一名人士向存管處設置的證券賬戶
「新加坡公司法」	新加坡法例第50章公司法
「附屬公司」及「控股公司」	具新加坡公司法所賦予其涵義
「法規」	公司法及英屬處女群島立法機關現時有效且適用於或會影響本公司、其章程大綱及／或本章程細則的其他一切法案
「年」	歷年

2. 於本章程細則內，除非主題或內容與該解釋不相符，否則：—

- (a) 單數詞包含雙數的涵義，反之亦然；
- (b) 陽性詞包含陰性及中性的涵義；
- (c) 個人詞包括公司、聯營組織及團體（無論是否法團）；
- (d) 以下字詞：—
 - (i) 「可能」應詮釋為非強制性；
 - (ii) 「須」或「將會」應詮釋為具指令性；
- (e) 提及書面的詞句或其同根詞應詮釋為包括傳真印列、平板印列、拍攝、電郵及以可見形式表達字詞的其他模式；
- (f) 提及任何法例、法令、條例、法規或法例條文須解釋為對有關法例、法令、條例、法規或法例條文當時生效的任何法例修訂或重新制訂；
- (g) 除上述者外，規程已界定的字詞及詞句於本章程細則中須具有相同涵義；
- (h) 特別決議案指以不少於四分三有權投票並就決議案表決的有關股東票數大多數票通過的決議案；
- (i) 普通決議案指以過半數有權投票並就決議案表決的有關股東票數通過的決議

案；

- (j) 就本章程細則或規程任何條文明確規定的普通決議案而言，特別決議案均屬有效；及
- (k) 經簽署檔的提述包括經親筆簽署、加蓋印章或以電子或任何其他方式簽署的檔的提述，而通告或檔的提述包括記錄或儲存於任何數碼、電子、電動、磁訊或其他可檢索形式或媒體的通告或檔，及以可見形式（不論是否實質存在）載錄的資料。

股份

3. 本公司於本章程細則生效之日的股份須為零面值普通股，而本公司獲授權發行最多20,000,000,000股股份。

股份購回及贖回

- 3A. (1) 本公司可購買、贖回或以其他方式收購並持有其本身的股份。

(2) 只要本公司的股份在指定證券交易所上市，董事會可按其認為適合的條款及受該等條件所規限，以及根據公司法及章程大綱，行使本公司購買、贖回或以其他方式收購其本身的股份的任何權力，任何有關購買、贖回或收購將須受指定證券交易所的規則及規例規限，而只要本公司的股份在香港聯合交易所有限公司上市，任何並非透過市場或透過競投進行的購買、贖回或收購將僅限於由本公司於股東大會一般或就特定購買不時釐定的價格上限，而倘購買乃以競投進行，則競投須供所有同類股東參與。

(3) 在未取得將予購買、贖回或以其他方式收購的股份的股東同意之前，本公司不得購買、贖回或以其他方式收購其本身的股份，除非根據公司法或章程大綱或本章程細則的任何條文，本公司獲准在未取得彼等同意的情況下即可購買、贖回或以其他方式收購股份則另當別論。

(4) 除非董事在合理情況下信納於緊隨購買、贖回或收購後，本公司的資產價值超過其負債且本公司有能力支付到期債務，否則不得購買、贖回或收購股份。

(5) 本公司購買、贖回或以其他方式收購的股份須予以註銷，而有關該等股份的股票（如有）須於處置該等購買、贖回或收購後的合理可行情況下盡快予以註

銷及銷毀。

(6) 公司法第60、61及62條的條文並不適用於本公司任何購買、贖回或收購本身的股份。

股份修訂

4. 本公司可不時根據公司法通過股東的普通決議案修訂其章程大綱：
 - (a) 更改本公司獲授權發行的股份數目上限，或授權本公司發行無限量的股份數目；
 - (b) 增加本公司獲授權發行的類別股份，並在不影響先前賦予現有類別股份持有人的任何特別權利的情況下，對股份附加任何優先、遞延、限定或特別權利、特權、條件或在本公司於股東大會上並無任何決定的情況下由董事決定的任何限制，惟本公司如發行無表決權股份，則「無表決權」字眼須於該等股份出現，而倘若有不同表決權的股份，則每種類別的股份（具有最優先表決權的股份除外）必須包括「限制表決權」或「有限表決權」等字眼；
 - (c) 將其股份（包括已發行股份）分拆為較大數目的股份，或將其股份（包括已發行股份）合併為較少數目的股份；
 - (d) 制定有關發行及配發並無附帶任何投票權的股份的條文；及
 - (e) 註銷決議案通過之日仍未獲任何人士認購或同意認購的任何股份。
5. 倘根據第4條(c)段分拆或合併股份，則新股份的總面值（如有）須等於原有股份的總面值（如有）。一類或一系列股份（包括已發行股份）的分拆或合併，須造成同類別或同系列股份數目的相應增減（視情況而定）。倘分拆股份將超過本公司獲授權發行的股份數目上限，則本公司不得分拆其股份。
6. (1) 董事會可以其認為權宜的方式解決根據前一條有關任何分拆或合併股份而產生的任何難題，特別是，在無損上述一般性的情況下，可就零碎股份發行股票或安排出售該等零碎股份，並按適當比例向原有權取得該等零碎股份的股東分派出售所得款項淨額（經扣除出售開支），及就此而言，董事會可授權某一人士向買家轉讓零碎股份，或議決將向本公司支付的該等所得款項淨額撥歸本公司所有。該買家毋須理會購買款項的運用情況，且其就該等股份的所有權概不會因出售程式不合規則或不具效力而受影響。

- (2) 本公司可發行零碎股份，零碎股份應享有同類別或系列整數股份相應的零碎權利、責任及義務。
7. 除發行條件或本章程細則另有規定者外，本公司所發行的任何股份須受本章程細則有關催繳股款及分期付款、轉讓及轉交、沒收、留置權、註銷、交回、投票及其他方面的所載條文規限。

股份權利

8. (1) 在公司法、章程大綱及本章程細則，以及任何股份或類別股份持有人獲賦予任何特權的規限下，本公司任何股份在發行時可附帶不論在分派、表決或其他方面的有關權利或限制，而該等權利或限制可由本公司以特別決議案決定，或倘並無任何有關決定或該決定並無作出特別規定，則由董事會決定。
- (2) 在公司法、任何指定證券交易所的規則或規例、章程大綱及本章程細則，以及任何股份或任何類別股份持有人獲賦予任何特權的規限下，股份的發行條款為該等股份乃可由本公司或其持有人按有關條款及以董事會認為適合的方式選擇贖回。
9. (1) 倘已發行優先股，則已發行優先股總面值（如有）或總數（視乎情況而定）於任何時候不得超逾已發行普通股總面值（如有）或總數（視乎情況而定），而優先股股東在接收通告、報告及資產負債表與出席本公司股東大會方面與普通股股東享有相同權利，而優先股股東亦有權於為進行清盤或批准出售業務而召開的任何會議上投票，或倘將於股東大會上提呈直接影響其權利及特權的建議或尚未收取優先股股息六(6)個月以上而召開的任何會議上投票。
- (2) 在公司法的規限下，於可予確定之日或按本公司或（如章程大綱另有授權）持有人選擇而可予發行任何優先股或將之轉換為股份，必須按本公司於有關發行或轉換前以股東通過普通決議案決定的有關條款及方式贖回。
- (3) 本公司有權增發與已發行優先股地位等同或較高的優先股。

改變權利

10. 當本公司股份按照規程條文分成不同類別的股份時，優先股（不包括可贖回的優先股）可予償還，而任何類別所附的特別權利可經過該類已發行股份總

額的四分之三的持有者的書面同意，或經過該類股份（但不包括其他類別）的持有人的獨立股東大會所通過的特別決議案的批准，予以變更或廢除，而在本公司涉及或正處於清盤過程中或計劃清盤時，亦可以進行該等償還、變更或廢除。本章程細則關於本公司股東大會及其議程的所有規定將加以適當的變更後適用於每次該等獨立股東大會及其續會，但不包括：必要的法定人數（不包括續會）至少須為兩人，而該兩名人士至少持有或由受委代表代表該類已發行股份總額的三分之一；至於在該等持有人的任何續會上，法定人數為兩名親身出席的持有人或受委代表（不管彼等所持股數），而任何親身出席或由受委代表出席的該類股份持有人均可要求進行投票表決，每名該等持有人在投票時可就其持有的每股類別股份擁有一票，條件是：如果在該股東大會上未能達到有關特別決議案所必要的大多數，由有關類別已發行股份總額的四分之三持有人在該等股東大會後兩個月內提供的書面同意將具有該股東大會的特別決議案效力及作用。

11. 賦予任何類別股份持有人的優先或其他權利不可（除非該等股份的發行條款附有的權利另有明確規定）經增設或發行與該等股份享有同等權益的額外股份而視作已被更改、修訂或廢除。

股份

12. (1) 在公司法及指定證券交易所的規則或規例（如適用）的規限下，董事會不得於未經本公司於股東大會上事先批准的情況下發行任何股份，發行時亦須遵照該項批准及本章程細則進行，並且不得損害任何股份或任何類別或系列的股份當時所隨附的任何特別權利或限制。本公司未發行股份均須由董事會處置，而董事會於當時可按其絕對酌情確定屬適合的代價以及條款及條件向該等人士提呈、配發或授予購股權或將其出售，但是不得以折讓發行任何具有面值股份，條件是：—
- (a) 未獲股東在股東大會上事先批准的情況下，不得發行股份來轉讓本公司的控制權益；
- (b) （在本公司於股東大會上作出的任何相反決定的規限下）向持有任何類別股份的股東發行任何股份以獲取現金，須以最接近該等股東當時持有的該等類別股份數目按比例提呈予該等股東，而且第12(2)條第二句的條文連同對此作出的該等必要修改將會適用；及
- (c) 任何其他股份發行，倘所發行股份的總數超過第12(3)條所述的限額，則須在股東大會上獲得本公司批准。

在作出或授出任何配發、提呈發售股份、授出股份購股權或出售股份時，如果在沒有登記陳述書或其他特別手續的情況下於任何一個或多個特定地區進行此舉按董事會的意見將會或可能屬違法或不實際可行，本公司或董事會均毋須向登記地址位於並該或該等地區的股東或其他人士進行配發、提呈發售股份、授出購股權或出售股份。因前句而受影響的股東將不得因任何目的作為或被視為一個獨立的股東類別。

(2) 除指定證券交易所的規則或規例所獲准者或本公司在股東大會上作出的任何指示的情況，所有新股須於發行前向於要約日期有權收取本公司股東大會通告的該等人士提呈，並於情況許可下，以儘量貼近彼等有權獲提呈的現有股份數目的比例進行。要約須透過通告作出，列明要約的股份數目，及設定如要約不獲接納將視為拒絕的限期；而在限期屆滿後，或在收到獲要約人士有關其拒絕接納所獲要約的股份的通告後，董事可以彼等認為最有利於本公司的方式將該等股份出售。董事亦可將彼等認為不能根據本第12(2)條方便地提出要約的任何新股份出售（以有權獲要約新股份人士所持有股份佔新股份比例為理由）。

(3) 即使有上述第12(2)條的規定，惟在規程的規限下及根據指定證券交易所的任何適用上市規則，本公司於股東大會上可通過普通決議案向董事授出一般授權（不論為無條件或受上述普通決議案所列明的該等條件所限），以：—

(a) (i) 透過供股、紅股或其他方式發行本公司股份（「股份」）；及／或

(ii) 訂立或授出可能或將須發行股份的要約、協議或購股權（統稱「工具」），包括但不限於增設及發行（以及調整）認股權證、債券或其他可轉換為股份的工具；及

(b) （即使上述普通決議案所賦予的授權已失去效力）根據董事於上述普通決議案仍具效力期間訂立或授出的任何工具發行股份，

惟須符合下列各項：—

(aa) 根據上述普通決議案將予發行的股份總數（包括根據上述普通決議案所訂立或授出的工具將予發行的股份）須受指定證券交易所設定的限額及計算方式規限；

(bb) 於行使上述普通決議案所賦予的權力時，本公司須遵守當時生效的指定證券交易所上市規則（除非有關合規事宜已獲指定證券交易所豁免）以及該等規

則的條文；及

(cc) (除非由本公司於股東大會撤回或變更) 上述普通決議案所賦予的權力於通過上述普通決議案後的下一個本公司股東週年大會結束後，或法律規定本公司須舉行股東週年大會的日期，或規程可能規定的有關其他期限屆滿時（以較早者為準），不得繼續生效。

(4) 倘根據指定證券交易所的規則或規例規定，有關發行必須經本公司於股東大會上特別批准，董事會可發行認股權證，賦予其持有人根據董事會不時釐定的條款認購本公司任何類別股份或證券的權利。

13. 本公司可就發行任何股份行使公司法所賦予或許可一切有關支付備金及經紀備金的權力。在公司法規限下，備金可以現金支付或配發全部或部分繳足股款股份或部分以現金而部分以配發全部或部分繳足股款股份方式支付。

14. 除非法例另有規定，否則任何人士不得獲本公司承認以任何信託方式持有任何股份，而本公司亦不受任何股份中的衡平法權益、或有權益、未來權益或部分權益，或任何不足一股的股份中的任何權益，或（但根據本章程細則或法例另有規定者除外）任何股份中的任何其他權利所約束或在任何方面不得被迫承認該等權益或權利（即使本公司已知悉有關事項），但登記持有人對該股份全部的絕對權利不在此限。

15. (1) 在任何申請股份的條款及條件的規限下，董事會須於自任何有關申請結束日期起計十(10)個交易日（或指定證券交易所可能批准的其他期限）內配發所申請的股份。

(2) 在公司法及本章程細則規限下，董事會可於配發股份後但於任何人士記入股東名冊作為持有人前任何時候，確認承配人以某一其他人士為受益人放棄獲配發股份，並給予任何股份承配人權利以根據董事會認為適合的條款及條件並在其規限下令該放棄生效。

股票

16. 每張股票須以印章（或傳真）連同或不連同任何董事簽署或由至少一名董事或獲董事會授權簽署股票的有關其他人士的簽署發行，且須列明相關股份的數目、類別及區分編號（如有）以及已付的股款，並以董事不時釐定的有關形式發行。不得發行同時代表一個類別以上股份的股票。任何有關股票（或其他證券的憑證）的簽署毋須為親筆簽署，但可以某些機印或印刷方式於股票上蓋

章或有關股票毋須由任何人士簽署。

17. (1) 倘若幹人士聯名持有股份，則本公司毋須就此發行一張以上的股票，而向該等聯名持有人的其中一名送交股票即已作為充分交付股票予各聯名持有人。

(2) 倘股份以兩名或以上人士名義登記，則於股東名冊內排名首名的人士就接收通告及（在本章程細則條文的規限下）有關本公司的全部或任何其他事項（轉讓股份除外）而言，視為該股份的唯一持有人。

(3) 倘股份以兩名或以上人士名義登記，則有關股票註銷或發行的任何要求可由任何一名登記聯名持有人作出。

18. (1) 作為股東記入股東名冊的每名人士須有權免費就所有該等任何一類股份獲發一張股票，或就首張以上的每張股票支付第18(2)條規定的有關費用後就該類一股或多股股份獲發多張股票。

(2) 本條及第19條所述須就股票支付的費用不得超逾指定證券交易所不時釐定的有關數額上限，惟董事會可於任何時候豁免有關費用或釐定較低金額的費用。

19. (1) 於每次轉讓股份後，轉讓人所持股票須予放棄以作註銷並即時作相應註銷，並須就承讓人獲轉讓的股份向其發出新股票。

(2) 倘股東僅轉讓股票中部分股份或倘股東要求本公司註銷任何股票或多張股票並發行新股票以按不同形式分拆其持有的股份，則該張或多張舊股票須予註銷並就有關股份的餘額發行一張或多張新股票予以取代，而有關股東須於交付股票前就各股票支付董事會全權酌情可能要求的所有或任何部分印花稅（如有）以及第18(2)條規定的有關費用。

20. 於交付股份前支付董事會可能全權酌情規定就各股票應付的全部或任何部分印花稅（如有）後，其名字記入股東名冊作為股東的各名人士將有權於配發日期後十(10)個交易日（或指定證券交易所可能批准的有關其他期間）內，或於提交可登記轉讓文據後十(10)個交易日（或指定證券交易所可能批准的有關其他期間）內，就所配發或轉讓的股份獲取合理面值的多張股票。

21. 在規程條文的規限下，倘任何股票有任何塗損、破爛、損毀、丟失或失竊，股東、承讓人、擁有權利者、買家、指定證券交易所的成員商行或成員公司可自行或按董事要求代表其客戶，提出證據並發出書面彌償保證（如有需要）以更新股票，並（倘為塗損或破爛）在舊股票交付時，並在任何情況下支付不超逾指定

證券交易所可能釐定董事可不時規定須支付的數額上限，連同就每張股票須付的印花稅（如有）。倘為損毀、丟失或失竊，股東或擁有權利者，以及獲發新股票的人士，亦須承擔有關損失，並向本公司支付本公司調查有關損毀或丟失的證據產生的所有相關開支。倘向持有人發行認股權證，除非在無合理懷疑的情況下，本公司認為原有的股票已損毀，否則毋須發出股票以取代已丟失者。

留置權

22. 對於到期應付未付欠款及有關股份的所有催繳股款及分期付款，本公司對每股份（未繳足股款）擁有首要留置權。另外，對於一名股東或其承繼人目前應向本公司支付全部款項（無論該等款項於向本公司發出有關該股東以外任何人士的任何衡平法或其他權益的通知之前或之後產生，及無論付款或履行付款責任的期間是否已實質到來，且即使該等款項為該股東或其承繼人與任何其他人士（無論是否股東）的共同債務或責任），本公司對以該股東（無論是否聯同其他股東）名義登記的每股份（未繳足股款）擁有首要留置權。本公司於股份的留置權應延展至有關該等股份的全部分派或其他應付款項。董事會可隨時（就一般情況或就任何特定情況而言）放棄已產生的任何留置權或宣佈任何股份全部或部分豁免遵守本條的規定。

23. (1) 在本章程細則規限下，本公司可以董事會釐定的方式出售本公司擁有留置權的任何股份，惟除非存在留置權股份的某些款額目前應付或存在留置權股份有關的負債或協定須要現時履行或解除，且直至付款書面通知（聲明及要求支付現時應付的款項或指明負債或協定及要求履行或解除負債或協定）已送呈當時的股份登記持有人或因其身故或破產而有權收取的人士後的指定日期已屆滿，否則不得出售。

(2) 上述書面通知須訂明另一日期，該日期不得早於由將作出通知規定付款當日或之前送達通知日期起計十四(14)日，並須載有聲明，倘於通知所述時間或之前未有付款，則有可能出售股份。

24. 出售所得款項淨額由本公司收取，並用於支付或解除存在留置權股份目前應付的負債或責任，而任何餘額須（在出售前股份中存在並非目前應付的負債或責任的類似留置權規限下）支付予出售時對股份擁有權利的人士或其遺囑執行人、遺產管理人或財產保管人或其可能指示的人士。為令任何有關出售生效，董事會可授權某一人士轉讓所出售股份予買家。買家須登記為獲轉讓股份的持有人，且其毋須理會購買款項的運用情況，且其就該等股份的所有權概不會因出售程式不合規則或不具效力而受影響。

催繳股份

25. 在本章程細則及配發條款規限下，董事會可不時向股東催繳有關彼等所持股份的任何尚未繳付的款項，且各股東應（獲發不少於十四(14)個完整日的通告，其中指明繳付時間及地點）向本公司支付該通告所要求繳交的催繳股款。董事會可決定全部或部分延後、延遲或撤回催繳，惟股東概無權作出任何的延後、延遲或撤回，除非獲得寬限及優待則另當別論。

26. 催繳股款視為於董事會通過授權催繳的決議案時作出，並可按全數或以分期方式繳付。

27. 即使受催繳股款人士其後轉讓受催繳股款的股份，仍然對受催繳股款負有責任。股份的聯名持有人須共同及各別負責支付所有催繳股款及其到期的分期付款或有關的其他款項。

28. 倘若股東未能於指定付款日期前或該日繳付催繳股款，則欠款股東須按董事會釐定的利率（不得超過年息百分之二十(20%)）繳付由指定付款日期起至實際付款日期止有關未繳款項的利息，惟董事會可全權酌情豁免繳付全部或部分利息。

29. 於股東（無論單獨或聯同任何其他人士）悉數付清應向本公司支付的已催繳股款或應付分期付款連同利息及開支（如有）前，該股東概無權收取任何分派或紅利或（無論親自或委任代表）出席任何股東大會及於會上投票（除非作為另一股東的受委代表）或計入法定人數或行使作為股東的任何其他特權。

30. 於有關收回任何催繳到期款項的任何訴訟或其他法律程式的審訊或聆訊中，根據本章程細則，作為應計負債股份的持有人或其中一名持有人記錄於股東名冊，作出催繳的決議案正式記錄於會議記錄，以及催繳通知已正式發給被起訴的股東，即屬證明被起訴股東名稱的足夠證據；且毋須證明作出催繳的董事的委任，亦毋須證明任何其他事項，惟上述事項的證明應為該負債的確證。

31. 於配發時或於任何指定日期就股份應付的任何款項（無論按名義價值或溢價或作為催繳股款的分期付款）視為已正式作出催繳及應於指定付款日期支付，及倘並未支付，則本章程細則的條文應適用，猶如該款項已因正式作出催繳及通知而成為到期應付。

32. 於發行股份時，董事會可就承配人或持有人需付的催繳股款及付款時間的差異作出安排。

33. 董事會可在其認為適當情況下收取任何股東願就所持股份墊付的全部或任何部分未催繳、未付款或應付分期股款（無論以貨幣或貨幣等值形式），而本公司可按董事會決定的利率（如有）支付此等墊付款項的利息（直到此等墊付款項成為當前應就所持股份繳付的款項為止）。就還款意圖向有關股東發出不少於一個月的通告後，董事會可隨時償還股東所墊付的款項，除非於通知屆滿前，所墊付款項已全數成為該等股份的受催繳股款。預先支付的款項不會賦予有關股份持有人參與其後就股份所宣派分派或溢利的權利。

沒收股份

34. (1) 倘催繳股款於其到期應付後仍不獲繳付，則董事會可向到期應付的股東發出通告：—

(a) 要求支付未繳付款額連同任何應計利息及計至實際付款日期及須付款日期的利息；及

(b) 訂明另一日期，該日期不得早於由將作出通告規定付款當日或之前送達通知日期起計滿十四(14)日；及

(c) 聲明倘於該通告所述時間或之前尚有付款，則該等已催繳股款的股份須予沒收。

(2) 如股東不依有關通告的要求辦理，則董事會其後隨時可通過決議案，在按該通告的要求繳款及就該款項支付應付利息前，將該通知所涉及股份沒收，而該項沒收包括於沒收前就沒收股份已宣派而實際未獲派付的一切分派及分紅。

35. 倘任何股份遭沒收，則須向沒收前該等股份的持有人送呈沒收通告。發出通告方面有任何遺漏或疏忽不會令沒收失效。

36. 董事會可接受任何須予沒收股份交回，及在該情況下，本章程細則中有關沒收的提述包括交回。

37. 在根據公司法規定予以註銷之前，遭沒收的任何股份須視為本公司的財產，且可按董事會釐定的條款及方式予以銷售、重新分配或以其他方式出售予有關人士，銷售、重新分配或出售前任何時候，該沒收可按董事會釐定的條款由董事會廢止。

37A. 倘任何股份被沒收及出售，於支付未繳付催繳股款及任何應計利息及開支後的任何餘額須支付予股份被沒收人士或其遺囑執行人、遺產管理人或財產保管人或其可能指示的人士。

38. 股份被沒收人士不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收股份當日該股東就該等股份應付予本公司的一切款項，連同（在董事酌情要求下）按董事會釐定的利率（不得超過年息百分之二十(20%)），由沒收股份日期起至付款日期止有關款項的利息。倘董事會認為適當，董事會可於沒收當日強制執行有關付款，而不會扣除或扣減遭沒收股份的價值，惟本公司已獲支付全額的有關股份全部有關款項，則其責任亦告終止。就本條而言，根據股份發行條款於沒收日期後的指定時間應付的任何款項（無論為股份名義價值或溢價）（即使該時間尚未到來）視為於沒收日期應付，且該款項應於沒收時即成為到期及應付，惟只須就上述指定時間至實際付款日期期間支付其利息。

39. 董事或秘書宣佈股份於特定日期遭沒收即為事實的確證，藉此，任何人士不得宣稱擁有該股份，且該宣佈須（倘有必要由本公司簽立轉讓檔）構成股份的妥善所有權，且獲出售股份的人士須登記為該股份的持有人，而毋須理會代價（若有）的運用情況，其就該股份的所有權概不會因股份沒收、銷售或出售程式有任何不合規則或不具效力而受影響。倘任何股份已遭沒收，則須向緊接沒收前股份登記於其名下的股東發出宣佈通知，及沒收事宜及日期須隨即記錄於股東名冊，惟發出通知或作出任何記錄方面有任何形式的遺漏或疏忽均不會令沒收失效。

40. 即使已作出上述沒收，在任何遭沒收股份銷售、重新分配或以其他方式出售前，董事會可隨時准許遭沒收股份按支付所有催繳股款及其應收利息及就該股份已產生開支的條款及其認為適當的其他條款（若有）購回。

41. 沒收股份不應損及本公司對該股份已作出的任何催繳或應付分期付款的權利。除本章程細則另有訂明外，本公司無責任向股份已被註銷的股東退還任何款項。該股東須獲解除本公司須支付其他催繳股款的任何責任。

42. 本章程細則有關沒收的條文應適用於未有支付根據股份發行條款於指定時間已成為應付的任何款項（無論為股份名義價值或溢價）（猶如該等款項已因正式作出催繳及通知成為應付）的情況。

股東名冊

43. (1) 本公司須存置一本或以上股東名冊，並於其內載入公司法規定的詳細資料。

本公司毋須登記四(4)名以上人士為任何股份的持有人，惟屬已故股東的法

定個人代表則除外。

(2) 本公司須按董事釐定於辦事處或本公司登記代理的辦事處存置股東名冊。本公司可存置一本海外或本地或居於任何地方股東的其他分冊，而董事會於決定存置任何有關股東名冊及其存置所在的過戶登記處時，可訂立及改變有關規例。

44. (1) 股東於給予本公司事先書面通知前有權查閱、複印或摘錄股東名冊，包括本公司組織章程大綱及細則、董事登記冊及會計記錄及股東及該等類別股東決議案（就本第44條而言，合稱「該等文件」）。該等檔須於每個營業日供股東查閱，並受董事會可能施加的有關合理限制，使每個營業日至少騰出兩(2)小時供股東查閱。於根據任何指定證券交易所適用規定發出通知後，或以指定證券交易所接受的任何電子方式作出通知後，股東名冊（包括任何海外或當地或其他股東分冊）整體或就任何類別股份暫停登記期間每年合共不得超過三十(30)日（由董事會釐定）。

(2) 董事會不得拒絕允許股東查閱股東名冊、董事登記冊、會議記錄或股東或該類別股東決議案或以上文的任何部分，或限制查閱檔，包括限制複印或摘錄記錄。

(3) 就本第44條而言，「股東」須視為包括於關鍵時刻名列存管處記錄的存管人。

記錄日期

45. 即使本章程細則有任何其他規定亦然，及在指定證券交易所及公司法的規則下，本公司或董事可釐定任何日期為記錄日期：—

(a) 釐定股東有權收取任何分派、配發或發行的記錄日期，而有關記錄日期可為宣派、派發或作出有關分派、配發或發行的任何日期前後不超過三十(30)日的任何時間；及

(b) 釐定股東有權收取本公司任何股東大會通告並於本公司任何股東大會上投票的記錄日期；

惟就上文(b)段而言，董事可釐定發出股東大會通告的日期或通告可能訂明的有關其他日期作為釐定該等股東有權於股東大會上投票的記錄日期。

登記股份轉讓

46. 在本章程細則規限下，任何股東可將其所有或任何股份以董事會所接納形式

的轉讓文據轉讓，惟在所有情況下，本公司通常接納登記經指定證券交易所批准的轉讓文據形式。轉讓文件須遞交本公司登記。

47. (1) 任何股份的轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽署及有見證人在旁，惟倘承讓人為存管處，根據下文第47(2)條，有關轉讓文據儘管未經存管處或其代表簽署或見證，卻仍屬有效，而且進一步規定，當法團簽署一份須加蓋印章的轉讓文據時，法團的印章及證明可按本條的規定予以接納。董事會亦可決議在一般或任何特定情況下，應轉讓人或承讓人的要求，接受機印方式簽署的轉讓。在承讓人就股份登記於股東名冊前，轉讓人仍得視為該股份的持有人。在承讓人的姓名登記入股東名冊之前，本公司毋須視股份的承讓人為股東。本章程細則概無妨礙董事會確認獲配發人以某一其他人士為受益人放棄獲配發或臨時配發的任何股份。

(2) 倘登記為股份持有人就承讓人而向本公司施加一項責任，則轉讓文據須由承讓人簽署（包括倘承讓人為存管處的情況）。

48. (1) 董事會可全權酌情且毋須給予任何理由通過決議案拒絕或延期登記將任何股份（並非繳足股款股份）轉讓予其不認可的人士，或根據任何僱員股份獎勵計劃發行予僱員而其轉讓仍受限制的任何股份轉讓，而董事會並可（在不損及上述一般性的情況下）拒絕登記本公司受留置權限制的任何股份（並非繳足股款股份）的轉讓，或（惟有關任何股份乃轉讓予已故股東遺產的遺囑執行人、遺產管理人或受託人除外）將有關股份轉讓予多於四(4)名聯名持有人。

(2) 股份概不得轉讓予嬰兒或精神不健全的人士或喪失法律能力的人士。

(3) 在任何適用法律允許下，董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊的股份轉至任何分冊，或將任何分冊的任何股份轉至股東名冊或任何其他分冊。倘作出任何有關轉移，要求作出轉移的股東須承擔轉移成本（除非董事會另有決定）。

(4) 除非董事會另行同意（該同意可能按董事會不時全權酌情釐定的條款及條件作出，且董事會（毋須給予任何理由）可全權酌情作出或收回該同意），否則不可將股東名冊的股份轉至任何分冊或將任何分冊的股份轉至股東名冊或任何其他分冊。與分冊的股份有關的所有轉讓檔及其他所有權檔須提交有關登記處登記並進行登記，而與股東名冊的任何股份有關的所有轉讓檔及其他所有權檔則須提交辦事處或本公司登記代理的辦事處。

(5) 除本章程細則有所規定者外，概無有關轉讓繳足股款股份的任何限制（惟倘指定證券交易所的法例、規則或規例另有規定的情況除外）。

49. 在不限制前一條一般性的情況下，董事會可拒絕確認任何轉讓文據，除非：

- (a) 已就股份轉讓向本公司支付董事會可能不時規定的數額費用（不超過兩新加坡元(S\$2.00) 或指定證券交易所可能釐定須支付的其他數額上限）；
- (b) 轉讓文據僅有關一類股份；
- (c) 轉讓檔連同有關股票及董事會可能合理要求以證明轉讓人有權作出轉讓的憑證（及倘轉讓文據由某一其他人士代表簽署，則須同時送交授權該人士的授權書）一併送交辦事處或本公司登記代理的辦事處或登記處（視乎情況而定）；及
- (d) 轉讓文據已正式妥善蓋章（如適用）。

50. 倘董事會決議拒絕或延期登記任何股份的轉讓，則其須在切實可行的情況下盡快分別向轉讓人及承讓人各自發出拒絕或延期通知。

51. 於根據指定證券交易所的適用規定發出通知後，可暫停辦理股份或任何類別股份的過戶登記，暫停的時間及限期可由董事會決定。

登記股份轉移

52. 倘股東身故，則其一名或以上尚存人（倘已故股東為聯名持有人）及已故股東的法定個人代表人（倘已故股東為唯一持有人）須為就擁有已故股東於股份中權益任何所有權而獲本公司認可的唯一人士。本條概無解除已故聯名股東的財產就該已故股東與他人聯名持有任何股份的任何責任。在公司法條文的規限下，就本條而言，法定個人代表指已故股東的遺囑執行人或遺產管理人或董事會按其絕對酌情權決定獲妥為授權處理已故股東股份的有關其他人士。倘兩名或以上人士登記為一股或多股股份的聯名持有人，則倘若任何一名或多名聯名持有人身故，則餘下一名或多名聯名持有人可全權享有以上一股或多股股份，而本公司毋須就任何一名聯名持有人的遺產承認任何賠償責任，惟屬有關聯名持有人的最後一名尚存人除外。

53. 因股東身故或破產或清盤而依法有權擁有股份的人士於出示董事會可能要求的所有權證據後，可選擇成為股份持有人或提名他人登記為股份的承讓人。倘其選擇成為持有人，則須以書面通知本公司登記辦事處或辦事處（視乎情況而定），以令其生效。倘其選擇他人登記，則須以該人士為受益人執行股份轉讓。

本章程細則有關轉讓及登記股份轉讓的規定須適用於上述通知或轉讓，猶如該股東並無身故或破產及該通知或轉讓乃由該股東簽署。

54. 因股東身故或破產或清盤而依法有權擁有股份的人士應有權獲得於倘其為股份的登記持有人而有權獲得的相同分派及其他利益。然而，倘董事會認為適當，董事會可扣起有關股份的任何應付分派或其他利益的支付，直至該人士成為股份的登記持有人，或獲實質轉讓該等股份，惟倘符合第74(2)條規定，該人士可於會上投票。

無法聯絡股東

54A. (1) 在不損及本公司根據本條(2)段的權利情況下，倘有關支票或付款單連續兩次不獲兌現，則本公司可停止郵寄股息權益支票或股息單。然而，本公司有權於有關支票或付款單首次出現未能送遞而遭退回後即停止郵寄股息權益支票或股息單。

(2) 本公司有權以董事會認為適當的方式出售無法聯絡股東的任何股份，惟只在下列情況下，方可進行出售：

- (a) 有關股份的股息相關的所有支票或付款單（合共不少於三份有關應以現金支付予該等股份持有人款項於有關期間按本公司章程細則許可的方式寄發）仍未兌現；及
- (b) 倘股份上市所在指定證券交易所的規管規則有此規定，本公司按照指定證券交易所的規定於報章以廣告方式發出通告按指定證券交易所規定的方式表示有意出售該等股份，且自刊登該廣告之日起計三(3)個月或指定證券交易所允許的較短期間經已屆滿。

就上文而言，「有關期間」指本條(b)段所述刊登廣告之日前十二年起至該段所述屆滿期間止的期間。

(3) 為令任何有關出售生效，董事會可授權某一人士轉讓上述股份，而由或代表該人士簽署或以其他方式簽立的轉讓文據的效力等同於由登記持有人或獲轉送該等股份而獲有權利的人士簽立的轉讓文據，且買家毋須理會購買款項的運用情況，其就該等股份的所有權概不會因出售程式不合規則或不具效力而受影響。任何出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款項淨額後，即欠負該前股東一筆相等於該等所得款項淨額的款項。概不會就該債項設立信託，亦不會就此支付利息，而本公司毋須對自所得款項淨額（可用於本公

司業務或本公司認為適當的用途) 中賺取的任何款項作出交代。即使持有所出售股份的股東身故、破產或出現其他喪失法律能力或行事能力的情況，有關本條的任何出售仍須為有效及具效力。

股東大會

55. 在第151(1) 條的規限下，本公司的股東週年大會須本公司註冊成立當年以外每年舉行一次，時間和地點由董事會決定。而每屆股東週年大會須於註冊成立日期起計十八(18) 個月內或對上一屆股東週年大會舉行日期起計十五(15) 個月內舉行，除非較長期間並無違反任何指定證券交易所規則或規例(如有)。此外，只要本公司股份在指定證券交易所上市，本公司財政年度結束與本公司股東週年大會日期相隔不得超逾四(4) 個月或指定證券交易所可能訂明或允許的有關其他期間。

56. 股東週年大會以外的各屆股東大會均稱為股東特別大會。股東大會可在董事會決定的世界任何地方舉行。

57. 董事會可於其認為適當的任何時候召開股東特別大會，而在公司法的規限下，倘於遞呈要求日期有權行使不少於所要求召開會上有關事宜總投票權二十分之一的股東發出書面要求，則董事會須召開股東特別大會。股東須向董事會或本公司秘書作出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2) 個月內舉行。倘遞呈後二十一(21) 日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

股東大會通告

58. (1) 股東大會須發出最少十四(14) 日的通告予發出通告日期名列股東名冊及有權於股東大會上投票的該等人士。股東週年大會或為考慮通過特別決議案而召開的股東特別大會須發出最少二十一(21) 日的通告。召開股東大會(不論有關會上是否將考慮通過特別決議案) 的通知期可能較上述所規定者為短：—

(a) 如為召開股東週年大會，由全體有權出席及投票的股東；
及

(b) 如為任何其他大會，則由大多數有權出席及就會上將考慮的所有事宜投票的股東(合共持有不少於總投票權的百分之九十五(95%))；

而就此而言，親身出席股東大會的股東須視為其本身放棄投票。

(2) 只要本公司股份在新加坡證券交易所上市，任何股東大會須於新加坡流通英文日報上以廣告方式發出最少十四(14)日的通告並向指定證券交易所作出書面通知。

(3) 通告限期不包括送達或視作送達通告之日和大會將舉行之日，而通告須列明大會舉行的日期、時間及地點，及如為特別事項，則有關事項的一般性質。為考慮特別事項而召開股東大會的任何通告，須隨附一份有關本公司就該特別事項提呈任何決議案的影響的聲明。召開股東週年大會的通告，須列明為週年大會。各股東大會通告須發出予所有股東（除根據本章程細則條文或股東所持股份的發行條款規定，無權接收本公司有關通告的股東外），及各董事和核數師。

(4) 秘書可根據本章程細則條文延遲任何所召開的股東大會（本章程細則要求召開的會議除外），惟須於該會議時間前向各股東發出延遲通告。延遲會議日期、時間及地點的新通告須根據本章程細則條文向各股東發出。

59. 因無心之失而未能給予會議通告或（如委任文據與通告一併寄發）有關委任文據予有權接收該通告的任何人士，或股東並無接收該通告或該委任文據的事實概不會令該大會上通過的任何決議案或議程無效。

股東大會的議事程式

60. (1) 股東可以電話或各名參與會議人士同時及即時溝通上暢通無阻的其他電子方式參與任何股東大會，而參與有關會議構成親身出席有關會議。

(2) 在股東特別大會處理的事項及在股東週年大會處理的事項均被視為特別事項，惟批准派息；省覽及採納賬目及資產負債表及董事會與核數師報告及資產負債表須附加的其他文件；選舉董事及委任核數師及其他高級職員以替任輪值退任的人士；釐定核數師酬金，並就董事酬金或額外酬金投票。

(3) 股東大會議程開始時如無足夠法定人數出席，則不可處理任何事項，惟仍可委任大會主席。除本條另有規定外，兩(2)名親自出席的股東（或如股東為法團，其正式授權代表）或受委代表（惟倘若本公司於任何時候只有一名股東，則該名親自出席的股東（或如股東為法團，其正式授權代表）或受委代表）即組成處理該時本公司所舉行任何股東大會上事項的法定人數。

61. 倘於大會指定舉行時間後三十(30)分鐘（或大會主席可能決定等候不超過一

小時的較長時間），並無法定人數出席，則（倘應股東要求而召開）須予散會。在任何其他情況下，則須押後至下星期同日同一時間及地點或董事會可能釐定的其他時間及地點舉行。倘於有關續會上，於大會指定舉行時間起計半小時內並無法定人數出席，則須予散會。

62. 董事會主席（如已獲委任）須出任主席主持各屆股東大會。倘於任何大會上，主席於大會指定舉行時間後十五(15)分鐘內未能出席或不願擔任主席，則在場董事須推舉其中一名出任，或倘只有一名董事出席，則其須出任主席（如願意出任）。倘概無董事出席或出席董事概不願主持，或倘獲選主席須退任，則親自或受委代表出席且有權投票的股東須推舉其中一名出任主席。

63. 在有法定人數出席的任何大會上取得同意後主席可（及倘大會作出如此指示則須）押後大會舉行時間及變更大會舉行地點（時間及地點由大會決定），惟於任何續會上，概不會處理倘並無押後舉行大會可於會上合法處理事務以外的事務。倘大會押後十四(14)日或以上，則須就續會發出至少七(7)個完整日的通告，其中指明續會舉行時間及地點，惟並無必要於該通告內指明將於續會上處理事務的性質及將予處理事務的一般性質。除上述者外，並無必要就任何續會發出通告。

64. 倘建議對考慮中的任何決議案作出修訂，惟遭大會主席真誠裁定為不合程式，則該實質決議案的議程不應因該裁定有任何錯誤而失效。倘屬正式作為特別決議案提呈的決議案，在任何情況下，對其作出的修訂（更正明顯錯誤的僅屬文書修訂除外）概不予考慮，亦不會就此投票。

投票

65. 在本章程細則所賦予或根據本章程細則所規定任何股份當時所附有關投票的任何特別權利或限制下，在任何股東大會上，(i) 每名親自出席的股東（或倘為法團，則為根據第83條正式獲授權出席的代表）或受委代表於舉手錶決時，將有一票，而當有超過兩名受委代表出席代表股東（不包括存管處）時，大會主席有權決定哪一名受委代表有權投票，及(ii) 另於投票表決時，每名親自或由受委代表出席的股東（或倘股東為法團，其正式授權代表），可就其持有或代表的每股繳足股款股份（並已支付本公司所催繳的所有股款）擁有一票，惟就催繳或分期付款前的未繳股款繳足或入賬列為繳足股款的股份而言，則不能視為上述目的的繳足股款股份。除非由指定證券交易所要求或（在宣佈舉手錶決結果或撤回任何其他作投票表決的要求時或之前）由下列人士要求以投票作表決，否則所有提呈在大會上表決的決議案將以舉手形式投票：—

- (a) 由該大會主席提出；
- 或

- (b) 由當時有權在大會上投票的最少三名親自出席的股東（或倘股東為法團，其正式授權代表）或受委代表提出；或
- (c) 由有權在大會上投票且持有不少於所有股東的全部投票權十分之一的一名或多名親自出席的股東（或倘股東為法團，其正式授權代表）或受委代表提出；或
- (d) 由持有賦予權利在股東大會上投票且已繳足股款總額的本公司股份數目不少於所有賦予該項權利且繳足股款的股份十分之一的一名或多名親自出席的股東（或倘股東為法團，其正式授權代表）或受委代表提出；或
- (e) 倘存管處為股東，由最少三名代表存管處的受委代表提出。

由股東的受委代表（或倘股東為法團，其正式授權代表）要求表決，將視作猶如由股東要求表決。

66. 除非正式要求投票表決，且並無撤回有關要求，否則主席宣佈決議案已獲通過，或一致或經特定大多數票通過或並無經特定大多數票通過或遭否決，以及記錄於本公司會議記錄，將為有關事實的確證，而毋須以記錄有關決議案贊成或反對票的數目或比例作為證明。

67. 倘有正式要求以投票方式表決，該投票表決的結果應被視為要求進行投票表決的會議的決議案論。

68. 有關要求以投票表決選舉主席或續會作出的表決須實時進行。要求以投票表決的任何其他事項則須按主席所指示形式（包括使用選舉票、投票單或投票表格）即時或在主席所決定時間（不遲於作出要求後三十(30)日內）及地點進行。並無即時進行的投票毋須（除非主席另行作出指示）作出通知。

69. 要求投票表決並不妨礙大會的繼續進行或繼續處理任何其他事務（已要求進行投票表決的事務除外），而在主席同意的情況下，進行投票表決的要求可於大會結束前或進行點票前（以較早發生者為準）隨時撤回。

70. 投票表決時，可親自或由受委代表投票。

71. 投票表決時，有權投一票以上的人士毋須盡投其票數，亦毋須以同一方式盡投其票。

72. 倘票數相同，則（不論以舉手或投票方式表決）除其可能已投任何其他票數外，該大會主席有權投第二票或決定票。

73. 倘為任何股份的聯名持有人，任何一名聯名持有人可親自或委派受委代表出席股東大會及作為股東在會上發言。倘僅有其中一名聯名持有人親自或委派受委代表出席股東大會，其可就該股份投票，猶若其為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席任何大會，則優先者投票（無論親自或委派受委代表）後，其他聯名持有人不得投票，就此而言，優先權按其就聯名持有股份於股東名冊的排名而定。就本條而言，已故股東（任何股份以其名義登記）的若干遺囑執行人或遺產管理人視為股份的聯名持有人。

74. （1）倘股東為有關精神健康的病人或已由任何具司法管轄權（可保護或管理無能力管理其本身事務人士的事務）法院頒令，則可由其財產接管人、監護人、財產保管人或獲有關法院委派具財產接管人、監護人或財產保管人性質的其他人士投票（不論以舉手或投票表決方式），而該等財產接管人、監護人、財產保管人或其他人士可委任代表於投票表決時投票，亦可以其他方式行事及就股東大會而言，視作猶如該等股份的登記持有人，惟須於大會或續會或投票表決（視乎情況而定）舉行時間不少於四十八（48）小時前，向辦事處、總辦事處或登記處（如適用）遞呈董事會可能要求的證明擬投票人士有權投票的憑證。

（2）根據第53條有權登記為任何股份持有人的任何人士可於任何股東大會上以相同於該等股份持有人的方式就該等股份投票，惟其須於擬投票的大會或續會（視乎情況而定）舉行時間至少四十八（48）小時前，令董事會信納其對該等股份的權利，或董事會已事先批准其於該大會上就該等股份投票的權利。

75. 除非董事會另有決定，否則於股東已正式登記及已就該等股份向本公司支付目前應付的所有催繳或其他款項前，股東概無權出席任何股東大會並於會上投票及計入大會的法定人數。

75A. 倘本公司知悉任何股東根據指定證券交易所的規則須就本公司的任何特定決議案放棄投票，或被限制僅可投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則該股東或其代表違反該項規定或限制所投下的任何票數將不予計算。

76. 倘：

—

（a）須對任何投票者的資格問題提出任何反對；
或

- (b) 原不應予以點算或原應予以否決的任何票數已點算在內；
或
- (c) 原應予以點算的任何票數並無點算在內；

除非該反對或失誤於作出或提出反對或發生失誤的大會或（視乎情況而定）續會上提出或指出，否則不會令大會或續會有關任何決議案的決定失效。任何反對或失誤須交由大會主席處理，且倘主席裁定該情況可能已對大會決定產生影響，方會令大會有關任何決議案的決定失效。主席有關該等事項的決定須為最終及不可推翻。

委任代表

77. (1) 凡有權出席本公司大會並於會上投票的任何股東均有權委任一名或以上代表於同一股東大會上代其出席、發言及投票，惟倘股東為存管處或結算所（或其代名人）：—

- (a) 存管處或結算所（或其代名人）可委任代表於同一股東大會上代其出席、發言及投票，每名受委代表有權代表存管處行使存管處可行使的相同權力，包括以舉手方式獨立投票的權利（儘管第65條的規定）；
- (b) 除非存管處以書面通知向本公司訂明，否則存管處須視為已委任於不早於相關股東大會時間四十八(48)小時前由存管處提供予本公司的存管處記錄所顯示個人及其姓名的各存管人為存管處的代表，於本公司股東大會上代表存管處投票，且不論本章程細則中任何其他條文的規定，根據本第77(1)(b)條任命代表無須代表文據或遞交任何代表文據；
- (c) 本公司須接納存管處認可作股東大會上相關日期使用的代表委任表格（「中央託收代表委任表格」）在各方面均為有效，有關表格用以提名存管人（「提名存管人」）及允許該提名存管人提供其自己以外的一名或多名人士，作為存管處委任的一名或多名受委代表。本公司於釐定有關向其提呈的已填妥中央託收代表委任表格的投票及其他事宜的權利時，必須考慮中央託收代表委任表格所發出的指示以及其中所載的附註（如有）。呈交任何中央託收代表委任表格不應影響第77(1)(b)條的運作，亦不得排除因第77(1)(b)條獲委任為受委代表的存管人出席有關大會並於會上投票，惟倘該存管人親身出席，則所呈交其名列為提名存管人的中央託收代表委任表格須視為已撤銷論；
- (d) 倘提名存管人的姓名並無名列不早於相關股東大會時間四十八(48)小時前由存管處提供予本公司的存管處記錄，則本公司須拒絕接納任何提名存管人的

中央託收代表委任表格；及

(e) 於投票表決時，存管人或根據中央託收代表委任表格就該存管人委任的代表能投的最高票數須為按不早於相關股東大會時間四十八(48)小時前由存管處提供予本公司的存管處記錄顯示計入該存管人證券賬戶的股份數目，不論該數目多於或少於任何中央託收代表委任表格或由存管處或代其簽立委任文據中訂明的數目。

(2) 在任何情況下如委任文據委任一名以上代表（包括使用中央託收代表委任表格的情況），各受委代表將代表相關股權的比例須於委任文據中訂明。

(3) 受委代表毋須為股東，此外在第77(1)條的規限下，代表個人股東或代表法團股東的一名或多名代表均有權代表股東行使該股東可行使的相同權力，包括以舉手方式獨立投票的權利（儘管第65條的規定）。投票表決時，受委代表毋須盡投其票數，亦毋須以同一方式盡投其票。

78. 委任代表的檔須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署或（倘委任人為法團）則須蓋上其印章或由高級人員、授權人或其他有權簽署人士簽署，或如屬存管處，則由其正式授權人員按存管處認為適合的某些機印方式或系統簽署。由其高級人員聲稱代表法團簽署的代表委任檔視為（除非委任代表檔註明不適用）該高級人員已獲正式授權代表法團簽署代表委任檔，而毋須提供進一步的事實證據。

79. 委任代表檔及（倘董事會要求）代表委任人（就此而言，須包括存管人）簽署委任代表檔的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明的授權書或授權檔副本，須於大會或其續會（該檔內列名的人士擬於會上投票）指定舉行時間不少於四十八(48)小時前，或如投票表決於大會或其續會日期後進行，則須於指定表決時間不少於二十四(24)小時前，交回召開大會通告或其附註或隨附的任何檔內就此目的可能指定的有關地點或其中一個有關地點（如有），或（倘並無指明地點）於登記處或辦事處（倘適用），而倘未能如期交回，則委任文據將不被視為有效論。委任代表檔於其內指定的簽立日期起計十二(12)個月屆滿後即告失效，惟於續會或於會上要求以投票方式表決或原訂於由該日起十二(12)個月內舉行大會的續會則除外。交回委任代表檔後，股東仍可親自出席所召開的大會並於會上投票，在此情況，委任代表檔視為已撤銷。

80. 委任代表檔須以任何普通或一般格式（包括存管處不時批准的任何格式）或董事會可能批准的其他格式（惟不可使用兩種表格）及倘董事會認為適當，董事會可隨任何大會通告寄出大會適用的委任代表檔。委任代表檔須視為賦有授權，

受委代表可酌情就於大會（就此發出委任代表檔）上提呈有關決議案的任何修訂要求或聯合要求以投票方式表決及投票。委任代表檔須（除非委任代表檔註明不適用）對與該文件有關大會的任何續會同樣有效。

81. 即使當事人早前身故或精神失常或已簽立撤銷委任代表檔或撤銷委任代表檔下作出的授權，惟並無以書面方式將有關身故、精神失常或撤銷於委任代表檔適用的大會或續會召開或進行投票表決前至少兩(2)小時前告知本公司辦事處或登記辦事處（或召開大會通告或隨附寄發的其他文件指明的送交委任代表文件的其他地點），則根據委任代表檔的條款作出投票仍屬有效。

82. 根據本章程細則，股東可委任委任代表進行的任何事項均可同樣由其正式委任的授權人進行，且本章程細則有關委任代表及委任代表檔的規定將加以適當的變更後適用於有關任何該等授權人及據以委任授權人的文件。

由代表行事的公司

83. (1) 身為股東的任何公司可透過董事或其他管治機構的決議案授權其認為適合的人士擔任於本公司任何大會或任何類別股東大會的代表。獲授權人士有權代表法團行使倘法團為個別股東可行使的同等權力，且就本章程細則而言，倘獲授權人士出席任何有關大會，則須視為該法團親自出席。

(2) 倘股東為存管處（或其代名人，在各情況下為法團），則可授權其認為適合的人士擔任於本公司任何大會或任何類別股東大會的代表，惟該授權須指明獲授權各代表所代表的股份數目及類別。根據本條條文獲授權的各人士有權行使存管處（或其代名人）可能使的同等權利及權力，猶如該人士為存管處（或其代名人）所持本公司有關授權訂明數目及類別股份的登記持有人，包括以舉手方式獨立投票的權利。

(3) 倘身為法團的結算所（或其代名人）為股東，則結算所或其代名人（如適用）可授權其認為適合的人士擔任於本公司任何大會或任何類別股東大會的代表，惟若多於一人獲授權，該授權須指明獲授權各代表所代表的股份數目及類別。根據本條條文獲授權的各人士須視為已獲正式授權，而毋須提供進一步的事實證據，並有權行使結算所（或其代名人）可行使的同等權利及權力，猶如該人士為結算所（或其代名人）所持本公司股份的登記持有人。

(4) 本章程細則凡有關法團股東的正式授權代表的任何提述，乃指根據本章程細則規定獲授權的代表。

股東書面決議案

84. 在公司法規限下，就本章程細則而言，由當時有權收取本公司股東大會通告及出席大會並於會上投票的所有人士或其代表簽署的書面決議案（以有關方式明確或隱含地表示無條件批准）須視為於本公司股東大會上獲正式通過的決議案及（倘適用）獲如此通過的特別決議案。任何該等決議案應視為已於最後一名股東簽署決議案當日舉行的大會上獲通過，及倘決議案聲明某一日期為任何股東的簽署日期，則該聲明應為該股東於當日簽署決議案的表面證據。該決議案可能由數份相同格式的檔（均由一名或以上有關股東簽署）組成。

董事會

85. (1) 董事人數須由本公司首名或多名董事釐定，其後本公司可不時以普通決議案增減董事人數上限，惟董事人數不得少於一(1)人。全體董事應為自然人。董事須於本公司註冊成立日期起計六(6)個月內先由本公司首名登記代理推選並委任，其後本公司可於任何股東大會上以普通決議案委任任何人士為董事作為新增董事或以填補空缺。

(2) 董事會應有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補空缺或作為新增董事。

(3) 董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格，而並非股東的董事或替任董事（視乎情況而定）有權收取本公司任何股東大會及本公司任何類別股份的任何股東大會的通告及出席該等大會並於會上發言。

(4) 儘管本章程細則有所規定，董事可於其任期屆滿前任何時候（不論有沒有理由），或在本公司與該董事協定後由以下人士罷免，惟不影響根據任何有關協議而作出的任何申索賠償：

(a) 股東於為罷免董事或包括罷免董事等目的而召開及根據本章程細則舉行的股東大會上以普通決議案或根據本章程細則通過書面決議案作出；或

(b) 董事會於為罷免董事或包括罷免董事等目的而召開及根據本章程細則舉行的股東大會上以大多數票或全體董事（將罷免董事除外）簽署的書面決議案作出。

(5) 根據上文第85(5)(a)或(b)條（視乎情況而定）召開的會議通告須列明會議的目的或包括罷免董事等多項會議目的。

(6) 董事會因根據上文(4)(a)分段條文罷免董事而產生的空缺，可透過股東於大會上推選或委任一名或以上人士為董事，或於有關董事遭罷免的大會上以書面決議案通過來填補，或在沒有進行推薦或委任的情況下，股東可授權董事會委任一名或以上人士為董事以填補剩餘尚未填補的任何空缺。

(7) 任何為填補空缺或作為新增董事而由股東或董事會委任（視乎情況而定）的董事，須於本公司下屆股東週年大會上退任，惟符合資格於該會上膺選連任。

董事退任

86. (1) 各董事須至少每三(3)年退任一次，為此，於每屆股東週年大會上，當時在任三分之一的董事（或倘數目並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的數目）須輪值告退，惟任何填補空缺或作為新增董事而由股東或董事會委任的董事不得計算入須輪流告退的董事人數內。

(2) 輪值退任的董事須包括（就確定輪席退任董事數目而言屬必需）任何擬退任且不願膺選連任的董事。任何其他退任的董事應為自彼等上次獲重選或獲委任起計任期最長而須輪值退任的其他董事，倘不同人士於同日成為或對上一次於同日獲重選為董事，則以抽籤方式決定退任人選（除非彼等之間另有協定）。退任董事將符合資格膺選連任。

(3) 在董事根據本章程細則任何條文退任的大會上，本公司可以普通決議案推選退任董事或其他合資格獲委任人士填補有關空缺。如無推選有關人士，則退任董事被視為已獲重選，惟在以下任何情況下除外：

(a) 在該大會上明確決議不再填補有關空缺，或重選該董事的決議案已在大會上提出並已遭否決；或

(b) 該董事以書面通知本公司其不願重選。

退任於會議結束前不得生效，惟通過決議案選舉其他人士取代退任董事，或其重選的決議案已在大會上提出並已遭否決除外，因此，獲重選或被視為已獲重選的退任董事，其任期將繼續且無間斷。

87. 任何人士（非退任董事）均合乎資格在任何股東大會上參選董事，惟有意提名其參選的股東在大會舉行前至少十一(11)個完整日前向辦事處或登記處提交由其提名人正式簽署的通告，列明參選人同意提名及表明其願意參選，或該股東欲提名其參選的意向。如屬董事推薦參選的人士，則僅須九(9)個完整日的通告，

而各個及每次提名參選以加入董事會的通告須在大會舉行前至少七(7)日送達各股東。提交本條所述通知的期間，不得早於就指定作該選舉發送股東大會通知之後一日開始，亦不得遲於該股東大會舉行日期之前七(7)日結束。

喪失董事資格

88. 在下列情況下董事須離職：

- (1) 倘以書面通知送呈本公司辦事處或在董事會會議上提交辭任通知辭職。辭呈由本公司接獲通知之日或通知可能訂明的另一較後日期起生效；
- (2) 倘神智失常或身故；
- (3) 倘未經董事會特別批准而在連續六(6)個月內擅自缺席董事會會議，且其替任董事（如有）於該期間並無代其出席會議，而董事會議決將其撤職；或
- (4) 倘破產或接獲接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (5) 倘法例禁止出任董事或根據公司法不符合資格出任董事；或
- (6) 倘因規程任何條文須停止出任董事或根據本章程細則遭撤職。

88A. 倘董事因技術理由以外原因不合資格出任任何司法權區的董事，則董事必須即時辭任。

執行董事

89. (1) 董事會可不時委任當中一名或多名成員為董事總經理或等同職位的人士、聯席董事總經理或副董事總經理或出任本公司任何其他職位或行政主管職位，任期（受限於其出任董事的持續期間）及條款由董事會決定，董事會並可撤回或終止該等委任。上述的任何撤回或終止委任應不影響該董事向本公司提出或本公司向該董事提出的任何申索賠償。根據本條獲委任職位的董事須受與本公司其他董事相同的撤職規定規限，及倘其因故不再擔任董事職位，則應（受其與本公司所訂立任何合約的條文規限）依照事實及即時終止其職位。倘獲委任固定任期，有關任期不得超逾五(5)年。

(2) 董事總經理或等同職位人士在任何時候均受董事會控制，惟在此規限下，董事會可不時按其認為適當委託並賦予當時董事總經理根據本章程細則可予行使

的有關權力，並按其認為適宜的有關時間賦予有關權力，根據有關條款及條件以及有關限制予以行使，且可賦予與董事會並行的權力或排除及取代董事會全部或任何權力。董事會亦可不時撤銷、撤回、修訂或改變所有或任何有關權力。

90. 儘管第95、96、97及98條另有規定，根據第89條獲委職位的執行董事應收取由董事會可能不時釐定的酬金（無論透過薪金、傭金、分享溢利或其他方式或透過全部或任何該等方式）及其他福利（包括退休金及／或恩恤金及／或其他退休福利）及津貼，作為其董事酬金以外的收入或取代其董事酬金，惟在任何情況下均不會以傭金或按營業額的百分比形式支付其酬金。

替任董事

91. 任何董事均可隨時藉向辦事處或登記處遞交通告或在董事會議上委任根據公司法並非不合資格成為董事的任何人士（不包括另一董事）作為其替任董事。除非之前經董事會大多數票批准，否則有關委任只於經及有待批准後方為有效。如上所述委任的任何人士均享有其獲委替任的該名或該等董事的所有權利及權力，惟該人士在決定是否達到法定人數時不得被計算多於一次。替任董事可由作出委任的人士於任何時間罷免，在此項規定規限下，替任董事的任期將持續，直至就董事所委任的該名替任董事因故不再擔任董事。替任董事的委任或罷免須經由委任人簽署通知並遞交辦事處或登記處或在董事會會議上呈交，方始生效。替任董事不得出任一名以上董事的替任董事。替任董事有權在與作出委任的董事相同範圍內接收董事會會議或董事委員會會議的通告，並有權在作為董事的範圍內出席作出委任的董事未有親自出席的任何上述會議及在會議上表決，以及一般地在上述會議上行使及履行其委任人作為董事的所有職能、權力及職責，而就上述會議的議事程式而言，本章程細則將猶如其為董事般適用。

92. 替任董事僅就公司法而言為一名董事，在履行其獲委替任的董事的職能時，僅受公司法與董事職責及責任有關的規定所規限，並單獨就其行為及過失向本公司負責而不被視為作出委任的董事的代理。替任董事有權訂立合約以及在合約或安排或交易中享有權益及從中獲取利益，並在猶如其為董事的相同範圍內加以適當的變更後獲本公司償還開支及作出彌償，但其以替任董事的身份無權從本公司收取任何董事袍金，惟只有按委任人向本公司發出通告不時指示的原應付予委任人的該部分（如有）酬金除外。替任董事不得出任一名以上董事的替任董事。

93. 倘替任董事的委任人當時並非位於其常駐地點或無法聯絡或無法履行職務，除非其委聘書註明不適用，否則其委任人身為股東的替任董事就董事會或董事委員會任何書面決議案的簽署須與其委任人的簽署具相同效力。

94. 如替任董事的委任人因故不再為董事，其將因此事實不再為替任董事。然而，該替任董事或任何其他人士可由各董事再委任為替任董事，惟如任何董事在任何會議上退任但在同一會議上獲重選，則緊接該董事退任前有效的根據本章程細則作出的該項替任董事委任將繼續有效，猶如該董事並無退任。

董事袍金及開支

95. 本公司可於股東大會不時釐定董事的一般酬金，其不得增加，惟根據在股東大會上通過的普通決議案則除外，而該項建議增加的通知須於召開股東大會的通告內提供。除經表決通過的決議案另有規定者外，該薪酬須按董事會同意的比例及方式分派予董事會，如未能達成協議，則由董事平分，惟在任時間僅為有關應付薪酬期間其中部分的任何董事將僅可就其在任期間按比例收取該等部分的薪酬。該等薪酬應視為按日累計。

96. 每名董事可獲償還或預付所有旅費、酒店費及其他雜費，包括出席董事會會議、董事委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或因執行董事職務所合理支出或預期支出的費用。

97. (1) 倘任何董事應要求就任何目的為本公司前往海外公幹或居留或提供任何董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付額外酬金（不論以薪金、傭金、分享利潤或其他方式支付），作為任何其他章程細則所規定或根據任何其他章程細則的任何一般薪酬以外或代替該一般薪酬的額外薪酬。

(2) 董事薪酬（包括根據上述第97(1)條的任何薪酬）（不包括執行董事）將以固定款項支付，但任何時候均不能以溢利或營業額的傭金或百分比支付，且董事（不論是執行董事或其他人士）的薪酬概無以營業額的傭金或百分比支付。

98. 董事會在向任何董事或前董事作出任何付款以作為離職補償或退任代價或退任有關付款（並非董事按合約可享有者）前，須於股東大會上取得本公司批准。

董事權益

99. 董事可：

(a) 於在任董事期間兼任本公司的任何其他受薪職位或職務（但不可擔任核數師），其任期及條款由董事會決定。董事可就任何其他受薪職位或職務而獲支付的任何酬金（無論以薪金、傭金、分享溢利或其他方式支付），應為任何其他章程細則所規定或根據任何其他章程細則以外的酬金；及 / 或

- (b) 由本身或其商號以專業身份（核數師除外）為本公司行事，其或其商號並可就專業服務獲取酬金，猶如其並非董事；及 / 或
- (c) 繼續擔任或出任由本公司創辦的或本公司作為賣方、股東或其他身份而擁有權益的任何其他公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、執行董事、經理或其他高級人員或股東，且（除非另行約定）毋須交代其因出任該等其他公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、執行董事、經理、其他高級人員或股東或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、利潤或其他利益。倘本章程細則另有規定，董事可按其認為適當的方式就各方面行使或促使行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的或其作為該其他公司的董事可行使的投票權（包括投票贊成任命董事或其中任何一名為該其他公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、執行董事、經理或其他高級人員的決議案），或投票贊成或規定向該其他公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、執行董事、經理或其他高級人員支付酬金。儘管任何董事可能或即將被委任為該公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、執行董事、經理或其他高級人員及就此可能在以上述方式行使投票權時有利害關係，其仍可以上述方式行使投票權投贊成票。

100. 在公司法及本章程細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其受薪職位或職務任期的合約或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得被撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益，惟董事須按照第101條披露其於有利害關係的合約或安排中的利益性質。

101. 董事倘在任何知情的情況下，與本公司訂立的合約、安排或交易或建議訂立的合約、安排或交易有任何直接或間接利益關係，則須於首次（倘當時已知悉存在利益關係）考慮訂立合約或安排的董事會會議中披露或申明其利益性質；倘董事當時並不知悉存在利益關係，則須於知悉擁有或已擁有此項利益關係後的首次董事會會議中披露或申明其利益性質。就本條而言，董事向董事會提交一般通告表明：

- (a) 其為一特定公司或商號或其他人士的股東、董事、高級職員或受託人並被視為於通知日期後與該公司、商號或人士訂立的任何合約、安排或交易中擁有權益；或

- (b) 其被視為於通告日期後與其有關連的特定人士訂立的任何合約、安排或交易中擁有權益；

就任何上述合約、安排或交易而言，應視為本條下的充分利益申明，惟除非通告在董事會會議上發出或董事採取合理步驟確保通知在發出後的下一董事會會議上提出及宣讀，否則通知無效。就本條而言，除非向董事會各董事作出或提呈披露，否則不得視作已作出披露。

102. (1) 董事不得對任何涉及彼或其任何聯繫人直接或間接擁有重大利益的任何合約、安排或交易或建議合約、安排或交易的董事會決議案投票，亦不得被計入出席董事會會議的法定人數內，惟此限制不適用於以下任何事項，包括：

—

(a) 就該名董事應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或引致或承擔的責任而向該名董事提供任何抵押或彌償保證的任何合約、安排或交易；

(b) 就董事本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證承擔全部或部分責任或提供抵押的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約、安排或交易；

(c) 董事僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與本公司股份或債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約、安排或交易；

(d) 與董事僅以高級職員或行政人員或股東身分（公司身份除外）而直接或間接擁有權益的任何其他公司或該董事連同其任何聯繫人（定義見（倘適用）指定證券交易所規則或規例）在股份中實益擁有（透過其於本公司的權益（如有）除外）已發行股份或任何類別股份表決權百分之五(5%) 或以上的公司（或其藉此衍生權益的任何第三方公司）除外）有關的任何合約、安排或交易；或

(e) 有關採納、修訂或執行為本公司或其任何附屬公司的董事及僱員而設的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議，而該等建議或安排並無給予任何董事任何與該等計劃或基金有關的僱員未獲賦予的特權或利益。

(2) 凡董事及其聯繫人（定義見（倘適用）指定證券交易所規則或規例）直接或間接持有或實益擁有（透過其於本公司的權益（如有）除外）任何類別股份或股東可享有投票權百分之五(5%) 或以上的公司（或該董事從而獲得有關權益的

任何第三方公司)，於持股期間及僅於此情況下，一律視為由該董事擁有百分之五(5%)或以上的權益。就本段而言，董事作為受託人或託管人所持有而本身並無實益的任何股份、於一項信託（當中只要在部分其他人士有權就此收取收入的情況下，則董事的權益將還原或為剩餘）中的任何股份、董事僅以單位持有人身份擁有權益的認可單位信託計劃所涉的任何股份及不附有股東大會投票權的任何股份並不計算在內。

(3) 倘董事及其聯繫人（定義見（倘適用）指定證券交易所規則或規例）合共持有百分之五(5%)或以上權益的公司於合約或安排中擁有重大利益，則該董事亦視為在該合約或安排中擁有重大利益。

(4) 如在任何董事會會議上有人質疑任何董事（會議主席除外）是否擁有重大利益，或質疑任何董事（會議主席除外）是否具有投票權，而該等問題在有關董事自願放棄投票下仍未獲解決，則應由會議主席裁決，而其就該另一名董事作出的決定將為最終及不可推翻的，除非該董事並無如實向董事會披露其所知悉本身的相關利益性質或數額。如上述問題涉及會議主席，則應由董事會通過決議案（主席不得就此投票）裁決，而有關決議案將為最終及不可推翻的，除非主席並無如實向董事會披露其所知悉本身的相關利益性質或數額。

董事的一般權力

103. (1) 本公司業務及事務由董事會管理或由董事會指示或監督，董事會可支付本公司成立及註冊所招致的所有開支，並可行使本公司所有權力（不論關於本公司業務管理或其他方面），惟根據規程或章程大綱或本章程細則規定須由本公司於股東大會行使的權力除外。董事擁有管理、指示及監督本公司業務及事務所需的一切權力。本條給予的一般權力不受任何其他章程細則給予董事會的任何特別授權或權力所限制或限定。

(2) 任何在一般業務過程中與本公司訂立合約或交易的人士有權倚賴由任何兩名董事共同代表本公司訂立或簽立（視屬何情況而定）的任何書面或口頭合約或協議或契據、檔或文據，而且上述各項應視為由本公司有效訂立或簽立（視屬何情況而定），並在任何法律規定的規限下對本公司具約束力。

(3) 在不影響本章程細則所賦予一般權力的原則下，謹此明確聲明董事會擁有以下權力：—

(a) 給予任何人士權利或選擇權以於某一未來日期要求按可能協定的有關價格獲配發任何股份。

- (b) 給予本公司任何董事、高級人員或受僱人在任何特定業務或交易中的權益，或是參與當中的利潤或本公司的一般利潤，以上所述可以是額外加於或是代替薪金或其他報酬。
- (c) 在公司法條文的規限下，議決本公司按有關法例規定的方式取消在英屬處女群島註冊並在英屬處女群島以外的指名國家或司法權區繼續註冊。
- (4) 除了於本章程細則採納日期有效的香港法例第32章公司條例第157H條准許外（如本公司為在香港註冊成立的公司），及除了根據公司法獲准許外，本公司不得直接或間接：
- (i) 向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人（按指定證券交易所規則（如適用）的定義）作出貸款；
 - (ii) 就任何人士向董事或上述董事作出的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押；或
 - (iii) 向一名或以上董事持有（共同或各別或直接或間接）控制權益的另一公司作出貸款，或就任何人士向該其他公司作出的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

只要本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市，第103(4)條即屬有效。

104. (1) 董事會可在任何地方就管理本公司任何事務而成立任何地區或地方董事會或代理處，並可委任任何人士出任該等地方董事會的成員或任何經理或代理，並可釐定其酬金（形式可以是薪金或傭金或賦予參與本公司利潤的權利或兩個或以上此等模式的組合）以及支付該等人士因本公司業務而僱用的任何職員的工作開支。

(2) 在公司法的規限下，董事會可向任何地區或地方董事會、經理或代理轉授董事會獲賦予或可行使的任何權力及授權（包括加蓋印章的權力及授權）及酌情權（其催繳股款及沒收股份的權力除外）連同再作轉授的權力，並可授權任何該等董事會的成員填補當中任何空缺及在儘管有空缺的情況下行事，惟有關地方董事會、經理或代理並不擁有以下各項的任何權力或授權：

- (a) 修改章程大綱或本章程細則；
- (b) 更改本公司辦事處或登記代理；

- (c) 指派董事委員會；
 - (d) 轉授董事委員會權力；
 - (e) 委任或罷免董事；
 - (f) 委任或罷免代理；
 - (g) 釐定董事薪酬；
 - (h) 批准合併、綜合或安排的計劃；
 - (i) 就公司法第198(1)(a)條宣告無力償債或批准清盤計劃；
 - (j) 根據公司法第57(1)條作出判決，本公司將於緊隨建議分派後通過償付能力測試；或
 - (k) 授權本公司繼續以根據英屬處女群島以外司法權區的法例註冊成立的公司經營。
- (3) 上述任何委任或權力轉授均可按董事會認為適合的條款及條件規限而作出，董事會並可罷免如上所述委任的任何人士以及可撤回或更改該等權力轉授或所賦予權力，但以真誠行事及並無接獲任何有關撤回或更改通知的人士則不會受此影響。

105. 董事會可就其認為合適的目的及以其認為適合的權力、授權及酌情權（不超過董事會根據本章程細則獲賦予或可行使者），藉作為契據執行或以本公司明示或暗示授權行事的人士所簽署的書面文據，委任任何公司、商號或人士或一組非固定人士（不論由董事會直接或間接提名）在其認為適合的期間內及在其認為適合的條件規限下作為本公司的代表，而任何上述書面文據中可載有董事會認為適合的規定以用作保障及方便與任何上述代表有事務往來的人士，並可授權任何上述代表再轉授其獲賦予的所有或任何權力、授權及酌情權。該名或該等代表可以其個人印章簽立任何契據或文據而與加蓋印章具有同等效力。該名或該等代表根據其或彼等獲委任的文據而行事須對本公司具約束力。

106. 董事會可按其認為適合的條款及條件以及限制，以及在附加於或排除其本身權力下，向董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、執行董事或任何

董事委託及賦予其可行使的任何權力，並可不時撤回或更改所有或任何該等權力，但以真誠行事及並無接獲任何有關撤回或更改通知的人士則不會受此影響。

107. 在公司法的規限下，所有支票、承兌票據、匯款單、匯票及其他票據（不論是否流通或可轉讓）以及就本公司所收款項發出的所有收據均須按董事會不時藉決議案決定的方式簽署、開發、承兌、背書或簽立（視屬何情況而定）。本公司應在董事會不時決定的一家或以上銀行維持本公司的銀行戶口。

108. (1) 董事會可成立或同意或聯同其他公司（即本公司的附屬公司或在業務上有聯繫的公司）成立及自本公司的資金中撥款至任何為本公司僱員（此詞語在此段及下一段使用時包括任何在本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任行政職位或受薪職位的董事或前董事）及前僱員及其家屬或任何一個或以上類別的該等人士提供退休金、疾病或恩恤津貼、人壽保險或其他福利的計劃或基金。

(2) 董事會可在可撤回或不可撤回的情況下以及在受或不受任何條款或條件所規限下，支付、訂立協議支付或授出退休金或其他福利予僱員及前僱員及其家屬或任何該等人士，包括該等僱員或前僱員或其家屬根據前段所述的任何計劃或基金享有或可能享有者以外另加的退休金或福利（如有）。任何該等退休金或福利可在董事會認為適宜的情況下，於僱員實際退休之前及預期的期間內或之時或之後任何時間授予僱員。

借貸能力

109. 董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸款項及將本公司的全部或任何部分業務、物業及資產（現有及日後）及未催繳股份按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方任何債項、負債或承擔的直接或附屬抵押。

110. 債權證、債券及其他證券可自由轉讓，不受本公司與獲發行該等債權證、債券及其他證券的人士之間的任何股本所影響。

111. 任何債權證、債券或其他證券均可按折讓（股份除外）、溢價或其他價格發行，並可附帶任何有關贖回、退回、支取款項、股份配發、出席本公司股東大會及表決、委任董事及其他方面的特權。

112. (1) 倘本公司將任何未催繳股份予以質押，所有人士其後就有關股本接納的任何質押均從屬於先前所作出的質押，且不得透過向股東發出通知或其他方法較先前質押取得優先受償權。

(2) 董事會須依照公司法條文促使保存一份適當的登記冊，登記影響本公司特定財產的所有抵押及本公司所發行的任何系列債權證，並須妥為符合公司法有關當中所訂明及其他抵押及債權證的登記規定。

董事的議事程式

113. 董事會可於及按其認為適當的有關時間及方式及在英屬處女群島境內或境外舉行會議以處理業務、休會及按其認為適合的其他方式規管會議。任何會議上提出的問題必須由大多數票通過。倘票數相同（除非只有兩(2)名董事親身出席並成組法定人數或當時只有兩(2)名董事有能力就有關事宜投票），大會主席有權投第二票或決定票。

114. (1) 董事會會議可應一名董事要求由秘書召開或由任何董事召開。

(2) 董事須獲給予董事會會議的合理通知，有關通知可透過書面或電話或按董事會不時釐定的有關其他方式發出。

(3) 倘有權於會上投票的全體董事豁免會議通告，則沒有給予全體董事合理通知而舉行的董事會會議須為有效，而就此而言，董事出席大會須視為其本身已同意豁免（除非董事出席會議明顯為以會議未有妥為召開為理由反對處理事務）。

(4) 因無心之失而未能給予董事會議通告或董事並無接收通告的事實，概不會令該大會上通過的任何決議案或議程無效。

115. (1) 董事會處理事務所需的法定人數可由董事會決定，而除非由董事會決定為任何其他人數，該法定人數為兩(2)人。替任董事在其替任的董事缺席時應計入法定人數內。

(2) 董事可以電話或各名參與會議人士同時及即時溝通上暢通無阻的其他電子方式參與任何董事會會議，而參與有關會議構成親身出席有關會議。

(3) 在董事會會議上不再擔任董事的任何董事，倘若並無其他董事反對且倘若不再擔任董事則無法達到法定人數，可繼續出席並以董事身份行事以及計入法定人數內，直至該董事會會議終止為止。

116. 儘管董事會有任何空缺，繼續留任的各董事或單獨繼續留任的一名董事仍可行事，惟倘董事人數減至少於按照或根據本章程細則釐定的最少人數，則儘

管董事人數少於按照或根據本章程細則釐定的法定人數或只有一名董事繼續留任，繼續留任的各董事或一名董事僅可就將董事人數增至有關最低數目或召開本公司股東大會的目的行事，惟在特殊情況例外。倘並無董事能夠或願意出任，則任何兩(2) 名股東可就委任董事而召開股東大會。

117. 董事會可於其會議上選任一名主席及一名或多名副主席，並釐定其各自的任期。如無選任主席或副主席，或如於任何會議上主席及任何副主席均未於會議指定舉行時間後五(5) 分鐘內出席，則出席的董事可在其中選擇一人擔任會議主席。

118. 出席人數達法定人數的董事會會議即合資格行使當其時董事會獲賦予或可行使的所有權力、授權及酌情權。

118A. 倘本公司僅有一名董事，本章程細則有關董事會會議的條文並不適用，惟該名唯一董事須擁有一切權力就公司法或章程大綱或本章程細則規定須由本公司股東行使以外的所有事宜，代表並以本公司行事。

118B. 倘本公司僅有一名董事，董事須就需要董事決議通過的所有事宜書面記錄並簽署一份備份或備忘錄（或採納書面決議案），以代替會議記錄，而有關備份、備忘錄或書面決議案須存置於會議記錄賬。有關備份、備忘錄或書面決議案須構成有關決議案就任何目的的充分證據。

119. (1) 在公司法的規限下，董事會可向委員會（由其認為適合的該名或多名董事及其他人士組成）轉授其任何權力及授權（包括加蓋印章的權力及授權）及酌情權，惟董事無權向董事委員會轉授以下權力：

(a) 修改章程大綱或本章程細則；

(b) 指派董事委員會；

(c) 轉授董事委員會權力；

(d) 委任或罷免董事；

(e) 委任或罷免代理；

(f) 批准合併、綜合或安排的計劃；

(g) 就公司法第198(1) (a) 條宣告無力償債或批准清盤計劃；或

(h) 根據公司法第57(1) 條作出判決，本公司將於緊隨建議分派後通過償付能力測試。

(2) 董事會可不時就任何人或事完全或部分撤回該轉授權力或撤回委任及解散任何該等委員會。如上所述組成的委員會在行使所轉授的權力、授權及酌情權時，須符合董事會可能對其施加的任何指示。

(3) 該委員會在符合該等指示下就履行其獲委任的目的（但非其他目的）而作出的所有行為，應猶如董事會所作出般具有同等效力及作用，董事會經本公司股東大會同意下有權向該委員會的成員支付酬金，以及將該等酬金列為本公司的經常性開支。

120. 由兩(2) 名或以上成員組成的委員會的會議及議事程式，應受本章程細則中有關規管董事會會議及議事程式加以適當的變更後的規定所管限，而且不得被董事會根據前一條施加的任何指示所取代。

121. 由大多數董事簽署的書面決議案將猶如在正式召開及舉行的董事會會議上通過的決議案般具有同等效力及作用，惟批准決議案的有關董事人數須足以構成法定人數，以及該決議案副本須發給或其內容須知會當其時有權按本章程細則規定的發出會議通告方式接收董事會會議通告的所有董事除外，以及概無批准決議案的董事知悉或接獲任何董事對決議案的反對。該決議案可載於一份檔或形式相同的數份檔，每份經由一名或以上董事或替任董事簽署，就此目的而言，董事或替任董事的傳真簽署應視為有效。

122. 所有由董事會或任何委員會或以董事或委員會成員身份行事的人士真誠作出的行為，儘管其後發現董事會或該委員會任何成員或以上述身份行事的人士的委任有若干欠妥之處，或該等人士或任何該等人士不合乎資格或已離任，有關行為應屬有效，猶如每名該等人士經妥為委任及符合資格及繼續擔任董事或委員會成員。

經理

123. 董事會可不時委任本公司的總經理及一名或以上的經理，並可釐定其薪酬（形式可以是薪金或傭金或賦予參與本公司利潤的權利或兩個或以上此等模式的組合）以及支付總經理及一名或以上的經理因本公司業務而僱用的任何職員的工作開支。

124. 該總經理及一名或以上經理的委任期間由董事會決定，董事會可向其賦予董事會認為適當的所有或任何權力。

125. 董事會可按其絕對酌情認為適合的各方面條款及條件與該總經理及一名或以上經理訂立一份或以上協議，包括該總經理及一名或以上經理有權為從事本公司業務的目的委任其屬下的一名或以上助理經理或其他僱員。

高級職員

126. (1) 本公司的高級職員包括董事及秘書以及董事會不時決定的額外高級職員（可以是或不是董事），以上所有人士就公司法及本章程細則而言被視為高級職員。

(2) 各董事須於每次董事委任或選舉後盡快在各董事中選任一名主席，如超過一(1)名董事獲提名此職位，則有關此職位的選舉將按董事會釐定的方式進行。

(3) 高級職員收取的酬金由董事會不時釐定。

127. (1) 秘書及額外高級職員（如有）由董事會委任，任職條款及任期由董事會決定。如認為合適，可委任兩(2)名或以上人士擔任聯席秘書。董事會亦可不時按其認為適合的條款委任一名或以上助理或副秘書。

(2) 秘書須出席所有股東會議及保存該等會議的正確會議記錄，以及在就此目的提供的適當簿冊登錄該等會議記錄。秘書須履行公司法或本章程細則指定或董事會指定的其他職責。

128. 董事會主席（倘獲委任）須於其出席的所有股東及董事會會議上出任主席。倘其並無出席或不願意出任主席，則須由會上出席的人士根據本章程細則委任或推選主席。

129. 本公司高級職員須按董事會不時向其作出的轉授而在本公司的管理、業務及事務上具有獲轉授的權力（包括加蓋印章的權力及授權）及履行獲轉授的職責，惟高級職員並無以下方面的任何權力或授權：

(a) 修改章程大綱或本章程細則；

(b) 更改本公司辦事處或登記代理；

- (c) 指派董事委員會；
- (d) 轉授董事委員會權力；
- (e) 委任或罷免董事；
- (f) 委任或罷免代理；
- (g) 釐定董事薪酬；
- (h) 批准合併、綜合或安排的計劃；
- (i) 就公司法第198(1)(a)條宣告無力償債或批准清盤計劃；
- (j) 根據公司法第57(1)條作出判決，本公司將於緊隨建議分派後通過償付能力測試；或
- (k) 授權本公司繼續以根據英屬處女群島以外司法權區的法例註冊成立的公司經營。

130. 公司法或本章程細則中規定或授權由或對董事及秘書作出某事宜的條款，不得由或對同時擔任董事及擔任或替任秘書的同一人士作出該事宜而達成。

董事登記冊

131. 本公司須促使在其辦事處或本公司登記代理辦事處存置一本或以上簿冊，當中須登錄董事及高級職員的全名及地址以及公司法規定或各董事可能決定的其他資料。本公司須促使按公司法規定將有關董事及高級職員的任何資料變更登錄董事登記冊。

會議記錄

132. (1) 董事會須促使在所提供的簿冊中就以下各項妥為登錄會議記錄：一
- (a) 高級人員所有選任及委任；
 - (b) 每次董事會及董事會委任的任何委員會會議的出席董事姓名；

(c) 每次股東大會、股東類別大會及董事會會議及董事委員會會議的所有決議案及議事程式，如有經理，則經理會議的所有議事程式。

(2) 會議記錄應按董事會決定由秘書保存在辦事處或本公司登記代理的辦事處。

印章

133. (1) 本公司應按董事會決定設置一個或以上印章。就於本公司所發行證券的設立或證明文件上蓋章而言，本公司可設置一個證券印章，該印章為印章的複製本另在其正面加上「證券印章」字樣或是屬於董事會批准的其他形式。董事會應保管每一印章，未經董事會授權或董事委員會為此獲董事會授權後作出授權，不得使用印章。在本章程細則其他規定的規限下，在一般情況或任何特定情況下，凡加蓋印章的文書須經一名董事及秘書或兩名董事或董事會委任的其他一名或以上人士（包括董事）親筆簽署，惟就本公司股份或債權證或其他證券的任何證書而言，董事會可藉決議案決定該等簽署或其中之一或加蓋印章可能獲免除或以某些機械簽署方法或系統加上。凡以本條所規定形式簽立的文據應視為事先經董事會授權蓋章及簽立。

(2) 如本公司設有專供海外使用的印章，董事會可藉加蓋印章的書面檔，就加蓋及使用該印章的目的委任海外任何代理或委員會作為本公司的正式獲授權代理，董事會並可就其使用施加認為合適的限制。在本章程細則內凡對印章作出的提述，在及只要是適用情況下，均視為包括上述的任何其他印章。

(3) 本公司所有印章印跡須存置於本公司登記代理的辦事處。

文件認證

134. 任何董事或秘書或就此目的獲董事會委任的人士均可認證或證明任何影響本公司章程的文件及任何由本公司或董事會或任何委員會通過的決議案以及與本公司業務有關的任何簿冊、記錄、檔及賬目，並核證其副本或摘要為真實的副本或摘要，而如任何簿冊、記錄、文件或賬目位於辦事處或總辦事處以外的地方，本公司在當地保管以上各項的經理或其他高級職員應視為如上所述獲董事會委任的人士。宣稱為本公司或董事會或任何委員會決議案副本或會議記錄摘要的檔，凡按上文所述經核證，即為以所有與本公司有事務往來的人士為利益的確證，基於對該證據的信賴，該決議案已經正式通過或（視屬何情況而定）該會議記錄或摘要屬妥為構成的會議上議事程式的真確記錄。該等認證、證明或證書毋須加蓋本公司印章。

文件銷毀

135. 本公司有權在以下時間銷毀以下檔：—

- (a) 任何已被註銷的股票可在註銷日期起計一(1)年屆滿後任何時間銷毀；
- (b) 任何分派授權書或其更改或撤銷或任何變更名稱或地址的通告可於本公司記錄該授權書、更改、撤銷或通告之日起計兩(2)年屆滿後任何時間銷毀；
- (c) 任何已登記的股份轉讓文據可於登記之日起計七(7)年屆滿後任何時間銷毀；
- (d) 任何配發函件可於其發出日期起計七(7)年屆滿後銷毀；
- (e) 委託授權書、遺囑認證書及遺產管理書的副本可於有關委託授權書、遺囑認證書及遺產管理書的相關戶口結束後滿七年(7)後的任何時間銷毀；及
- (f) 本公司於十(10)年屆滿後呈交的所有通告及其他檔副本；

及現為本公司的利益訂立一項不可推翻的推定，即登記冊中宣稱根據任何如上所述銷毀的檔作出的每項記載均為妥善及適當地作出，每份如上所述銷毀的股票均為妥善及適當銷毀的有效股票，每份如上所述銷毀的轉讓文據均為妥善及適當登記的有效文據，每份根據本條銷毀的其他文件依照本公司簿冊或記錄中記錄的文件詳情均為有效的檔，惟(i)本條以上規定只適用於以真誠及在本公司未有獲得通知該文件的保存與申索有關的情況下銷毀的文件；(ii)本條的內容不得詮釋為於上述日期之前銷毀任何上述檔或在上述第(i)項的條件未獲滿足的任何情況下而對本公司施加任何責任；及(iii)本條對銷毀任何檔的提述包括以任何方式處置檔。

分派及其他派付

136. 在股東特別決議案批准及本章程細則的規限下以及根據公司法，董事會可授權本公司在彼等認為適合的時間以彼等認為適合的金額作出分派。本公司亦可於股東大會上以特別決議案（受本章程細則規限及根據公司法）授權向股東作出分派，惟本公司不可於股東大會上授權作出超過董事會建議金額的分派。

137. 除非董事會在合理情況下信納於緊隨作出分派後，本公司的資產價值超過其負債且本公司有能力支付到期債務，否則不得授權或作出任何分派。董事會授權作出分派的決議案中須就此作出聲明。

138. 根據本章程細則，分派可以金錢、股份或其他財產或合併以上的方式支付。

139. 除非任何股份附有權利或股份的發行條款另有規定，否則：—

(a) 一切分派須按有關獲得分派的股份的實繳股款比例作出。就本條而言，凡在催繳前就股份所實繳的股款將不會視為該股份的實繳股款；及

(b) 所有分派均會根據股份在作出有關分派的期間的任何部分或部分時間內的實繳股款按比例分配及派付。

140. 董事會可自本公司應派予股東的有關任何股份的分派或其他款項中扣除該股東當時因催繳或其他原因應付予本公司的所有數額（如有）的款項。

141. 本公司毋須就尚未支付的分派或其他應付款項支付任何利息。

142. 應以現金付予股份持有人的任何分派、利息或其他款項，可以支票或付款單的方式寄往持有人的登記位址，或如為聯名持有人，則寄往股東名冊有關股份排名最前的股東的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的有關人士及有關地址支付。除持有人或聯名持有人另有指示外，各有關支票或付款單的抬頭人應為有關的持有人（或如為聯名持有人，則有關股份在股東名冊排名最前的持有人），郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付支票或付款單後，即表示本公司已經妥為解除責任，儘管其後可能發現該支票或付款單被盜或其上的任何加簽屬假冒。兩名或多名聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的任何分派或其他款項或可分派財產發出有效收據。

143. 在授權後一(1) 年未獲認領的一切分派或紅利，董事會可在其被認領前將之投資或作其他用途，收入撥歸本公司所有。在授權日期後六(6) 年期間未獲認領的一切分派或紅利，可沒收並撥歸本公司所有。董事會將任何應付或有關股份的未獲認領分派或其他款項付入獨立賬戶，並不構成本公司成為該款項的受託人。

144. 董事會或本公司股東大會議決派付或宣派股息時，董事會可進而議決以分派任何種類的特定資產的方式派發全部或部分股息，特別是繳足股份、債權證或可認購本公司或任何其他公司證券的認股權證或是任何一種或以上的方式，而如在分派上產生任何困難，董事會可藉其認為適宜的方式解決，特別是可就零碎股份發行股票、不理會零碎股份權益或上計或下計至完整數額，並可就特定資產或其任何部分的分派釐定價值，並可決定基於所釐定的價值向任何股東作出現金付款以調整所有各方的權利，及可在董事會視為適宜時將任何該等特

定資產轉歸受託人，以及可委任任何人士代表享有股息的人士簽署任何所需的轉讓文據及其他文件，而該委任對股東有效及具約束力。如果在沒有登記陳述書或其他特別手續的情況下於某一個或多個地區進行該資產分派按董事會的意見將會或可能屬違法或不實際可行，則董事會可議決不向登記地址位於該或該等地區的股東提供該等資產，而在此情況下，上述股東的權益僅為如上所述收取現金。因前句而受影響的股東不得就任何目的作為或被視為一個獨立的股東類別。

145. (1) 只要本公司的股份在指定證券交易所上市，則任何致使股東可選擇接受證券以代替任何股息現金數額的計劃，均須根據指定證券交易所的適用規則或規定由股東於股東大會上批准。

(2) 董事會擁有在彼等認為適當的情況下根據本條(1)段的條文實施經批准計劃而作出條文的全部權力，董事會亦可作出一切必要或適宜的行為及事宜令該計劃生效。

(3) 本公司可在董事會推薦下透過普通決議案決議，就本公司任何特定股息配發入賬列作繳足的股份作為派發全部股息（儘管有本條(1)段的規定），而毋須授予股東選擇收取現金分派以代替有關配發的權利。

(4) 如果在沒有登記陳述書或其他特別手續的情況下於任何地區提呈的選擇權利或股份配發按董事會的意見將會或可能屬違法或不實際可行，則董事會可於任何情況下決定不向登記地址位於該地區的任何股東以分派的方式提供或作出該等選擇權利及股份配發，而在此情況下，上述條文須按此決定閱讀及詮釋，因前句而受影響的股東不得就任何目的作為或被視為一個獨立的股東類別。

(5) 就任何類別股份宣派分派的任何決議案，不論是本公司股東大會決議案或董事會決議案，均可訂明該股息應付予或分派予於某一日期營業時間結束後登記為該等股份持有人的人士，儘管該日期可能是在通過決議案之日前，就此，分派應按照彼等各自的登記持股量派付或分派，但不得損害任何該等股份的轉讓人及承讓人相互之間就該分派的權利。本條的規定在加以適當的變更後適用於本公司向股東作出的紅利、已實現資本溢利分派或提呈或授出。

儲備

146. 在建議派付任何分派前，董事會可從本公司利潤中提撥其決定的款項作為儲備。該款項將按董事會酌情決定用於本公司利潤的適當用途，而在作上述用途之前，可按董事會酌情決定用於本公司業務或投資於董事會不時認為適合的投資項目，因此無須將構成儲備的投資與本公司任何其他投資分開或獨立處

理。董事會亦可以不將該款項存放於儲備，而將其認為審慎起見不應分派的任何利潤結轉。

147. 已刪除。

148. 已刪除。

會計記錄

149. 本公司須保留足以顯示及說明本公司交易的記錄，以及使本公司財務狀況在任何時候得以合理準確釐定的記錄。

150. 會計賬目及記錄必須存置於辦事處或董事會決定的其他地點，並在公司法條文的規限下，須隨時公開以供董事查閱。除法律准許或由董事會或由本公司股東大會授權者外，董事以外的股東概無任何權利查閱本公司的會計記錄或簿冊或文件。

151. (1) 倘公司全體股東以書面或於股東大會上同意(i)就某一歷年無須舉行股東週年大會；(ii)就某一時段無須刊發並提呈股東大會的財務報表或核數師報告或無須於下屆股東週年大會結束時委任核數師，則並無責任就該歷年舉行股東週年大會或就該期間刊發並提呈財務報表或於下屆股東週年大會結束時委任核數師（視乎情況而定）。

(2) 在第151(1)及(3)條規限下，一份董事會報告的副本連同將提呈本公司股東大會截至適用財政年度末的財務報表（包括資產負債表及損益賬或收支賬）以及所有適用規程、規則及規例及指定證券交易所的規則或規例規定的每份檔及所有資料（「財務報表」），加上核數師報告副本，須於股東大會日期前最少二十一(21)日送交有權收取的每名人士（「有權人士」），惟本條不得要求將該等檔的副本送交本公司不知悉其地址的人士或任何股份或債權證聯名持有人中多於一名的持有人。

(3) 在須符合所有適用的規程、規則及規例（包括但不限於指定證券交易所的規則或規例）的規限下，以及在須取得當中所要求的所有必要同意（如有）的規限下，本公司可向有權人士寄發摘錄自有關期間財務報表的財務報表摘要，而非財務報表。財務報表摘要須隨附核數師報告一併提供。收取財務報表摘要的有權人士可選擇向本公司發出書面通知以收取財務報表。

審核

152. (1) 在第151(1)條的規限下，在每年股東週年大會上或其後的股東大會上，股東須委任一位核數師，任期直至下屆股東週年大會為止，而倘並無作出委任，則在任核數師須繼續任期直至委任繼任者為止。該核數師可以是股東，但不得為董事或本公司高級職員或僱員，該等人士在任職期間無資格擔任本公司核數師。

(2) 退任核數師以外的人士無法於股東週年大會上獲委任為核數師，除非於股東週年大會前不少於二十八(28)日已發出書面通知，表示提名該士出任核數師職務的意向，此外，本公司須向退休核數師寄發任何有關通知的副本。

(3) 股東可在依照本章程細則召開及舉行的任何股東大會上藉特別決議案於該核數師任期屆滿前任何時間罷免該核數師，並在該會議上藉普通決議案委任另一核數師代替其履行餘下任期。

153. 在本章程細則的規限下，本公司財務報表須每年審核至少一次。

154. 核數師酬金須由本公司股東大會或股東決定的方式釐定。倘核數師根據本章程細則由董事委任，則該核數師的酬金可由董事釐定。

155. 如由於核數師辭任或身故或由於核數師在有需要其服務時因病或其他無行為能力而未能履行職務，令核數師職位出現空缺，則董事會可委任核數師填補空缺。根據本條所委任的核數師任期按照本章程細則須直至下屆股東週年大會結束為止。

156. 核數師在所有合理時間應可查閱本公司保存的所有簿冊及記錄以及所有相關檔、賬目及會計證據，其並可按其認為核數師履行職務所需，請求董事或本公司高級職員提供並說明該等人士所管有與本公司簿冊或事務有關的任何資料。

157. 本公司的財務報表須由核數師審查，並與相關簿冊、賬目及會計證據比較，核數師並須就此編製書面報告，說明所制定的財務報表是否公平地呈述回顧期間內本公司的財務狀況及經營業績，在請求董事或本公司高級職員提供資料的情況下，說明是否獲提供資料及資料是否符合需要。本公司的財務報表應由核數師按照一般採納的核數準則審核。核數師須按照一般採納的核數準則作出書面報告，而核數師報告須於股東大會上向各股東呈報。本文所指的一般採納的核數準則可包括英屬處女群島以外的國家或司法權區。在此情況下，財務報表及核數師報告應披露此事並註明該國家或司法權區。

通告

158. 由本公司向股東發出的任何通告，均應以書面形式或是經由電報、電傳或傳真傳輸的資訊或其他電子傳輸或通訊形式發出。任何該等通告及（如適用）文件在由本公司向股東送達或交付時，可採用面交方式或以預付郵資方式郵寄，信封須註明股東在股東名冊的登記位址或股東就此目的向本公司提供的任何其他位址，或可按股東就向其發出通告而向本公司提供者或按傳輸通告的人士合理及真誠相信在有關時間傳輸即可使股東適當收到通知者，傳輸至任何其他位址或傳輸至任何電傳或傳真號碼或電子號碼或地址或網址（視屬何情況而定），亦可按照指定證券交易所的規定藉於適當報章公告而送達，或以適用法律許可為限，亦可根據指定證券交易所的適用規定將通告登載於本公司或指定證券交易所網頁。在聯名股份持有人的情況下，在股東名冊排名最先的該位聯名持有人應獲發所有通告，而如此發出的通告視為向所有聯名持有人充分送達或交付或接收。

159. 任何通告或其他文件：

(a) 如以郵遞方式送達或交付，在適當情況下應以空郵寄送，載有通告或檔的信封應適當預付郵資及註明地址，並視為於投郵之日的翌日送達或交付或接收。在證明送達或交付或接收時，證明載有通告或文件的信封或封套已適當註明地址及已投郵，即為充分的證明，而由秘書或本公司其他高級職員或董事會委任的其他人士簽署的證明書，表明載有通告或檔的信封或封套已如上所述註明地址及投郵，即為確證；

(b) 如以本章程細則所述的任何其他方式送達或交付，應視為於面交、交付或接收之時或（視屬何情況而定）有關發送或傳輸或刊登之時送達或交付或接收，而在證明送達或交付或接收時，由秘書或本公司其他高級職員或董事會委任的其他人士簽署的證明書，表明該送達、交付、發送、傳輸或刊登的行為及時間，即為確證。

160. (1) 根據本章程細則交付或郵寄或留置於股東登記位址的任何通告或其他文件，儘管該股東當時已身故或破產或已發生任何其他事件，及不論本公司是否有該身故或破產或其他事件的通告，均視為已就以該股東作為單獨或聯名持有人名義登記的股份妥為送達或交付或接收（除非在送達或交付通告或文件之時其姓名已從股東名冊刪除作為股份持有人），而且該送達或交付就所有目的而言，均視為已向所有擁有股份權益（不論共同或透過該股東申索）的人士充分送達或交付或接收該通告或文件。

(2) 因股東身故、精神紊亂或破產而享有股份權利的人士，本公司可藉預付郵資的信函及在信封或封套上註明其為收件人而將通告郵寄給該人士，以身故者代表或破產者受託人的稱謂或類似稱謂而享有股份權利的人士，本公司可將通告

寄交聲稱如上所述享有權利的人士就此目的所提供的位址（如有），或（直至獲提供地址前）藉如無發生該身故、精神紊亂或破產時原來的方式發出通告。

(3) 任何依法、轉讓或以其他方式而享有股份權利的人士，須受在其姓名及地址登錄股東名冊前原已就股份正式發給其獲取股份權利的人士的每份通告所約束。

簽署

161. 就本章程細則而言，宣聲稱來自股份持有人或（視屬何情況而定）董事或替任董事或身為股份持有人的法團的董事或秘書或獲正式委任授權人或正式獲授權代表的電報或電傳或傳真傳輸的信息或電子傳輸資訊，在倚賴該資訊的人士於有關時間未有獲得相反的明確證據時，應被視為該持有人或董事或替任董事按收取時的條款簽署的書面文件或文據。

清盤

162. (1) 有關本公司在法院頒令下清盤或自動清盤的決議案均須以特別決議案通過。董事會有權根據英屬處女群島破產法以本公司名義向法院申請委任清盤人。

(2) 倘本公司(a) 並無負債；或(b) 能夠償還到期債項，則可根據公司法進行清盤。倘股東已根據公司法通過股東決議案批准清盤計劃，則董事會可通過決議案委任合資格個人為本公司的自願清盤人。

163. (1) 按照任何類別股份當時所附有關於分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制，可供分派資料須按股東就其所持股份數目的比例向有關股東分派。

(2) 倘本公司委任清盤人（無論由本公司或法院委任），清盤人可在獲得股東決議案批准下及根據公司法或英屬處女群島破產法規定的任何其他批准，將本公司全部或任何部分資產以金錢或實物分發予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產，而清盤人就此可為如前述分派的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人（在獲得同樣授權的情況下）認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，本公司的清盤即時結束，本公司解散，惟不得強迫出資股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

彌償保證

164. (1) 在第164(2)條的規限下，本公司須向以下人士就所有開支（包括法律費用）及法律、行政或調查程式中償還及合理產生的所有判決、罰款及和解費用作出彌償保證：

(a) 因目前或曾為本公司董事、高級職員或清盤人，故目前或曾為或面臨任何具威脅、尚未了結或已完成的訴訟（不論為民事、刑事、行政或調查）；或

(b) 目前或曾經應本公司要求擔任董事、高級職員或清盤人，或目前或曾經以任何其他身分代表另一法人團體、夥伴、合營企業、信託基金或其他企業。

(2) 除非該人士以誠實及真誠態度按其認為符合本公司最佳利益的方式行事，且（若為刑事訴訟）該人士無合理理由認為其行為屬違法，否則第164(1)條並不適用於該人士。

(3) 以任何判決書、勒令、和解書、定罰書或訂立不起訴書來終止任何訴訟本身不構成該人士並無以誠實及真誠態度按其認為符合本公司最佳利益的方式行事，或該人士有合理理由認為其行為屬違法的假設。

(4) 倘本第164條所述人士就本文所述任何訴訟抗辯成功，則該人士有權就所有開支（包括法律費用）及該人士於法律程式中償還及合理產生的所有判決、罰款及和解費用獲作出彌償保證。

(5) 對於擔任或曾擔任本公司董事、高級職員或清盤人，或應本公司要求出任或曾出任另一家法人團體、夥伴、合營企業、信託基金或其他企業的董事、高級職員或清盤人或以任何其他身分代表或曾代表上述實體的任何人士，本公司均可就該人士因其職務而被指稱應承擔及所引致的任何責任購買及維持保險，而不論本公司是否有權或應有權就第164(1)條所述的責任向該人士作出彌償保證。

修訂章程細則及修改公司組織章程大綱及公司名稱

165. 未經指定證券交易所事先書面批准，任何章程細則的撤銷、修訂或修改及新增任何章程細則均須經股東特別決議案批准方可作實。除本章程細則另有規定外，修訂組織章程大綱任何規定或更改公司名稱須經特別決議案通過。

資料

166. 有關本公司營運或任何與本公司經營業務有關的及董事會認為就本公司股東的權益而言不宜向公眾透露的屬於商業秘密或秘密工序性質的事宜的詳情，股東不得要求作出披露或提供任何資料，惟法例授權或指定證券交易所規則或規例規定者除外。

董事及主要股東的股權通知

167. (1) 只要本公司股份在新加坡證券交易所上市，各董事須於獲委任加入董事會時向本公司承諾，只要其仍為董事，其須立即通知秘書就其於獲委任時實益擁有股份的詳情及有關詳情的任何變更。

(2) 只要本公司股份在新加坡證券交易所上市，各董事須(a) 於成為本公司主要股東時；(b) 只要其仍為本公司主要股東，於所持本公司權益百分比水準有變時；及(c) 於不再出任本公司主要股東時，向秘書發出書面通知，當中載有(i) 其實益擁有股份的詳情；或(ii) 權益變更的詳情（包括變更日期及因已發生變更導致的情況）；或(iii) 主要股權終止日期及情況（視乎情況而定）的詳情，而以上書面通知須於(aa) 成為主要股東；(bb) 其權益百分比水準變動日期；或(cc) 終止日期（視乎情況而定）後兩(2) 個營業日內發出。就本第167(2) 條而言，「主要股東」須具新加坡公司法第81(1) 及81(2) 條所賦予其的涵義；「權益」須具新加坡公司法第7條所賦予其的涵義；及「百分比水準」須具有新加坡公司法第83(3) 條所賦予其的涵義。本第167(2) 條下發出通知的規定不適用於存管處或結算所。

(3) 只要本公司股份在新加坡證券交易所上市，新加坡公司法第92條有關賦予本公司規定就其股份實益權益作出披露的權力的條文將適用。

資產出售

168. 儘管公司法第175條的規定，董事可在符合指定證券交易所的規則或規例（如適用）的規限下出售、轉讓、租賃、交換或以其他方式出售本公司資產，而有關出售、轉讓、租賃、交換或其他出售毋須獲得股東決議案授權批准。

就根據英屬處女群島法例註冊成立英屬處女群島商業公司而言，吾等，MORGAN & MORGAN TRUST CORPORATION LIMITED，地址位於Morgan & Morgan Building, P. O. Box 958, Pasea Estate, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，謹此簽署此份日期為2006年1月4日的組織章程細則。

註冊人

Sgd. Marta L. Batista

Marta L. Batista

授權簽署人

MORGAN & MORGAN TRUST CORPORATION LIMITED



CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬處女群島法例註冊成立為一家股份有限責任商業公司)

香港股份代號：1278

新加坡股份代號：D4N.si

茲通告中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）謹訂於2017年1月17日下午二時三十分假座新加坡（郵區編號：049178）富麗敦廣場1號新加坡富麗敦酒店4樓海峽室就以下目的舉行股東特別大會：

除另有界定者外，本通告所用詞彙應具有本公司於本通告日期向股東刊發之通函（「通函」）內賦予之相同涵義。

以選擇性股份回購方式退市

以考慮及酌情通過下列決議案，作為本公司之特別決議案：

特別決議案

「動議：

- (a) 批准以選擇性股份回購方式退市；
- (b) 於董事決定的生效日期註銷任何要約回購股份；
- (c) 於退市後，在本公司股東名冊登記的股份將自動過戶至香港股東名冊分冊，而相關新股票將以有關股東名義發行，以取代任何現時持有之股票；及
- (d) 授權任何董事並賦予彼等權力，以按彼可能認為對本決議案、退市及選擇性股份回購事項之實行或使其生效屬必須、權宜、必要或相關之情況下，代表本公司採取所有步驟、作出所有行動及事宜，以及簽署所有協議、承諾、文件、契據及股票（包括批准任何有關市及選擇性股份回購及／或因退市及選擇性股份回購產生之事宜），前提是倘任何相關協議、承諾、文

股東特別大會通告

件、契據及／或股票須蓋上公司印鑑，則須根據章程細則加以簽署並蓋上公司印鑑（如適用），並且（倘若已完成上述任何行動）採納、確認及追認以上各項。」

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
郭兆文
公司秘書

新加坡及香港，2016年12月21日

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東有權委任超過一名代表代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。
2. 倘寄存人欲委任一名或以上代表，則必須於不少於股東特別大會指定舉行時間前48小時填妥、簽署及交回隨附的寄存人代表委任表格至新加坡股份過戶代理Tricor Barbinder Share Registration Services，專人接收地址為新加坡羅敏申路80號#11-02，新加坡郵區068898；郵寄地址為新加坡羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898。
3. 倘股東欲委任一名或以上代表，必須於不少於股東特別大會指定舉行時間前48小時填妥、簽署及交回隨附的股東代表委任表格至（就於本公司股東名冊登記的股東而言）新加坡股份過戶代理Tricor Barbinder Share Registration Services，專人接收地址為新加坡羅敏申路80號#11-02，新加坡郵區068898；郵寄地址為新加坡羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898，或（就於香港股東名冊分冊登記的股東而言）香港登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
4. 倘股東委任超過一名代表，彼須註明各名代表所代表的其持股比例（以整數百分比列示）。倘未有註明有關持股量比例，則名列首位之委任代表將被視為代表該股東之100.0%持股量，而名列次位之委任代表則被視為所委任之替任代表。
5. 委任一名或以上代表的文據必須由委任人或其以書面形式正式授權的代理人親筆簽署。倘委任一名或以上代表的文據乃由公司簽立時，其必須以其公司印鑑或其代理人或經正式授權的高級職員親筆簽立。
6. 個人資料私隱：提交委任受委代表及／代表出席股東特別大會或其續會並於會上講話及投票之文據，即表示本公司股東(i)同意本公司（或其代理或服務提供商）收集、使用及披露該股東之個人資料，以供本公司（或其代理或服務提供商）處理、管理及分析就股東特別大會（包括其任何續會）委任之受委代表及代表以及編製及編撰與股東特別大會（包括其任何續會）有關的出席名單、會議記錄及其他文件，以及符合任何適用法律、上市規則、法規及／或指引（「目的」）；(ii)保證倘該股東向本公司（或其代理或服務提供商）披露該股東的受委代表及／或代表的私人資料，該股東已取得受委代表及／或代表事先同意本公司（或其代理或服務提供商）出於目的而收集、使用及披露該等受委代表及／或代表的私人資料；及(iii)同意該股東就其違反保證而導致之任何罰金、責任、索償、要求、損失及損害賠償金向本公司作出彌償。