



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

香港股份代號：1278

革故鼎新 厚積薄發

推進新型城鎮化建設

二零一六年
年報

公司簡介

概覽

中國新城鎮發展有限公司(香港聯交所股份代號：1278)(「本公司」或「CNTD」)於2010年10月22日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

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

我們是中國新型城鎮化的開拓者。自2002年以來，我們以超過10年的堅實成績成為行業內的領頭羊，也是首批從事一級土地開發的開發商之一。結合中國新型城鎮化發展的趨勢及本公司的資源優勢，逐步改革、探索、規劃城鎮化布局，理清發展思路及明確業務戰略，在繼續依循國策指導方針的基礎上，結合區域經濟發展需要及居民生活訴求，著力打造「產城結合」的新型城鎮化產品，提升居民的生活質量及體驗。以「城鎮化開發投資+下游產品運營」的業務模式，通過固定收益類的城鎮化項目投資作為出發點，同時引進優質的城鎮化品牌產品，包括教育、旅遊、醫療等，深耕下游產品的開發運營，培育長期的行業競爭力及價值，打造公司長遠的可持續的盈利回報水平。

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

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

目標

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

使命

我們的使命是打造符合區域經濟發展需要及居民訴求的城鎮化產品，提升區域的城鎮化水平及居民的生活幸福感。

目錄

2	我們的業務
3	我們的主要項目
5	我們的優勢和策略
6	公司資料
7	主席報告書
10	行政總裁報告書
14	五年財務概要
15	財務回顧
19	董事及高級管理層履歷
24	集團架構
25	企業管治報告書
39	環境、社會及管治報告
46	董事會報告
56	獨立核數師報告
61	合併損益及綜合收益表
62	合併財務狀況表
64	合併權益變動表
65	合併現金流量表
67	財務報表附註



我們的業務

我們的業務

緒言

我們自2002年開始進入新城鎮開發行業，迄今已經有超過14年的開發運營經驗。在過往的項目開發中，我們積累了完整的新城鎮開發產業鏈的運營經驗，包括項目的前期規劃、土地整理、基礎設施配套建設、為區域引入資源，實現區域城鎮化水平的提升及增值等。

成為國開金融的附屬公司之後，我們充分將這些運營經驗與國開系統全國性的資源優勢相結合，對項目開發運營模式進行了積極優化，確立了「城鎮開發投資+下游產品運營」的業務模式並迅速拓展業務規模，奠定良好的規模效益、財務基礎及品牌優勢。在城鎮開發投資業務的基礎上，我們著眼於區域規劃設計，資源引入，城市運營管理等新型城鎮化業務鏈條上的增值環節，以穩健及盈利可測的固定收益投資模式率先介入投資優質土地資源，憑借深入與各地方政府合作的機會及股東的背景實力及業務網絡，共同促進產業園區、文化旅遊、教育、資產管理等多種業務發展機會，同時我們會根據公司發展計劃，優化投融資結構，配合各項業務拓展的資金需求，以期為股東帶來豐厚回報。

在城鎮化投資業務板塊，我們的主要業務模式為固定收益類的投資。公司通過股權或基金投資的方式，參與包括棚戶區改造、舊城改造、PPP項目等多樣化的城鎮化項目，並根據投資的資金金額，按照協議約定，定期獲得固定金額的投資收益。該投資收益一般會獲得納入政府財政預算等信用支持，從而令我們的投資具有高度的收益可測性及安全性。

國開金融收購以來，憑借全國性的網絡及資源優勢，公司迅速擴大了這種「低風險，穩定收益」的固定收益類資產組合。截至2016年底，此類投資資產規模約人民幣20.67億元，年化能夠實現稅前超過人民幣2.6億元的投資收入，為公司貢獻了穩定的收入及現金流。

在下游產品運營開發方面，我們選定了產業園區、教育、旅遊、養老健康作主要方向，並充分利用控股股東的資源優勢。2015年5月，公司與國家集成電路產業基金的管理機構華芯投資管理公司簽署了戰略合作協議，開拓公司於產業園區方向的業務資源。2016年10月，公司宣佈將與北京萬科合作開發北京市門頭溝軍莊鎮項目，通過結合國開城鎮聯盟在醫養、綜合旅遊及教育方面的優質合作夥伴資源與萬科在國內優秀的開發運營能力，打造北京市綜合旅遊休閒的標誌項目。

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

我們的主要項目



上海羅店項目（72.63%股權）

- 總佔地面積6.80平方公里
- 位於寶山區，地鐵7號線（兩個站位於羅店）連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程
- 獲選為永久場地，與中國國家發展和改革委員會合辦「中國城鎮化高層國際論壇」



北京門頭溝軍莊鎮項目(50%)

- 門頭溝區位於北京市西部，山地面積佔98.5%，與北京著名的國家級旅遊景點香山相連，為北京西部生態涵養區的重要組成部份。軍莊鎮位於門頭溝區東側，距離北京市中心約30公里，佔地34平方公里，是門頭溝產業功能佈局的重要部份。
- 按照後續開發定位的不同，項目分為東區和西區，規劃擬開發的佔地面積約為414公頃（約414萬平方米）。其中東區區域佔地面積約270公頃（約270萬平方米），將開發建設成為集體休閒度假、生態醫養、親子教育及創意產業於一體的綜合生態旅遊產業園區；西區佔地面積約144公頃（約144萬平方米），將主要進行棚戶區改造、一級土地開發及後續的建設開發。
- 本集團已與北京萬科合資成立的項目公司(持股50%)，獲獨家授權負責東區項目的整體開發經營。項目公司將從相關村集體承繼承包農用地，並通過村合作社以村企合作方式開發運營集體建設用地。

我們的主要項目



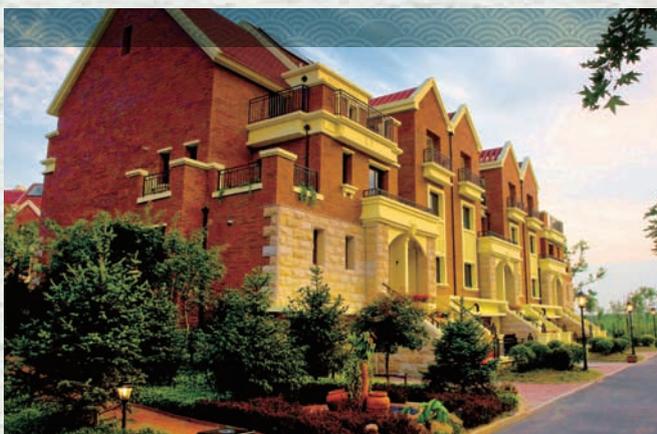
南京雨花項目

- 總佔地面積 21.4 平方公里
- 兩橋區域(鐵心橋 — 西善橋)位於雨花台區的核心位置，未來將成為雨花台區級中心，軟件谷中心，擔負了串聯南京市南部一體化發展的重任
- 項目採用固定投資收益十一、二級開發聯動的創新性模式，體現了國開金融的資源優勢及支持力度
- 長江三角洲地區為中國最具經濟發展潛力及活力的區域之一，也是本集團業務拓展的目標區域之一，蘊含大量的城鎮化建設項目機會，為本集團提供多樣化的投資契機。



揚州空港新城項目

- 圍繞揚泰國際機場而設立的產業新城。位於揚州市江都區，揚泰機場為國家一類航空口岸，目前已開通20多條國內大中城市航線及多條包括韓國、台灣、香港及東南亞各地的國際航線。
- 區域規劃控制面積為77平方公里，地處江蘇中部的重要地理位置，承接上海和南京都市圈雙重輻射，輻射人口1,000萬以上。區域交通便捷，坐擁機場、高速、港口、鐵路，具有「水陸空」一體協同優勢。未來將重點發展空港物流、電子信息、通用航空、高端商貿服務四大產業，打造臨空經濟產業中心及產城結合發展的典範。



瀋陽李相項目 (90%股權)

- 佔地面積 20.55 平方公里
- 位於東陵區，非常鄰近瀋陽市中心及毗鄰瀋陽桃仙國際機場
- 位於大渾南社區，根據政府策略性計劃，將會轉型為「新中心、新地標、新樞紐及新動力」；主辦 2013 年全國運動會

我們的優勢和策略

戰略定位

- 國開行和國開金融從事新型城镇化業務的唯一上市及運營平台。
- 整合國開金融在新城鎮開發業務板塊的網絡及資源，打造集融資、投資、開發及運營於一體的全國領先的城鎮綜合開發商。

業務戰略

- 發揮國開行和國開金融緊密的政府關係和龐大的客戶資源，在全國範圍內，選擇優質項目，改善公司資產質量及提升盈利能力。
- 保持固定收益類投資組合的穩健增長，在控制投資風險的基礎上，實現穩定的收入及現金流。
- 利用城鎮開發投資的業務基礎，在全國範圍內優選區域及合作夥伴，開展下游城鎮化項目的開發運營，同時為區域居民提供高質量的城鎮化產品，提升區域價值。
- 形成較大規模的「城鎮化投資」以及「下游產品運營」的投資組合。

融資戰略

- 充分發揮國開行及國開金融的信用背景優勢，搭建境內外融資渠道。
- 利用項目層面多樣化的創新性融資方式進一步充實資金實力。
- 利用上市公司平台的各類資本市場交易，發揮公司整體的資金槓桿作用，提升股本回報能力。

打造競爭力

- 集團組織構架和團隊的不斷補充和完善。
- 城鎮開發聯盟等外部資源的快速積累及合作項目落地。
- 規範化及系統化提升項目運營流程，以及積累相關的知識經驗。



公司資料

董事會

執行董事

劉賀強(行政總裁)
楊美玉
任曉威
施冰

非執行董事

魏維(主席)
左坤(副主席)
李耀民(副主席)
解軫

獨立非執行董事

陳頌國(首席獨立非執行董事)
江紹智
張浩
葉怡福

審計委員會

陳頌國先生(主席)
張浩先生
葉怡福先生

提名委員會

葉怡福先生(主席)
陳頌國先生
江紹智先生

薪酬委員會

江紹智先生(主席)
陳頌國先生
葉怡福先生

董事會秘書

郭兆文先生

業務地址

香港中環
金融街8號
國際金融中心二期4506-4509室
電話：(852)37598300
傳真：(852)31449663
網址：www.china-newtown.com

註冊辦事處

2/F Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town, Tortola
British Virgin Islands

英屬維京群島股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

法律顧問

史密夫斐爾律師事務所
富而德律師事務所
Winston & Strawn LLP
依萊雅斯大律師樓
王律師事務所
中倫律師事務所
中倫文德律師事務所
環球律師事務所
上海市建緯律師事務所
建緯(北京)律師事務所

核數師

安永會計師事務所
香港中環添美道1號中信大廈22樓
核數師委任日期：2007年11月20日
主管合夥人：梁成杰先生
主管合夥人委任日期：2016年9月21日

聯交所上市

香港聯合交易所有限公司
股份名稱：中國新城鎮
股份代號：1278

主要往來銀行

中信銀行國際有限公司
中國農業銀行
大華銀行有限公司
上海浦東發展銀行
交通銀行股份有限公司

主席報告書

各位尊敬的股東：

本人謹代表中國新城鎮發展有限公司董事會提呈2016年度主席報告書。



魏維

董事會主席

2016年是中國經濟改革及轉型的重要一年，是供給側結構性改革的全面啟動之年，中國經濟總體呈現了緩中趨穩、穩中向好，運行保持在合理區間，質量和效益提高的良好形勢。

中國新城鎮發展有限公司(以下簡稱「公司」)作為國開金融旗下的新型城鎮化上市及運營平台，面對經濟環境的不斷調整，始終保持著對行業發展的認知和敏感性。憑藉控股股東豐富的行業經驗及資源優勢，公司經過前期詳細研究，在2016年初就銳意改革，明確將打造城鎮化開發下游綜合產品作為業務發展的方向，目的為獲取城鎮開發業務領域的長期合理利潤，並打造屬於國開系統的綜合運營品牌，成為行業的領航者。

聚焦國策，精準發力，服務社會促發展

新型城鎮化是國家持續強調的經濟發展重大推力。2016年年初，中國國家主席習近平指出推進新型城鎮化建設是現代化的必由之路，政府部門圍繞紮實有序推進農民工融入城鎮、加快中小城市的培育和特色鎮的發展、全面提升城市功能、通過城鎮化輻射帶動新農村建設以及加快重點領域改革等五個方面、二十個工作重點推進新型城鎮化事業，為城鎮建設及相關的醫療、教育、旅游等行業的投資帶來機會。

國開行一直以來都將城鎮化建設作為重點業務領域大力支持，2015年國開行共發放棚改貸款7,509億元，2016年將貸款增至9,725億元。國開金融更是將新型城鎮化作為五大業務板塊之一著力發展，把提升居民生活質量作為自身業務發展的重要目標，牢牢把握國家經濟社會發展的歷史階段和時代特徵，積極服務供給側結構性改革，聚焦國家戰略重點，精準發力，持續發力。

傾力打造國開金融的城鎮化上市平台

國開金融完成中國新城鎮發展有限公司收購之後，始終致力於將公司打造為旗下專業化的城鎮建設與運營上市平台。在過去3年多的時間內公司完成了新的業務戰略佈局、存量資產的重組優化、新的融資渠道開拓，財務狀況得到了積極改善。截至2016年底，公司累積了20.67億元的城鎮化固定收益類投資組合，實現年均稅前投資收益超過2.6億元。2016年集團持續經營業務營業收入3.03億元，母公司權益擁有人應佔溢利3.23億元。

在努力做好公司經營的同時，2016年以來國開金融及公司更加重視市值管理，積極回饋各股東的支持。經過充分醞釀，2016年10月18日公司宣佈自願從新加坡退市，保留香港一地上市地位，作為主動性地打造上市平台的開端。提出自願退市的初衷在於，兩地上市地位不再適合公司進一步業務發展的需要，香港市場更加符合公司主要以中國大陸為主的業務範圍，其與大陸越來越緊密的市場流通及交易也有利於公司發掘境內的投資機構，同時有利於進一步提升股票流動性、節約運營成本並合理分配管理資源。

自願退市以公司發起全面要約收購的方式來進行，要約價格0.07新幣，較公告前市場未受擾動交易價格約有18.6%的溢價。自願退市自宣佈之後，市場反應良好，香港及新加坡兩地股價在復牌當日就上漲至要約收購價格附近，並在此後基本維持在略高於要約價格的狀態，且市場交投活躍，也顯示了市場對該交易的認可度。

退市交易於2017年1月17日獲得本公司特別股東大會（「特別股東大會」）以98.2%的高票通過，並最終僅有約1.2億股的股票被交回給公司注銷，僅約佔適用股份的5.0%，顯示了公眾股東願意長期持有公司股票、與公司共同發展的信心。新加坡股票已於2017年2月17日正式摘牌，3月6日轉至香港交易的股票正式開盤交易。

主席報告書

這是國開金融完成收購之後，首次開展的主動性運作，向市場展示了國開系統願意發揮系統性資源優勢，打造上市平台的意願及決心。未來，國開金融將為公司可持續的發展提供長期支持，加強與公司在資源及業務板塊的合作及協同性，將公司做優做强做大，為股東及投資機構提供可持續的投資回報。

明確戰略，銳意改革，成功轉型創佳績

2016年是公司加速發展、積極實現業務轉型和業績改善的重要一年，按照年初制定的「土地一級開發投資+下游業務深耕運營」的發展戰略及年初的資產佈局規劃，2016年在繼續保持固定收益投資的同時，加強對優質下游板塊的開拓及佈局，依靠國開系統全國範圍內的網絡、品牌及資源優勢，在長三角、華南、華中等經濟發達區域累積了包括教育、旅遊、產業園區等多類型的儲備，為後續項目的持續開發打下堅實的基礎。特別是，2016年下半年，公司宣佈將聯手北京萬科合作開發北京市軍莊鎮項目，在北京的優質區域打造綜合旅遊消費類項目，在核心城市建立優質資產組合和綜合消費運營業務方面取得了重大突破。

拋除歷史包袱，立足香港市場，打造國開系統上市公司品牌形象

2016年公司在資產剝離重組工作中也取得了重大進展，為今後的輕裝前進打下基礎。年底前公司已基本完成了剝離資產的處置，全面退出非核心項目區域，回收大量現金用於新增項目投資，優化了集團資產結構。

在2016年取得積極進展的基礎上，2017年將是挑戰與機遇並存的一年，公司在業務上將繼續貫徹落實投資與運營並舉的業務發展戰略，國開金融將發揮自身資源、網絡、資金優勢，加大與公司在業務發展方面的協同作用，儘快幫助公司實現在教育、旅遊、產業園區、健康等下游業務板塊的項目組合及品牌的擴大。

在新加坡退市完成之後，2017年公司將重點打造香港一地上市平台，繼續將股東訴求作為董事會及管理團隊努力的方向及目標，實現持續性的業績改善及穩定的股息派發，回饋廣大股東。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝各位股東、投資者、金融機構以及相關合作夥伴在過去一年內對公司的不懈支持。同時，向各位董事、管理層和全體員工的辛勤耕耘致以誠摯的敬意。我們將一如既往，努力為各位股東創造更長遠的利益價值。

行政總裁報告書

各位尊敬的股東：

2016年是中國新城鎮發展有限公司(以下簡稱或「公司」，連同其附屬公司統稱「集團」)加速發展，積極實現業務轉型以及業績改善的重要一年。正如去年年報中所闡述的，公司管理層在2016年勵精為治，按照年初既定的業務發展戰略，依靠控股股東強大的資源和系統優勢，在業務佈局，新項目投資、融資，資本市場運作及資產重組等方面皆取得了積極、重大的進展，公司年度財務指標得到明顯改善。2016年集團持續經營業務營業收入3.03億元，母公司權益擁有人應佔溢利3.23億元。

2016年集團的業務緊密圍繞「城鎮開發投資+下游產品運營」的發展戰略展開，並取得了不俗成績。全年共完成了28個項目的立項，12個的項目投資決策，新增立項金額約51億元，新增決策金額近20億元，項目類型包括城鎮開發投資以及下游運營類，這些項目儲備為集團後續的持續投資打下了良好基礎。

持續擴大城鎮化固定收益投資組合，貢獻穩定現金流

城鎮開發固定收益類投資作為集團的重點業務板塊之一，能夠貢獻穩定清晰的現金流。在全國經濟下行的不利條件下，集團依靠國開系統的網絡、品牌及資源等整體優勢，在保持投資收益相對穩定的同時，重點加強對於投資風險的管理。截至2016年底，集團固定收益類的城鎮化投資組合總額為20.67億元，年化稅前能夠為集團實現投資收益超過2.6億元，平均年化稅前投資回報率超過12%。

為了更好地為投資組合進行融資，提升集團槓桿後投資收益率，結合控股股東國開金融在城鎮化基金管理方面的資源及經驗優勢，2016年初公司宣佈與國開精誠(北京)投資基金有限公司、興業財富資產管理有限公司共同發起設立50億元的新型城鎮化基金並擔任管理人，集團承諾出資10.5億元，主要用於城鎮化領域的固定收益類投資，在通過槓桿提高投資收益率的同時，集團也得以使用較少的資金廣泛地參與到各類型的城鎮化投資項目中，包括棚戶區改造、各類型的PPP項目等。



劉賀強

行政總裁

積極打造運營類業務

2016年初，結合對中國經濟發展情況、社會及居民訴求、行業前景等因素的綜合考慮，集團明確了城鎮化下游業務投資運營的整體戰略，並選定了教育、旅遊、產業園區等具有行業發展潛力，同時又符合居民及地方政府訴求的行業作為開發重點，充分發揮公司及國開系統的業務網絡及資源優勢，儲備項目資源。

經過一年時間的努力及開拓，集團已經在長三角、華南、華中等經濟較發達區域積累了較為多元化的儲備項目，包括教育、旅遊、產業園區，為此類項目後續的轉化落地奠定了堅實基礎。

特別是，去年10月集團宣佈將與萬科聯手合作開發北京門頭溝區軍莊鎮項目，該項目為北京城區較為稀缺的大規模綜合開發項目，也是北京市重點發展的小城鎮之一，目的為將其開發建設成為集休閒度假、生態醫養、親子教育及創意產業於一體的綜合生態旅遊產業園區。軍莊項目總區域面積達414公頃，包括東部區域超過2平方公里的開發及運營權。未來還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。集團作為國內綜合性的新城鎮開發商，與萬科作為龍頭地產開發商的強強聯手，顯示了集團在國內核心優質區域打造標誌性的旅遊養生綜合產品的決心和魄力，也令集團得以在核心城市積累起優質的資產組合，逐步穩固「投資+運營」的收益理想組合。

未來，集團有望將該項目的模式複製到國內經濟發展最為蓬勃及增長最快的城市或經濟區的區域中心，並繼續與強大的業務夥伴合作，尋求優質大型土地開發的機會。

資產重組，拋除歷史包袱，輕裝前進

在國開金融入股之初，集團就早已定下清晰策略，剝離及重組那些不符合核心發展戰略的資產，以便將財務資源及管理層精力集中投放於新的業務開發，並與上置控股簽署了《資產剝離主協議》。

2016年，在集團的積極努力之下，資產重組取得了積極進展，並已基本完成。2016年4月，集團妥善出售了上海待剝離資產，截至年底資產剝離工作已基本完成，回收了大量資金。截至2016年底，集團現金及銀行結餘人民幣23.5億元。資產剝離完成之後，公司的資本負債比率（債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的綜合）下降至-6.44%，資產負債表結構得以大幅改善。拋除歷史包袱之後，未來集團將輕裝上陣，更加專注於核心業務的開拓。

完成新加坡退市，集中打造香港一地上市平台

作為一家上市公司，集團一直十分重視股東的訴求及資本市場平台的優化。伴隨著業務的不斷發展，兩地上市的結構已不再符合進一步發展的需求。經過慎重考量，公司於2016年10月宣佈以選擇性股份回購的方式自願撤銷於新加坡交易所的上市地位，以0.07新幣/股的價格向合格公眾股東發起要約收購，無意繼續持有公司股票股東可以選擇按照要約價回購及注銷其股東身份，沒有接受要約的新加坡股東，其股票將轉至香港繼續交易。退市自公告之後，受到了市場的廣泛關注，公司股價也快速上漲至要約價格之上。

2017年1月，退市決議在特別股東大會上獲得公眾股東投票通過，贊成率達到98.24%，2月17日新加坡股票摘牌。值得一提的是，根據要約回購結果，只有極少量股東選擇將股票賣回予公司，絕大多數的新加坡股東皆選擇繼續持有公司股份，並轉至香港進行交易。這充分說明了股東們對於公司的信任以及極大看好公司未來的發展，並對於公司未來發展給予了殷切的期待。

退市交易完成後，集團變為香港一地上市公司，有助於集中股份的成交，節省上市合規成本及管理資源，未來更加合理地分配管理層資源。同時，香港市場更符合集團以中國為主的業務背景，集團希望將藉此機會集中打造香港一地上市平台，增加核心業務競爭力及增強對投資者的吸引力。

2017年業務展望

2016年集團取得的進展，一方面得益於管理團隊的勵精求治，另一方面也得益於國開系統的整體資源優勢，充分體現了本集團在國開金融新型城镇化開發板塊的重要性。

憑藉2015年打下的堅實基礎及2016年業務優化的改善，展望2017年，管理層將對自身在貫徹落實戰略規劃執行方面提出更高標準的要求。於中短期而言，集團將繼續執行及鞏固集團的核心發展戰略，繼續改善業績，提高盈利，力爭在自身得到長足發展的同時，為股東們帶來更多的回報。於長遠規劃來說，集團也將更加堅定不移地遵循國策和國家未來發展戰略，圍繞有利於提升城鎮承載力的相關產業鏈等機遇展開業務，打造國開金融的核心上市及資產運營平台。

具體來說：

1、 加快上海項目的土地銷售，貢獻主營業務收入

目前公司擁有待售土地開發價值人民幣15.62億元，主要為本公司對傳統項目（主要為上海羅店等項目）的土地銷售所得款項之經濟權利，為了推動上海羅店項目的剩餘土地出讓，在過去的時間內，公司積極落實土地出讓的各項條件，包括土地規劃調整、地塊納入土地出讓計劃等，並已取得了正面進展。2017年，公司將推動上海羅店項目餘下部分可售住宅及商業地塊在市場上予以出讓，從而令公司能夠變現其有權享有的土地銷售所得款項，實現較好的主營業務及現金流收入。

此外，針對其他非核心區域的存量項目，集團擬持續優化，將那些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，重新投放至更能創造價值的業務上。

2、 穩定固定收益投資組合，執行穩定的分紅政策

固定收益投資策略一直是集團自收購以來的重要業務板塊之一，得益於國開系統在城鎮化投資中的獨特經驗、網絡及政府合作優勢，集團能夠系統性地擴大投資規模及提升回報水平。2017年，集團將繼續穩定固定收益類投資組合，在控制投資風險的同時通過槓桿提升投資收益率，實現穩定的現金回報。

在此基礎上，集團擬建立合理穩定的分紅政策，持續回饋廣大股東。

3、 深挖在教育、醫療保健等行業的聯合開發及運營業務機會

2017年，集團將以儲備的項目作為基礎，積極推動教育、產業園區、旅遊等優質下游行業的開發運營項目的落地。在此過程中，集團將充分依靠控股股東的網絡資源優勢以及孵化功能，充分發揮與行業領先企業的合作關係，強化作為資源整合者的地位和作用，從下游業務中獲得可觀的經營收入，作為固定投資收益收入的有力補充。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，為股東創造更大價值。

4、 打造國開金融的上市及資產運營平台

收購完成的三年時間內，集團花費了大量精力完成了存量資產的改善及剝離，優化了項目組合及資產結構，實現了財務業績的改善，積累了豐富的多樣化的項目儲備，從而為業務的可持續性發展提供了堅實的基礎。因此，2017年將作為本集團實現跨越性發展的重要一年，在業務繼續增長的基礎上，通過積極主動性的多樣化運作，打造國開金融的上市、運營及資產平台，著力打造國開系統於資本市場上的地位及品牌。

展望2017年，公司管理團隊有信心，集團將繼續發揮在業務上的優勢資源及海外投融資平台優勢，不斷增強自身活力，精誠團結，凝心聚力，打造國內領先的城鎮開發平臺及產品，繼續改善業績表現，做優做強，為股東提供更大回報。

五年財務概要

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

人民幣千元	截至12月31日止年度				
	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年
持續經營業務					
營業收入	303,088	210,837	113,214	641,055	691,373
收入	244,572	163,962	64,583	608,256	689,994
其他收入	58,516	46,875	48,631	32,799	1,379
營業費用	(334,524)	(182,941)	(829,225)	(629,959)	(562,038)
銷售成本	(46,164)	(12,445)	(651,195)	(353,552)	(430,764)
銷售及管理費用	(126,207)	(97,745)	(91,260)	(143,142)	(81,851)
財務成本	(104,595)	(69,230)	(85,923)	(114,730)	(40,329)
其他開支	(57,558)	(3,521)	(847)	(18,535)	(9,094)
經營(虧損)/溢利	(31,436)	27,896	(716,011)	11,096	129,335
處置附屬公司及合營公司收益	103,444	60,378	616,091	–	–
分佔合營公司的虧損	(1,204)	(51)	–	–	–
持續經營業務除稅前溢利					
/(虧損)	70,804	88,223	(99,920)	11,096	129,335
所得稅	(3,651)	5,254	44,941	(33,282)	(39,369)
持續經營業務除稅後溢利					
/(虧損)	67,153	93,477	(54,979)	(22,186)	89,966
已終止經營業務					
已終止經營業務除稅後虧損	(34,065)	(125,359)	(154,191)	(237,077)	(44,233)
出售已終止經營業務資產及負債之除稅後收益	301,277	67,683	3,990	–	–
年內溢利/(虧損)	334,365	35,801	(205,180)	(259,263)	45,733
非控股權益	11,711	(29,340)	(143,776)	(46,271)	31,292
母公司權益擁有人應佔溢利/(虧損)	322,654	65,141	(61,404)	(212,992)	14,441
資產及負債					
資產總額	8,111,971	10,885,616	9,812,131	11,563,384	11,761,087
負債總額	3,834,104	7,001,194	5,964,695	8,584,100	8,520,540
權益總額	4,277,867	3,884,422	3,847,436	2,979,284	3,240,547
母公司權益持有人應佔權益	3,913,611	3,590,957	3,525,816	2,457,188	2,670,180
非控股權益	364,256	293,465	321,620	522,096	570,367
權益總額	4,277,867	3,884,422	3,847,436	2,979,284	3,240,547

財務回顧

經營業績

收入

我們的經營業績主要包括固定收益類的城鎮化項目投資收益，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，本集團錄得收入人民幣2.4億元，較截至2015年12月31日止年度（「2015年」）同期增加49.2%，主要由於新城鎮項目2016年投資收益錄得人民幣2.1億元，較去年同期增長了99.6%。2016年錄得土地開發相關收入人民幣2,186萬元，此乃上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）配套費收入。此外，國開現代農業投資管理（北京）有限公司（「國開北京農業」）、國開成都農業開發有限公司（「國開成都農業」）貨物銷售等實現收入人民幣2,000萬元。

其他收入

於2016年，其他收入為人民幣5,852萬元，較2015年同期增加人民幣1,164萬元。該增加主要歸因於金融資產公允價值變動引起的溢利增加了人民幣731萬元。

銷售成本

於2016年錄得銷售成本人民幣4,614萬元，較2015年同期增加2.7倍，主要是由於國開北京農業、國開成都農業貨物銷售等產生生成成本人民幣1,707萬元。此外，2016年錄得土地開發成本人民幣2,910萬元，此乃上海金羅店配套費對應的開發成本。

銷售及管理費用

於2016年，銷售及管理費用與2015年同期相比增加了人民幣2,846萬元，此乃主要由於國開新城（北京）資產管理有限公司（「國開新城」）及國開長春、國開北京農業、國開成都農業等人員費用增加人民幣390萬元、房屋租賃費用增加人民幣670萬元，以及中介費用增加人民幣1,360萬元所致。

其他開支

於2016年，其他開支為人民幣5,756萬元，較2015年同期增加人民幣5,404萬元。開支增加主要是由於上海金羅店處置辦公樓及相應土地使用權虧損人民幣3,842萬元，本年度針對其他應收款進行壞賬撥備人民幣1,315萬元。

財務成本

於2016年，本集團錄得財務成本淨額總額人民幣1.05億元，當中包括銀行及其他借貸利息開支人民幣2,614萬元，較2015年同期的銀行及借貸利息開支增加人民幣636萬元，該增加乃因本年銀行及其他借貸平均結餘增加及銀行同期貸款利率增加所致。此外，由於2015年5月發行了人民幣優先擔保票據，2016年度利息開支為人民幣7,541萬元，較去年增加了人民幣2,596萬元。於2016年，國開新城江蘇新型城鎮化發展基金（「江蘇基金」其他利益持有人之利息增加了人民幣305萬元。

處置附屬公司及合營公司收益

於2016年，本集團全資附屬公司國開新城長春建設發展有限公司（「國開長春」）、長春汽車汽車產業建設有限公司（「長春汽車」）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」）簽署了出售予長春凱達50%長春新城股權轉讓協議，總代價為11,354萬元，其中11,013萬元的代價5年後再支付。國開長春在這期間會從長春凱達收到以未收到代價為基礎，年利率10%的利息收入。因此，對長春新城的50%股權終止確認，並確認了年利率10%的貸款和應收賬款為人民幣11,013萬元。此後長春新城不再是合營公司。該權益投資的賬面價值已於以前年度計提減值，確認的處置收益人民幣10,344萬元。於2015年11月，本集團處置長春新城30%股權，獲取收益人民幣6,038萬元。

稅項

於2016年，本集團錄得所得稅費用人民幣365萬元，該等所得稅主要歸因於(i)當期所得稅費用人民幣218萬元；(ii)遞延所得稅抵免人民幣1,127萬元；(iii)預扣稅人民幣1,275萬元。

財務狀況

於合營公司的投資

2016年12月31日的餘額較2015年末的餘額增加人民幣3,870萬元，主要是由於本年度新增持有北京國萬置業有限公司(「北京國萬」) 50%的股權所致。國開新城與北京萬科企業有限公司(「北京萬科」)簽訂協議開發北京門頭溝區軍莊項目并為此成立北京國萬置業有限公司(「北京國萬」)(請參閱本公司於2016年10月26日刊發的公告)。此外，本集團對長春汽車的投資模式發生了變更，將原持有對長春汽車50%股權的權益性投資變更為收取固定收益的債權性投資，變更完成后，本集團不再持有長春汽車的股權。

貸款及應收款項類投資(非流動資產)

2016年貸款及應收款項類投資(非流動資產)錄得人民幣10.67億元，較2015年末的餘額增加人民幣3.77億元，乃屬本集團於2016年投資空港新城項目人民幣3億元、投資秦皇島項目人民幣1.5億元、投資長春管廊項目人民幣1,627萬元、對長春新城的債權性投資人民幣11,013萬元，同時丹陽洩洪、航道工程PPP項目人民幣2億元轉入貸款及應收款項類投資(流動資產)。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

2016年12月31日的餘額較2015年末的餘額增加人民幣74,980萬元。此乃由於本年度國開新城(北京)出資國開新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)(「城鎮化發展基金」)人民幣1,950萬元，年末根據估值結果確認公允價值變動損益人民幣1,023萬元，計入其他收入。此外，截止2016年底，國開新城(北京)持有工商銀行、交通銀行理財產品共計人民幣7.2億元。

物業、廠房及設備

2016年12月31日的餘額較2015年末的餘額減少人民幣3,056萬元，主要是由於處置上海金羅店辦公樓所致。

預付土地租賃款項

2016年12月31日的餘額較2015年末的餘額減少人民幣910萬元，主要歸因於處置上海金羅店辦公樓對應土地使用權所致。

其他應收賬款

2016年12月31日的餘額較2015年末的餘額下降人民幣3.5億元，主要是由於較上年末應收出售項目淨代價減少人民幣3.1億元，應收出售項目往來款減少人民幣1.6億元，應收合營公司款項增加人民幣9,421萬元所致。

貸款及應收款項類投資(流動資產)

2016年12月31日的餘額為人民幣10億元，乃因本集團於2016年投資丹陽中北學院項目投資人民幣3億元、鎮江高新區保障房項目投資人民幣2億元、常州經開區城鎮化改造項目投資人民幣3億元，同時轉入丹陽洩洪、航道工程PPP項目人民幣2億元所致。

其他流動資產

2016年12月31日的餘額較2015年末的餘額增加人民幣628萬元，此乃由於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。

優先擔保票據

2016年12月31日的餘額較2015年末的餘額增加人民幣371.1萬元。該增加主要是由於攤餘成本法計量。本期優先擔保票據利息調整為人民幣351.3萬元，增加了本期分類為非流動負債的餘額，其期末餘額為人民幣12.94億元。

財務回顧

計息銀行及其他借貸(非流動負債)

於2016年12月31日，結餘為人民幣2.76億元，與2015年年底相比減少人民幣3,350萬元，此乃主要由於本期新增借款人民幣1,500萬元，並將人民幣5,000萬元長期借款重分類為計息之銀行及其他借貸(流動負債)所致。

計息銀行及其他借貸(流動負債)

2016年12月31日的餘額較2015年末的餘額增加人民幣1.56億元。該增加主要是因為本集團增加了來自關聯方國開國際控股的借貸人民幣3.21億元、歸還借貸人民幣2億元，以及人民幣5,000萬元借款從計息之銀行及其他借貸(非流動負債)重分類所致。

應付賬款

2016年12月31日的餘額較2015年末的餘額減少人民幣3,548萬元，該減少主要歸因於截至2015年底錄得的應付款項已於2016年支付所致，主要支付羅店動遷費人民幣4,200萬元。

其他應付賬款及應計賬款

2016年12月31日的餘額較2015年末的餘額減少人民幣5,978萬元。該變動主要是：i)由於本年末應付關聯方賬款減少人民幣2,878萬元，應付處置子公司往來款減少人民幣6,731萬元；ii)因應付中介費及專業服務費用增加人民幣799萬元；iii)由於中國內地2016年全面推行營改增，因業務開展，應付增值稅增加人民幣1,042萬元。

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12月31日的結餘較2015年底增加了人民幣1.19億元。此乃由於江蘇基金收到優先層有限合夥人興業財富資產管理有限公司及中間層有限合夥人國開精誠(北京)投資基金有限公司出資所致。

現金及銀行結餘

整體而言，期內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9.76億元，於2016年12月31日的結餘為人民幣23.49億元，主要歸因於2016年全年經營活動款項流入淨額人民幣3.16億元、投資活動款項流入淨額人民幣8.63億元及融資活動款項流出淨額人民幣2.22億元所致。

2016年12月31日資本負債比率(按債務淨額/權益持有人的資本及債務淨額的總和計算)為-6.44%，與2015年12月31日(9.25%)相比大幅下降，主要是由於本年本集團收到處置待售資產對價人民幣13.15億元，銀行金額大幅上升所致。

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」)。國開國際控股同意根據協定中的條款和條件認購5,347,921,071股本公司新股(「股份認購」)。股份認購已於2014年3月28日完成，股份已獲發行。

作為認購協議的附錄，本公司與上置控股簽訂了剝離主協議。據此，本公司同意根據協議中的條款和條件出售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」)。

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(「上置集團」)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。就該筆交易，截至2016年12月31日，本集團已收到出售交易協議全部對價款。由於已滿足相關的條件，有關資產已從本集團的財務報表中剝離。本年度出售已終止經營業務資產及負債，確認除稅後收益人民幣3.01億元。

自上一財務年度完結起所發生之影響本集團的事件

回顧2016年國家經濟發展情況，整體國民經濟運行保持在合理區間，發展品質和效益有所提高。在國家供給側改革方針指導下，國內各項宏觀經濟資料出現一定程度的回升，國家統計局發佈的2016年國民經濟運行資料顯示，城鎮人口佔總人口比重(城鎮化率)為57.35%，與2015年相比提高1.25個百分點，城鎮化率繼續提高。與此同時，國內經濟環境雖穩中向好但基礎尚不牢固，未來伴隨經濟結構化調整，將帶來更大的機遇與挑戰。在2016年，集團繼續堅持「投資+運營」的核心發展戰略，加速自身發展及業務轉型，著眼於全國重點核心城市進行業務佈局規劃，加大力度進行運營性專案的開發，改善資產品質，提高長期投資回報率。

經過2016年全年的積極佈局，公司在城鎮化固定收益板塊投資已累積了20.67億元的投資組合，年化實現稅前投資收益約為2.06億元，為集團投資運營貢獻穩定現金流。同時，在固定收益投資項目帶來充足穩定的現金流的基礎上，集團在年初選定的旅遊、教育、健康養生等高附加值的城鎮化產品領域，也取得了積極進展，與國內外領先運營商及品牌合作，強強聯合，打造共贏局面。2016年10月，集團宣佈將與北京萬科合作開發北京市軍莊鎮專案，重點打造包含文化生態、養老養生、及家庭度假、親子等板塊的城鎮化產品，立足將其打造為消費行業旅遊、健康行業開發運營的標誌性專案。

在調整佈局新業務投資的同時，2016年集團繼續推進存量資產改善、回收資金，拋除歷史包袱進程。2016年4月一攬子出售上海待剝離資產，並按照協定約定收取了全部對價。截至2016年底，集團已基本完成資產剝離。

2016年，集團更加重視在資本市場的運作及股東訴求，並於2016年10月18日宣佈以選擇性股份回購方式自願於新加坡退市，交易於2017年1月17日新加坡特別股東大會上，獲得順利通過，新加坡股票已於2月17日摘牌。新加坡退市後將有利於節約集團的運營管理成本，合理配置資源，整合交易成交。集團也將不斷優化內部結構，適應市場需求，以期今後為股東創造更多收益。

未來展望

展望2017年，集團將繼續緊跟國家新型城鎮化國策，加強與控股股東在資源及業務專案方面的協同作用，打造國開系統的上市及資產退出平台，借助已佈局、孵化的儲備項目，著眼於「核心城市、核心產業」，引入國內外先進品牌資源，開展共贏合作，持續挖掘利潤增長點，提高集團利潤增長點多元化，為股東帶來穩定持續回報。

董事及高級管理層履歷

董事會



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



劉賀強先生

行政總裁兼執行董事



解軫先生

非執行董事



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



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

董事及高級管理層履歷

董事

魏維先生，

58歲，於2016年5月13日獲委任為公司非執行董事兼董事會主席。魏先生以學士學位畢業於四川建築材料工業學院非金屬礦地質與勘探專業，現為本公司之控股股東國開金融有限責任公司（「國開金融」）總裁。魏先生在原材料投資及金融領域擁有豐富的經驗。2013年至2016年間，魏先生任國家開發銀行（「國開行」）企業局局長。於1994年至2013年期間，魏先生先後在國開行信貸管理局、業務發展局、四川分行等處任職。在加入國開行前，魏先生任職於國家原材料投資公司。

左坤先生，

42歲，於2014年3月28日獲委任為非執行董事兼董事會副主席。左先生以學士學位畢業於中國金融學院經驗學專業。左先生現為國開金融副總裁，而國開金融為本公司之控股股東。左坤先生在投資和金融行業擁有豐富的經驗。左先生於2009年加入國開金融，及後於2011年3月成為國開金融的副總裁。2001年至2009年9月期間，左先生先後於國開行國際金融局、蘭州分行及辦公廳任職。左先生將負責董事會主席缺席時代為履行職責及執行本集團的業務策略及計劃。

李耀民先生，

66歲，於2007年1月11日獲委任至董事會任職，並自2007年4月1日起擔任本公司執行副主席。李先生原於2008年12月1日獲委任為聯席副主席，其後自2010年1月7日起獲調任為行政總裁兼聯席副主席及自2011年7月1日起獲調任為行政總裁兼聯席主席。李先生於2014年3月28日調任為非執行董事兼董事會副主席。1992年至1993年，他於上海黃金世界商廈有限公司任職總經理，負責商業物業的整體管理及開發。他擁有超過20年業務管理及物業開發經驗，包括在中國新城鎮開發領域超過12年的經驗。李先生是上置集團有限公司（「上置集團」，1207.hk）創辦人，於2013年8月29日重新獲委任為上置集團聯席主席及執行董事，並於2015年2月5日辭任該等職務。

劉賀強先生，

47歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事兼行政總裁。劉先生以碩士學位畢業於北京科技大學工業工程專業。劉賀強先生在銀行及投資領域擁有豐富的工作經驗。劉先生於2009年12月至2015年4月1日任國開金融股權三部總經理，負責城鎮開發及相關範疇的投資業務，而國開金融為本公司的控股股東。1992年至2009年期間，劉先生先後於國家原材料投資公司、國開行東北信貸局、天津分行及市場與投資局工作。劉先生現為本公司的總裁，負責管理本公司及附屬公司（「本集團」）的業務，並擔任中國新城鎮控股有限公司等一系列本公司附屬公司的董事。

董事及高級管理層履歷

解軫先生，

44歲，於2015年12月5日獲委任為非執行董事。解先生畢業於清華大學及中國科學院熱能工程系。解先生現任國開金融法律部總經理，而國開金融為本公司之控股股東。解先生在銀行及投資行業擁有豐富的經驗。解先生此前任國開金融國際業務部總經理，負責國際業務及相關範疇的投資業務。1998年至2014年期間，解先生先後於柏誠機電工程技術有限公司，國開行評審管理局及香港分行工作。

楊美玉女士，

34歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事。楊女士以碩士學位畢業於北京大學金融學專業。2009年12月加入國開金融，楊女士主要從事城鎮開發相關投資業務，2009年12月至2015年4月1日任職國開金融股權三部高級經理，而國開金融為本公司的控股股東，目前亦兼任國開金融多家附屬公司的董事及監事。在加入國開金融公司之前，楊女士曾任China Reits Investment投資經理，負責多個融資及投資土地開發項目。楊女士現為本公司的副總裁，負責企業融資、運營及投資者關係，並擔任滙領國際有限公司，美高投資有限公司，寶德投資有限公司等一系列本公司附屬公司的董事。

任曉威先生，

45歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事。任先生以學士學位畢業於北京機械工業學院工程專業。任先生自2009年12月加入國開金融，而國開金融為本公司的控股股東，歷任國開曹妃甸投資有限公司助理總經理及營運總監、國開吉林投資有限公司副總裁兼投資總監，2009年12月至2015年4月1日擔任國開金融股權三部高級經理。任先生在進出口領域有豐富的工作經驗。在加入國開金融前，任先生在1995年至2003年期間擔任中國機械進出口公司部門經理及在2003年至2009年期間擔任Bidwin Tech有限公司董事總經理。任先生現為本公司的副總裁，負責城鎮開發項目及工程項目的管理工作，並擔任上海金羅店開發有限公司法人代表及一系列本公司附屬公司的董事。

施冰先生，

33歲，畢業於美國南加州大學，2007年5月獲得會計專業學士學位，並於2007年12月加入本集團，曾於2007年12月至2014年3月28日期間擔任公司執行董事的職務。施先生為施建先生之子，施建先生擁有上置投資控股有限公司實際控股權，即擁有本公司15.1%的股權。施先生將負責集團的戰略性合作工作。他同時擔任上置集團董事。

陳頌國先生，

52歲，於2007年9月25日獲委任至董事會。他為本公司的首席獨立非執行董事，審計委員會主席，提名委員會及薪酬委員會成員。陳先生取得新加坡國立大學會計學一等榮譽學士學位。他為新加坡特許會計師協會資深會員、澳洲特許會計師公會、澳洲會計師公會、新加坡董事協會及內部審計師協會（新加坡分會）會員。陳先生現為尼克廈陳與司徒會計事務所董事總經理及尼克廈中國主席，曾任尼克廈國際的亞太區主席及董事會成員。他於2006年10月至2008年10月擔任慈善組織「企業家精神」總裁。陳先生為萊佛士教育集團有限公司及友發國際有限公司的董事會成員，以上公司均於新交所上市。陳先生亦於2015年3月10日獲委任為南洋理工大學新成立的南洋商學院校友諮詢委員會成員。

董事及高級管理層履歷

江紹智先生，

71歲，於2006年11月30日獲委任至董事會。他為獨立非執行董事，亦為薪酬及提名委員會主席以及提名委員會成員。江先生於1969年11月取得香港大學文學系學士學位及於1980年12月取得香港中文大學工商管理系碩士學位。他為英國特許銀行學會成員。江先生於1969年在渣打銀行開始其事業，於各管理職位服務達24年。1993年，他繼續在電子通訊業開始新業務，由1993年至1994年擔任冠軍科技集團有限公司的董事，於1994年至1996年擔任Kantone U.K. Ltd.的董事。1999年至2005年間，他於中信嘉華銀行有限公司(於2010年5月更名為中信銀行國際有限公司)任職董事、行政副總裁及替任行政總裁，同時亦於2002年至2005年兼任中信國際金融控股有限公司的董事及董事總經理。江先生自2013年10月起獲委任為哈爾濱銀行之獨立非執行董事，及自2015年11月11日起獲委任為建業建榮控股有限公司之獨立非執行董事，後者自2015年11月11日起在交易所上市，江先生亦於2014年3月28日至2014年10月16日擔任數碼香港(現名環球戰略集團)的獨立非執行董事，一間於香港聯交所創業板上市的公司。

張浩先生，

57歲，於2012年2月13日獲委任加入董事會。彼為獨立非執行董事，亦為審計委員會成員。彼當前擔任華東師範大學長江流域發展研究院副院長及兼職教授。張先生自1990年8月畢業於南京大學經濟學系。彼其後於2005年3月從上海交通大學獲得工商管理碩士學位。彼此前曾在中華人民共和國省級政府不同部門工作超過29年。自1981年8月至1996年8月，彼先後擔任崇明縣規劃委員會的副主任科員及崇明縣海塘工程管理所所長。1996年8月至2010年12月，彼曾擔任各類職務，包括上海市政府協作辦公室主任科員、上海市發展計劃委員會區縣經濟處幹部及上海市發展和改革委員會區縣經濟部的主任科員。

葉怡福先生，

61歲，於2012年5月29日獲委任加入董事會。彼為獨立非執行董事，亦為提名委員會主席，審計及薪酬委員會成員。彼於1978年獲得英國謝菲爾德大學化學工程學士學位。他是英格蘭和威爾士特許會計師協會和香港會計師公會成員。他於1978年8月至1983年5月間任職於KPMG倫敦辦公室審計部，擔任清算專家。於1983年5月至1987年1月間葉先生主要從事投資銀行工作，曾先後就任於大通曼哈頓銀行以及當地其他投資銀行。葉先生之後在亞太地區數家金融服務公司擔任主管。於1999年8月至2007年12月間，他在Prime Credit Limited擔任首席執行官和集團董事總經理一職。目前，葉先生在一家主要從事特殊投資的投資公司工作。葉先生亦在2004年9月28日至2012年5月29日期間擔任上置集團獨立非執行董事。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

茅一平先生，

48歲，於1993年加入上置集團。他其後於2006年11月加入本集團，並於2006年11月30日至2014年3月27日獲委任為執行董事，及於2007年11月22日獲委任為副總裁。他自2007年4月1日起擔任瀋陽李項區新城鎮項目（「瀋陽項目」）的總經理，負責監督瀋陽項目的開發。茅先生於1991年7月取得上海交通大學機械工程學士學位以及於2003年11月取得香港城市大學工商管理碩士學位。於2014年3月28日，茅先生辭去執行董事職務，並於2014年4月28日起調任為公司副總裁。

吳海軍先生，

45歲，他於2014年4月加入本公司並於2014年4月28日獲委任為本公司副總裁，主要分管綜合部及人力資源部工作。他自2008年7月至2011年11月起擔任吉林城市建設控股集團有限公司總經理，自2011年4月至2012年4月起擔任國開吉林投資有限公司總經理。吳先生於2006年6月取得吉林大學工商管理學院碩士研究生學位。

吳巨波先生，

51歲，於2015年3月11日獲委任為首席財務官。吳先生於2005年1月畢業於北京科技大學，獲得會計學學士學位，吳先生持有中華人民共和國會計專業資格認證，並在會計和財務管理領域擁有31年的工作經驗，在加入公司前，吳先生曾於2013年5月1日至2014年4月1日期間任中信泰富特鋼揚州公司的總會計師，2010年5月1日至2013年5月1日任哈薩克KMK石油公司董事及財務總監職務，無錫衡源投資有限公司副總經理，在2004年4月4日至2010年5月1日期間任香港中信泰富投資有限公司財務部領導，湖北新冶鋼有限公司總會計師，大冶特殊鋼有限公司的董事和董事會秘書。吳先生將對公司財務，公司發展等事務負責，並協助戰略規劃和財務管理等其他職責。

企業管治報告書

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

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至2016年12月31日止整個財政年度(「財政年度」)內均已遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「守則」)的所有守則條文，除有個別偏差將於下文相關章節做出適當說明。

董事會事宜

董事會

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

董事會成立了三(3)個正式董事會委員會包括審計委員會、提名委員會及薪酬委員會(統稱「董事會委員會」)，彼等協助董事會履行其職責。各委員會的成效亦定期受到監察。

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

企業管治報告書

本公司董事(「董事」)於財政年度出席董事會會議、董事會委員會會議以及股東週年大會(「股東週年大會」)和股東特別大會(「股東特別大會」)的出席記錄載列如下：

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

1. 施冰先生於2016年8月12日獲委任為執行董事。
2. 樊海斌先生於2016年5月13日起榮休並不再擔任非執行董事兼董事會主席(「主席」)。
3. 魏維先生於2016年5月13日獲委任為非執行董事兼主席。

守則條文A.6.7

根據守則的守則條文A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的瞭解。由於有其他業務安排，兩位非執行董事及一位獨立非執行董事未能出席於2016年4月29日舉行的股東周年大會及股東特別大會。為避免上述問題，本公司未來將儘早規劃開會時間表以避免時間衝突。

守則條文E.1.2

根據守則的守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東周年大會。然而，當時的主席樊海斌先生(「樊先生」)由於另有業務安排未能出席於2016年4月29日舉行的股東周年大會(「2016股東周年大會」)。在樊先生缺席的情況下，劉賀強先生(「劉先生」)代為擔任2016股東周年大會的會議主席，以確保與股東之間進行有效溝通。樊先生于會後與劉先生就股東的意見及關注事宜進行了跟進交流。

董事會委派事宜

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

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

企業管治報告書

企業管治功能

董事會負責執行守則條文D.3.1條的功能。

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

主席、副主席及行政總裁

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

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

董事會的組成與平衡

截至2016年12月31日，董事會由十二(12)名成員組成：四(4)名執行董事、四(4)名非執行董事及四(4)名獨立非執行董事。董事會可就企業事務行使獨立判斷及向管理層就問題提供多元化及客觀的觀點，以及並無個人或小組可主導董事會的決策過程。董事會並無委任替任董事。

羅列董事及董事職位的名單載於本年度報告第46頁至第55頁的董事會報告。獨立非執行董事根據香港上市規則於所有公司通訊中明確區分。

董事之間並無財務、業務、家庭或其他重要關係。

於財政年度內，董事會遵守上市規則委任了四名獨立非執行董事並佔董事會成員人數三分之一，且其中超過一名獨立非執行董事須擁有合適的專業資格或會計或有關財政管理專業知識。

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

董事會的組成根據以下原則釐定：

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

獨立非執行董事於本公司或其任何附屬公司概無管理職能。儘管各董事均須對本集團的表現負上均等責任，惟獨立非執行董事

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

董事會考慮到本公司及本集團的經營範圍及性質，認為其目前由十二位董事組成的董事會屬合適。

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

董事簡介及其他相關資料載於本年報第19頁至第23頁。

董事就職及培訓

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

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

姓名	培訓相關題目 ^{附註}
魏維(主席兼非執行董事)	A, B
左坤(副主席兼非執行董事)	A, B
李耀民(副主席兼非執行董事)	A
劉賀強(行政總裁兼執行董事)	A, B
解軫(非執行董事)	A, B
楊美玉(執行董事)	A, B
任曉威(執行董事)	A, B
施冰(執行董事)	B
陳頌國(首席獨立非執行董事)	A
江紹智(獨立非執行董事)	A
張浩(獨立非執行董事)	B
葉怡福(獨立非執行董事)	B

附註： A 參加有關法規及更新資料之研討會及／或會議。

B 閱讀有關本公司業務及營運以及法律及監管最新動態等之資料。

提名事宜

董事會成員及提名委員會

截至2016年12月31日，提名委員會(「提名委員會」)由三位成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度內提名委員會成員及主席如下：

葉怡福先生 — 主席
江紹智先生 — 成員
陳頌國先生 — 成員

企業管治報告書

提名委員會已於2017年3月31日採納其經修訂的職權範圍，其主要功能為：

1. 定期審閱董事會架構、大小及組成(包括技能、知識及經驗)以及就任何轉變提案向董事會提供意見以配合公司的戰略發展；
2. 辨識、審閱及評估具有適當資格成為董事會成員的個別人士以及篩選或就篩選獲提名董事職務的個別人士向董事會提供建議；
3. 每年評估獨立非執行董事的獨立性；
4. 根據本公司章程細則就有關委任或再委任董事(包括獨立非執行董事)事宜以及董事繼任計劃(尤其是董事會主席及行政總裁)向董事會作出建議；
5. 定期審核董事會成員多元化政策(「董事會多元化政策」)並向董事會提出修改建議(如有)供其審批；及
6. 評估董事是否能夠及已經恰當履行其作為董事之職責。

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

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

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

財政年度內，提名委員會共召開三次會議。

提名委員會已審閱董事及公司秘書參與的培訓及專業發展課程。提名委員會亦已審閱各董事投入本公司的時間，考慮到董事於其他上市公司出任董事會代表及其他主要委任或主要義務，認為各董事投入本公司的時間甚為恰當。提名委員會已審核董事會於2013年8月13日舉行的董事會會議上採納的董事會多元化政策並推薦用於評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化(倘適用)。董事會在2015年2月26日舉行的董事會會議上接納提名委員會推薦本公司任何董事最多可擔任8間上市公司董事會成員的建議及全體董事均已遵守。

委任、重選及罷免董事

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

樊海斌先生於2016年5月13日榮休並辭任主席兼非執行董事。就委任而言，魏維先生於2016年5月13日獲委任為主席兼非執行董事，施冰先生於2016年8月12日獲委任為執行董事。

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

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	委任性質	董事委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
魏維	2016年5月13日	不適用	非執行董事兼主席	無	無
左坤	2014年3月28日	2016年4月29日	非執行董事兼副主席	無	無
李耀民	2007年1月11日	2015年4月24日	非執行董事兼副主席	無	上置集團有限公司（「上置集團」）的執行董事兼聯席主席（2013年8月29日至2015年2月5日）
劉賀強	2014年3月28日	2016年4月29日	執行董事兼行政總裁	無	無
解軫	2015年12月5日	2016年4月29日	非執行董事	無	無
楊美玉	2014年3月28日	2014年4月30日	執行董事	無	無
任曉威	2014年3月28日	2016年4月29日	執行董事	無	無
施冰	2016年8月12日	不適用	執行董事	無	上置集團的執行董事（2015年7月17日至今）

企業管治報告書

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	委任性質	董事委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
陳頌國	2007年9月25日	2016年4月29日	首席獨立非執行董事	審計委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員	在下列公司擔任獨立執行董事： (i) 萊佛士教育集團有限公司及友發國際有限公司； (ii) 友發國際有限公司； (iii) Pertama Holdings Limited (2014年1月10日辭任)； (iv) 彩訊集團有限公司 (2015年10月16日辭任)；及 (v) 騰飛基金管理(新加坡)有限公司(2015年10月31日辭任)
江紹智	2006年11月30日	2014年4月30日	獨立非執行董事	薪酬委員會主席，以及提名委員會成員	在下列公司擔任獨立非執行董事： (i) 環球戰略集團有限公司 (前稱為「DIGITALHONGKONG.COM 數碼香港」)(2014年3月28日至2014年10月26日)； (ii) 哈爾濱銀行股份有限公司；及 (iii) 建業建榮控股有限公司
張浩	2012年2月13日	2015年4月24日	獨立非執行董事	審計委員會成員	無
葉怡福	2012年5月29日	2015年4月24日	獨立非執行董事	提名委員會主席，以及審計委員會及薪酬委員會成員	無

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

根據章程細則第86(1)條，江紹智先生、李耀民先生、楊美玉女士及張浩先生將輪值退任董事；及根據章程細則第85(7)條，於2016股東週年大會之後才獲委任的魏維先生及施冰先生將告退，惟符合資格於應屆股東週年大會上膺選連任。提名委員會評估退任董事的貢獻、表現及獨立性(如有)後建議重選退任董事。

董事會表現

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

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

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

閱覽資料

週年大會的日程及每次會議的議程通常提前向董事提供。

召開董事會定期會議提前至少十四天向所有董事發出通知。至於召開特別董事會會議及董事會委員會會議，則於合理時間內發出通知。

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

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

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

委任及罷免公司秘書是董事會整體的事務並須召開董事會會議審議。

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

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

守財條文C.1.2

根據守則的守則條文C.1.2，應每月向所有董事會成員提供業績更新資料。本公司並未按照條文要求因為管理層經仔細考慮後認為透過詳盡季度財務業績公告進行更新的方式足令董事知悉及充分注意本公司的業務表現、財務狀況及前景。

薪酬事宜

制訂薪酬政策的程序

截至2016年12月31日，薪酬委員會（「薪酬委員會」）由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度內薪酬委員會主席及成員如下：

江紹智先生 — 主席
陳頌國先生 — 成員
葉怡福先生 — 成員

薪酬委員會已於2017年3月31日採納經修訂職權範圍，其主要功能為：

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

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

薪酬水平和其構成

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

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

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

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

財政年度內，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以審閱及建議執行董事的薪酬及應付獨立非執行董事的袍金。

薪酬披露

財政年度內已付或應付董事及五位最高薪行政人員的薪酬詳情載列於綜合財務報告附註32。

問責性及審計

問責性

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

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

風險管理

董事會一直致力於風險管理程序和風險評估框架。

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

內部控制

董事會深知行之有效的內部控制及風險管理常規對良好企業管治的重要性。

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

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

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

截至2016年12月31日，根據本集團建立及維持的內部控制系統及企業風險管理架構、內部核數師所作工作以及管理層的審閱，董事會及審計委員會均認為本集團的內部控制系統連同管理系統能充分有效應付財務、營運、合規及信息技術風險。董事會收到行政總裁及財務總監書面確認財務記錄妥為存置，及本公司的財務報表真實公平地反映了本公司的營運及財務。行政總裁及首席財務官的確認亦包括本公司風險管理及內部控制系統的有效性。

內幕消息之披露

本集團知悉其根據香港法例第571章證券及期貨條例及上市規則所應履行的責任，整體原則是凡涉及內幕消息，必須在有所決定後即時公布。處理及發布內幕消息的程序及內部監控措施如下：

- 本集團處理事務時會充分考慮上市規則項下之披露規定及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 本集團透過財務報告、公告及其網站等途徑，向公眾廣泛及非獨家地披露資料，以實施及披露其公平披露政策；
- 本集團已經嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息；及
- 本集團已就外界對本集團事務的查詢訂立及執行回應程序，據此只有執行董事、公司秘書及投資者關係專員獲授權與本集團外界人士溝通。

審計委員會

截至2016年12月31日，審計委員會由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度，審計委員會主席及成員如下：

陳頌國先生 — 主席
張浩先生 — 成員
葉怡福先生 — 成員

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

審計委員會已於2017年3月31日採納其新職權範圍，其主要功能為：

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

企業管治報告書

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

於財政年度，審計委員會已召開六次會議，審閱本公司外聘核數師安永會計師事務所（「安永」）所作審計的範疇及質素、安永的獨立性及客觀性以及成本效益，亦審閱予安永的服務費用。於財政年度，本公司因成立城鎮化發展基金及從新交所退市聘請安永提供與核數相關的服務。截至2015年及2016年12月31日止財政年度支付予安永的核數服務費用以及與核數服務相關的費用詳情如下：

人民幣千元	2016年	2015年
核數服務費用	3,600	3,600
與核數服務相關的費用	550	250
合計	4,155	3,850

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

本公司於財政年度的年度業績已由審計委員會審閱。

安永就本集團於財政年度的合併財務報表的審計意見載於本年報第56至60頁的「獨立核數師報告」。

審計委員會信納，安永能夠履行本公司的審計責任，故向董事會建議重新委任安永為本公司截至2017年12月31日年度的外聘核數師，惟須待股東於應屆股東週年大會批准方可作實。

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

舉報政策

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

於整個財政年度，概無收到任何舉報報告。

內部審計

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

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

公司秘書

本公司外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司的陳秀玲女士於2016年7月1日辭任公司秘書。郭兆文先生於2016年8月12日獲委任為本公司之公司秘書。彼等於任期內在本公司的主要聯絡人為本公司行政總裁劉賀強先生。

郭先生自1991年獲委任於一間香港恒生指數成份股公司擔任公司秘書，並於其後在多間具良好聲譽的香港上市公司擔任相應職位，已無需按照上市規則規定每個財政年度內完成至少15課時的相關專業進修課程。然而，雖有上述豁免權，郭先生依然於財政年度修讀及主講了超過15課時的相關專業講座。

上述公司秘書變動之詳情載於本公司日期為2016年6月30日及2016年8月12日之公告內。

與股東溝通

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

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

本公司除了定期就業務最新發展情況在新加坡及香港舉辦路演活動，還根據具體項目(如北京門頭溝軍莊及新加坡退市等重大投資項目)進展積極在新加坡和香港進行股東／投資者溝通會，力求與股東／投資者深入透徹地交換意見，加深理解。

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

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

於財政年度內，於2016年股東週年大會之前至少給予20個完整營業日通知。根據本公司章程細則、英屬維京群島法律及守則，已給予充份通知。

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

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

本公司定期舉辦簡介會以及與分析師及基金經理開會以讓其更了解業務。此外，本公司亦委任縱橫財經公關顧問有限公司為其投資關係顧問，以提高投資者對本公司的關注。

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

歡迎股東及潛在投資者透過任何以下途徑與本公司溝通或向董事會提出詢問：

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

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

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

遵守標準守則及證券交易

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出特定查詢後，董事確認於整個財政年度均已遵守標準守則所載的規定標準。

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

本公司並不知悉有僱員不遵守書面指引的事件。

公司章程

本公司於財政年度內並無對公司章程及章程細則做出任何修訂。最新版的公司章程及細則已登載於公司網站及香港聯交所網站。

重大合約

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

結論

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

環境、社會及管治報告

I. 前言

本集團致力於保持其業務及所接觸社區的長期可持續性。本集團實行這種業務方式，謹慎管理業務，並審慎地執行管理決策。本集團亦力求不斷改進企業環境保護及社會責任，包括在總部及各業務分部內建立專門的管理團隊，並委派指定人員執行及監督相關政策的實施，以管理 ESG 問題。本集團欣然呈列本年度的 ESG 報告，彰顯我們在可持續發展方面的努力。

II. 報告的報告期和範圍

本 ESG 報告涵蓋的業務邊界，包括中國上海的房地產開發業務、位於中國內地的其他投資控股業務以及位於香港的本集團總部。有關企業管治部分，請參閱本年報第 25 至 38 頁。除非另有特別說明，本 ESG 報告的報告期為自 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日的 2016 財政年度（「2016 財政年度」）。

III. 利益相關者參與

我們與客戶、員工、監管機構及公眾等利益相關者保持持續溝通。本集團透過建設性對話，尋求平衡各利益相關者的觀點及利益。為了在確定及了解利益相關者的主要關注事項及重大權益，本集團進行了重要議題評估，本集團已與其利益相關者接洽，包括僱員、供應商、客戶及股東。本集團根據利益相關者的影響力及對本集團的依賴程度挑選利益相關者。本集團管理層會挑選對本集團具有重大影響力及高度依賴本集團的利益相關者。選定的利益相關者獲邀對本集團主要的社會及環境問題表達意見及關注。利益相關者接洽程序乃透過網上調查進行。就 2016 年的 ESG 報告而言，管理層已確定溫室氣體排放、用水量、產品服務與品質、職業健康及安全問題為利益相關者的重要關注事項。

經評估透過線上調查從內外界利益相關者得到的反饋後，本集團已審閱我們在 2016 財政年度採取的可持續發展戰略、實踐及措施，並強調了本報告中的重要和相關層面，以便與利益相關者的期望一致。

IV. 環境可持續性

近幾十年來，隨著人類活動造成的全球氣候變化、空氣及水污染，環保問題日益重要。本集團一直非常重視保護環境，並一直承擔抑制全球變暖的責任。我們力求保護環境，在業務中整合一系列環保措施。我們致力於透過加強環境意識及實施負責任地使用資源、節能及廢物管理的措施，盡量減少本集團業務運營對環境的影響。

根據 3R 原則 — 回收、減少、再利用，本集團採取有效措施實現資源的有效利用、節能及減廢。本集團採取了一系列措施提高員工的環保意識，旨在於日常辦公運營中節約能源、充分利用資源及回收廢物（詳情載於本 ESG 報告下文）。

A.1. 排放物

土地開發分部

土地開發項目的主要環境影響包括在施工過程及日常辦公運營中物業用電所產生的溫室氣體(「溫室氣體」)排放、廢水及固體廢物。本集團經營土地開發業務時全面遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境雜訊污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國節約能源法》及中國內地的其他相關法規。

本集團土地開發工地所產生的廢水量不大，僅包括日常生活污水。污水通過排水管排入當地城市廢水處理廠作進一步處理。

本集團物業所產生的固體廢物包括日常辦公運營產生的生活垃圾及施工過程中產生的建築廢料。本集團已嚴格遵守當地政府的規定在現場建立了一個垃圾坑，以保持建築廢物妥為存放，並定期每週進行收集。建築廢料其後被運往合格的固體廢物處理廠作進一步處理。對於日常經營所產生的生活垃圾，我們一直採用分類方法收集塑膠廢物、廢紙、罐頭、玻璃及其他不可回收的廢物。分類後的廢物會再運往當地回收中心及廢物處理廠，由環衛服務公司進一步處理。

本集團的土地發展項目從未受到周圍居民對噪音滋擾的負面投訴，而我們一直與當地社區保持良好關係。

本集團土地開發分部的溫室氣體排放主要來源於為其建築工程及現場日常運營所購電力的消耗。為減少碳排量，我們在節能方面一直實施多項切實可行的措施，尤其是節省電力(詳情載於下節「資源利用」)。

城鎮化發展及其他分部

本集團的投資控股業務主要於中國內地多個城市的辦公室開展，因此廢水、固體廢物及空氣污染物的排放量並不大。

我們不斷鼓勵員工踐行環保，以在碳減排及節能方面做出貢獻。本集團致力於節約用水。本集團亦鼓勵員工自行攜帶午餐盒而非訂購外賣午餐，以避免產生食物浪費及食物包裝浪費。本集團將致力於透過採取符合環保方針的每一個簡單行動來保護環境。

為減少碳排量，我們在節能方面一直實施多項切實可行的措施，尤其是節省電力(詳情載於下節「資源利用」)。隨著本集團管理層越來越重視節約能源以遏制全球變暖，加上本集團內部員工有效採取相應政策及措施，本集團希望逐步實現碳排放的有效減少。

A.2. 資源利用

土地開發分部

本集團透過持續實施內部控制政策及採用先進技術，努力節約能源及資源。由於我們的業務包括土地開發，我們明白需十分關注現場建築工程的用電，而耗電對溫室氣體的產生量有直接影響。本集團一直非常重視節省電力，並對此制定切實可行的解決方案，確保善用電力。我們經營業務一直全面遵守《中華人民共和國節約能源法》。

城鎮化發展及其他分部

本集團在日常辦公運營中實施多項節約水電資源的切實可行措施，詳情如下：

- 如無必要，關閉公共照明及中央空調；
- 保持中央空調始終維持在26度；
- 在光線充足的區域避免不必要的照明；
- 在顯眼處放置貼示「節約電力，離開時請關燈」，鼓勵內部員工；
- 定期清潔辦公設備（如冰箱、空調、碎紙機等），以保持其有效運行；
- 安裝辦公照明用的節能燈替代耗電高的燈具；
- 在顯眼處放置貼示「節約水資源」，以鼓勵節約用水；
- 對供水系統中的水龍頭、墊圈及其他缺陷定期進行洩漏測試；
- 在水龍頭安裝節水裝置，每次可節水4至5公斤；
- 在正常操作下適當減少馬桶沖水量。

A.3. 環境與自然資源

本集團耗用的主要自然資源為辦公打印機的紙張。為盡量減少紙張使用，本集團極力實行以下措施：

- 選擇更環保的紙張來源作為供應商，以間接減少生產相同數量紙張的樹木消耗量；
- 盡可能以電子方式（即以電郵或電子公告板）傳遞資料；
- 就大多數網絡打印機將雙面打印設置為默認模式；
- 通過電郵及共享驅動器分發全部繪圖，所有項目參與方均自電腦顯示器而非紙質繪圖查看繪圖；
- 在打印機上放置環保貼示，提醒辦公人員，以避免不必要的打印；
- 在複印機旁放置紙箱和托盤以收集單面紙及廢紙進行再利用及回收；及
- 二次利用：鼓勵員工使用單面打印的紙張起草文件或作為便條紙。

V. 社會可持續性

僱傭及勞工常規

B.1. 僱傭

本集團珍惜人才，人才是邁向成功及維持可持續發展的最寶貴資產及關鍵因素。本集團一直努力為其員工提供職業發展和晉升的安全合適平台。

本集團的人力資源政策嚴格遵守香港和中國的適用僱傭法律和法規，包括《僱傭條例》、《強制性公積金計劃條例》、《僱員補償條例》、《最低工資條例》、《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國就業促進法》及由中國國家條例強制執行以提供員工福利的社會保障計劃。人力資源部根據最新法律法規定期審查及更新相關公司政策。本集團亦遵守當地經營地區有關最低工資及工時的法規。

人才招聘對本集團日後的業務發展至關重要。為吸引高質素員工，本集團根據個人績效、專業資格、職位及經驗，提供具競爭力及公平的報酬和福利。本集團亦會參考市場基準。為激勵並嘉獎現有管理層及員工，本集團不斷比照外部市場審查薪酬方案，並通過向彼等提供切合職業發展需求及本集團未來增長的培訓，旨在培養未來的商業領袖。同時，將基於合理合法的理​​由終止僱傭合約。本集團嚴格禁止任何不公平或不合理的解僱。

本集團在整個集團貫徹為員工安排合理的工作時間和休息時間，符合當地的僱傭法律及與員工訂立的書面協議。除地方政府的僱傭法律規定的法定節假日(例如基本帶薪年假)外，僱員還有權享有婚假、產假及喪假。

作為一個機會均等的僱主，本集團致力於透過在各人力資源及僱傭決策方面提倡反歧視及平等機會，創造一個公平、尊重他人及多樣化的工作環境。例如在所有業務部門釐定培訓及晉升機會、解僱及退休政策時，不會考慮性別、年齡、殘疾、家庭狀況、婚姻狀況、性取向、宗教信仰、國籍或任何其他與工作無關的因素。根據相關政府法例、條例及法規(例如中國的《女職工勞動保護規定》和香港的《種族歧視條例》及《性別歧視條例》)，本集團的機會均等政策對工作場所的歧視、騷擾或傷害實施零容忍，並受人力資源部不時監督。如有任何違反歧視事件，員工可向人力資源部報告。人力資源部全權負責嚴格遵守國家及企業關於評估、處理、記錄此類事件並採取紀律處分的規定。

在內部輔導和溝通方面，充分鼓勵普通職員與管理人員之間有效的雙向溝通。員工通過電話、電郵、培訓、內部OA系統及會議，保持與本集團的管理層、同事及公司合作夥伴的及時順暢溝通。互動溝通機制有利於本集團的決策制定程序，形成僱主與僱員的無障礙關係。

此外，本集團於2016年為員工舉辦了一系列活動，包括生日聚會、拓展訓練及培訓等。這些活動有助員工減輕壓力，同時展現本集團員工團結凝聚精神的企業文化。

B.2. 健康與安全

為提供並維持良好的工作條件及安全健康的工作環境，安全與健康政策符合香港及中國規定的各項法律及法規，包括《職業安全及健康條例》、《僱員補償條例》、《中國安全生產法》、《中國職業病防治法》和《工傷保險條例》。

本集團制定了「健康和生產管理制度」，進一步加強對業務經營中安全與健康風險的管理和控制。根據該制度，本集團將為員工創造符合國家職業健康標準及衛生要求的工作環境和條件，並採取措施保證員工受到職業健康保護。有關措施包括在訂立僱傭合約前明確告知預期從事職業危險工作崗位的員工、設立佈告欄公佈有關預防及控制職業病的最新規則及規例、設立緊急救援措施及工作場所潛在職業危害。

此外，本集團還定期組織員工培訓活動，宣傳相關的健康和安全法律法規以及在使用新設備、新工藝和新材料處理過程中可能存在的危害和預防措施，以盡量降低事故風險，加強員工的健康與安全意識。根據工作性質，本集團亦提供符合國家規定的勞保設備，如頭盔、防塵口罩、焊接護目鏡、耳塞及防護手套，特別是在施工現場作業時。

此外，本集團禁止在工作場所吸煙及飲酒，並在辦公室定期對員工進行健康檢查和地毯消毒處理，旨在保持清潔、整潔、無煙、無毒、無害、健康和安全的工作環境。本集團監察上述健康與安全措施的有效性，確保其獲妥當實施。

B.3. 發展與培訓

本集團為員工提供各種培訓和發展機會，以加強工作相關的技能和知識，提高運營效率。2016年，本集團舉辦了一系列定期培訓和發展項目，鼓勵終身學習以滿足不同的需求。

對於新僱員，本集團提供全面的入職培訓，以了解企業歷史與文化、本集團的內部政策與業務流程、工作職責及內容。對於有經驗的員工，本集團提供相關的內部及外部培訓，以加強相關工作技能及知識，例如最新稅務、運營政策實施及新項目介紹。本集團旨在塑造一種學習型文化，從而加強員工的專業知識，同時希望員工在接受適當培訓後能取得更好的工作表現令本集團受益。此外，本集團常會參加由專業學院或提供商舉辦的培訓，以提高競爭力及透過不斷學習充實員工的能力。

B.4. 勞工標準

本集團嚴格遵守《香港僱傭條例》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中國禁止使用童工規定》、《中華人民共和國未成年人保護法》及其他經營地區的其他相關勞動法律法規，禁止任何童工及強迫勞動就業。我們已制定《禁止使用童工規定》，以防止可能導致童工的事件。

為打擊非法僱傭童工、未成年工及強迫勞工，在確認僱傭之前，本集團人力資源人員要求求職者提供有效身份證件並進行背景調查，以確保求職者可合法受僱並確保遵守有關禁止使用童工及強迫勞動的法律和法規。一旦發現此類事件，本集團會根據當地法律法規予以解僱並補償僱員。

營運慣例

B.5. 供應鏈管理

作為一家承擔社會責任的企業，維持及管理持續可靠的供應鏈至關重要。本集團一般將建築工程外包予專門處理新城鎮開發不同領域的獨立建築公司。項目公司監察建築材料和服務的採購，一般會進行招標競價。項目公司會根據承建商在質量和價格方面的聲譽、建議供應物料或服務的範圍和充分性、建議書是否符合各新城鎮的特定標準和規格及其社會與環境責任來評估每項競標。在選出中標的承建商後，項目公司會與獲選的承建商緊密合作，執行開發計劃，密切監察各期建設工程的進行以監督各新項目的工程質量和竣工時間表並控制成本。

此外，本集團要求建築公司遵守有關建築質量的中國法律及法規以及我們本身的標準和規格。承建商亦須遵守我們的質量控制程序，包括檢查材料及供應物料、現場查驗及編製進度報告。項目公司與供應商和建築公司訂立的合約一般包括質量保證條款和未能如期竣工的賠償條款。對供應商進行包括物料質量及售後服務在內的年審，以獲得質量保證及符合資源保護要求的環保慣例。為有效管理供應鏈，本集團透過建立互信諒解，維持與獲選供應商的長期良好關係。

B.6. 產品責任

身為新城鎮開發商，本集團專注於在中國若干最大城市的郊區規劃及開發大型新城鎮項目。業務活動受到中國政府的規劃政策以及其他法律法規的廣泛規管，包括但不限於《建設工程安全生產管理條例》、《生產安全事故報告和調查處理條例》及《建築業安全衛生公約》。

開始項目建設前，項目公司的工程部於考慮項目特點時應遵守工程質量管理規劃。本集團在項目規劃中設定產品質量目標及制定相應技術標準及建設規劃。此外，工程部應定期檢查建設進度是否符合項目規劃。一經發現重大偏離，應立即採取果斷措施調整及協調建設規劃。

項目公司承擔建設及運營全過程的安全管理責任。本集團針對項目特點設立安全生產管理辦法實施細則，以改善及規範安全管理制度，其中涵蓋安全責任制度、安全教育及培訓、安全檢查及定期會議、突發公共事件應急預案及安全事故報告機制。本集團與總承包單位、監理單位及供應商簽訂安全生產協議書，承諾在業務過程中履行國家法律、法規及公司政策規定的安全責任。項目管理部門及工程巡檢工作小組將進行工程巡檢，並在結構施工質量、景觀及市政工程質量方面定期評估項目公司的工作。本集團物業的安全及質量於建設的所有階段均獲監督，確保符合所訂立的高標準及嚴格規定。

本集團就市政基礎設施項目向政府提供試運營及維護期。項目公司應安排有關工作，於獲政府驗收前完成整改，並根據相關地方行政管理辦法向政府行政管理部門移交項目。此外，我們亦就僱員在興建我們的物業時可能遭受的人身傷害責任投保。此外，我們亦為僱員投購僱員相關保險，例如醫療保險和社會福利保險。

環境、社會及管治報告

本集團高度重視政府意見。倘開發過程中出現任何結構性安全問題或其他質量缺陷導致政府部門對建設單位進行處罰，由直接責任人、責任領導及決策者承擔後果。所收集的資料僅用於收集所涉目的。本集團禁止在未經客戶授權的情況下向第三方提供客戶資料。業務過程中收集的所有個人資料將予保密，安全保管，並僅供指定人員查閱。

B.7. 反貪腐

為維持公平、道德及有效的業務及工作環境。本集團嚴格遵守中國及香港政府制定的有關反貪腐及賄賂的地方法律及法規，例如《中國反洗錢法》及《香港防止賄賂條例》。

預期所有僱員將秉誠自律履行職責，彼等不得於業務運營過程中涉及賄賂、勒索、欺詐及洗錢活動或利用其職務違反本集團利益及影響其業務決定或獨立判斷的任何活動。建設工程廉政責任書載入建築項目的承建商合約，透過在業務過程中堅持公開、公平、公正、誠信及透明原則監管承建商的行為。此外，本集團重視內部控制執行情況及批准流程管理，提高本集團防範可能的賄賂、勒索、欺詐及洗錢活動的意識。

我們的僱員向紀檢室詳細提交投訴及報告任何可疑活動並提供口頭或書面證據。紀檢室將就有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢活動的任何可疑或違法行為展開調查，以保障本集團的利益。本集團實行保密機制，保護檢舉人免受威脅及避免對檢舉人的僱傭關係造成任何不利影響。倘經調查後涉嫌犯罪，本集團將採取紀律行動，包括終止僱傭及向有關監管機構或執法部門報告。

社區

B.8. 社區投資

本集團認為承擔社會責任是一項雙贏舉措，不僅讓本集團吸引具有社會意識的消費者及僱員，本集團貢獻愛心與關懷亦是用行動改變世界。本集團一直進行慈善捐款活動，不時幫助社會貧弱人士及本集團有需要的僱員。於2016財政年度，本集團向偏遠地區學生捐獻財物、衣服及文具。本集團亦於植樹等當地社區環保活動中捐款。

董事會報告

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)年報(「本年報」)連同截至2016年12月31日止財政年度(「財政年度」)的經審計合併財務報表。

主要業務

本集團為中國內地的新城鎮開發商，主要在中華人民共和國(「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。自國開金融有限責任公司(「國開金融」)於2014年入主成為公司控股股東後，公司重新優化了業務模式，由單一的土地開發，伸延至在全國範圍內打造城鎮化產品，包括投資、開發、運營等。公司聚焦長三角、京津冀等全國核心經濟區域，繼續擴大及豐富城鎮化固定收益投資組合。其主要附屬公司的主要業務載於本年報第88頁至第93頁的經審計合併財務報表附註3。

業務回顧

有關本公司業務、本公司面臨的主要風險及不確定因素、自上一財政年度末已發生的影響本公司的重大事宜、本公司業務日後可能發展及使用主要財務表現指標所作分析的詳細資料，請參閱本年報第15頁至第18頁的「財務回顧」一節。

環境保護及表現

於財政年度內，本公司已遵守中國相關環境法律、法規及政策。相關環境政策及表現載於本年報第39至45頁的「環境、社會及管治報告」。

遵守對本公司產生重大影響的相關法律及法規

於財政年度，本公司並未察覺有任何未遵守對本公司產生重大影響的中國相關法律及法規的情況。

與僱員、客戶、供應商及其他的關係

本集團與其僱員、客戶及供應商建立了良好關係。鑒於本集團經營所在業務環境競爭激烈，持續專業發展對僱員而言尤為重要。為確保僱員持續掌握履行彼等職責及責任所需的技能及知識，本集團向其員工提供各類培訓計劃。有關彼等薪酬組合的資料載於本報告「薪酬政策」一段。

主要客戶及供應商

我們擁有與眾不同的商業模式，而香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)項下的一般客戶概念並不適用於我們。我們在相關中國土地部門通過公開招拍掛向第三方物業開發商出售我們開發的土地的土地使用權時，向其收取一定比例的土地出讓金。

於財政年度，來自我們的單一最大供應商的採購額佔我們的總採購額約55%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約93%。據董事所悉，任何董事、其聯繫人(根據上市規則所定義)或任何主要股東(包括持有本公司已發行股本的5%以上的任何董事)概無於五大供應商或客戶中擁有任何權益。

允許的彌償條文

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

根據本公司公司章程細則(「章程細則」)，如董事以誠實及良好信譽行事，並相信其行為乃為公司最高利益著想而並無理由認為其行為違法，則該董事在法律訴訟中引發的一切費用，包括律師費、因判決、罰款及因法律手續及調查所引起的一切合理相關賠償費用，應給予彌償。

董事會報告

業績及分配

本集團於財政年度的業績載於本年報第61頁的合併損益及綜合收益表。

本公司董事會(「董事會」)議決不建議就財政年度派付末期股息(2015年：零)。

儲備

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

可供分派儲備

根據英屬維京群島2004年商業公司法，本公司可以任何貨幣宣派末期股息，但不得以董事會建議金額以外的數額宣派股息。本公司章程細則規定，建議宣派股息之前，董事會可于利潤中留出一定數額作為儲備，依董事會決定用於任何適當的用途，如用於公司業務或做董事會認為適當的投資，因而無需與其他投資資金分別處置。本公司經審慎考慮後還可決定不宣派股息而繼續保有利潤，而無需將其撥作儲備。

股本

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

優先購股權

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

英屬維京群島(「英屬維京群島」)稅項

本公司是一間英屬維京群島的商業公司，獲豁免毋須遵守英屬維京群島所得稅條例的一切條文(包括有關公司應付非英屬維京群島居民的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項)。非英屬維京群島居民在公司任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免毋須遵守英屬維京群島所得稅條例的一切條文。

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

捐款

於財政年度內，本集團並無作出任何捐款(2015年：無)。

固定資產

本集團於財政年度內的變動詳情：

- 物業、廠房及設備載於本年報第109頁的經審計合併財務報表附註18。

本集團財務概要

本集團於近五個財政年度的業績，資產及負債概要載於本年報第14頁。

購買、出售或贖回本公司證券

財政年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。2017年1月17日本集團特別股東大會正式通過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交所之正式上市地位。於2017年2月14日，根據選擇性股份回購且已生效的119,873,330股要約回購股份已註銷，本公司已發行股本由9,846,119,747股股份減少至9,726,246,417股股份。

證券變動

截至2016年12月31日，本公司的已發行股份總數為9,846,119,747股股份。

公眾持股量

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

股權相關協議

本集團於財政年度內並無訂立任何股權相關協議。

董事

於財政年度內及於本報告日期在職的本公司董事為：

執行董事

劉賀強(行政總裁)

楊美玉

任曉威

施冰(於2016年8月12日獲委任)

非執行董事

樊海斌(於2016年5月13日榮休)

魏維(主席)(於2016年5月13日獲委任)

左坤(副主席)

李耀民(副主席)

解軫

獨立非執行董事

陳頌國

江紹智

張浩

葉怡福

根據章程細則第86(1)條，江紹智先生、李耀民先生、楊美玉女士及張浩先生將於2017年股東週年大會上輪值退任；而根據章程細則第85(7)條，獲董事會於本公司2016年4月29日舉行的股東周年大會(「股東周年大會」)之後委任的魏維先生及施冰先生將於2017年股東週年大會上退任。因此，董事會提名委員會於評估上述董事之貢獻及表現後，建議重選江紹智先生、李耀民先生、楊美玉女士、張浩先生、魏維先生及施冰先生。所有上述退任董事均符合資格並願膺選連任。

於2017年股東週年大會上候選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第19頁至第23頁。

董事會報告

管理合約

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

董事於競爭業務的權益

根據上市規則，自財政年度始至本年報日期止期間，董事概無被視為於對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

董事、高級行政人員及控股股東於重大合約的權益

除下文及本年報「關連交易」及「持續關連交易」一節所披露者外，本公司董事、高級行政人員或控股股東（按照上市規則界定）於本財政年度概無與本集團訂立任何與本集團業務相關的重大合同，使其於財政年度當中的任何時候或直至年度末可直接或間接地享有重大利益。

薪酬政策

本集團根據其僱員（包括董事）之表現、經驗及市場當時之薪酬水平釐定彼等之薪酬。其他僱員福利包括保險、醫療保障及有選擇的津貼培訓計劃。董事之酬金乃經考慮彼等之專業知識及工作需要後釐定。

退休金計劃

於香港，我們根據強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）為所有香港僱員參與定額供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。我們作為僱主的供款於我們向計劃供款時全數歸屬僱員。我們按相關月薪的5%向該計劃供款，而僱員則按1,500港元或其月薪的5%（以較低者為準），作為僱員強制性供款向該計劃供款。

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

本財政年度的僱主退休金成本詳情載於本年報第117至第118頁的經審計合併財務報表附註32。

企業管治

本財政年度的企業管治報告載於本年報第25頁至第38頁。

關連交易

於2016年3月2日，本公司兩間全資附屬公司國開新城（北京）資產管理有限公司及晟麒（嘉興）投資管理有限公司，與國開金融全資管理公司國開精誠（北京）投資基金有限公司就(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），及(ii)管理投資合夥企業各投資者之間的關係簽訂協議。

董事會報告

於本報告日期，國開國際控股有限公司(「國開國際控股」)直接持有本公司5,347,921,071股股份的權益，國開金融(國開國際控股之控股公司)間接持有本公司5,347,921,071股股份的權益，佔本公司已發行股本中約54.32%。因此，根據上市規則，國開國際控股及國開金融均為本公司的控股股東。國開基金(國開金融之全資管理公司)為國開金融之聯系人士。國開新城(北京)資產管理有限公司及晟麒(嘉興)投資管理有限公司均為本公司全資附屬公司。因此，彼等被視為上市規則第14A章所界定的關連人士。故此，協議及其項下擬進行的交易(「該等交易」)構成本公司的關連交易。有關詳情，請參閱本公司於2016年3月2日刊發的公告。

除上文所披露者外，本公司董事、控股股東或主要股東概無於協議及／或該等交易中直接或間接擁有任何權益。就良好企業管治而言，樊海斌先生、左坤先生、李耀民先生、劉賀強先生、楊美玉女士、任曉威先生及解軫先生就批准協議的董事會決議案放棄投票。

誠如日期為2016年10月18日的公告所述，本公司建議根據新交所上市手冊規則1307及1309之規定，尋來自願撤銷其股份於新交所之正式上市資格(「退市」)。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(「選擇性股份回購」)之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註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之股份回購。倘所有適用股份於退市中註銷，本公司將向接受收購股東支付175,366,876新加坡元(按有關日期的匯率計算約為977,353,537港元)。退市之資金來自本公司內部現金及／或股東貸款。股東貸款指控股股東國開國際控股就退市向本公司借出之75,000,000美元(按有關日期的匯率計算約為581,925,000港元)之貸款。

持續關連交易

財政年度內，本集團與其關連人士(定義見上市規則)概無進行須遵守上市規則申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。

董事購買股份及債券的權利

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

董事及主要行政人員於證券的權益

截至2016年12月31日，本公司各董事及高級行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份(「股份」)中的好倉

董事姓名	普通股數目			合計	佔已發行股本 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益		
李耀民	8,352,672	-	-	8,352,672	0.085%
陳頌國	600,000	-	-	600,000	0.006%

除上文所披露者外，截至2016年12月31日，本公司董事或高級行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)或標準守則須知會本公司及香港聯交所或須登記在根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

董事會報告

主要股東及其他人士於證券的權益

截至2016年12月31日，據董事所知悉，以下人士或機構（本公司董事或高級行政人員除外），被持有或被視為持有股份或相關股份的權益及／或淡倉，在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份中的好倉

董事姓名	普通股數目			佔已發行股本之	
	直接權益	公司權益	其他權益	合計	概約百分比
國開國際控股有限公司 (「國開國際」) ⁽¹⁾⁽²⁾	5,347,921,071	–	1,468,356,862	6,816,277,933	69.23%
國開金融有限責任公司 (「國開金融」) ⁽¹⁾⁽²⁾	–	5,347,921,071	1,468,356,862	6,816,277,933	69.23%
國家開發銀行(「國開行」) ⁽¹⁾⁽²⁾	–	5,347,921,071	1,468,356,862	6,816,277,933	69.23%
上置投資控股有限公司 (「上置控股」) ⁽³⁾	1,468,356,862	–	5,347,921,071	6,816,277,933	69.23%
施建(「施先生」) ⁽⁴⁾	6,104,938	6,816,277,933	1,090	6,822,383,961	69.29%

附註：

- (1) 根據本公司、國開國際及上置控股於2013年10月10日簽訂的有條件認購協議，及根據證券及期貨條例第317條及第318條，國開國際被視為於上置控股所持有之1,468,356,862股股份中擁有權益。
- (2) 國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際持有之5,347,921,071股股份及國開國際被視為擁有權益之6,816,277,933股股份中擁有權益。
- (3) 根據上述(1)中的認購協議及根據證券及期貨條例第317條及第318條，上置控股被視為於國開國際根據證券及期貨條例被視為已收購之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例第XV部，施先生因下列理由而被視為於合共6,816,279,023股股份中擁有權益：(i)施先生連同其配偶司曉東女士(「司女士」)作為控股股東實益擁有上置控股的66%的已發行股本，故被視為於上置控股持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)根據上述(1)中的股份認購協議及根據證券及期貨條例第317條及318條，上置控股被視為於國開國際根據證券及期貨條例持有之5,347,921,071股股份中擁有權益，因此，施先生亦被視為於上置控股被視為擁有權益之該等股份中擁有權益；及(iii)施先生為司女士的配偶，故被視為於司女士持有的1,090股股份中擁有權益。

除以上所披露者外，董事並不知悉任何其他人士(本公司董事或高級行政人員除外)於2016年12月31日，在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉。

CNTD 購股權計劃（「計劃」）

(a) 計劃目的

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

(b) 參與者及參與資格

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

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

(c) 最多可供認購股份數目

除非本公司獲其股東批准，否則本公司不得授出合共超過本公司984,611,974股股份（佔於採納本計劃當日已發行股份總額的10.0%）的購股權。

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

(d) 各參與者最多可認購股份數目

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

(e) 獲得購股權期間

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

(f) 購股權行使前須持有的最短期限

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

(g) 接納購股權時應付的金額

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

董事會報告

(h) 行使價

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

- (i) 股份於要約日期在香港聯交所每日報價表所載之收市價；及
- (ii) 股份於緊接要約日期前五個營業日在香港聯交所每日報價表所載之平均收市價。

(i) 計劃期限

計劃將應自2010年9月3日採納日期起有效及生效，為期十年。

於財政年度，本公司或本集團之任何公司概無根據計劃授出購股權。因此，本財政年度內並無購股權被行使、取消或期滿終止，截至2016年12月31日，本購股權計劃並無未處理購股權。

董事收取及享有的合約性利益

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

董事姓名	服務協議／ 委任信函日期	任期	每年固定薪酬	終止通知期／ 代通知金
執行董事				
劉賀強	2016年3月28日	3年	116萬港元	6個月
楊美玉	2016年3月28日	3年	83萬港元	6個月
任曉威	2016年3月28日	3年	83萬港元	6個月
施冰 ⁽¹⁾	2016年8月12日	1年	80萬港元	1月
非執行董事				
樊海斌 ⁽²⁾	—	—	—	1月
魏維 ⁽³⁾	2016年5月13日	3年	—	1月
左坤	2016年3月28日	3年	—	1月
李耀民	2016年10月22日	1年	80萬港元	1月
解軫	2016年3月28日	3年	—	1月

董事姓名	服務協議／ 委任信函日期	任期	每年固定薪酬	終止通知期／ 代通知金
獨立非執行董事				
陳頌國	2016年10月22日	1年	80,000新加坡元加會議 津貼2,800新加坡元	1月
江紹智	2016年10月22日	1年	70,000新加坡元加會議 津貼2,800新加坡元	1月
張浩	2016年10月22日	1年	26萬港元	1月
葉怡福	2016年10月22日	1年	33萬港元	1月

- (1) 施冰先生於2016年8月12日獲委任為執行董事。
- (2) 樊海斌先生於2016年5月13日起榮休並不再擔任主席兼非執行董事。
- (3) 魏維先生於2016年5月13日獲委任為主席兼非執行董事。

審計委員會

董事會審計委員會(「審計委員會」)由以下成員組成：

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

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

審計委員會所履行的職能(包括審議本集團財政年度內未經審計綜合財務報表)詳載於企業管治報告書。

董事會報告

獨立核數師

本公司過去三年並無更換獨立核數師。

本集團於財政年度的合併財務報表已由安永審計。安永將於2017年的股東週年大會上退任，惟符合資格膺選連任。續聘安永為本公司外聘獨立核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於2017年股東週年大會上提呈。

代表董事會

魏維

非執行主席

劉賀強

行政總裁

2017年3月31日

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)

意見

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(「貴集團」)合併財務報表(載於第61至130頁)，包括於2016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合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，合併財務報表根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公允地反映了 貴集團於2016年12月31日的合併財務狀況及其於截至該日止年度的合併財務績效及合併現金流量，並已遵照香港公司條例披露規定妥為編製。

意見基準

我們根據國際審計準則(「國際審計準則」)進行審核。我們於該等準則項下的責任進一步描述於我們報告中的核數師對合併財務報表審計的責任一節。根據國際會計師職業道德準則理事會的職業會計師道德守則(「國際會計師職業道德準則理事會的守則」)，我們獨立於貴集團，且我們已根據守則履行其他道德責任。我們認為，我們已獲取的審計證據乃屬充分及適當，可為我們的意見提供基準。

關鍵審計事項

根據我們的專業判斷，關鍵審計事項為我們審計本期合併財務報表中最重要的事項。此等事項是在我們在審計合併財務報表整體上和作出意見時進行處理的，而不會就此等事項單獨發表意見。就以下各項事項而言，在該情況下提供了我們如何審計解決有關事項的說明。

我們已履行我們報告中的核數師對合併財務報表審計的責任一節中所描述的責任，包括與該等事項有關的責任。因此，我們的審計包括履行旨在應對我們對合併財務報表重大錯報風險的評估的程序。我們的審計程序結果(包括為解決以下事項而執行的程序)為我們有關隨附的合併財務報表的審計意見提供基準。

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)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何解決關鍵審核事項

與SRE的重大出售協議及出售交易

於2013年10月，貴公司與上置投資控股有限公司(「上置控股」)訂立一份協議(「剝離主協議」)，據此，貴公司有條件同意出售及上置控股有條件同意購買與貴集團的主要業務無關的指定資產及負債(「剝離資產」)，前述交易須於完成國開國際控股有限公司(「國開國際控股」)股份認購後24個月內進行，總代價為人民幣2,069,000,000元。

貴集團於過往年度處置了若干剝離資產。於2016年4月，貴公司就出售多項餘下剝離資產(「出售協議」)與上置集團有限公司(「上置」)及上置控股訂立協議，據此且在符合剝離主協議條款及條件的情況下，上海金羅店開發有限公司持有的若干剝離資產(「上海剝離資產」)將按人民幣238,000,000元的代價出售予上置。其中，若干資產的所有權如(i)與租賃美蘭湖高爾夫球場有關的權利及義務及(ii)上海美蘭湖房地產開發有限公司72.63%的股權亦視為於滿足若干條件後轉讓。

當貴集團不再對上海剝離資產有控制權時，貴集團不再合併上海剝離資產。當確定貴集團是否仍保留對上海剝離資產(尤其是視為於滿足若干條件後已轉讓的該等資產)的控制權時需要重大判斷。

有關上海剝離資產的披露載於合併財務報表附註9。

於評估管理層有關貴集團失去對上海剝離資產的控制權的時間、財務報表中的會計處理及相關披露是否恰當的判斷時，我們詢問管理層並就彼等對何時滿足出售協議中載有的條件的判斷進行討論，審查向上置出售上海剝離資產的董事會決議案以及來自最終控股公司國家開發銀行總部及來自上置股東特別大會的批文。我們亦就彼等對絕大部分風險及回報是否於達成有關被視作轉讓剝離資產條件時已轉移的判斷與管理層進行討論。我們亦審查收取的現金代價及其他相應文件並重新計算處置收益。

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)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何解決關鍵審核事項

確認及計量綜合投資

貴集團持有各項投資，包括於年內作出的投資。於2016年12月31日，有關投資中的人民幣2,067百萬元、人民幣32百萬元及人民幣99百萬元分別分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

該等投資的若干合約安排乃屬複雜，因為該等安排實質上可能為法律形式的股權投資(實質上為債權證券)，從而可能影響其會計分類及後續計量。

有關確認及計量上述金融資產的披露載於合併財務報表附註5、15、16及17。

就年內作出的投資而言，我們的程序包括檢查投資協議以確保協議的條款及條件已經過考慮對會計處理的可能影響進行分析、了解管理層對該等交易的商業理由及決定是否購買投資已根據貴集團政策授權及批准。我們已評估管理層的投資分類，及測試後續計量。就於報告期末持有的投資而言，我們評估管理層的分析及評估投資減值。

土地開發所得收入

貴集團待售土地開發所得收入包括兩個部份，即開發土地基礎設施所得收入以及開發公共配套設施所得收入。土地基礎設施應佔收入於地方政府出售相關土地使用權後及完成特定建築工程時悉數確認，而輔助公共設施應佔收入於出售當時已完成的部分輔助設施的土地基礎設施時確認，此後於完成餘下設施後確認。

這兩個部份之間分配收入乃基於建築工程的相對公允值，參照每個部份的相對估計建築成本予以釐定。評估相對公允值時以及評估已完工部分工程時需要重大管理層判斷。

於本年度，與貴集團的土地開發有關的所有收入人民幣22百萬元乃來自公共配套設施，基於完工進度。

有關來自土地開發收入，包括收入確認的會計政策的披露載於合併財務報表附註2.3、附註2.4及附註5。

於評估公共配套設施收入確認時，我們對管理層作出的重大判斷(包括審查項目文件及其他支持文件以及遵守適用法例的評估)進行評估。我們亦與管理層討論在建項目的狀況，評估管理層作出的總估計預算成本，對比過往年度完成的項目及市場中的項目，評估在建項目的完成狀況及重新計算完工百分比。我們的測試亦包括成本與發票及項目合約的一致性。

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)

年報中載有的其他信息

貴公司董事對其他信息負責。除合併財務報表及我們核數師的有關報告以外，其他信息包括年報中載有的信息。

我們有關合併財務報表的意見不包括其他信息，且我們並無就其表述任何形式的保證性結論。

就我們對合併財務報表的審計而言，我們的責任為閱覽其他信息，並於閱覽其他信息時考慮其他信息是否與合併財務報表或與我們於審計時獲得的重大不一致或在其他方面看似存在重大錯誤陳述。倘基於我們已進行的工作，我們的結論為其他資料存在重大錯誤陳述，則我們需要報告該事實。就此而言，我們並無事項需要報告。

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。

於編製合併財務報表時，除非貴公司董事擬對貴集團進行清算或停止經營或除如此行事以外並無現實的選擇，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力、披露(倘適用)與持續經營相關的事項及採用持續經營會計基準。

審核委員會協助貴公司董事履行其監督貴集團財務報告流程的責任。

核數師就合併財務報表的審計須承擔的責任

我們的目標為就合併財務報表發表整體而言是否並無重大錯誤陳述(無論是出於欺詐或錯誤)獲得合理保證以及發佈包括我們的意見的核數師報告。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。

合理的保證乃屬高層次的保證，但並非保證根據國際審計準則進行的審計於存在重大錯誤陳述時始終將發現重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可能由欺詐或錯誤產生且倘個別或作為整體視為重大，可能合理預期將對使用者基於該等合併財務報表所作出的經濟決策造成影響。

作為根據國際審計準則進行的審計的一部分，我們於審計的整個過程中運用專業的判斷及持有專業的懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估合併財務報表存在重大錯誤陳述(無論是出於欺詐或錯誤)的風險，設計及執行應對該等風險的審核程序，獲得充分及適當的審計證據以便為我們的意見提供基準。未發現欺詐導致的重大錯誤陳述的風險高於錯誤導致的重大錯誤陳述，因為欺詐可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、失實陳述或凌駕於內部控制。
- 獲得對與審計相關的內部控制的理解，以設計恰當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。

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)

核數師就合併財務報表的審計須承擔的責任 (續)

- 就董事採用持續經營會計基準的適當性得出結論，並基於已獲得的審計證據，以及是否存在與事件或狀況相關的重大不確定性可能引發對貴集團繼續持續經營能力的疑問。倘我們的結論為存在重大不確定性，則我們於核數師報告中須注意合併財務報表中的相關披露，或倘有關披露不充分，則須修改我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期已獲得的審核證據。然而，日後的事件或狀況可能導致貴集團停止持續經營。
- 評估合併財務報表的整體列報、架構及內容(包括披露)，以及合併財務報表是否以實現公允列報的方式陳述相關交易及事件。
- 獲得與貴集團內部的實體或業務活動的財務資料有關的足夠而適當的審計證據，以表述對合併財務報表的意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們仍對我們的審計意見負全責。

我們與審計委員會就(其中包括)審計的計劃範圍及時間以及重大審計發現(包括我們於審計中發現的內部控制的任何重大缺陷)進行溝通。

我們亦向審計委員會提供聲明，即我們已遵守與獨立性有關的相關道德規定及就可能對我們的獨立性造成影響的所有關係及其他事項以及(倘適用)相關保障與彼等溝通。

透過與審計委員會溝通的事項，我們確定該等事項於本期間合併財務報表的審計中乃屬最重要，因此乃屬關鍵審計事項。除非法律或法規禁止有關事項的公開披露或倘在極為罕見的情況下我們確定某事項不應於我們的報告中傳達(因為如此行事的不利後果按合理預期將超過有關傳達的公共利益)，我們會在核數師報告中描述該等事項。

與本獨立核數師報告產生的審計有關的項目合作夥伴為 Leung Shing Kit。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
2017年3月31日

合併損益及綜合收益表

截至2016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	2016年	2015年*
持續經營業務			
營業收入		303,088	210,837
收入	5	244,572	163,962
其他收入	6	58,516	46,875
營業費用			
銷售成本	7	(46,164)	(12,445)
銷售及管理費用	7	(126,207)	(97,745)
財務成本	8	(104,595)	(69,230)
其他開支	6	(57,558)	(3,521)
經營(虧損)/溢利		(31,436)	27,896
處置附屬公司及合營公司收益	9	103,444	60,378
分佔合營公司的虧損	4	(1,204)	(51)
持續經營業務除稅前溢利		70,804	88,223
所得稅	10	(3,651)	5,254
持續經營業務年內溢利		67,153	93,477
已終止經營業務			
已終止經營業務除稅後虧損	14	(34,065)	(125,359)
出售已終止經營業務資產及負債之除稅收益	9	301,277	67,683
年內溢利		334,365	35,801
其他綜合收益，扣除稅項		-	-
綜合收益總額，扣除稅項		334,365	35,801
以下人士應佔：			
母公司權益擁有人		322,654	65,141
非控股權益		11,711	(29,340)
		334,365	35,801
母公司普通股權持有人應佔每股溢利			
(每股人民幣)：			
每股基本及攤薄溢利	13	0.0328	0.0066
持續經營業務的每股基本及攤薄溢利	13	0.0106	0.0108

* 本集團明確城镇化開發投資作為本集團的主營業務。因此本公司調整了對收入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(見附註5)。

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2016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	2016年	2015年
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資	4	49,297	10,595
貸款及應收款項類投資	15	1,067,277	690,000
可供出售金融資產	16	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	17	818,673	68,874
物業、廠房及設備	18	9,232	39,792
預付土地租賃款項	19	2,552	11,657
遞延稅項資產	10	70,023	56,191
其他資產		9,085	10,744
非流動資產總額		2,058,139	919,853
流動資產			
待售土地開發	20	1,562,429	1,546,483
預付款項		3,068	1,675
其他應收款項	21	1,070,245	1,415,727
應收賬款	22	62,408	59,218
貸款及應收款項類投資	15	1,000,000	570,488
其他流動資產		6,285	–
現金及銀行結餘	23	2,349,397	1,568,656
分類為持作待售資產	14	–	4,803,516
流動資產總額		6,053,832	9,965,763
資產總額		8,111,971	10,885,616
權益及負債			
以下應佔：			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本	24	4,110,841	4,110,841
其他儲備	25	579,270	579,270
累計虧損		(776,500)	(1,099,154)
		3,913,611	3,590,957
非控股權益		364,256	293,465
權益總額		4,277,867	3,884,422

合併財務狀況表

於2016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	2016年	2015年
非流動負債			
優先擔保票據	26	1,294,201	1,290,490
計息銀行及其他借貸	27	275,528	309,030
遞延稅項負債	10	23,710	21,151
非流動負債總額		1,593,439	1,620,671
流動負債			
計息銀行及其他借貸	27	520,950	365,000
應付賬款	29	114,466	149,942
其他應付款項及應計款項	30	211,189	270,964
預收剝離資產款項		538,975	538,975
土地開發產生的遞延收入	28	352,794	352,794
當期所得稅負債		383,740	336,628
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	31	118,551	–
與分類為持作待售資產直接相關的負債	14	–	3,366,220
流動負債總額		2,240,665	5,380,523
負債總額		3,834,104	7,001,194
權益及負債總額		8,111,971	10,885,616
流動資產淨額		3,813,167	4,585,240
資產總額減流動負債		5,871,306	5,505,093

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

魏維
非執行主席

劉賀強
行政總裁

合併權益變動表

截至2016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日及 2016年1月1日	24/25	4,110,841	579,270	(1,099,154)	3,590,957	293,465	3,884,422	
綜合收益總額		-	-	322,654	322,654	11,711	334,365	
非控股權益資本注入		-	-	-	-	20,577	20,577	
出售附屬公司		-	-	-	-	38,503	38,503	
於2016年12月31日	24/25	4,110,841	579,270	(776,500)	3,913,611	364,256	4,277,867	

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2016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	2016年	2015年
經營活動現金流量			
持續經營業務除稅前溢利		70,804	88,223
已終止經營業務除稅前溢利／(虧損)		314,212	(53,954)
除稅前溢利		385,016	34,269
經調整：			
其他應收款減值	6	13,146	1,303
物業、廠房及設備折舊		2,078	2,260
預付土地租賃款項攤銷	19	377	377
無形資產攤銷		320	126
處置預付土地租賃款項、物業、廠房及設備虧損／(收益)		38,227	(2,507)
金融資產／負債公允價值變動引起的淨溢利	6	(10,184)	(2,925)
出售附屬公司及合營公司收益	9	(451,721)	(128,061)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債利息開支	8	3,051	-
分佔合營公司虧損	4	1,204	51
貸款及應收款項類投資利息收入	5	(200,533)	(96,940)
銀行存款利息收入	6	(34,816)	(38,106)
銀行及其他借貸利息開支		59,740	95,671
優先擔保票據利息費用	8	75,406	49,447
匯兌虧損／(收益)	6	4,179	(1,483)
營運資本變化前經營虧損		(114,510)	(86,518)
待售土地開發(增加)／減少		(15,946)	2,596
待售開發中物業增加		(242,548)	(30,580)
預付土地租賃款項減少		34,165	13,703
存貨減少		3,038	473
預付款項(增加)／減少		(29,795)	29,621
其他應收款項及其他流動資產增加		(256,911)	(344,421)
應收賬款增加		(13,787)	(81,007)
預交所得稅減少／(增加)		25,158	(11,550)
出售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入減少		(11,995)	(16,811)
土地開發產生的遞延收入減少		-	(30,922)
預收款項增加		142,738	36,722
應付賬款及其他應付賬款增加		807,264	737,252
		326,871	218,558
已付所得稅		(10,478)	(25,592)
經營活動現金流入淨額		316,393	192,966

合併現金流量表

截至2016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	2016年	2015年
投資活動現金流量			
購置／興建物業、廠房及設備		(17,424)	(33,965)
出售物業、廠房及設備之所得款項		–	53
就投資物業支付的款項		–	(4,723)
就無形資產支付的款項		(60)	(1,814)
出售附屬公司及合營公司		2,237,753	667,716
收購附屬公司		6,609	–
於合營公司的投資		(50,000)	–
可供出售金融資產的投資		–	(32,000)
貸款及應收款項投資		(806,789)	(770,488)
已收貸款及應收款項類投資之利息		193,729	20,158
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產投資		(739,563)	(65,949)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之分紅		6,804	–
已收銀行存款利息		34,816	38,106
支付剝離交易成本產生之開支		(2,975)	(4,987)
投資活動現金流入／(流出)淨額		862,900	(187,893)
融資活動現金流量			
發行優先擔保票據所得款項		–	1,288,057
非控股權益增資所得款項		3,200	–
銀行及其他借貸所得款項		30,000	572,500
償還銀行及其他借貸		(743,169)	(547,629)
關聯方借貸所得款項		502,560	–
償還關聯方借貸		(200,000)	(500,000)
就銀行借貸利息付款受限制的存款的現金解除		206,186	–
已合併結構化實體其他權益持有人投入款項		118,500	–
就銀行借貸受限制的存款的現金增加		–	(206,186)
已付利息		(139,085)	(114,950)
融資活動現金(流出)／流入淨額		(221,808)	491,792
現金及現金等價物的增加淨額		957,485	496,865
匯率變化對現金及現金等價物的影響		18,753	–
年初的現金及現金等價物		1,373,159	876,294
年終的現金及現金等價物	23	2,349,397	1,373,159

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2016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)

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，本公司在新交所及香港聯交所主板進行雙重上市。公司於2017年2月17日自願從新交所摘牌(詳見附註40)。

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。自國開金融有限責任公司(「國開金融」)於2014年入主成為公司控股股東後，公司重新優化了業務模式，由單一的土地開發，伸延至在全國範圍內打造城镇化產品，包括投資、開發、運營等。公司聚焦長三角、京津冀等全國核心經濟區域，繼續擴大及豐富城镇化固定收益投資組合。

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。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年第一季度完成。因此，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」)，執行剝離資產詳情見附註14進一步說明。

本公司董事(「董事」)認為，由於國開國際控股股份認購的完成，本公司的最終控股公司為國家開發銀行(「國開行」)，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 編製準則

本集團的合併財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒布的國際財務報告準則編製而成。

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、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債已按公允價值計量除外。持作代售剝離集團以賬面價值及公允價值減出售費用之較低者入賬。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位('000)。

截至2016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)

2.1 編製準則(續)

(a) 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2016年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構化主體)。當本集團對參與被投資公司業務的可變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影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，本集團於下列情況下對被投資公司擁有控制權，當且僅當本集團：

- (a) 可對被投資公司行使權力(即給予目前能夠指揮被投資公司相關活動之現有權利)
- (b) 從參與被投資公司之業務獲得或有權獲得可變回報
- (c) 有能力藉對被投資公司行使其權力而影響其回報

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。為使此推定成立，倘本集團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
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本集團會重估是否仍然控制被投資公司。本集團獲得附屬公司控制權時便開始將附屬公司綜合入賬，於喪失控制權時則終止入賬。年內所收購或出售附屬公司之資產、負債、收入及開支於本集團獲得控制權當日綜計入合併財務報表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

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，損益及其他綜合收益(「其他綜合收益」)各組成部分歸屬於本集團母公司股權持有人及非控股股東。必要時，需對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策保持一致。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。

附屬公司之擁有權權益變動(不涉及失去控制權)按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認關聯資產(包括商譽)、負債、非控股權益及權益的其他組成部分，所產生的任何損益於損益賬內確認。所保留任何投資按公允價值確認。

(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。

財務報表附註

截至2016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)

2.2 會計政策及披露的變動

經修訂準則及詮釋

本集團已於本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重大影響。

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11號的修訂合營安排：收購共同經營中權益之會計

國際財務報告準則第11號的修訂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追溯生效，並准許提早應用。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追溯生效，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，該等修訂對本集團無任何影響。

國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂農業：生產性植物

該等修訂改變了符合生產性植物定義的生物資產的會計處理規定。根據該等修訂，符合生產性植物的生物資產將不再計入國際會計準則第41號的範疇。相反，將適用國際會計準則第16號。於初步確認後，生產性植物將根據國際會計準則第16號按累計成本(成熟前)及使用成本模型或重估模型(成熟後)計量。該等修訂亦規定生產性植物生長的产品將仍屬於國際會計準則第41號的範疇，按公允價值減銷售成本計量。政府補助相關的生產性植物將適用國際會計準則第20號政府補助的會計處理及政府資助披露。該等修訂預期於2016年1月1日或其後開始之年度期間追溯生效，並准許提早應用。該等修訂對本集團的財務報表無任何重大影響。

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，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。該等修訂對本集團的合併財務報表無任何影響。

截至2016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)

2.2 會計政策及披露的變動 (續)

經修訂準則及詮釋 (續)

國際會計準則第1號的修訂披露動議

國際會計準則第1號的修訂澄清了現有的國際會計準則第1號的要求，而非對其作出重大變動。該等修訂澄清：

- 國際會計準則第1號的重大性規定
- 損益及其他綜合收益表以及財務狀況表中的特定項目可予細分
- 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性
- 使用權益法列賬的分佔聯營公司及合營公司之其他綜合收益必須作為單獨項目匯總列報，並按其後期間能或不能重新分類至損益進行分類

此外，該等修訂澄清了在財務狀況表呈列額外的小計時所適用的要求。

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

該等修訂說明了根據國際財務報告準則第10號合併財務報表應用投資實體例外情況時產生的問題。國際財務報告準則第10號的修訂澄清，若母公司實體是另一投資實體的附屬公司，且該投資實體按公允價值計量其全部附屬公司，則可豁免遵守呈列合併財務報表的規定。

此外，國際財務報告準則第10號的修訂澄清，僅需要綜合自身並非投資實體，且向該投資實體提供支持服務的投資實體附屬公司。投資實體的所有其他附屬公司均按公允價值計量。國際會計準則第28號的修訂於聯營公司及合營公司之投資允許投資者在應用權益法時，保留投資實體聯營公司或合營公司對其附屬公司權益應用的公允價值計量。

該等修訂必須追溯應用，由於本集團並無合併例外的應用，該等修訂對本集團並無任何影響。

2012年至2014年週期國際財務報告準則的年度改進

此等改進包括：

國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務

資產(或出售組別)通常透過出售或向擁有人進行分派的方式出售。此修訂澄清，從其中一項出售方法轉向使用另一個方法將不會被視為新的出售計劃，而是對於原有計劃的延續。因此，應用國際財務報告準則第5號的規定並無受到干擾。此修訂必須按未來適用法應用。

國際財務報告準則第7號金融工具：披露

(i) 服務合約

此修訂澄清，包括費用的服務合約可構成對金融資產的持續參與。實體必須根據國際財務報告準則第7號關於持續參與的指引，評估相關費用及安排的性質，以評估是否需要作出披露。對服務合約是否構成持續參與之評估必須進行追溯。然而，不需要就實體首次採納該等修訂之年度期間之前開始的任何期間提供所要求的披露。

(ii) 就簡明中期財務報表應用國際財務報告準則第7號的修訂

該等修訂澄清，抵銷披露規定不適用於簡明中期財務報表，除非該等披露提供對最近期年報所報告資料的重大更新。此修訂必須追溯應用。

財務報表附註

截至2016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)

2.2 會計政策及披露的變動(續)

2012年至2014年週期國際財務報告準則的年度改進(續)

國際會計準則第19號僱員福利

此修訂澄清，優質公司債券的市場深度是基於債務列值貨幣進行評估，而非基於債務所在的國家。若以該貨幣列值的優質公司債券並無深度市場，則必須使用政府債券的利率。此修訂必須按未來適用法應用。

國際會計準則第34號中期財務報告

此修訂澄清，所規定的中期披露必須在中期財務報表中作出或以中期財務報表交叉援引的方式作出，而無論該等披露是在中期財務報告的任何部分(例如管理層評論或風險報告)。中期財務報告內的其他資料必須以中期財務報表的相同條款在相同時間向使用者提供。此修訂必須追溯應用。

該等修訂對本集團並無任何影響。

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。

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) 待售土地開發的賬面值

本集團的待售土地開發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。

倘成本高於估計可變現淨值，須就待售土地開發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的賬面值及撥備作出相應調整。

(ii) 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10。

截至2016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)

2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

(iii) 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。

(iv) 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。

(v) 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。

(vi) 金融工具的公允價值計量

倘記錄於財務狀況表的金融資產及金融負債的公允價值記錄不可基於活躍市場的報價進行計量，則其公允價值會採用估值技術(包括貼現現金流量(DCF)模型)進行計量。在可能的情況下，該等模型的輸入數據乃來自可觀察的市場，但在不可行的情況下，設定公允價值時需要一定程度的判斷。判斷包括輸入數據的考慮因素，比如流動性風險、信貸風險及波動性。與該等因素有關的假設的變動可能會影響金融工具的報告公允價值。有關進一步披露，請參閱附註38。

(vii) 對結構化主體的控制

本集團的管理層需要評估本集團是否擁有對結構化主體的權力並面臨結構化主體重大可變回報的風險。倘存在有關權力及風險，則本集團必須整合有關結構化主體。本集團於釐定其是否擁有對結構化主體的控制權時所採用的判斷詳述於附註3(c)。

倘事實及情況表明附註2.1(a)列出的三項控制要素中有一項或以上要素存在變動，則本集團會重新評估其是否控制結構化主體。

財務報表附註

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要

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本集團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權益為限予以對銷。

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。

財務報表附註

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

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，如按公允價值計入損益的金融資產，以及按公允價值計入損益的金融負債。金融工具的公允價值於附註38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剝離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剝離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。

財務報表附註

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

公允價值計量(續)

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

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產(續)

(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15、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。

(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。

財務報表附註

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產(續)

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期內攤銷至損益賬。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期內攤銷。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(如從本集團的合併財務狀況表刪除)：

- 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。

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產(續)

(a) 按攤銷成本列賬的金融資產(續)

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撇銷。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。倘其後收回撇銷，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。

金融負債

初始確認及計量

金融負債乃於初始確認時分類為按公允價值計入損益、銀行及其他借款、應付款項(如適當)。最初，所有金融負債均按公允價值確認，倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、銀行及其他借款、按攤銷成本列賬的金融負債及按公允價值計入損益的金融負債。

財務報表附註

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

隨後計量

金融負債的計量取決於其分類，如下文所述：

(a) 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。

(b) 按公允價值計入損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初始確認時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。

初始確認時按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債乃於初始確認日期且只有滿足國際會計準則第39號方獲指定。

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
其他樓宇	20年
傢具、裝置及設備	5年
汽車	5年

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

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。

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。

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。

財務報表附註

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

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14。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

在可能有經濟利益將會流入本集團及收入可被可靠地計量的情況下，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。

資產及基金管理費

資產及基金管理費於提供服務時確認及本集團有權收取有關收入。

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。

財務報表附註

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認(續)

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。

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。

銷售貨品

銷售貨品的收入於貨品的重大風險及所有權回報已轉移至買方時確認，通常於交付貨品時確認。銷售貨品的收入按已收取的代價或應收款項的公允值，扣除回報及備抵、貿易折讓及銷量回扣計量。

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。

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅(續)

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
- 就涉及附屬公司及合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
- 就與於附屬公司及合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港元及其月薪的5%(以較低者為準)，作為僱員強制性供款向該計劃供款。

財務報表附註

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

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

本集團的該等合併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。

截至2016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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

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及詮釋生效時採納該等準則及詮釋(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。除對沖會計以外，追溯應用必須進行，但提供比較數據並無強制性。本集團正在評估新訂準則之影響。

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。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。本集團正在評估新訂準則之影響。

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。

財務報表附註

截至2016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)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則(續)

國際財務報告準則第16號租賃

於2016年1月，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號相同的日期或於之前應用。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：披露計劃 — 國際會計準則第7號的修訂

國際會計準則第7號 — 現金流量表的修訂，為國際會計準則理事會披露計劃的一部份，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。首次應用修訂後，實體毋須提供之前期間的可比資料。該等修訂於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。應用修訂將導致本集團提供額外披露。

國際財務報告準則第2號：以股份為基礎的支付交易之分類與計量 — 對國際財務報告準則第2號的修訂

國際會計準則理事會發佈的對國際財務報告準則第2號 — 股份支付的修訂主要針對三個方面：可行權條件對以現金結算的股份支付交易的計量之影響；具有以淨額結算代扣代繳義務特徵的股份支付交易之分類；以及當對股份支付交易條款與條件修改使交易分類從現金結算改為以權益結算時之會計處理。

實行該修訂時，主體無需重述以前年度財務報告信息。當選擇採用上段所述三項修訂並滿足其他相關標準時，主體可採用追溯調整法。該修訂適用於起始日在2018年1月1日或之後的年度期間，允許提前採用。本集團正評估該修訂對其合併財務報表的潛在影響。

財務報表附註

截至2016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)

3. 於附屬公司的投資 本公司

	附註	2016年	2015年
非上市股份，按成本列示		3,524,561	2,024,561
減：減值撥備	(a)	-	(787,000)
向附屬公司墊款淨額	(d)	1,526,783	1,816,583
		5,051,344	3,054,144

- (a) 於2016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(2015年：每年13厘)。於2016年，與上海金羅店開發有關的減值資產已處置。因此，本公司於本公司截至2016年12月31日止年度的獨立財務報表內撥回減值虧損。

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2016年及2015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	擁有權益比率(%)		主要業務
			2016年	2015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
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	1,500,000	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	100.00	投資控股
		3,524,561			

財務報表附註

截至2016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)

3. 於附屬公司的投資(續)

(b) 於2016年及2015年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立地點 及日期及已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務
			2016年	2015年	2016年	2015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
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

財務報表附註

截至2016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)

3. 於附屬公司的投資(續)

(b) 於2016年及2015年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有(續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立/成立地點 及日期及已發行股本	擁有權權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務
			2016年	2015年	2016年	2015年	
中國新城镇控股	國開新城镇(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	100.00	100.00	資產管理
	國開新城長春建設發展有限公司(「國開長春」)	中國 2015年12月2日 人民幣26,275,800元	100.00	100.00	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122,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資及資產開發
	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	51.00	51.00	投資管理
	國開新城(北京)投資基金管理有限公司	中國 2016年1月1日 人民幣10,000,000元	100.00	-	100.00	-	投資管理
	國開成都農業開發有限公司	中國 2016年2月1日 人民幣17,377,000元	100.00	-	100.00	-	投資管理
	揚州國開投資基金管理有限公司	中國 2016年1月1日 人民幣1,000,000元	100.00	-	100.00	-	投資管理
	晟麒(嘉興)投資管理有限公司	中國 2016年2月23日 人民幣1,000,000元	100.00	-	100.00	-	投資管理
	北京築誠盈泰工程管理有限公司	中國 2016年10月9日	100.00	-	100.00	-	工程管理

財務報表附註

截至2016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)

3. 於附屬公司的投資(續)

(c) 於合併結構化主體的權益

本集團已合併由私募股權基金國開新城江蘇新型城鎮化發展基金(「江蘇基金」)持有的結構化主體，其中本集團同時涉及普通合夥人及有限合夥人的身份。於2016年，本集團全資附屬公司國開新城與晟麒(嘉興)投資管理有限公司(「晟麒(嘉興)投資」)與興業財富資產管理有限公司(「興業財富」)、國開精誠(北京)投資基金有限公司(「國開基金」)簽訂有限合夥協議，成立江蘇基金。為釐定是否存在控制權，本集團運用判斷力並重新評估將其持有的投資連同相關報酬會導致面臨基金活動所得可變性回報的影響是否重大，從而表明其為負責人。倘本集團以負責人的身份行事，則須對基金進行合併。

儘管已合併，但江蘇基金對本集團於2016年12月31日的財務狀況以及截至2016年12月31日止年度的業績及現金流量的財務影響並不重大，因此並無單獨披露。

於2016年12月31日，本集團直接持有的合併結構化主體的權益的賬面值為人民幣32,470,000元。

其他權益持有人應佔權益於合併損益表中列報為財務成本，且由其他權益持有人持有的權益於合併財務狀況表中列報為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

(d) 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	2016年	2015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	(e)	176,320	176,320
Safewell Investment Limited		1,513	1,513
中國新城鎮控股		-	400,000
減：減值	(e)	-	(110,200)
		1,526,783	1,816,583

(e) 長春新城汽車產業建設有限公司(「長春汽車」)為中國新城鎮發展(長春)有限公司(「中國新城鎮長春」)直至2015年11月持有80%股權的附屬公司，且本集團於前幾年內就長春汽車賬簿中列賬的未清償應收款項計提為數人民幣1.99億元的全額撥備，因為長春汽車在長春從事的土地開發業務已終止。因此，長春汽車產生重大虧損。故中國新城鎮長春無法償還本公司向其作出的墊款。因此，對向中國新城鎮長春所付墊款進行減值評估後，本公司於截至2015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，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。於2016年，本集團以人民幣1.1354億元的總代價向長春凱達出售其持有長春汽車的餘下50%的股權(附註9)。

因此，於2015年及2016年分別撥回減值虧損人民幣6,610萬元及人民幣1.102億元。

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。

財務報表附註

截至2016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)

3. 於附屬公司的投資(續)

- (f) 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	2016年	2015年
上海金羅店開發	中國	27.37%	27.37%
瀋陽李相	中國	10.00%	10.00%

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。

2016年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店開發	瀋陽李相
收入	62,643	-
銷售成本	(33,463)	-
年內虧損及綜合虧損總額	(151,451)	(4,659)
非控股權益應佔	(41,452)	(466)
支付予非控股權益之股息	-	-

2015年損益及其他綜合收益表概要：

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

財務報表附註

截至2016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)

3. 於附屬公司的投資(續)

(f) 擁有大部分權益之附屬公司(續)

於2016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	996,890	1,106,672
非流動資產	1,688,802	9,446
流動負債	(1,389,942)	(272,048)
非流動負債	(275,528)	(203,732)
權益總額	1,020,222	640,338
以下應佔：非控股權益	279,235	64,034

於2015年12月31日的財務狀況表概要：

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

2016年現金流量資料概要：

	上海金羅店開發	瀋陽李相
經營活動	339,087	105
投資活動	8,819	(3)
融資活動	(351,899)	-
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(3,993)	102

2015年現金流量資料概要：

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

財務報表附註

截至2016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)

4. 於合營公司的投資

	2016年	2015年
非上市股份	49,297	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(%)		註冊資本詳情	主要業務
		2016年	2015年	2016年	2015年		
長春汽車(i)	中國2007年11月15日	-	50%	-	50%	人民幣2.20億元	土地開發
北京國萬置業 有限公司	中國2016年10月31日	50%	-	50%	-	人民幣5億元	房地產

(i) 於2016年，本集團向長春凱達出售長春汽車50%股權。緊隨交易完成後，長春汽車不再為本集團合營公司。(附註9)

(ii) 於2016年，國開新城與北京萬科企業有限公司(「北京萬科」)就門頭溝區軍莊鎮項目的整體開發訂立協議，據此，北京國萬置業有限公司(「北京國萬」)已成立。於2016年12月31日，北京國萬的已發行股本為人民幣100,000,000元，由各訂約方等額出資。

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：

	2016年	2015年
流動資產	228,541	405
非流動資產	468	29,196
流動負債	(130,414)	(8,412)
非流動負債	-	-
權益	98,595	21,189
本集團擁有權權益比率	50%	50%
投資賬面值	49,297	10,595

財務報表附註

截至2016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)

4. 於合營公司的投資(續)

合營公司的損益及其他綜合收益表概要

	北京國萬 2016年	長春汽車 2016年	2015年
管理費用	(1,874)	(259)	(102)
財務成本	-	(744)	
除稅前虧損	(1,874)	(1,003)	(102)
所得稅開支	469	-	-
年內虧損淨額	(1,405)	(1,003)	(102)
年內綜合虧損總額	(1,405)	(1,003)	(102)
本集團分佔年內虧損	(703)	(501)	(51)

5. 收入

	附註	2016年	2015年 重述
土地開發	(a)	21,862	67,022
城鎮化發展	(b)	205,841	103,127
貨物銷售		20,009	-
減：稅金及附加費		(3,140)	(6,187)
		244,572	163,962

- (a) 截至2016年12月31日止年度，本集團土地開發所得的收入人民幣2,200萬元(2015年：人民幣6,700萬元)均來自發展配套公共設施，並按完工進度收取。
- (b) 2015年以前，集團投資多個城鎮化發展項目，相關收益列示於其他收入。於2016年，集團管理層繼續加大該領域的投資，進一步加強了城鎮化項目的投資力度。為了與公司修改後的發展戰略相一致，集團認為該項投資現已發展為關鍵業務收入來源，憑藉國開行及國開金融豐富的資源與網絡，公司將投資更多優質的城鎮化發展項目。業務由過去投資少數城鎮化項目演變為投資多元化的投資組合。隨著集團投資、參與土地一級開發及下游業務深耕運營模式的建立，明確了城鎮化發展投資已成為公司的主營業務。

因此，本集團將城鎮化發展投資的收益列報為收入，以反映這種變化，此前列報為其他收入。2015年同期比較信息已經重新列報以符合本期的披露要求。

城鎮化發展收入主要為貸款及應收款項類利息收入為人民幣19,372.9萬元(2015年：人民幣10,312.7萬元)，投資基金的分紅收入為人民幣680.4萬元(2015年：零)，資產管理費收入為人民幣530.8萬元(2015年：零)。

財務報表附註

截至2016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)

5. 收入(續)

城鎮化發展收入呈列如下：

	2016年	2015年
利息收入		
國開雨花	64,235	83,626
丹陽洩洪航道工程PPP項目	24,878	10,978
丹陽新孟河項目	17,576	600
揚州空港新城項目	26,001	–
鄭州黑朱莊城中村改造項目	19,443	–
丹陽中北學院項目	7,382	–
秦皇島項目	5,451	–
常州城鎮化改造項目	2,371	–
其他項目	26,392	7,923
分紅收入		
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)	6,804	–
資產管理費	5,308	–
	205,841	103,127

6. 其他收入及其他開支

其他收入

	2016年	2015年
銀行存款利息收入	34,816	37,941
金融資產／負債公允價值變動引起的溢利淨額	10,184	2,925
外匯收益淨額	–	1,483
撥回壞賬撥備	–	1,500
其他	13,516	3,026
	58,516	46,875

其他開支

	2016年	2015年
銀行手續費	97	505
預付土地租賃款、物業、廠房及設備處置淨虧損淨額	38,417	–
其他應收款減值	13,146	2,803
外匯虧損淨額	4,179	–
其他	1,719	213
	57,558	3,521

財務報表附註

截至2016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)

7. 按性質分類的開支

	2016年	2015年
土地開發成本	29,099	12,445
商品銷售成本	17,065	-
物業、廠房及設備折舊	2,477	1,984
預付土地租賃款項攤銷	377	377
審計費及非審計費	5,710	6,679
審計費		
— 本公司核數師	4,150	3,600
— 其他核數師	359	355
非審計費		
— 本公司核數師	-	-
— 其他核數師	1,201	2,724
僱員福利	51,292	47,388
能源費用	930	884
物業稅、印花稅及土地使用稅	586	441
廣告費用	801	-
租賃費用	12,439	5,743
物業管理服務開支	7,774	8,688
中介及專業服務費用	24,150	8,714
其他費用	19,671	16,847
銷售成本、銷售及管理費用總額	172,371	110,190

8. 財務成本

	2016年	2015年
銀行及其他借貸利息	26,138	19,783
優先擔保票據利息	75,406	49,447
江蘇基金歸屬於其他利益持有人之利息(附註3c)	3,051	-
	104,595	69,230
減：資本化利息	-	-
	104,595	69,230

9. 處置合營公司及與已終止經營業務有關的資產及負債的收益

截至2016年12月31日止年度

於2016年，本集團全資附屬公司國開長春與長春汽車、長春管委會附屬公司長春凱達簽署了出售予長春凱達50%長春汽車股權轉讓協議，總代價為人民幣11,353.8萬元，其中人民幣11,013.3萬元的代價5年後再支付。國開長春在這期間會從長春凱達收到以未收到代價為基礎，年利率10%的利息收入。因此，對長春汽車的50%股權終止確認，並確認了年利率10%的貸款和應收賬款為人民幣11,013.3萬元。此後長春汽車不再是合營公司。

於2016年2月，經上置控股同意，瀋陽李相、本公司，上置控股及瀋陽美蘭湖鄉村(體育健身)俱樂部有限公司(「瀋陽俱樂部」)簽訂了依據剝離主協議為基礎的補充協議，以總對價人民幣154,652,555元(附註21)出售瀋陽剝離資產予瀋陽俱樂部。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154,652,555元。

財務報表附註

截至2016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)

9. 處置合營公司及與已終止經營業務有關的資產及負債的收益 (續)

於2016年4月，本公司與上置、上置控股簽訂了處置一系列剝離資產的協議，相關剝離資產將會出售給上置(「上海剝離資產」)。總對價為人民幣238,248,140元，與上海剝離資產在剝離主協議的對價金額一致。由於已滿足相關的條件，有關資產已從本集團的財務報表剝離。因此，本期確認了處置上海剝離資產稅前處置收益為人民幣32,297.1萬元。該項處置的完成使得所有剝離資產均已處置。截至2016年12月31日，總代價人民幣238,248,140元均已收到。

與出售日	享有 長春汽車 的份額	已終止 經營業務的 資產及負債
已出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	389	1,546,184
已竣工投資物業	-	55,039
投資物業	-	698,000
預付土地租賃款項 — 短期	-	418,200
待售開發中物業	-	1,821,419
其他資產	18	66,631
預付土地租賃款項 — 長期	-	146,851
存貨	-	1,867
預付款項	50,000	39,319
其他應收賬款	1,037,897	518,022
應收賬款	-	15,044
現金及銀行結餘	150,192	56,232
計息的銀行及其他借貸	(1,050,000)	(664,584)
出售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入	-	(441,300)
應付帳款	-	(510,241)
其他應付帳款及應計賬款	(28,402)	(3,331,431)
預收款項	(150,000)	(424,467)
當期所得稅負債	-	(4,665)
	10,094	6,120
非控股權益	-	38,503
出售合營公司及與已終止經營業務有關的資產及負債的稅前收益	103,444	348,277
代價	113,538	392,901

出售與已終止經營業務有關的資產及負債的收益扣除人民幣4,700萬元所得稅的稅後收益為人民幣30,127.7萬元。

截至2015年12月31日止年度

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。

財務報表附註

截至2016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)

9. 處置合營公司及與已終止經營業務有關的資產及負債的收益 (續)

截至2015年12月31日止年度(續)

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。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。於2016年12月31日，淨代價人民幣21,591,582元(附註21)仍尚未收到。

與出售日	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
應收款項	-	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

本集團於2014年出售無錫項目集團。截至2016年12月31日，剩餘對價人民幣5,994萬元(附註21)仍未收回。

財務報表附註

截至2016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)

9. 處置合營公司及與已終止經營業務有關的資產及負債的收益 (續)

有關出售合營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2016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	-	238,248
出售的現金及銀行結餘	-	(56,232)
出售合營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	-	182,016

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

10. 所得稅

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

本公司為於英屬維京群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

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

中國內地預扣稅

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

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

財務報表附註

截至2016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)

10. 所得稅(續)

所得稅的主要部份為：

	2016年	2015年
所得稅費用／(抵免)：		
當期所得稅	2,176	2,015
遞延稅項	(11,273)	(15,042)
預扣稅	12,748	7,773
損益賬內呈報之所得稅費用／(抵免)	3,651	(5,254)

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

截至2016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	17,752		53,052		70,804	
按法定稅率計算的稅項	4,438	25.0%	13,263	25.0%	17,701	25.0%
子公司適用非法定稅率的影響	(4,438)	-25.0%	(574)	-1.1%	(5,012)	-7.1%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	3,780	7.1%	3,780	5.3%
無須納稅的收益	-	-	(24,884)	-46.9%	(24,884)	-35.1%
利用以前年度未確認的稅務虧損	-	-	(5,962)	-11.2%	(5,962)	-8.4%
未確認的稅務虧損	-	-	5,280	10.0%	5,280	7.5%
預扣稅的影響	12,748	71.8%	-	-	12,748	18.0%
損益及其他綜合收益表內 呈報的所得稅	12,748	71.8%	(9,097)	-17.1%	3,651	5.2%

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	24,441	25.0%	(2,385)	25.0%	22,056	25.0%
子公司適用非法定稅率 的影響	(24,441)	-25.0%	-	-	(24,441)	-27.7%
就稅項用途不可扣減 的支出	-	-	253	-2.7%	253	0.3%
無須納稅的收益	-	-	(10,895)	114.2%	(10,895)	-12.3%
預扣稅的影響	7,773	8.0%	-	-	7,773	8.8%
損益及其他綜合收益表 內呈報的所得稅	7,773	8.0%	(13,027)	136.5%	(5,254)	-5.9%

財務報表附註

截至2016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)

10. 所得稅 (續)

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

遞延所得稅有關下列各項：

	合併財務狀況表		合併損益及綜合收益表	
	2016年	2015年	2016年	2015年
遞延稅項資產/(負債)				
資產賬面淨值及其稅基的淨差額	30,048	32,608	(2,560)	(392)
預提費用	1,504	4,426	(2,922)	826
可用於抵銷未來應課稅收入的虧損	31,363	14,608	16,755	14,608
應收款項減值撥備	4,549	4,549	-	-
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)	-	-
遞延稅項資產淨額	46,313	35,040		
遞延所得稅抵免			11,273	15,042

遞延稅項變動：

	2016年	2015年
自1月1日	35,040	19,998
已於損益內確認之稅項收入	11,273	15,042
於12月31日	46,313	35,040
遞延稅項資產	70,023	56,191
遞延稅項負債	(23,710)	(21,151)

11. 股息

本公司建議不會就2016年12月31日止年度向股東派付末期股息(2015年：零)。

12. 本公司擁有人應佔溢利

截至2016年及2015年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利分別包括溢利人民幣87,667.6萬元及人民幣10,022.7萬元，已記載於本公司財務報表內。

財務報表附註

截至2016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)

13. 每股溢利／(虧損)

以母公司普通股權持有人截至2016年及2015年12月31日止年度應佔溢利／(虧損)為基準計算的每股基本溢利／(虧損)金額。

以下反映計算每股基本及攤薄後溢利／(虧損)所用的溢利／(虧損)及股份數據：

	2016年	2015年
母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)		
持續經營業務	104,544	106,501
已終止經營業務	218,111	(41,360)
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	322,654	65,141
用於計算每股基本及攤薄後溢利／(虧損) 的普通股加權平均數目	9,846,119,747	9,846,119,747
每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	0.0328	0.0066
持續經營業務每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	0.0106	0.0108
已終止經營業務每股基本和攤薄後溢利／(虧損)(人民幣)	0.0222	(0.0042)

本會計年度內，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。根據本公司2016年12月21日自願撤銷於新交所之正式上市地位的通函，119,873,330股股份於2017年2月14日有效要約回購并註銷(見附註40)。

14. 已終止經營業務

於2013年10月，公司與上置控股簽訂了剝離主協議。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(「剝離」)。據此，本公司將此類持待作售的資產及負債列示為已終止經營業務，以與持續經營業務區分。

已終止經營業務於下列年內的業績呈列如下：

	附註	截至2016年 12月31日 止年度	截至2015年 12月31日 止年度
收入	14.a	116,612	151,483
銷售成本		(60,745)	(85,547)
毛利		55,867	65,936
其他收入		907	1,100
銷售及分銷成本		(11,542)	(17,740)
管理費用		(44,988)	(69,791)
其他開支		(707)	(25,254)
已終止經營業務的經營虧損		(463)	(45,749)
財務成本	14.b	(33,602)	(75,888)
已終止經營業務除稅前虧損		(34,065)	(121,637)
所得稅		-	(3,722)
已終止經營業務的期內虧損		(34,065)	(125,359)
出售已終止經營業務除稅後收益	9	301,277	67,683
已終止經營業務的期內溢利／(虧損)		267,212	(57,676)

財務報表附註

截至2016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)

14. 已終止經營業務(續)

a. 已終止經營業務的收入如下：

	截至2016年 12月31日止年度	截至2015年 12月31日止年度
物業開發	53,867	48,600
酒店業務	12,943	28,113
高爾夫業務	15,729	33,604
投資物業租賃	10,333	17,130
醫院業務	33,902	36,326
其他	-	335
減：營業稅及附加稅	(10,162)	(12,625)
總計	116,612	151,483

b. 已終止經營業務的財務成本如下：

	截至2016年 12月31日止年度	截至2015年 12月31日止年度
須於5年內全數償還的銀行及其他借貸利息	41,167	83,051
減：資本化利息	(7,565)	(7,163)
	33,602	75,888

c. 與剝離資產有關的淨現金流如下：

	截至2016年 12月31日 止年度	截至2015年 12月31日 止年度
經營	612,647	307,985
投資	(11,418)	(44,335)
融資	(556,216)	(333,804)
淨現金流入／(流出)	45,013	(70,154)

	附註	截至2016年 12月31日 止年度	截至2015年 12月31日 止年度
每股溢利／(虧損)(人民幣)：			
年內已終止業務的基本和攤薄後溢利／(虧損)	13	0.0222	(0.0042)

財務報表附註

截至2016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)

14. 已終止經營業務(續)

由於上海剝離資產工作的完成，所有剝離資產工作已完結，分類為持作待售資產及已從本集團的財務報表剝離。

於2015年12月31日分類為持作待售資產及負債的主要分類如下：

	附註	2015年
資產：		
於聯營公司的投資		200
物業、廠房及設備		1,609,322
已竣工投資物業	14.d	698,000
預付土地租賃款項—長期		146,851
非流動應收賬款		—
遞延稅項資產		27,358
其他資產		40,714
待售開發中物業	14.e	1,589,023
預付土地租賃款項—短期		443,638
存貨		1,998
預付款項		9,322
其他應收賬款		199,184
應收賬款		2,059
預付所得稅		25,158
現金及銀行結餘		10,689
分類為持作待售資產		4,803,516
負債：		
非流動計息的銀行及其他借貸	14.g	688,619
出售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入	14.f	453,296
遞延稅項負債		4,665
計息的銀行及其他借貸	14.g	488,471
應付帳款		412,734
其他應付帳款及應計賬款		1,037,212
預收款項		281,223
當期所得稅負債		—
與分類為持作待售資產直接有關的負債		3,366,220
與剝離資產直接相關的淨資產		1,437,296

財務報表附註

截至2016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)

14. 已終止經營業務(續)

於2015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：

d. 於2015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
北歐風情街，中國上海	零售街	488,000
購物中心，中國上海	超級市場	210,000
		698,000

已竣工投資物業的變動如下：

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

該等公允價值乃由獨立專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)估值。

e. 於2015年12月31日，待售開發中物業如下：

	2015年
按成本：	
在中國上海市	1,285,263
在中國成都市	303,760
	1,589,023
就成本超過可變現淨值的差額撥備：	-
	1,589,023

f. 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12月31日止年度，人民幣16,811,000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。

財務報表附註

截至2016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)

14. 已終止經營業務 (續)

於2015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：

(g) 於2015年12月31日，計息銀行及其他借貸如下：

	2015年
銀行及其他借貸 — 有抵押	797,090
銀行及其他貸款 — 有擔保	380,000
	<u>1,177,090</u>

計息銀行及其他借貸須償還如下：

	2015年
6個月內	351,694
6個月至9個月	29,770
9個月至12個月	107,007
1年至2年	321,789
2年至5年	172,660
5年以上	194,170
	<u>1,177,090</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。

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、人民幣605,365,000元、人民幣1,180,288,000元及人民幣454,062,000元。其中貸款人民幣79,570,000元亦由施建先生提供擔保(除抵押外)，及貸款人民幣407,100,000元亦由上置提供擔保(除抵押外)。另一筆貸款人民幣285,420,000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。

財務報表附註

截至2016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)

15. 貸款及應收款項類投資

	2016年	2015年
國開雨花項目	490,000	490,000
丹陽洩洪航道工程PPP項目	200,000	200,000
丹陽新孟河項目	–	200,000
丹陽中北學院項目	300,000	–
鎮江高新區保障房項目	200,000	–
常州城鎮化改造項目	300,000	–
揚州空港新城項目	300,000	–
秦皇島項目	150,868	–
其他貸款	126,409	370,488
	2,067,277	1,260,488
未來12個月到期分類為流動資產的金額	1,000,000	570,488
分類為非流動資產的金額	1,067,277	690,000

於2016年12月31日，本集團貸款及應收款項類投資稅前固定收益利率為7.98%至17.07%（2015年：7.00%至17.07%）。部分投資的合同安排為明股實債。

16. 可供出售金融資產

	2016年	2015年
未上市股權投資	32,000	32,000

於2015年7月，本集團之子公司國開南京訂立了購買江蘇紅土軟件產業創業投資有限公司13.89%股權的協議。

17. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	附註	2016年	2015年
— 基金	(a)	98,610	68,874
— 理財產品	(b)	720,063	–
		818,673	68,874

(a) 於2015年6月，本集團之全資子公司國開新城與國開（北京）新型城鎮化發展基金二期（有限合夥）簽訂有限合作協議，建立了投資關係，該基金規模為人民幣100億元。

作為劣後級合夥人，國開新城承諾出資人民幣1.5億元，佔總基金規模的1.5%。於2016年12月31日，國開新城累計出資人民幣8,544.9萬元（2015年：人民幣6,594.9萬元）用於各種債務及股權投資。本集團管理層確認該項投資以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，2016年確認公允價值變化引起的溢利為人民幣1,023.6萬元。

(b) 於2016年，國開新城購買中國工商銀行、交通銀行理財產品以作短期現金管理，於2016年12月31日持有理財產品共計人民幣7.20063億元。

財務報表附註

截至2016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)

18. 物業、廠房及設備

	樓宇	傢具、裝修 及設備	汽車	在建工程	總計
原值					
於2015年1月1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
添置	-	757	-	-	757
收購附屬公司	-	773	238	-	1,011
出售	(41,561)	(214)	(2,126)	-	(43,901)
於2016年12月31日	13,129	9,287	11,244	-	33,660
累計折舊					
於2015年1月1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
年內撥備	1,783	574	165	-	2,522
收購附屬公司	-	191	82	-	273
出售	(12,261)	(301)	(1,806)	-	(14,368)
於2016年12月31日	6,447	7,425	10,556	-	24,428
減值					
於2015年1月1日	-	-	-	-	-
年內確認	-	-	-	-	-
於2015年12月31日	-	-	-	-	-
年內確認	-	-	-	-	-
於2016年12月31日	-	-	-	-	-
賬面淨值					
於2015年1月1日	38,685	569	1,865	231	41,350
於2015年12月31日	37,765	1,010	1,017	-	39,792
於2016年12月31日	6,682	1,862	688	-	9,232

財務報表附註

截至2016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)

19. 預付土地租賃款項

本集團的土地租賃款項乃反映預付經營租賃，其變動分析如下：

	2016年	2015年
於中國內地，以下列租約持有：		
— 10年至50年的租約	2,552	11,657
於年初	11,657	12,034
處置	(8,728)	—
於損益賬扣除的攤銷	(377)	(377)
於年終	2,552	11,657

20. 待售土地開發

	2016年	2015年
按成本及可變現淨值較低者為準：		
中國內地	1,562,429	1,546,483

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。

21. 其他應收款項

	附註	2016年	2015年
其他應收款項			
出售淨代價			
— 無錫項目	9	59,940	525,875
— 沈陽項目	9	154,653	—
— 新城鎮採購有限公司及其子公司	9	21,592	21,592
應收款項：			
— 無錫項目		336,656	738,027
— 上海項目		208,471	—
— 沈陽項目		33,743	—
貸款及應收款項類投資應收利息		72,639	75,293
應收合營公司款項		94,214	—
應收已處置子公司款項		43,867	14,866
其他		44,470	40,074
其他應收款項淨額		1,070,245	1,415,727

財務報表附註

截至2016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)

21. 其他應收款項 (續)

其他應收款項的賬齡分析如下：

	2016年		其他應收 款項淨額
	其他應收款項	減：減值撥備	
6個月內	198,857	–	198,857
6個月至1年	211,261	–	211,261
1年至2年	23,123	–	23,123
2年至3年	615,820	–	615,820
3年以上	21,184	–	21,184
	1,070,245	–	1,070,245

	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	–	–	–
	1,415,727	–	1,415,727

考慮到剝離資產預收款和其他信貸增級，本集團已充分評估其他應收款項的可收回性。

22. 應收賬款

	2016年	2015年
待售土地開發產生的應收款項	45,218	59,218
其他	17,190	–
應收賬款淨額	62,408	59,218

財務報表附註

截至2016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)

22. 應收賬款(續)

應收賬款的賬齡分析如下：

	2016年		
	應收賬款	減：減值撥備	應收賬款淨額
6個月內	17,190	—	17,190
6個月至1年	—	—	—
1年至2年	—	—	—
2年至3年	13,000	—	13,000
3年以上	32,218	—	32,218
	62,408	—	62,408

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

以上結餘為無抵押及免息。

23. 現金及銀行結餘

	2016年	2015年
庫存現金	48	152
原於三個月內到期的短期存款	946,609	604,026
銀行現金	1,402,740	768,981
現金及現金等價物	2,349,397	1,373,159
受限制銀行存款	—	206,186
轉撥至已終止經營業務的銀行及庫存現金	—	(10,689)
	2,349,397	1,568,656

銀行活期存款按照銀行活期存款利率取得利息收入。短期存款的期間介乎一天至三個月，視乎本集團的即時現金需求及各短期存款賺取的利率而定。

財務報表附註

截至2016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)

23. 現金及銀行結餘 (續)

於2016年12月31日，並無受限制銀行存款(2015年：人民幣206,186,000元)，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：	2016年	2015年
新加坡元	248	258
人民幣	1,824,441	1,566,972
港元	4,361	1,354
美元	520,347	72
	2,349,397	1,568,656

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

	2016年 股份數目(千股)	金額*	2015年 股份數目(千股)	金額*
法定普通股	20,000,000		20,000,000	
已發行及繳足普通股：				
年終股本	9,846,120	4,110,841	9,846,120	4,110,841

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

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

25. 其他儲備

本集團

	重組時推算 的權益出資	於購回可轉換 債券時收取出資	其他	總計
於2015年1月1日、2015年及2016年12月31日	224,032	163,433	191,805	579,270

財務報表附註

截至2016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)

25. 其他儲備 (續)

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2015年1月1日、2015年及2016年12月31日	1,557,445	163,433	191,805	1,912,683

於截至2016年及2015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。

其他儲備

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完成了發行人民幣13億元的優先擔保票據。該票據到期日為2018年5月6日。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2016年12月31日止年度，優先擔保票據的賬面值的變動如下：

	2016年	2015年
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	-	1,288,057
利息費用	75,406	49,447
利息支付	(71,893)	(36,044)
優先擔保票據期末賬面價值	1,304,973	1,301,460
分類為流動負債(附註30)	10,772	10,970
分類為非流動負債	1,294,201	1,290,490

財務報表附註

截至2016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)

27. 計息銀行及其他借貸

全部以人民幣計值的計息銀行及其他借貸所列：

	2016年	2015年
銀行及其他借貸 — 有抵押	–	200,000
銀行及其他借貸 — 有保證	325,528	324,030
其他借貸 — 無抵押及無保證	470,950	150,000
	796,478	674,030

計息銀行及其他借貸須按如下償還：

	2016年	2015年
6個月內	505,950	150,000
6個月至9個月	–	200,000
9個月至12個月	15,000	15,000
1年至2年	50,000	50,000
2年至5年	225,528	259,030
5年以上	–	–
	796,478	674,030

本集團以人民幣計值的計息銀行借貸於截止至2016年12月31日年度按4.41%至5.09%的浮動年利率計息(2015年：按2.42%至5.09%的浮動年利率計息)。

於2016年12月31日，本集團從一家關聯方的其他借貸餘額為人民幣32,095萬元，按固定年利率2.5%計息。

銀行借貸 — 有抵押

於2016年，本集團已歸還銀行借貸人民幣2億元。

銀行及其他借貸 — 有擔保

於2016年12月31日，人民幣32,552.8萬元的銀行借貸由國開金融擔保(2015年：人民幣32,403萬元)。

其他借貸 — 無抵押及無擔保

於2016年12月31日，本集團的無抵押其他借貸人民幣32,095萬元來自向關聯方國開國際控股的短期借款(2015年：零)。另一無抵押其他借貸人民幣1.5億元為上海羅店古鎮置業有限公司的免息貸款(2015年：人民幣1.5億元)。

28. 遞延收入

	附註	2016年	2015年
來自以下各項的遞延收入：			
待售土地開發	(i)	352,794	352,794

附註：

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

財務報表附註

截至2016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)

29. 應付賬款

	2016年	2015年
應付待售土地開發	105,814	149,365
其他	8,652	577
	114,466	149,942

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	2016年	2015年
1年內	31,728	577
1至2年	136	12,554
2年以上	82,602	136,811
	114,466	149,942

- 應付賬款為不計息。

30. 其他應付款項及應計費用

	2016年	2015年
薪酬及福利	13,400	13,478
優先擔保票據應計票面利息(附註26)	10,772	10,970
其他應付稅項：		
應付營業稅	12,715	13,685
應付房產稅	31	32
應付增值稅	10,417	-
其他雜項稅	2,092	1,215
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	26,477	26,477
應付申請國家AAAA級旅遊景點(羅店新城鎮)產生之開支	2,412	3,200
應付關聯方餘額(附註33(a))	8,131	36,908
應付中介及專業服務費用	17,709	9,721
應付已處置子公司款項	34,098	101,410
其他	72,935	53,868
	211,189	270,964

以上負債的條款及條件為：

- 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。

財務報表附註

截至2016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)

31. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

誠如附註3c所述，本集團已合併結構化主體江蘇基金。截止2016年12月31日，江蘇基金已收到興業財富作為優先層有限合夥人、國開基金作為中間層有限合夥人，出資人民幣1.19億元，其持有的利益在本集團的財務報表中列示為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

32. 僱員福利及董事薪酬

僱員福利(包括董事)

	2016年	2015年
計入管理費用：		
工資及薪金	26,180	26,605
社會福利(退休金除外)	4,807	5,136
退休金—界定供款計劃	3,776	3,088
員工福利及花紅	16,529	12,559
	51,292	47,388

董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	2016年	2015年
袍金	1,264	1,184
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,265	3,359
以股權結算購股權開支	—	—
退休金計劃供款	—	—
	4,529	4,543

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：

截至2016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
李耀民	—	690	—	690
劉賀強	—	802	—	802
楊美玉	—	723	—	723
任曉威	—	766	—	766
施冰*	—	284	—	284
陳頌國	402	—	—	402
江紹智	354	—	—	354
張浩	224	—	—	224
葉怡福	284	—	—	284
	1,264	3,265	—	4,529

* 於2016年獲委任為董事。

財務報表附註

截至2016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)

32. 僱員福利及董事薪酬(續)

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

* 於2015年罷免董事職務。

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並不包括(2015年：一名)董事，其薪酬詳情載於上文董事薪酬。本年度其餘(2015年：四名)最高薪酬非董事僱員之酬金詳情如下：

	2016年	2015年
薪金、津貼及實物福利	5,869	4,927
退休金計劃供款	70	131
	5,939	5,058

非董事最高薪酬僱員之酬金介乎以下組別之人數如下：

	2016年	2015年
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	1	1
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	3	2
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1	1
	5	4

財務報表附註

截至2016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)

33. 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行(持有本公司已發行股本的54.32%)。因此，上置控股因其有能力發揮重大影響力而成為本公司的第二大股東。

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

(a) 應付關聯方款項

	2016年	2015年
其他應付款項		
長春汽車	–	31,590
黑鷹(上海)	5,000	5,000
國開國際	2,933	105
國開金融	198	213
	8,131	36,908
預收		
黑鷹(上海)	538,975	538,975
其他借款		
國開國際	320,950	–
	868,056	575,883

(b) 應收關聯方款項

	2016年	2015年
貸款及應收款項類投資		
黑鷹(上海)	–	72,043
其他應收款項		
北京國萬	94,214	–
上置控股	451,579	–
黑鷹(上海)	10,530	–
黑鷹顧問	21,592	21,592
	577,915	93,635

財務報表附註

截至2016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)

33. 關聯方披露 (續)

- (c) 除附註33(a)及附註33(b)以上所詳述的交易外，本集團於截至2016年及2015年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	2016年	2015年
國開金融作出的財務擔保	(i)	325,528	324,030
向長春凱達轉讓長春汽車股權	9	110,133	66,281
向黑鷹(上海)(收取)／發放的貸款	(ii)	(70,488)	70,488
自黑鷹(上海)收取的利息	(ii)	6,752	1,555
自國開國際收取的貸款	(iii)	320,950	—
支付予國開國際的利息	(iii)	2,837	—
自國開基金收到的資本	(iv)	194,000	—

附註：

- (i) 於2016年12月31日，人民幣325,528,000元的銀行借貸由國開金融擔保。
- (ii) 於2015年，為對剝離資產擁有的若干第三方貸款進行再融資，上海金羅店開發與黑鷹(上海)訂立貸款協議，以獲得來自上海金羅店開發的財務支持。因此，上海金羅店向黑鷹(上海)發放人民幣70,488,000元的貸款，該貸款已於2016年悉數支付，利息收入人民幣6,752,000元已於年內確認。
- (iii) 於2016年10月，國開國際向本公司提供7,500萬美元的三個月期貸款，年利率為2.5%。於2016年12月30日，本公司償還28,734,000美元的貸款本金。截至2016年12月31日，本公司仍欠付國開國際46,266,000美元(相等於人民幣320,950,000元)的本金，亦有應支付的應計利息409,000美元(相等於人民幣2,837,000元)。
- (iv) 於2016年3月2日，國開新城及本集團的全資附屬公司晟麒(嘉興)投資與國開基金就江蘇基金的成立訂立合夥協議。根據該協議，資金總額為人民幣50億元，而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，國開基金作為中間層有限合夥人。國開基金為國開金融的附屬公司，因此為本集團的關聯方。
- (d) 本集團主要管理人員的補償金：

	2016年	2015年
短期僱員福利	10,398	10,753
退休後福利	70	131
	10,468	10,884

董事薪酬的進一步詳情載於附註32。

財務報表附註

截至2016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)

34. 承諾及或有事項

(1) 資本承諾

於各報告期末，本集團有關待售土地開發及各種投資的資本承諾及承諾主要如下：

	2016年	2015年
有關待售土地開發的承諾：		
已簽約但未撥備	155,707	155,651
已批准但未簽約	4,536,332	4,652,118
有關各種投資的承諾：		
已簽約但未撥備	84,551	672,563
已批准但未簽約	—	—
有關出資的承諾：		
已簽約但未撥備	200,000	—
已批准但未簽約	—	—
總計	4,976,590	5,480,332

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2016年12月31日，本集團關於各項投資的承諾為人民幣84,551,000元(2015年：人民幣672,563,000元)。

於2016年12月31日，本集團關於出資的承諾為人民幣200,000,000元(2015年：零)。

(2) 經營租賃承諾

本集團已就若干汽車、辦公大樓及土地訂立經營租約。該等租約的年期介乎1年—20年之間。

根據不可撤銷經營租約應支付的未來最低租金如下：

	2016年	2015年
1年內	15,973	9,597
1至2年	16,371	8,817
2至5年	20,335	22,470
5年以上	4,135	—
總計	56,814	40,884

財務報表附註

截至2016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)

35. 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、建設公共配套設施；
- 城鎮化投資分部：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開發收入(包括相關公共配套設施費用)佔土地開發分部截至2016年12月31日止年度收入的100%(2015年：100%)。

按經營分部的分析如下：

	截至2016年12月31日止年度				
	土地開發	城鎮化投資	其他	調整及對銷	合計
分部業績					
對外銷售額	21,862	202,868	19,842	-	244,572
分部間銷售額	-	-	-	-	-
分部銷售總額	21,862	202,868	19,842	-	244,572
業績					
折舊	(1,938)	(229)	(310)	-	(2,477)
攤銷	(377)	(320)	-	-	(697)
分佔合營公司的虧損	(703)	-	(501)	-	(1,204)
分部(虧損)/溢利	(64,191)	163,824	75,766	(104,595)¹	70,804
分部資產	2,027,080	3,544,264	2,470,604	70,023²	8,111,971
分部負債	1,080,585	178,964	76,426	2,498,129³	3,834,104
其他披露資料					
於合營公司投資	50,000	-	-	-	50,000
資本性開支 ⁴	3	669	85	-	757

1 持續經營業務各經營分部的(虧損)/溢利並不包括人民幣10,459.5萬元的財務成本。

2 分部內的資產並不包括人民幣7,002.3萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

3 分部內的負債並不包括人民幣38,374萬元的應付當期所得稅項、人民幣129,420.1萬元的優先擔保票據、人民幣79,647.8萬元的計息銀行貸款及其他借貸及人民幣2,371萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

4 持續經營業務的資本開支為人民幣75.7萬元的新增物業、廠房及設備。

財務報表附註

截至2016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)

35. 經營分部資料(續)

按經營分部的分析如下：(續)

	截至2015年12月31日止年度				
	土地開發	城鎮化投資 ⁵	其他	調整及對銷	合計
分部業績					
對外銷售額	67,022	96,940	-	-	163,962
分部間銷售額	-	-	-	-	-
分部銷售總額	67,022	96,940	-	-	163,962
業績					
折舊	(1,704)	(118)	(162)	-	(1,984)
攤銷	(377)	(126)	-	-	(503)
分佔合營公司的虧損	-	-	(51)	-	(51)
分部溢利/(虧損)	30,621	64,702	62,130	(69,230) ¹	88,223
分部資產	1,742,087	2,101,636	2,182,186	4,859,707 ²	10,885,616
分部負債	1,211,011	12,836	88,828	5,688,519 ³	7,001,194
其他披露資料					
於合營公司投資	-	-	10,646	-	10,646
資本性開支 ⁴	371	470	364	7,838	9,043

- 1 持續經營業務各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣6,923萬元的財務成本。
- 2 分部內的資產並不包括人民幣5,619.1萬元的遞延稅項資產、人民幣480,351.6萬元的與持作待售資產有關的資產，因該等資產以集團形式管理。
- 3 分部內的負債並不包括人民幣33,662.8萬元的應付當期所得稅項、人民幣129,049萬元的優先擔保票據、人民幣67,403萬元的計息銀行貸款及其他借貸、人民幣2,115.1萬元的遞延稅項負債及人民幣336,622萬元的與持作待售資產相關的負債，因該等負債以集團形式管理。
- 4 持續經營業務的資本開支為人民幣120.5萬元的新增物業、廠房及設備。已終止經營業務的資本開支包括人民幣783.8萬元的新增物業、廠房及設備，其並未作為資本開支分配，因其以集團形式管理。
- 5 2015年城鎮化投資分部的比較信息的重述是為了符合本年報告和披露的要求。

財務報表附註

截至2016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)

36. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括優先擔保票據、銀行及其他借貸、以公允價值計且其變動計入當期損益的金融負債。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及負債，如貸款及應收款項類投資、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、應收賬款及其他應收款項、現金及短期存款以及應付賬款及其他應付款項，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財務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

利率風險為財務工具的公允價值或日後現金流量將由於市場利率的變動而波動的風險，包括重新定價風險、基差風險、收益率曲線風險及期權風險。本集團的主要金融資產為現金及銀行結餘、固定利率的貸款及應收款項，而主要金融負債為計息貸款及其他借貸以及固定利率的優先擔保票據。

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。並無考慮上述財務工具的公允價值變動。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。

	2016年	2015年
利率增加／(減少)(基點)	100/(100)	100/(100)
除稅前溢利增加／(減少)	27,612/(27,612)	(3,300)/3,300

中國政府頒佈的外匯管制規例及法規產生的匯率風險

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，政府對外匯鬆綁施加限制性措施，以平衡賬簿及維持本國貨幣匯率。本集團之外幣匯率之變動主要涉及其相等於人民幣520,347,000元的美元現金及銀行結餘(附註23)及相等於人民幣320,950,000元的美元借貸(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美元或港元匯率合理可能變動的敏感度(由於貨幣資產及負債的賬面價值的變動)。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(本集團股權的組成部分)的後續影響除外。

	2016年	2015年
美元利率增加／(減少)	10%/(10%)	10%/(10%)
除稅前溢利增加／(減少)	19,940/(19,940)	7/(7)

財務報表附註

截至2016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)

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

信用風險

信用風險來自現金及銀行結餘、貸款及應收款項、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2016年及2015年12月31日，大部分應收款項淨額乃源自於城鎮開發的投資，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、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分別於附註15、21及22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。

2016年12月31日	按要求	少於 3個月	3至 12個月	1至5年	5年以上	無訂明 合約到期 日期	總計
計息貸款及其他借貸	150,000	328,316	60,842	299,656	-	-	838,814
優先擔保票據	-	-	71,500	1,335,750	-	-	1,407,250
應付賬款	99,169	-	-	-	-	15,297	114,466
其他負債	131,956	-	-	-	-	-	131,956
	381,125	328,316	132,342	1,635,406	-	15,297	2,492,486

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

財務報表附註

截至2016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)

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

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

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

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

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

	2016年	2015年
計息銀行及其他借貸	796,478	674,030
優先擔保票據	1,294,201	1,290,490
減：現金及銀行結餘	(2,349,397)	(1,568,656)
債務淨額	(258,718)	395,864
資本：		
權益總額	4,277,867	3,884,422
資本及債務淨額	4,019,149	4,280,286
資本負債比率	-6.44%	9.25%

所持抵押品

於2016年及2015年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。

財務報表附註

截至2016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)

37. 按類別劃分的財務工具

各類別財務工具於報告期末的賬面值如下：

金融資產	2016年	2015年
可供出售金融資產	32,000	32,000
其他應收款項	1,070,245	1,415,727
應收賬款	62,408	59,218
貸款及應收款項	2,067,277	1,260,488
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	818,673	68,874
現金及銀行結餘	2,349,397	1,568,656
	6,400,000	4,404,963
金融負債		
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	118,551	–
按攤餘成本入賬的金融負債		
— 計息銀行及其他借貸	796,478	674,030
— 優先擔保票據	1,294,201	1,290,490
— 應付賬款	114,466	149,942
— 其他	131,956	256,032
	2,455,652	2,370,494

38. 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財務工具的有關資訊而作出。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財務工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的財務工具，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、現金及銀行結餘、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、應收賬款及其他應收款項。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、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、應付賬款及其他應付款項。本集團與本公司財務工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。

財務報表附註

截至2016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)

38. 公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露公允價值：

第一層：根據相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計量之公允價值

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

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

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2016年12月31日按公允價值計量的資產的定量披露：

	估值日期	使用下列各項進行的公允價值計量			
		合計	活躍市場報價 (第一層)	重大的可觀察 輸入數據(第二層)	重大的可觀察 輸入數據(第三層)
按公允價值計量的資產/負債：					
以公允價值計量且其變動計入當期					
損益的金融資產(附註17)	2016年12月31日	818,673	-	818,673	-
可供出售金融資產(附註16)	2016年12月31日	32,000	-	32,000	-
以公允價值計量且其變動計入當期					
損益的金融負債(附註31)	2016年12月31日	118,551	-	118,551	-

於截至2016年12月31日止年度內，第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥。

於2015年12月31日按公允價值計量的資產的定量披露：

	估值日期	使用下列各項進行的公允價值計量			
		合計	於活躍市場中 的報價(第一層)	重大的可觀察 輸入數據(第二層)	重大的不可觀察 輸入數據(第三層)
按公允價值計量的資產：					
投資物業：					
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16)	2015年12月31日	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(附註17)	2015年12月31日	68,874	-	68,874	-

於截至2015年12月31日止年度內，第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥。

財務報表附註

截至2016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)

39. 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：

	附註	2016年	2015年
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		5,051,344	3,054,144
物業、廠房及設備		100	127
非流動資產總額		5,051,444	3,054,271
流動資產			
應收附屬公司款項		–	160,043
其他應收款項		180,387	179,078
現金及銀行結餘		950,324	741,121
流動資產總額		1,130,711	1,080,242
資產總額		6,182,155	4,134,513
權益及負債			
權益			
母公司權益持有人：			
股本	24	4,110,841	4,110,841
其他儲備	25	1,912,683	1,912,683
累計虧損		(1,030,135)	(1,906,811)
權益總額		4,993,389	4,116,713
流動負債			
其他借貸		320,950	–
其他應付款項及應計款項		31,822	17,800
應付附屬公司款項		835,994	–
流動負債總額		1,188,766	17,800
負債總額		1,188,766	17,800
權益及負債總額		6,182,155	4,134,513
流動(負債)/資產淨額		(58,055)	1,062,442
資產總額減流動負債		4,993,389	4,116,713

魏維
非執行主席

劉賀強
行政總裁

財務報表附註

截至2016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)

39. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	其他儲備	累計虧損	儲備總額
於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日及2016年1月1日	1,912,683	(1,906,811)	5,872
綜合收益總額	-	876,676	876,676
於2016年12月31日	1,912,683	(1,030,135)	882,548

於截至2016年及2015年12月31日止年度，其他儲備並無變動。

40. 報告期後事項

本公司於2016年12月21日致股東的通函，內容有關以選擇性股份回購方式自願撤銷於新交所之正式上市地位(「選擇性股份回購」)。2017年1月17日本集團特別股東大會正式通過選擇性股份回購。選擇性股份回購於2017年2月14日正式生效并具有約束力，而於最終要約回購時間之日或之前根據選擇性股份回購已有效收回之股份將於該生效日期註銷。最終，選擇性股份回購之有效收訖總數為119,873,330股，餘下股份於2017年2月17日自新交所撤銷并自2017年3月6日於香港聯交所開始交易。

41. 批准財務報表

該等財務報表已於2017年3月31日獲董事會批准及授權刊發。



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

香港股份代號：1278