

二零一七年  
年報

開拓創新  
砥礪前行

推進新型城鎮化建設



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

股份代號：1278



# 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主板介紹上市。

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5,347,921,071股已發行股份，成為CNTD的控股股東。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，打造全國領先的新型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，着力打造「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、健康養生等，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，在城鎮化開發投資業務板塊，我們的項目分佈在南京、揚州、南昌、秦皇島、濟寧等經濟發展良好的區域，能夠為本公司提供穩定的收入及現金流。在城鎮化項目開發運營板塊，本公司參與開發的項目包括上海羅店新鎮項目，瀋陽李相項目、北京門頭溝區軍莊鎮項目、南京雨花台區兩橋棚改項目、南京雨花台區鐵心橋物業開發項目等。其中上海羅店新鎮和瀋陽李相為收購前的土地一級開發存量項目。在收購後的開發運營類項目，我們多採用與行業夥伴合作開發的模式。我們與北京萬科合作開發北京軍莊鎮項目，建設北京市周邊的綜合性旅遊休閒度假項目。南京鐵心橋物業開發項目，我們與明發集團進行合作，開發建設集高端辦公樓、綜合商業及精品公寓於一體的物業綜合體。

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 集團架構
- 8 主席報告書
- 11 行政總裁報告書
- 16 董事及高級管理層履歷
- 21 五年財務概要
- 22 財務回顧
- 27 企業管治報告書
- 43 環境、社會及管治報告
- 56 董事會報告
- 67 獨立核數師報告
- 72 合併損益及綜合收益表
- 74 合併財務狀況表
- 76 合併權益變動表
- 77 合併現金流量表
- 79 財務報表附註



## 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15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。

成為國開金融有限責任公司（「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，憑藉深入與各地方政府合作的機會及控股股東的背景實力及業務網絡，深入探討教育、旅遊、康養、產業園區等城鎮化產品的開發及運營，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，憑藉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2017年底，此類投資資產規模約人民幣21億元，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，我們選定了教育、旅遊、康養、產業園區作主要方向，並充分利用控股股東的資源優勢並取得了積極進展。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。2017年8月，公司與美高梅國際酒店集團（「美高梅」）簽署了諒解備忘錄，擬合作成立一支非博彩類的旅遊、休閒及文化產業基金。2017年11月，我們與明發集團南京房地產開發有限公司（「明發集團」）簽訂合作協議，將成立合資企業，開發建設南京雨花台區的精品公寓、寫字樓、商業在內的物業資產。

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。



### 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。





#### 南京雨花兩橋棚戶區改造項目

- 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+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。



#### 南京雨花台區鐵心橋物業開發項目

- 總佔地面積23,475.91平方米
- 位於南京市雨花台區，毗鄰軟件谷。軟件谷是中國最大的通訊軟件產業研發基地及首個千億級軟件產業基地。
- 本項目擬打造集高端辦公樓、綜合商業及精品公寓於一體的綜合體，規劃總面積約12萬平方米。未來該項目將至少有2萬平方米寫字樓及3.5萬平方米商業用於長期持有運營。
- 本公司已與明發集團合資成立項目公司(持股49%)，是繼南京雨花台區兩橋項目後，在該區域投資開發的首個大型物業項目。項目建成後，公司將獲得物業出售及租金收益，以及商業、辦公樓作為物業資產長期投資。



#### 瀋陽李相項目(100%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

## 戰略定位

- 國開行和國開金融從事新型城鎮化業務的唯一上市及運營平台。
- 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

- 憑藉國開金融管理層的專業知識，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

劉賀強先生(行政總裁)

楊美玉女士

任曉威先生

施冰先生

### 非執行董事

魏維先生(主席)

左坤先生(副主席)

李耀民先生(副主席)

解軫先生

### 獨立非執行董事

陳頌國先生(首席獨立非執行董事)

江紹智先生

張浩先生

葉怡福先生

## 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

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

8203B-04A室

電話：(852) 3643 0200

傳真：(852) 3144 9663

網址：www.china-newtown.com

## 註冊辦事處

2/F, Palm Grove House

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

## 英屬維京群島股份 過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

## 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

Winston & Strawn LLP

金杜律師事務所

中倫文德律師事務所

環球律師事務所

## 獨立核數師

安永會計師事務所

香港中環添美道1號中信大廈22樓

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

## 已上市交易所

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

每手股數：2,500股

## 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

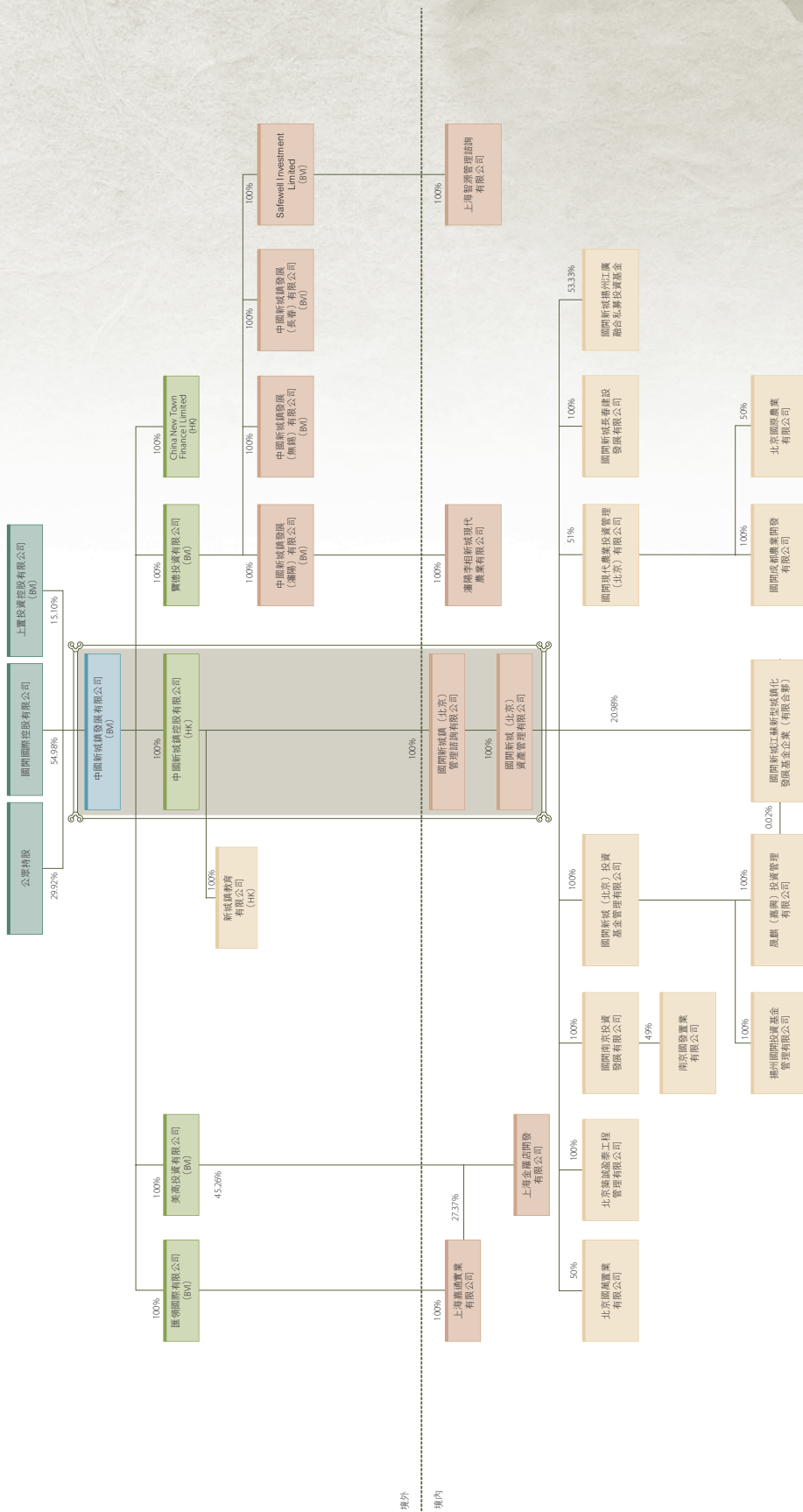
交通銀行股份有限公司

中國民生銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司



# 集團架構



註：國開新城揚州江廣融合私募投資基金為契約型基金



# 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  
2017年度主席報告書。



2017年，國內宏觀經濟以及集團選作重點發展方向的城鎮化相關行業的良好發展態勢均為本集團相關業務的發展提供了良好的契機。

2017年中國經濟繼續保持了健康的增長態勢，全年國內生產總值（「國內生產總值」）增長6.9%，經濟增速七年來首度出現回升，國內生產總值達到了82.7萬億元人民幣，穩居全球第二大經濟體。在經濟總量保持穩健增長的同時，經濟發展的結構更加均衡，2017年最終居民消費支出、資本形成總額、貨物和服務淨出口對國內生產總值增長的貢獻率分別為58.8%、32.1%和9.1%，居民消費對經濟增長的貢獻越來越高，改變了過往經濟增長依賴固定資產投資的局面。從經濟發展理論來看，這有助於形成持續穩定的經濟增長態勢。

從消費的具體板塊來看，與居民生活相關的吃、穿等必需類商品的消費平穩增長，而具有消費升級特點的商品則保持了兩位數的增長。各種類型的居民消費升級進一步地促進了相關領域的生產和投資，如2017年文化、體育和娛樂業投資增長12.9%，教育投資增長20.2%，均明顯快於全國平均水平。

2017年國內城鎮化進程繼續加快，常住人口城鎮化率為58.52%，比2016年末提高了1.17個百分點；戶籍人口城鎮化率為42.35%，比2016年末提高1.15個百分點。全國流動人口2.44億人，城鎮化進程中所需要的各類產品及配套服務依然具有廣闊的市場空間。



面對經濟發展的新形勢，中國新城鎮發展有限公司(以下簡稱「公司」，連同其附屬公司合稱「集團」)作為國開行及國開金融在城鎮化板塊唯一的上市及運營平台，憑藉控股股東豐富的行業經驗及資源優勢，按照既定的「城鎮化開發投資+下游產品開發運營」的業務重組發展戰略，積極轉型，提前佈局各板塊業務，取得了不俗的進展，城鎮化業務板塊的佈局初步形成，經營業績持續改善。

## 緊跟城鎮化行業國策

堅持實施區域協調發展及新型城鎮化戰略是國家持續發展的助力。2017年7月，《國家新型城鎮化報告2016》正式出版。促進農業轉移人口市民化，重點培育發展城市群和新生中小城市，提升城市功能和宜居水平，加快推進城鄉發展一體化，深化重點領域改革等成為新型城鎮化發展的重點。隨後，在十三屆人大第一次會議中，李克強總理提到要編製實施相關規劃，建設重點項目。同時，實施重點城市群規劃，促進大中小城市和小城鎮協調發展。絕大多數城市放寬落戶限制，居住證制度全面實施，城鎮基本公共服務向常住人口覆蓋。

這些城鎮化政策的紅利，將創造大量的居民對教育、旅遊、康養等城鎮化產品的需求，從而為集團在這些開發的重點城鎮化板塊的業務提供了良好的政策及市場環境。

## 城鎮化業務佈局初具雛形

2017年，集團在維持城鎮化開發投資穩健的同時，在下游的教育、旅遊、產業園板塊均獲得了階段性的成果，城鎮化業務板塊的佈局已經初步顯現。

在國內去槓桿的金融環境下，本集團充分發揮國開系統全國性的網絡優勢以及自身在城鎮化投資領域的經驗，謹慎選擇優質的城鎮化投資項目，在保證投資收益的同時，做好對投資風險的管理。截至2017年底，集團固定收益類的城鎮化投資組合餘額約21億元，平均稅前年化收益率11.9%。

在旅遊板塊，公司將攜手美高梅，成立一支非博彩類旅遊、休閒及文化產業基金，主要投資於中國境內的非博彩類旅遊項目。本次合作將為集團在旅遊板塊的投資及運營提供新的合作夥伴及項目管道。

在產業物業的投資運營方面，結合前期與國家集成電路產業基金管理人簽署的戰略合作協議，集團一直在廣泛考察全國範圍內的潛在項目。在2017年，集團與聯想集團有限公司達成一致，將收購其全資子公司持有的位於武漢東湖區高新技術開發區的物業項目。在建成後，集團擬引入以集成電路產業為主的相關優質企業入駐，實現良好的項目運營品質及盈利能力。



# 主席報告書

在教育板塊，集團初步形成了在K12一體化學校板塊的「產業基金投資+學校建設運營」的佈局。公司的全資子公司新城鎮教育有限公司（「新城鎮教育」），參與設立教育產業投資基金，除了作為有限合夥人承諾出資不高於5,000萬美金外，還將作為主要的戰略股東，持有普通合夥人40%的股權。同時，集團還將與合作夥伴一起，在南京江寧區開發建設一所國際化學校，提供覆蓋學前教育到高中的一體化民辦教育，以雙語國際化課程為主（K12雙語課程）。通過將學校設施租賃給學校運營方的方式，獲取長期收入。通過基金對教育運營品牌的投資及收購，採用與集團建設持有校舍及設施相結合以及與行業夥伴合作的方式，實現在全國範圍內項目的拓展，實現教育板塊的可持續收入及利潤。

## 經營業績持續改善

伴隨業務的不斷增長，公司的經營業績也持續改善。2017年實現營業收入人民幣12.3億元，母公司權益擁有人應佔溢利人民幣3.36億元，均較2016年有明顯增長。主營業務收入進入穩健發展階段，2017年實現城鎮化發展收入約人民幣2.68億元，土地開發收入約人民幣8.81億元，顯示各業務板塊資產的增長已經產生了良好的經濟效益。

在此良好業績基礎上，本公司董事會（「董事會」）建議派發2017年末期股息，每股0.0116港幣，借此回報廣大投資者的長期支持。

展望未來，2018年的經濟發展依然充滿機遇與挑戰，公司也將繼續推動業務的轉型及佈局。公司將繼續堅持「投資+運營」發展戰略，緊密貼合國家對城鎮化相關行業的政策支持，與國開行及國開金融形成在項目資源、網絡資源等方面的合力，充分發揮業務協同作用，尋求教育、旅遊、康養、產業園區等下游板塊的業務機會與資源。公司將不斷在不同業務領域嘗試與突破，尋求產業鏈條中有潛力的業務進行深入開發及運營，同時公司將借此持續積累豐富經驗，打造優質標桿性產品，提升公司品牌核心競爭力與影響力，從而長久持續地為股東創造核心價值。

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。



各位尊敬的股東：

回顧已經過去的2017年，這是中國新城鎮發展有限公司(以下簡稱「公司」，連同其附屬公司合稱「集團」)按照既定的業務發展戰略，積極推進業務轉型的重要一年。面對中國宏觀經濟增長新時代以及行業動向，公司積極佈局，取得了積極的進展。

按照「城鎮化開發投資+下游產品開發運營」的業務戰略，公司在2017年積極推動業務由土地一級開發向城鎮化產品開發運營進行轉型。通過土地一級開發業務，公司能夠對區域的經濟發展及訴求產生更深入的理解，積累良好的政府關係、土地資源等，有利於進一步介入下游多元化城鎮化產品的開發運營。同時，下游業務的運營可以產生長期的可持續的收入及現金流，為公司帶來更好的投資回報。

正如在去年的總裁報告書中所展望的那樣，憑借控股股東的資源及網絡優勢，在管理團隊的精誠努力下，2017年集團和國內外的優質業務夥伴建立了合作關係，先後在下游的教育、旅遊、產業物業的板塊完成了不同類型的項目投資，包括設立教育及旅遊的產業投資基金，開發建設K12雙語課程學校，在國內優質城市的核心產業區收購及興建商業辦公物業等。這些令集團完成了在城鎮化下游業務板塊的初步佈局，也為享受長期的資產升值及穩健收入打下了良好的基礎。

在新的業務佈局初具雛形的同時，集團的存量資產項目也取得了積極進展，上海寶山區羅店新鎮H-02地塊在2017年6月納入土地儲備計劃並在11月完成了掛牌出讓，標誌著上海羅店新鎮項目的土地開發工作步入新的階段。

在業務發展的支持下，2017年集團的經營業績較2016年繼續顯著改善，實現了收購三年來的連續增長。全年實現營業收入人民幣12.3億元，母公司權益擁有人應佔溢利人民幣3.36億元。收入及利潤結構更加優化，城鎮化發展收入約人民幣2.68億元，土地開發收入約人民幣8.81億元，均較2016年有大幅提升，主營業務收入步入穩健發展階段。

在業務及業績改善的基礎上，董事會建議派發2017年末期股息，每股0.0116港幣，以回饋廣大股東的長期支持。末期股息將在本公司周年股東大會上批准後，付諸實施。





## 城鎮化開發投資組合保持穩定

城鎮化開發投資業務能夠提供穩定的現金流及收入，彌補轉型過程中運營類的業務實現收入存在一定孵化期的不足，因此是集團業務板塊的重要組成部分之一。在2017年，投資組合金額和收益率保持了穩定的態勢。

2017年國內的金融環境發生了較大的調整，去槓桿和加強對銀行表外資產及影子銀行系統的監管成為重點。在這種背景下，城鎮化投資業務的投融资環境也發生了一定變化。面對行業及市場的新動向，集團充分依托控股股東的網絡資源優勢，並結合自身對國內政策環境的準確解讀，將穩定投資收益率及嚴格把控投資風險進行有效結合，夯實城鎮化投資的各項業務環節，維持投資組合的穩健。

截至2017年底，集團的固定收益類城鎮化投資組合餘額約為21億元，平均年化稅前投資回報率11.9%，依然保持了較好的投資回報率。

## 教育產業佈局初顯，引入優質合作夥伴

在去年的年報中，管理層就將民辦教育作為重要的城鎮化產品之一，並擬在2017年進行全力拓展。經過過去一年多的探索和努力，集團在教育產業板塊已經實現了初步佈局。

「**打造具有國開品牌的教育產業平台**」，這是集團涉足民辦教育行業的初衷和目的。與簡單的財務類投資不同，我們是將教育行業作為「以人為本」的城鎮化進程所不可或缺的一環，順應社會及地區發展的訴求，將提供多元化的教育產品服務與城鎮化的主營業務進行完美結合，打造一個行業內知名的教育產業品牌。

根據這一目標，2017年集團在香港設立了全資的教育投資平台——新城鎮教育，進行教育行業項目的投資及運營，後續擬更名為國開教育有限公司，充分反映國開系統的教育品牌優勢。

新城鎮教育成立之後，與國內外的合作夥伴進行了積極洽談，包括海外知名的K-12學校，國內外優秀的學前教育品牌，對教育產品具有積極訴求的區域政府及開發商等，積累了豐富的行業知識經驗及品牌，以及項目儲備。



2018年初，集團在教育板塊的業務取得了階段性進展。新城鎮教育參與設立了教育產業基金——開元教育基金LP（「開元基金」），作為有限合夥人承諾出資不高於5,000萬美金，同時也是基金普通合夥人的主要戰略合夥人，持有普通合夥人40%的股權。後續該基金將主要投資於大中華區及全球其他優質地區的教育行業內公司及項目。基金首期已順利完成首期關賬，已獲得的投資者意向性承諾金額約為6,500萬美元（包括新城鎮教育的4,000萬美元承諾出資）。這是國開教育品牌在境外募集的首支產業投資基金，吸引了對行業感興趣的多名投資者參與。基金成立後，積極進行項目管道的開拓及篩選，並與英國知名的具有百年歷史的學校萊爵公學（Reigate Grammar School）簽署了意向性的《戰略合作框架協議》，開元基金將獲得在大中華區長期的獨家運營辦學權，並將在全國選址籌辦多所K12學校及幼兒園。正式的合作協議將在條款磋商達成一致後簽署。

除了產業投資資金、合作夥伴、項目及品牌外，集團充分發揮通過城镇化投資在全國範圍內所形成的網絡優勢，積極物色適合辦學的區域。2018年初，在集團重點投資的南京地區，集團與合作夥伴共同成立合資企業，擬在江寧區開發建設以雙語化課程為主的國際學校，覆蓋學前教育至高中階段。學校建成之後，集團將通過持有校舍資產獲取長期的租金收入，享受教育資產升值潛力。學校擬引入萊爵公學作為運營品牌，設立集團參與管理的專業教育平台實體，進行學校的招生及運營。因此，集團還可以通過學校的運營，獲取運營收入及回報。通過這種「建設、持有校舍+學校運營」，集團能夠形成在K12學校板塊的完整產業鏈，培育具有成長性和穩定的現金流的良性循環的營收體系。

通過一年多的努力，集團已經在教育板塊積累了一定的行業知識、經驗及合作夥伴資源，有利於後續業務的進一步開展。

## 佈局優質產業物業資產，享受長期持有收益

在優質經濟發展城市的良好產業區域投資和配置一些商業物業的資產，能夠產生長期穩定的租金收入，及獲取長期資產收益。這也是集團的戰略方向之一，並在持續考察篩選項目。2017年，經過前期的考察及商業談判，集團先後在江蘇省的南京市和湖北省武漢市的相應產業園區，投資了商業辦公類物業。

南京是集團一直以來重點開發的項目區域，經濟發展水平良好，近年來地產市場獲得了蓬勃健康的發展，優質物業的開發及持有具有良好的投資價值及增值潛力。集團擬與合作夥伴共同開發的項目，位於南京市最重要的產業基地——「中國（南京）軟件谷」核心區，且毗鄰南京市CBD河西新城及高鐵南京站，地理位置優越、產業基礎雄厚、商業氛圍成熟。項目擬打造為集高端辦公、綜合商業及精品公寓為一體的區域綜合體，物業建設完成後將會用於出售及持有出租。這是繼2014年投資雨花台區兩橋棚改項目之後，集團於兩橋地區投資開發的首個物業項目，有力地兌現了由一級開發投資拓展至下游物業開發運營的發展戰略。



2017年11月，公司宣佈擬向摩托羅拉(北京)移動技術有限公司(「摩托羅拉(北京)」)收購位於武漢市東湖光谷高新科教開發區內的辦公及商業物業項目。光谷開發區是國家級高新產業園區，也是全國知名的光電子和半導體產業基地，與集團擬開拓的集成電路產業園方向契合度較高。項目建成後，將引入以集成電路產業為主的相關優質企業入駐，保證目標項目的運營質量及盈利能力。同時，通過充份發揮國開行各板塊的投資聯動能力，吸引當地有擴張升級需求的企業落戶目標項目，進一步提升目標項目的運營效率和收益水平。

### 打造京郊度假康養示範性項目

集團與萬科合作開發的北京市門頭溝區軍莊鎮項目，東區將開發建設成為集休閒度假、生態康養、親子教育及創意產業於一體的綜合生態旅遊產業園區。2017年，集團積極推進項目整體的規劃設計及審批工作，並完成了與東區其餘村集體合作社簽署《投資合作開發合作協議》，進行集體建設用地的合作開發。下一階段，集團將根據批准的整體規劃，有序地推進開發建設及運營。

### 攜手美高梅，推進旅遊板塊投資

集團在選定的城鎮化板塊項目開拓過程中，十分重視與行業夥伴的合作，希望更好地借鑒合作夥伴的行業及經驗，涉足新的業務板塊。

2017年，集團與美高梅擬合作成立一支非博彩類旅遊、休閒及文化產業基金，將以中國境內非博彩類旅遊項目為主要投資方向，並在「一帶一路」國家重點城市尋求投資機會。集團及美高梅有意分別認購2億美元及1億美元。

本次合作能夠將集團國內的業務網絡、項目土地資源與美高梅良好的品牌、豐富行業經驗及優質的管理團隊相結合，推動集團在旅遊業務板塊的項目進展。

### 存量項目取得突破進展

在國開金融收購完成之後，集團一直積極積極地化解存量項目，包括退出發展前景不明的項目區域，處置與集團主營業務方向不一致的剝離資產，以及推動具有開發價值的存量項目的進展。繼2014年退出無錫項目區域，2016年退出長春項目，2016年出售上海剝離資產之後，2017年集團的存量項目繼續取得突破性進展。

2017年6月，根據上海市規劃和國土管理局批復，上海寶山區羅店新鎮項目東部H-02地塊納入土地儲備計劃並按照相關政策程序進行後續土地掛牌出讓，掛牌出讓於2017年11月23日結束。東部土地的出讓，標誌著上海羅店項目的土地開發進入一個新的階段。正如本公司在2018年3月11日刊發的公告所述，集團正在就項目補充協議的簽署與地方政府進行談判，並將會適時刊發公告。



## 2018年業務展望

2018年集團將繼續堅持「城鎮化開發投資」+「下游產品開發運營」的業務戰略方向，在2017年取得的進展的基礎上，大力推進教育、旅遊、產業園區等板塊的投資進展，打造標誌性項目，進一步完善集團的業務及資產佈局。

### 1、 加快教育板塊的投資，完善資產佈局，盡快實現收入

2018年，集團將加快在教育板塊項目的投資進度。為了盡快實現教育板塊規模的擴大，資產類型佈局更加完整，以及獲得收入，集團將通過「投資建設」的內生增長，加上「併購」的外部擴張策略。

從產品佈局來看，2018年將繼續做好K12學校的建設及投資。南京江寧區的雙語學校將在2018年啟動建設，並計劃於2019年實現部分開學。

同時，集團將加大對學前教育的項目拓展力度，將主要通過併購的方式實現集團在學前教育板塊的項目投資。2017年通過與合作夥伴的密切交流，以及廣泛的項目考察，集團已在學前教育行業積累了較好的項目儲備，從而能夠為2018年的項目投資提供良好的管道資源。

### 2、 推進旅遊板塊項目投資

集團和美高梅正在就旅遊基金的具體合作條款進行磋商，2018年將成立旅遊基金，集團擬承諾出資2億美元。基金成立之後，將選取國內優質的城市區域，如長三角、珠三角區域，以合理的成本獲取土地資源，引入美高梅的品牌及管理運營團隊，打造符合國內消費趨勢的大型度假旅遊項目，項目整體建設規模預計達人民幣百億元。

### 3、 擴大優質物業資產的持有規模

根據協議約定完成武漢光谷物業項目的收購及交割，並在完成建設裝修之後，開始招租工作。結合在集成電路產業積累的資源優勢，集團已落實了部分企業的租賃意向。2018年，集團將努力達到最優的出租率，盡快回收租金收入。

與此同時，經過前期對多個不同經濟區域的考察，集團已初步選定了上海作為首個集成電路產業園的項目區域，將在2018年推動項目選址、規劃的審批，並盡快推動產業園項目的投資落地。

與此同時，集團也會繼續借助控股股東的網絡優勢，開拓新的優質產業物業的項目渠道，推進新項目投資。

### 4、 穩定固定收益組合投資，保證穩定現金流

2018年，集團將繼續在嚴格執行風險管控的基礎上，穩定固定收益投資組合的規模及收益率，並積極利用基金槓桿提升投資回報率。預計2018年底固定收益投資組合餘額在人民幣30億元左右，較2017年底增加人民幣10億元左右，年化收益率維持在不低於10%。

在2017年取得的積極經營業績的基礎上，2018年集團將再接再厲，在各業務板塊力爭實現更大的突破。在2017年恢復派息之後，公司擬保持穩定的派息政策及頻率，為股東提供長期的良好投資回報。

展望2018年，集團將繼續充分發揮國開系統網絡資源優勢及城鎮化領域的豐富經驗，佈局具有增長潛力和良好市場前景的城鎮化下游業務。在這些業務的佈局及轉型過程中，集團需要一定時間的孵化期，可以通過固定收益組合的投資平滑收入及現金流。而在轉型期結束之後，集團將步入優質下游業務的收穫期，並為股東創造更優質的回報。



## 董事及高級管理層履歷

### 董事

#### 魏維先生



59歲，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。魏先生現為本公司董事會主席兼非執行董事。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



43歲，於2014年3月28日獲委任為非執行董事兼董事會副主席。左先生以碩士學位畢業於蘭州大學政治經濟學專業。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



67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。李先生亦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



48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。





**解軫先生**

45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事務部總經理，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**

35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，主要從事城鎮開發相關投資業務，分別擔任國開金融股權三部經理、高級經理、總經理助理，2015年4月至2016年8月擔任子公司管理部副總經理，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，並擔任匯領國際有限公司，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**

46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位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年至2014年分別起擔任國開金融股權三部高級經理及部門副總經理。任先生在進出口領域有豐富的工作經驗。在加入國開金融前，任先生在1995年至2003年期間擔任中國機械進出口公司部門經理及在2003年至2009年期間擔任Bidwiin Tech有限公司董事總經理。任先生現為本公司的副總裁，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**

34歲，畢業於南加州大學，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日期間擔任本公司執行董事。施先生於2016年8月12日獲委任擔任本公司執行董事，負責集團的戰略性合作工作。他於2015年7月17日獲委任擔任上置集團(股份代號：1207)董事。



## 董事及高級管理層履歷



### 陳頌國先生

53歲，於2007年9月25日獲委任至董事會任職。彼的首席獨立非執行董事、本公司審計委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。

彼為尼克廈陳與司徒會計事務所及Nexia TS Pte Ltd的董事總經理。彼曾為尼克廈國際的亞太區主席及董事會成員。

彼擔任多間公司的董事職務。彼擔任萊佛士教育集團有限公司、友發企業(新加坡)私人有限公司、明輝環球海事有限公司及Yinda Infocomm Limited的董事。彼為南洋理工大學南洋商學院校友顧問委員會主席。此前，彼為萊佛士教育集團有限公司及騰飛基金管理(新加坡)有限公司(騰飛房地產投資信託管理人)的董事。

陳先生取得新加坡國立大學會計學一等榮譽學士學位。彼為新加坡特許會計師協會、澳洲及紐西蘭特許會計師公會、澳洲會計師公會、Insolvency Practitioners Association of Singapore Ltd及新加坡董事協會的資深會員，以及內部審計師協會(新加坡分會)及新加坡特許稅務專業人士協會的會員。



### 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(股份代號：6138)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(股份代號：1556)之獨立非執行董事，後者自2015年10月20日起在交易所上市。





**張浩先生**

58歲，於2012年2月13日獲委任加入董事會，擔任獨立非執行董事及審計委員會成員。張先生目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。他於1990年8月畢業於南京大學經濟學系，其後於2005年3月從上海交通大學獲得工商管理碩士學位。張先生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，他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，張先生曾擔任各類職務，包括上海市政府協作辦公室主任科員及上海市發展計劃委員會區縣經濟處幹部。



**葉怡福先生**

62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擔任首席執行官和董事總經理。葉先生亦自2017年12月9日起獲委任為康宏環球控股有限公司(股份代號：1019)的執行董事。



## 高級管理層

### 茅一平先生

49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日獲委任為執行董事，以及於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日起獲指定為公司副總裁。

### 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，並分管瀋陽、長春、國萬等分公司以及集團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。



## 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				
	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年
<b>持續經營業務</b>					
營業收入	<b>1,232,296</b>	303,088	210,837	113,214	641,055
收入	<b>1,151,794</b>	244,572	163,962	64,583	608,256
其他收入	<b>80,502</b>	58,516	46,875	48,631	32,799
<b>營業費用</b>	<b>(665,085)</b>	(334,524)	(182,941)	(829,225)	(629,959)
銷售成本	<b>(391,246)</b>	(46,164)	(12,445)	(651,195)	(353,552)
銷售及管理費用	<b>125,764</b>	(126,207)	(97,745)	(91,260)	(143,142)
財務成本	<b>(99,145)</b>	(104,595)	(69,230)	(85,923)	(114,730)
其他開支	<b>(48,930)</b>	(57,558)	(3,521)	(847)	(18,535)
<b>經營溢利／(虧損)</b>	<b>567,211</b>	(31,436)	27,896	(716,011)	11,096
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	<b>(4,395)</b>	(1,204)	(51)	—	—
<b>持續經營業務除稅前溢利／(虧損)</b>	<b>562,816</b>	70,804	88,223	(99,920)	11,096
所得稅	<b>(143,452)</b>	(3,651)	5,254	44,941	(33,282)
<b>持續經營業務除稅後溢利／(虧損)</b>	<b>419,364</b>	67,153	93,477	(54,979)	(22,186)
<b>已終止經營業務</b>					
已終止經營業務除稅後虧損	—	(34,065)	(125,359)	(154,191)	(237,077)
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	—
<b>年內溢利／(虧損)</b>	<b>419,364</b>	334,365	35,801	(205,180)	(259,263)
非控股權益	<b>83,750</b>	11,711	(29,340)	(143,776)	(46,271)
<b>母公司權益擁有人應佔溢利／(虧損)</b>	<b>335,614</b>	322,654	65,141	(61,404)	(212,992)
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>8,098,824</b>	8,111,971	10,885,616	9,812,131	11,563,384
負債總額	<b>3,493,610</b>	3,834,104	7,001,194	5,964,695	8,584,100
權益總額	<b>4,605,214</b>	4,277,867	3,884,422	3,847,436	2,979,284
母公司權益持有人應佔權益	<b>4,221,394</b>	3,913,611	3,590,957	3,525,816	2,457,188
非控股權益	<b>383,820</b>	364,256	293,465	321,620	522,096
權益總額	<b>4,605,214</b>	4,277,867	3,884,422	3,847,436	2,979,284



## 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2017年，本集團錄得收入人民幣11.5億元，較截至2016年12月31日止年度（「2016年」）增加370.9%，主要由於2017年本集團土地開發收入錄得人民幣8.81億元，較去年同期增長了39.3倍。上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）確認了人民幣2.87億元來自於土地基礎設施開發收入，人民幣5.93億元的公共配套設施建設收入，基於分配給已完工的土地基礎設施及公共配套設施建設的完工進度確認。2017年錄得城鎮化項目投資收益人民幣2.68億元，較去年同期增長了30.1%。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」）貨物銷售等實現的收入較去年同期下降83%。

### 其他收入

於2017年，其他收入為人民幣8,050萬元，較2016年同期增加人民幣2,199萬元，主要歸因於理財產品收入增加。

### 銷售成本

於2017年錄得銷售成本人民幣39,125萬元，較2016年同期增加7.5倍，主要是由於2017年錄得土地開發成本人民幣38,446萬元與已確認的收入一致，此乃上海金羅店項目，基於完工進度確認的土地基礎設施建設及公共配套設施建設對應的開發成本。

### 其他開支

於2017年，其他開支為人民幣4,893萬元，較2016年度同期減少人民幣863萬元。開支減少主要是由於2016年上海金羅店處置辦公樓及相應預付土地租賃款項虧損淨額人民幣3,842萬元，而2017年度並未出現物業處置虧損淨額；因其他應收款項核銷而導致其他開支較2016年度增加人民幣2,553萬元；匯兌損失較2016年度增加人民幣544萬元。

### 財務成本

於2017年，本集團錄得財務成本淨額人民幣9,915萬元，較2016年同期減少了人民幣545萬元。此乃主要由於本年銀行及其他借貸平均結餘減少所致，銀行及其他借貸利息開支人民幣1,739萬元，較2016年同期減少人民幣875萬元；另因項目開發，2017年實現若干借貸成本資本化人民幣197萬元。

### 處置附屬公司及合營公司收益

於2017年，本集團未處置附屬公司或合營公司，故未確認有關處置損益。於2016年，本公司全資附屬公司國開新城長春建設發展有限公司（「國開長春」）與長春新城汽車產業建設有限公司（「長春新城」）、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，總代價為人民幣11,353.8萬元，其中11,013.3萬元確認為一筆貸款，於5年後償還。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，稅前年利率10%的利息收入。因此，對長春新城的50%股權終止確認，並確認了稅前年利率10%的貸款和應收賬款為人民幣11,013.3萬元。此後長春新城不再是合營公司。該權益投資的賬面價值已於以前財政年度計提減值。因此，2016年確認的處置收益為人民幣10,344.4萬元。



### 稅項

於2017年，本集團錄得所得稅費用人民幣1.43億元，該等所得稅主要歸因於i) 當期所得稅人民幣15,951萬元；ii) 遞延稅項資產抵免人民幣3,343萬元；iii) 預扣稅人民幣1,738萬元。

### 財務狀況

#### 於合營公司的投資

2017年12月31日的餘額較2016年末的餘額增加人民幣4,993萬元，主要是由於國開南京投資發展有限公司(「國開南京」)與明發集團南京房地產開發有限公司(「明發集團」)成立合營公司南京國發置業有限公司(「南京國發」)(請參閱本公司於2017年11月23日刊發的公告)，南京國發註冊資本人民幣5,000萬元，截至2017年12月31日，明發集團出資人民幣2,550萬元，國開南京出資人民幣2,450萬元。因明發集團對南京國發的資本公積出資，本集團還享有人民幣2,425.5萬元其他儲備。此外，國開北京農業與北京原野生態農業有限公司達成合作協議，成立了合營公司北京國原農業有限公司，國開北京農業已出資人民幣557萬元，持股50%。

#### 貸款及應收款項類投資(非流動資產)

2017年末貸款及應收款項類投資(非流動資產)錄得人民幣12.95億元，較2016年末的餘額增加人民幣2.28億元，此乃由於新增貸款及應收款項類投資揚州三河六岸項目人民幣1.5億元、高郵PPP項目人民幣6,815萬元、吉林省長白山旅遊項目人民幣1,000萬元所致。

#### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

2017年12月31日的餘額較2016年末的餘額減少人民幣2.77億元，主要由於銀行理財較2016年12月31日減少了人民幣2.6億元；此外，於2017年度國開新城(北京)資產管理有限公司(「國開新城(北京)」)出資國開(北京)一交行新型城鎮化發展基金(「城鎮化發展基金」)人民幣1,065萬元，收回本金人民幣2,175萬元，確認公允價值變動損失人民幣391萬元。

#### 其他應收款項

2017年12月31日的餘額較2016年末的餘額下降人民幣1.76億元，主要是由於2017年本集團與上置控股(本公司當時的控股股東)簽署了一系列協議，就剝離資產相關的往來餘額進行抵銷。應收上置控股餘額為與預收剝離資產款項進行抵銷的結果。此外，本集團為南京國發提供了人民幣2.1億元的股東借款；為邛崃項目而向成都農村產權交易所預付保證金人民幣13,338萬元。

#### 貸款及應收款項類投資(流動資產)

2017年末的貸款及應收款項類投資餘額為人民幣7.9億元，乃因本集團投資揚州市邗江區基礎設施建設項目人民幣3億元、江蘇宿遷洋河新區包裝產業園區建設項目人民幣1億元、揚州市新城河邗江段支流綜合整治項目人民幣2億元、亳州工業園項目人民幣1.9億元所致。

#### 其他流動資產

2017年12月31日的餘額較2016年末的餘額減少了人民幣345萬元，此乃由於國開成都農業銷售農副產品庫存所致。

#### 優先擔保票據

2017年12月31日的餘額較2016年末的餘額增加人民幣369萬元。該增加主要是由於攤餘成本法計量。本年優先擔保票據利息開支調整為人民幣369萬元，鑒於2018年5月6日優先擔保票據到期，2017年12月31日分類為流動負債的餘額為人民幣12.97億元。



### 計息銀行及其他借貸

2017年12月31日的餘額較2016年末的餘額減少人民幣4.48億元，此乃主要由於本集團歸還來自關聯方國開國際控股有限公司（「國開國際控股」）的短期借款人民幣3.21億元、歸還上海羅店古鎮置業有限公司的免息貸款人民幣1.5億元所致。銀行借貸主要以人民幣為主。

### 應付賬款

2017年12月31日的餘額較2016年末的餘額增加人民幣3,314萬元，主要歸因於應付待售土地開發有關工程款項增加了人民幣4,165萬元。

### 其他應付賬款及應計賬款

2017年12月31日的餘額較2016年末的餘額增加人民幣7,677萬元。該變動主要是：i) 由於應付關聯方賬款減少人民幣769萬元，應付處置實體往來款減少人民幣3,403萬元；ii) 因應付中介費及專業服務費用減少人民幣1,245萬元；iii) 無錫項目應付款項人民幣4,225萬元，瀋陽李相少數股東因減資應付減資款項人民幣7,492萬元。

### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

於2017年12月31日的結餘較2016年底增加了人民幣6,972萬元。此乃主要由於國開新城揚州江廣融合私募投資基金（「江廣基金」）收到優先層有限合夥人中民公司出資所致。

### 現金及銀行結餘

整體而言，年內現金及現金等價物較2016年末減少人民幣8.17億元，於2017年12月31日的結餘為人民幣15.32億元，主要歸因於本年度經營活動款項流出淨額人民幣6.22億元、投資活動款項流入淨額人民幣3.33億元及融資活動款項流出淨額人民幣5.16億元所致。現金及現金等價物主要以人民幣為主。

2017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2.43%，與2016年12月31日（-6.44%）相比大幅增加，主要是由於本年本集團期內現金及現金等價物較2016年末大幅減少所致。

### 已終止經營業務

於2013年10月10日，本公司、國開國際及上置控股簽訂了認購協議。據此，國開國際同意根據協議中的條款和條件認購5,347,921,071股本公司股份（「認購事項」）。認購事項已於2014年3月28日完成，股份已獲發行。

作為認購協議的附錄，本公司與上置控股簽訂了剝離主協議。據此，本公司同意根據協議中的條款和條件出售剝離資產，及上置控股同意以總代價人民幣2,069,832,594元購買剝離資產，有關代價須以現金分期支付（「資產剝離交易」）。

剝離資產於財務報表中分類為持作出售資產，與之相關的業務視為集團內已終止經營業務。於2016年上半年，本公司與上置集團有限公司及上置控股簽署《關於待剝離資產之協議》（「出售交易協議」），將上海金羅店持有的一攬子剝離資產出售予上置集團，本出售交易協議與剝離主協議中所約定的各項條款及條件相同，對價為人民幣13.15億元；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資產負債表中剝離。2016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。



#### 自本年度完結起所發生之影響本集團的事件詳情

2017年中國經濟保持了健康的增長態勢，全年國內生產總值增長6.9%，經濟增速七年來首度出現回升，經濟總量82.7萬億元人民幣，穩居全球第二大經濟體。經濟發展的結構更加均衡，全年最終消費支出、資本形成總額、貨物和服務淨出口的貢獻率分別為58.8%、32.1%、9.1%，居民消費對經濟增長的貢獻越來越高，改變了經濟增長依賴固定資產投資的局面，有助於形成持續穩定的經濟增長態勢。而從消費的具體板塊來看，與民生相關的吃、穿等生活必需類商品消費平穩增長，具有消費升級特點的商品則保持了兩位數的增長。而各種類型的消費升級又進一步促進了工業生產和相關領域的投資，如文化、體育和娛樂業投資增長12.9%，教育投資增長20.2%，均明顯快於全國平均水準。

城鎮化進程繼續加快，2017年常住人口城鎮化率為58.52%，比2016年末提高1.17個百分點；戶籍人口城鎮化率為42.35%，比2016年末提高1.15個百分點。全國流動人口2.44億人，城鎮化進程中的所需要的各類產品及配套服務依然具有廣闊的市場空間。

在對國內經濟和行業發展形勢進行充分分析研究的基礎上，2017年本集團繼續按照此前制定的「新型城鎮化投資+開發運營」的發展戰略，推進業務的發展。在城鎮化投資業務板塊，在國內去槓桿的金融環境下，本集團充分發揮國開系統全國性的網絡優勢以及自身在城鎮化投資領域的經驗，謹慎選擇優質的投資項目，在維持投資回報的同時，做好對投資風險的管理。截止2017年底，本集團固定收益類的城鎮化投資組合規模約人民幣21億元，平均稅前年化收益率11.9%。

在城鎮化開發運營領域，本集團在選定的旅遊、教育、產業等板塊持續發力。2017年，公司與美高梅國際酒店集團簽署諒解備忘錄，將合作成立一支非博彩類旅遊、休閒及文化產業基金，主要投資於中國境內的非博彩類旅遊項目，為本集團在旅遊板塊的投資運營提供了新的合作夥伴及項目管道。

在產業物業的投資運營板塊，2017年本公司與合作夥伴成立合營公司，將進行南京雨花台區鐵心橋片區的商業辦公綜合體的開發及運營。本公司還將收購位於武漢東湖區高新技術開發區的聯想(武漢)產業基地，開發建設完成之後獲取長期租賃運營收入。更多詳情請參閱日期為二零一七年十一月二十三日及二零一七年十一月二十八日的公告。

在教育板塊，本公司也取得了積極的進展。2018年1月，本公司的間接全資附屬公司新城鎮教育將參與設立教育產業投資基金，新城鎮教育作為有限合夥人承諾出資不高於5,000萬美金，同時將作為主要的戰略合夥人，持有投資基金普通合夥人(「普通合夥人」)40%的股權。基金將主要投資於大中華區及普通合夥人不時酌情決定的其他全球地區教育行業內公司及項目。同時，本集團還將與合作夥伴一起，於南京江甯區開發建設一所國際化學校，提供覆蓋學前教育到高中的一體化民辦教育，以雙語國際化課程為主(K12雙語課程)，通過將校舍租賃給學校運營方的方式，獲取長期收入。通過基金對教育運營品牌的投資及收購，採用與集團建設持有校舍物業相結合以及與行業夥伴合作的方式，能夠實現集團教育平台在全國範圍內項目的拓展，實現教育板塊的可持續收入及利潤。更多詳情請參閱二零一八年一月二十一日的公告。



## 僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團有140名僱員(2016年：142名)。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個別表現釐定，並會不時予以審閱。本集團亦提供其他員工福利(包括醫療保險)，並根據員工的表現及對本集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅。

## 未來展望

展望2018年，集團將繼續結合國家經濟發展態勢及行業政策，加強與控股股東在資源及業務項目方面的協同合作作用，在維持城镇化投資組合穩健收益的同時，繼續推進教育、旅遊、康養、產業園等綜合開發板塊的項目，與國內外行業先進品牌進行合作，持續挖掘利潤增長點，確保集團業績多元化，為股東帶來穩定持續回報。



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2017年12月31日止整個財政年度(「本財政年度」)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(「守則」)的所有守則條文。

## 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本公司股東(「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。

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特別大會(「股東特別大會」)及股東週年大會(「股東週年大會」)的出席記錄載列如下：

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

除定期的董事會會議外，主席亦於財政年度在執行董事缺席的情況下與非執行董事及獨立非執行董事舉行會議。

## 董事會委派事宜

企業架構重整、併購、主要投資、重大收購及出售資產、主要經營範圍的主要公司政策、發放本集團的中期及年度業績、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

魏維先生為董事會主席(「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2017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16至20頁的董事及高級管理層履歷。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近資訊。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。

董事姓名	培訓相關題目 <small>附註</small>
------	--------------------------

魏維先生(主席兼非執行董事)	B, C
左坤先生(副主席兼非執行董事)	B, C
李耀民先生(副主席兼非執行董事)	A, B, C
劉賀強先生(行政總裁兼執行董事)	A, B, C
解軫先生(非執行董事)	A, B, C
楊美玉女士(執行董事)	A, B, C
任曉威先生(執行董事)	A, B, C
施冰先生(執行董事)	A, B, C
陳頌國先生(首席獨立非執行董事)	A, B, C
江紹智先生(獨立非執行董事)	A, B, C
張浩先生(獨立非執行董事)	A, B, C
葉怡福先生(獨立非執行董事)	A, B, C

- 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。  
 C 本公司的內部簡報會或培訓。



## 提名事宜

### 董事會成員及提名委員會

截至2017年12月31日，提名委員會（「提名委員會」）由三位成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度內提名委員會成員及主席如下：

葉怡福先生 — 主席  
江紹智先生 — 成員  
陳頌國先生 — 成員

提名委員會已於2017年3月31日採納其現有職權範圍，其主要功能為：

1. 至少每年一次審閱董事會架構、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，提名委員會共召開一次會議。

提名委員會已審閱董事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以評估董事會組成。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。

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	2017年6月23日	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	2017年6月23日	非執行董事兼副主席	無	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
楊美玉	2014年3月28日	2017年6月23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
解軫	2015年12月5日	2016年4月29日	非執行董事	無	無



董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	委任性質	董事委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
施冰	2016年8月12日	2017年6月23日	執行董事	無	上置集團的執行董事
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 薪酬委員會各自的 成員	在下列公司擔任獨立非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 友發企業(新加坡)私人有限公司；</li> <li>• 明輝環球海事有限公司；</li> <li>• Yinda Infocomm Limited；</li> <li>• 彩訊集團有限公司(2015年10月16日辭任)；</li> <li>• 騰飛基金管理(新加坡)有限公司(2015年10月31日辭任)；及</li> <li>• 萊佛士教育集團有限公司(2018年3月6日辭任)</li> </ul>
江紹智	2006年11月30日	2017年6月23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： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 哈爾濱銀行股份有限公司；及</li> <li>• 建業建榮控股有限公司</li> </ul>
張浩	2012年2月13日	2017年6月23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 各自的成員	康宏環球控股有限公司的執行董事

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，劉賀強先生、任曉威先生、解軫先生及葉怡福先生將輪值退任董事；及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 (14) 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本公司公司秘書（「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。



## 薪酬事宜

### 制訂薪酬政策的程序

截至2017年12月31日，薪酬委員會（「薪酬委員會」）由三(3)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日採納現有職權範圍，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33。

於本財政年度酬金介乎以下組別之高級管理層人數如下：

	2017
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1
	3

## 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。

### 風險管理及內部監控

董事會對集團全面風險管理工作的有效性負責，深知行之有效的內部監控及風險管理常規在企業運營中發揮著重要作用，並一直致力於風險管理程序與風險評估框架。

管理層在董事會的監督與領導下定期檢查本集團業務及經營活動，辨識集團各項潛在風險，包括經營風險、戰略風險、市場風險、法律風險及財務風險，識別風險特徵，評價各項風險對集團實現目標的影響程度，及時採取合理措施控制及緩和該等風險。集團內部審計師德勤根據最新的市場以及公司情況對集團全面風險管理手冊進行了更新完善，並協助管理層應對和控制該等風險。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提呈所有重大潛在事宜。



董事會致力於建立有效的內部監控系統，對本集團內部監控、風險管理與合規管理負最終責任。董事會指導集團整體內部控制管理體系的建立，對內部控制的健全性、合理性和有效性進行定期研究和評價，審議公司內部控制組織架構、機構設置、基本管理制度、重大風險事件處置，審議批准公司年度內部控制評估報告。董事會每年檢討公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會下設審計委員會，監督公司內部控制和管理制度的執行情況，檢查和評估公司重大經營活動的合規性和有效性。本集團在管理層下設立了內部審核職能，負責指導、協調和監督本公司及各附屬公司開展內控合規工作。本集團和各附屬公司的投資、財務、運營管理、資本市場、成本管理、工程管理等職能部門在內部控制體系中對風險管理與內控合規承擔首要責任；內部審核職能崗位負責風險管理和內控合規的事前預防、事中統籌規劃和內控合規工作的事後監督。

本財政年度內，本集團採取了以下行動以實施內部監控：(1)董事會聘請專業機構開展集團年度內控檢查，對集團內部控制體系進行全面梳理，重點關注香港聯交所對上市公司的內部監控要求，完成了有效性測試、缺陷整改等相關工作，形成內控檢查報告，並監督協助管理層就發現的問題及時進行整改。(2)制訂集團權責界面指導手冊，明晰關鍵權責分配，用於事項發生時明確權責劃分及流程，提高事項處理的及時性和準確性。

內部監控系統為集團實現業務目標提供合理(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，由於內部監控固有局限性，無法就發生重大錯誤、決策錯誤判斷、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，現時的內部監控系統仍有進一步改善的空間，本集團將持續關注以往內控薄弱環節的整改，以及內外部環境變化等因素的綜合影響，不斷對面臨的既有風險和新的風險進行識別、評估與防範，持續評價內控制度的健全性、合理性和有效性，完善內部監控體系，使內部監控水平和風險防範能力適應集團發展步伐，切實保障戰略目標的實現。

截至2017年12月31日，根據本集團建立及維持的內部監控系統及企業風險管理架構、內部審計師所做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監控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業績。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監控系統的有效性。

## 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2017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及葉怡福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日採納現有新職權範圍，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。

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，審計委員會已召開三次會議，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，本公司因向摩托羅拉(北京)收購聯想通信軟件(武漢)有限公司聘請安永提供其他鑒證服務。截至2016年及2017年12月31日止財政年度支付予安永的年度審計費用以及其他鑒證服務費用詳情如下：

人民幣千元	2017年	2016年
年度審計費用	3,000	3,600
其他鑒證服務費用	800	550
合計	3,800	4,150

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67至71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2018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內部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

根據企業管治守則的守則條文第F.1.1條，外聘服務供應商寶德隆企業服務(香港)有限公司的郭兆文先生(「郭先生」)於2016年8月12日獲委任為本公司之公司秘書。於其任期內，彼向董事會匯報及與行政總裁劉賀強先生保持聯繫。

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，並於其後相當長時間在多間具良好聲譽的香港上市公司擔任相應職位，自2012年起連續五年均毋須按照上市規則規定完成至少15課時的相關專業進修課程。郭先生已於本財政年度按照上市規則第3.29條的規定接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 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香港及中國舉辦路演活動，還根據具體項目進展本公司除了定期就業務最新發展情況在香港及中國舉辦路演活動，還根據具體項目進展積極在香港及其他區域與地區進行股東／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2017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，已給予充分通知。

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、中期報告、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 3643 0200  
傳真號碼 : +852 3144 9663  
地址 : 香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場8203B-04A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六個月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

自本公司股份於2017年2月17日起在新加坡證券交易所有限公司除牌後，本公司將毋須遵守新加坡證券交易所有限公司的上市手冊。有鑒於此，董事會建議對本公司的組織章程大綱及章程細則作出相關修訂。該等修訂已獲股東在2017年6月23日舉行的股東週年大會上以特別決議案方式批准。最新版的組織章程大綱及章程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。



## 關於本報告

本報告是中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」或「本公司」, 連同其附屬公司統稱為「本集團」)出版的第二份環境、社會及管治報告。通過報告本公司在環境、社會及管治方面的政策、措施及表現, 可讓所有持分者了解本公司可持續發展的進展。

本報告的中英文版本已上載至中國新城鎮www.china-newtown.com及香港聯合交易所(「聯交所」)網站。

## 報告範圍及界限

本報告著眼於2017年1月至2017年12月本公司核心業務(一級城鎮化開發及土地開發)的營運。報告的界限包括

- 本集團位於香港、北京、上海、南京、瀋陽及長春的8個辦事處; 及
- 本集團兩個正在開發的主要項目, 上海羅店項目及南京雨花項目, 分別由本集團的附屬公司上海金羅店開發有限公司及國開南京投資發展有限公司(「項目公司」)管理。

雖然本報告並未包括所有中國新城鎮的業務營運, 但本公司的目的是持續提升內部數據的收集程序及逐步擴大披露範圍。

## 報告準則

本報告根據聯交所推出的《環境、社會及管治報告指引》(「ESG報告指引」)編製。4個報告原則, 即重要性、量化、平衡及一致性, 構成本報告的骨幹。

為向持份者提供本集團在ESG方面的表現概覽, 本報告不但根據「不遵守就解釋」的規定披露環境關鍵績效指標(「KPI」), 還根據ESG報告指引的「建議披露」額外披露社會KPI。

本報告的最後一章提供完整索引, 以便讀者參考。

為確保環境關鍵績效指標的準確性, 本公司已委託專業顧問公司低碳亞洲進行碳評估。

## 確認及批准

本報告記載的資料源自中國新城鎮及其附屬公司搜集的官方文件、統計數據及資料, 與跟隨本集團制度的管理及營運有關。本集團董事會已於2018年3月22日確認及批准本報告。

## 意見反饋

本公司重視持份者的意見。如閣下有任何有關本報告內容或形式的問題或建議，請通過以下渠道聯絡我們：

地址：香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場8203B-04A室。

電郵：ir@china-newtown.com

傳真：(852)3144 9663

## 管理層聲明

### 我們的願景

我們致力平衡本集團、環境與社會的發展，帶領本集團在低碳經濟及可持續的世界蓬勃發展。

中國政府意識到氣候變化帶來的全球性挑戰，近年來一直不斷強調城鎮開發的可持續性。中國新城鎮利用本身的專門知識，決意抓緊挑戰下的機遇。

我們不但一直積極地發掘中國城鎮化及其他下游行業(包括教育、旅遊及保健等)的投資，還在環境及社會多個方面的內部管治上盡最大努力達致可持續性。

在報告年度內，我們已進一步檢討、標準化及加強我們在可持續性管理上的內部常規。我們開始通過系統性的評估流程量度我們的碳排放。我們為員工推出了一系列的內部培訓及網上學習平台。此外，我們亦繼續組織社區計劃，員工參與度很高。

展望未來，我們將繼續創新，提升我們貢獻可持續發展的能力。我們亦將計劃訂立減碳目標、加強人才授權及積極為教育和扶貧作出貢獻。

中國新城鎮致力成為可持續性管理方面的榜樣，將努力建立低碳、具備社會責任及能與持份者創造協同效應的業務模式。

中國新城鎮發展有限公司

行政總裁

劉賀強

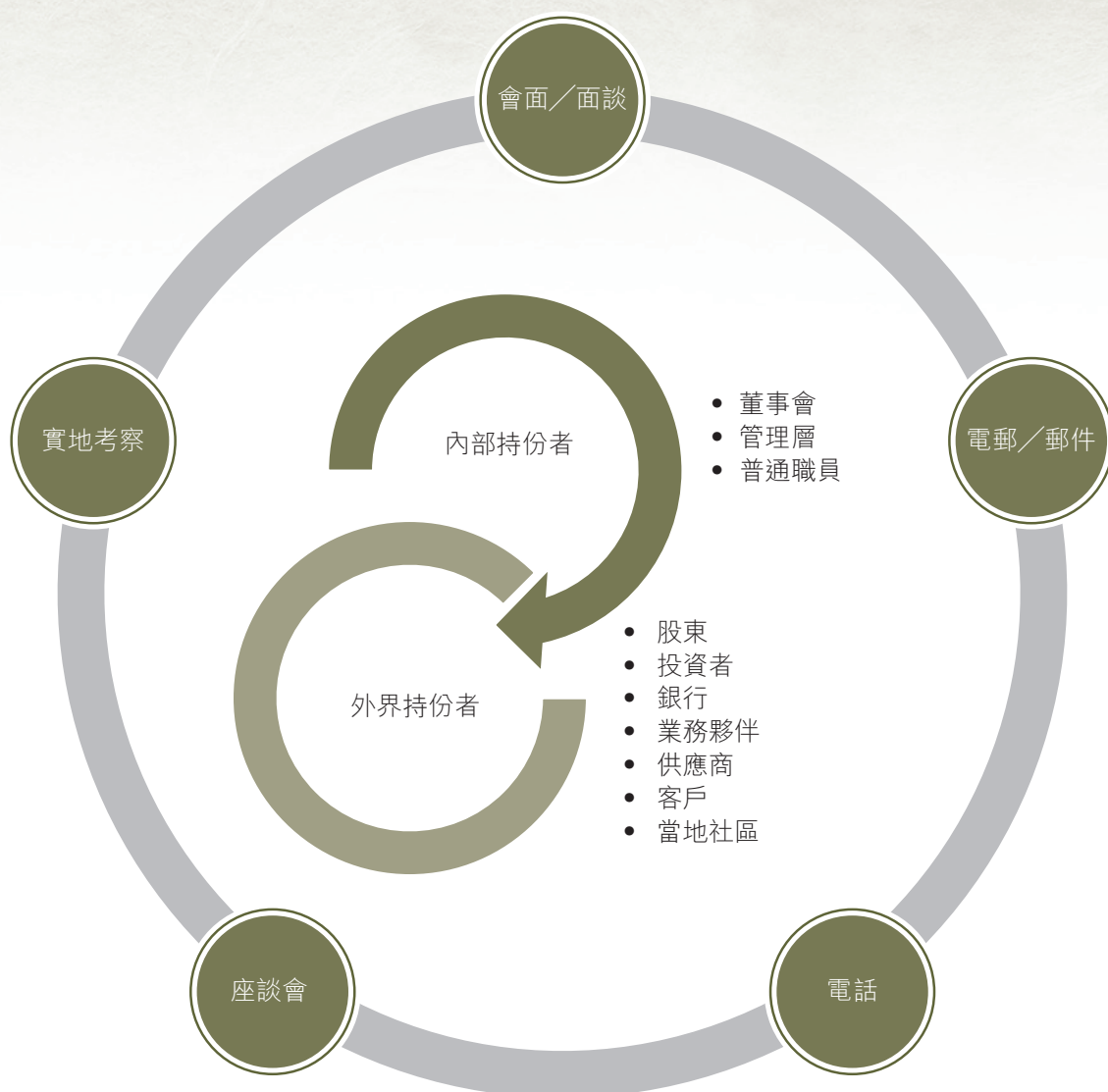


## 持份者參與

### 持份者參與的主要方式

本集團一直通過不同渠道與主要的內部及外部持份者溝通。持份者的參與使本集團可確保業務及可持續性策略與持份者的觀點及預期一致。

持續溝通的過程亦可保障本集團定期了解變化的速度、發現及優先處理任何正在浮現的ESG風險，並把有關風險轉變成機遇。



<sup>1</sup> 持份者指對本集團業務有重大影響或受本集團業務影響的團體或個人。內部持份者包括董事會、管理層、行政主要人員及新招聘人員。外界持份者包括股東、投資者、銀行、業務夥伴、行業協會、供應商、政府、媒體及非政府組織。

### 報告期內的重重大可持續發展事項

今年，本公司委託了獨立顧問公司進行管理層訪談。結合訪談所得及專家意見，本集團從ESG報告指引的十一個環境及社會範疇中選出五個重大事項，作為本報告重點探討的議題。

- 僱傭
- 發展及培訓
- 排放物
- 資源使用
- 環境及天然資源

為確保持份者參與的效益，本集團致力建立透明、完整及準確的溝通機制，並及時回應。展望未來，本公司正在考慮讓更廣泛的持份者以更互動的方式參與，確保其常規及披露準確反映對其持份者最重要的事項。

## 保護環境

### 項目層面



通過投標或提名取得開發權後，本集團在土地能進入二級土地市場前參與一級土地開發的下游流程。這包括收購及規劃階段，當中需要政府當局對工地環境方面的批文，且工地的組成及開發可能涉及拆卸建築物、重新安置居民及建設基本運輸與市政基礎設施。

為確保有關程序符合法規，中國新城鎮根據有關的國家及地方法律法規制定了《土地一級開發操作指引(試行)》(「指引」)。本集團以其委任的主要承包商及分包商(「承包商」)施工，本集團亦備有《安全文明施工管理辦法》，監察承包商在安全及環境管理的表現。這些內部政策由中國新城鎮的工程部及其項目公司共同實施。

本集團嚴格執行指引，項目公司委託合資格的外部顧問公司進行環境影響評估，並就項目的環境影響向環境保護局提交報告、表格及登記冊等文件申請批文。

為取得項目的批文，若項目因為氣體排放、噪音及固體廢物而對周邊的居民造成滋擾，有關的項目公司必須取得當地居民同意。獲得批准後，項目公司亦須嚴格遵守國家及地方的排放標準，確保實行批文規定的減排措施。



項目公司亦須確保其承包商相應地遵守規定，包括但不限於

- 與城市的土地使用及環境功能規劃一致；
- 合理地使用天然資源；
- 確保污染物排放不會超出國家及地方標準；
- 防止環境污染及生態損害；
- 在項目營運前向持份者真實地解釋環境狀況及質量，以及將建議採取的保護措施。

在開發階段，為減低項目工地的排放，項目公司將監察其承包商有否通過進行定期工地視察執行規定的措施。

為減少揚塵

- 安裝符合規定高度及堅固度的臨時工地圍欄
- 確保主要道路及材料加工區鋪上堅硬的地面
- 安裝車輛清洗設施
- 覆蓋塵土飛揚的材料
- 設立吸煙及非吸煙區

適當處理污水及避免土地污染

- 設立廢水排放系統
- 避免淤泥、污水及廢水污染環境

適當處理廢物及避免產生廢物

- 設立封閉的廢物槽貯存廢物
- 把建築廢料及家用廢料分開作分類及貯存
- 以特定容器或管道轉移建築廢物
- 執行措施避免因不適當貯存而浪費材料

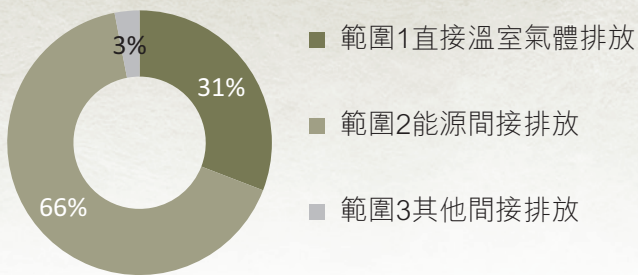
樹木是另一類有價值的天然資源。若砍伐或移植樹木，項目公司須委聘合資格園景測量師進行實地調查，並根據指引編寫計劃，向園林局申請批准。

由於業務性質，本集團的營運並不涉及使用大量包裝材料。

### 辦公室

為了解使用資源的效率及其碳足跡，中國新城鎮今年外聘了顧問公司低碳亞洲進行碳評估，量化8間辦公室的溫室氣體。在評估的過程中，參照了中華人民共和國國家發展和改革委員會發出的指引、香港環境保護署及機電工程署編製的指引，以及其他國際標準，包括《ISO 14064-1》及溫室氣體核算體系(GHG Protocol)等。

### 8間辦公室的溫室氣體排放



電力消耗是溫室氣體排放最大的來源，佔總量的66%。為減低電力消耗及其碳排放，本集團的8間辦公室已持續促進及採取多項節省能源的措施，包括維持室內溫度於攝氏26度、在天然日光充足的區域關掉燈光、張貼告示推廣節能習慣及使用能源效益較傳統燈光高的LED燈光。

8間辦公室僅產生無害的廢物，全部為一般廢物，達到13.1噸。大廈的物業管理公司收集及處理該等廢物，然後轉移至當地的環境及衛生部門。本集團了解到紙廢物構成大部分的辦公室廢物，已在8間辦公室積極推廣電子溝通模式，減少打印的需求。現時，8間辦公室所有繪圖分發及審閱工作均使用電郵及共享驅動器進行。

儘管8間辦公室目前全部由市政供應方面購進足夠的用水，但本集團明白中國內地一些地區面對較高的水風險，因此持續鼓勵員工節約水資源。本集團亦定期就供水系統進行滲漏測試，避免浪費。

報告期內，概無有關不遵守環保法律法規的個案。

## 授權人才

### 僱傭制度

中國新城鎮認為人才是成功及可持續發展的重要推動因素。本集團已建立《員工招聘與離職管理辦法》等不同的管理辦法，界定僱傭安排的內部標準，包括招聘、工作時間、休假、薪酬、晉升及解僱等。

為吸引高素質的工作團隊，本集團提供具競爭力的薪酬。所有員工的薪金當中都包括一項可變元素，這是以其每月及每年的評估結果釐定。由於本集團備有界定的等級及薪金架構，員工能了解其薪金是如何計算，以及其等級可能達致的加薪比率及範圍。

2 《中國公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》

3 《香港建築物(商業、住宅或公共用途)溫室氣體排放及減除的審計和報告指引》



本集團致力創造公平及尊重的工作環境。在本集團，晉升的決定是基於考慮員工的評估結果、經驗、技能及其個人特質作出。本集團嚴禁因不公平原因而作任何類型的解僱，包括員工的生理缺陷、疾病或懷孕。除法定假期及年假外，本集團亦為母乳餵養的父母身體檢查、父母照顧(如出席子女學校的家長日等)提供額外的有薪假期。

報告期內，概無有關不遵守僱傭法律法規的個案。

全體員工：130名員工

員工比例	按性別	按地區	僱傭類別
	1.4 : 1 (男性對女性)	1 : 13.4 (香港對中國內地)	20.7 : 1 (全職對兼職)

新員工總數

• 37名員工

新員工比率

• 28.46%

員工流失總數

• 38名員工

員工流失率

• 16.92%

培訓及發展

中國新城鎮備有《培訓管理辦法》，按照本集團管理層設定的方向、附屬公司發現的培訓需要及客戶及外部專家的建議編製年度培訓計劃。按照計劃，本集團向員工提供內部及外部培訓機會。

本集團不時安排如入門培訓及研討會等形式的培訓。本集團的人力資源部亦繼續維持培訓材料、專家及學院的資料庫。此外，本集團樂於接受員工作出與本集團策略發展相關的自發性外部學習。合資格員工可申請贊助認可的學位課程及專業考試。

長者護理房地產培訓

為加強本集團在長者護理房地產投資業務的能力，今年舉辦了一個養老地產開發及實務的內部課程。在個案分析的形式方面，培訓容許23名參加的員工了解更多有關這市場定位的開發與營運，並應用到其工作上。

培訓後進行了一項收集員工意見反饋的調查，90%的回應者表示滿意培訓方法及結果。為證實培訓的效益，受訓的員工亦接受了網上評估。

健康及安全

為增強員工的健康意識，中國新城鎮為所有新員工安排入職前的身體檢查。雖然理解到業務的職業健康與安全風險主要來自項目，但集團已制定《安全文明施工管理辦法》，管理工地層面的健康及安全事宜。

報告期內，概無不遵守有關健康及安全的法律法規的個案。

### 勞動標準

中國新城鎮嚴禁使用童工及強迫勞工。在招聘過程中，本集團對申請人進行背景審查，並在新員工報到上班時收集個人文件正本作核實。本集團確保按照合法、公平、平等、自願、共識及真誠原則簽署、修訂、繼續、解除及終止僱傭合同。所有相關規定及程序是通過本集團的《員工招聘與離職管理辦法》及《勞動合同管理辦法(暫行)》向員工傳遞。

報告期內，概無不遵守有關童工及強迫勞工的法律法規的個案。

## 經營責任

### 供應鏈管理

為進一步規管涉及本集團項目的承包商及產品與服務的供應商(「供應商」)，本集團今年實行《工程採購供應商管理辦法(試行)》，按照標準化流程挑選供應商。

本集團已保存一部供應商的登記冊。當需要採購時，項目團隊將通過實地視察及核實供應商的經營許可證及證書，對被挑選的供應商進行資質預審。只有通過預審，同時沒有重大事故，亦沒有在質量、安全、貪污及反競爭方面不合規或訴訟的供應商，才可能獲邀參與投標過程。

為持續監察供應商的表現，本集團在合同期、項目完成時及合同後的保證期內定期再次評估供應商。本集團的安全文明施工管理委員會亦根據安全文明施工管理辦法定期進行實地視察，並就發現到的環境及安全隱患以及糾正的要求與承包商進行溝通。

### 產品責任

本集團的項目質量管理辦法(試行)提供一套加強控制質量管理的標準，從而控制項目的健康及安全風險。本集團在整個項目週期，由規劃、設計、投標至施工制訂質量監控指引，如材料的質量要求、常見的毛病及預防措施等。

本集團的全體員工須遵守及採取措施確保本集團的業務資料保密，包括所有有關本集團客戶及權利屬於本集團或外部單位的知識產權。這些權利的重要性及保密要求是通過《員工紀律與行為規範管理辦法》向員工傳遞。

基於業務性質，本集團沒有發現有關廣告、標籤及私隱事項的重大事項。報告期內，概無不遵守有關產品及服務責任的法律法規的個案。

### 反貪腐

本集團的《員工紀律與行為規範管理辦法》規定員工應拒絕其他單位好意的情況，包括宴會及款待形式的利益等。貪腐行為，例如賄賂、欺詐、濫用職權及挪用公款等，均被界定為嚴重違反《員工紀律與行為規範管理辦法》，而有關的員工將須接受紀律行動，包括終止任命等。本集團亦備有一套有關本公司被分派到本集團附屬公司的董事的誠信及行為的內部規則。

報告期內，概無有關反貪腐的訴訟審結及不遵守法律法規的個案。



## 投資社會

中國新城鎮致力把愛與關懷帶給年輕世代。今年是中國新城鎮為北京一所特殊學校組織義工活動的第二年。

今年9月，中國新城鎮組織義工服務，探訪北京市懷柔區服務弱智兒童的培智學校。

50名員工響應公司的呼籲參與義工團隊，同時合共捐出23,800元人民幣，用作購買100套兒童的冬季校服及日用品。

本集團的業務位於中國內地多個具不同社會結構及需要的省市。在這方面，本集團未來將建立一套符合整個集團指引，使附屬公司能根據當地的需要規劃本身的社區項目。

## ESG表現一覽

### 環境表現 — 排放物及資源使用

排放物種類	地區		總計	
	香港	中國大陸		
氣體排放物 <sup>i</sup> (公斤)	氮氧化物	2.69	35.24	37.93
	二氧化硫	0.05	5.01	5.06
	顆粒物質	0.20	2.47	2.67
溫室氣體排放物(噸)	範圍1 <sup>i</sup>	8.6	175.3	183.9
	範圍2 <sup>ii</sup>	7.0	387.1	394.1
	範圍3	15.5	2.6	18.1
	總計範圍1及2	15.6	562.4	578.1
	總計範圍1、2及3	31.1	565.1	596.2
有害廢棄物	碳密度 — 範圍1及2(每千元人民幣收入噸)		0.0005	
	每年產生有害廢棄物數量(噸)		不適用	
無害廢棄物	廢棄物密度		不適用	
	每年產生無害廢棄物數量(噸) <sup>iii</sup>		1,063	
	廢棄物密度(每千元人民幣收入噸)		0.0009	

i. 數據不包括北京Guoman辦公室。

ii. 數據不包括南京辦公室及北京Guokai辦公室。

iii. 數據不包括南京項目。

資源種類		消耗量
能源消耗	直接能源(千兆焦耳)	液化天然氣 408.7
		汽油 1,918.5
	間接能源(兆瓦時)	已購電力 469.7
	已消耗直接及間接能源總計(千兆焦耳)	4,018.0
	能源密度(每千元人民幣收入千兆焦耳)	0.0035
水消耗	每年水消耗量(立方米)	項目 <sup>iv</sup> 49,461
		辦公室 <sup>v</sup> 8,944
	總計(立方米)	58,405
	水密度(每千元人民幣收入立方米)	0.05

iv. 數據僅包括上海項目。

v. 數據不包括北京Guokai辦公室。

### 社會表現 — 僱傭及勞工實務

年齡組別	員工總數(按年齡組別、性別及地區劃分)			
	香港		中國內地	
	女性	男性	女性	男性
30歲以下	1	0	19	10
30至40歲	3	2	23	33
41至50歲	2	1	9	27
51歲及以上	0	0	1	7
小計	6	3	52	77
總計	9		129	

僱傭類別	員工總數(按員工類別、性別及地區劃分)			
	香港		中國內地	
	女性	男性	女性	男性
全職	6	3	45	70
兼職	0	0	3	3
固定兼職	0	0	4	4
小計	6	3	52	77
總計	9		129	



與工作相關的死亡及／或受傷個案(按地區劃分)

地區	與工作相關的 死亡人數	與工作相關的 受傷人數	與工作相關的 死亡／受傷比率 (每100名員工)	因工傷 損失的日數
香港	0	0	0	0
中國內地	0	0	0	0

## ESG報告指南內容索引

重大層面	內容	頁碼索引
<b>A. 環境</b>		
<b>A1 排放物</b>		
一般披露	關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的相關法律及規例的資料。	46-48
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	51
A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	51
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。有害廢棄物對營運並不重大	
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	51
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	46-48
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	46-48
<b>A2 資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	46-48
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	52
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	52
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	46-48
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	46-48
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)參照每生產單位估量。	47

重大層面	內容	頁碼索引
<b>A3 環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	46-48
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	46-48
<b>B. 社會</b>		
<b>B1 僱傭</b>		
一般披露	關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的相關法律及規例的資料。	48
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	52-53
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	49
<b>B2 健康與安全</b>		
一般披露	關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的相關法律及規例的資料。	49
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	53
B2.2	因工傷損失工作日數。	53
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	49
<b>B3 發展及培訓</b>		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	49
<b>B4 勞工準則</b>		
一般披露	關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關防止童工或強制勞工的相關法律及規例的資料。	50
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	50
<b>B5 供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	50



重大層面	內容	頁碼索引
<b>B6 產品責任</b>		
一般披露	關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的相關法律及規例的資料	50
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	對營運並 無重大問題
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	
<b>B7 反貪污</b>		
一般披露	關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律及規例的資料。	50
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	51
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	50
<b>B8 社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	51
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	51
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	51

# 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2017年12月31日止財政年度(「本財政年度」)的經審計合併財務報表。

## 主要業務

本集團為中華人民共和國(「中國」)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」)自2014年起入主成為公司控股股東後，本公司進一步優化了業務模式，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。本集團聚焦長三角、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108至114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、自本財政年度末以來已發生的影響本公司的重大事件、本公司業務的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22至26頁的「財務回顧」一節。

### 環境保護及表現

於本財政年度內，本公司已遵守中國相關環境法律、法規及政策。

環境政策及表現詳情載於本年報第43至55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

於本財政年度，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。有關彼等薪酬待遇的資料載於本報告「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。

於本財政年度，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51%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約80%。據董事所悉，任何董事、其緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何主要股東(包括持有本公司已發行股本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訴訟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產生的一切費用，包括律師費、因所有判決、罰款及法律手續及調查程序所引起的一切合理相關賠償費用，應給予彌償。

## 業績及分配

本集團於本財政年度的業績載於本年報第72至73頁的合併損益及其他綜合收益表。

董事會(「董事會」)建議派發本財政年度末期股息每股普通股0.0116港元(2016年：無)。

## 儲備

本集團及本公司於本財政年度的儲備變動載於本年報第137頁的經審計合併財務報表的附註26。

## 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，建議宣派任何股息之前，董事會可從本公司利潤提撥其決定之款項作為儲備。該款項可按董事會酌情用於本公司事務或投資董事會可能不時認為適當之投資，因此毋須把構成儲備之任何投資與本公司任何其他投資分開或獨立處理。董事會亦可不將該款項存放於儲備，而將其為審慎起見不分派之任何利潤結轉。

## 股本

本公司的股本於本財政年度的變動詳情載於本年報第136頁的經審計合併財務報表附註25。

## 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本公司股東(「股東」)發售本公司的新股份(「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，惟就應付個別歐盟居民或以其為受益人之利息除外。

## 捐款

於本財政年度內，本集團並未作出任何捐款（2016年：無）。

## 固定資產

本集團於本財政年度內的變動詳情：

- 物業、廠房及設備載於本年報第131頁的經審計合併財務報表附註18。

## 本集團財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績，資產及負債概要載於本年報第21頁。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本財政年度內，本公司並無贖回其任何上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何有關上市證券。股東於2017年1月17日舉行的本公司股東特別大會（「股東特別大會」）批准根據有條件現金退市要約以選擇性股份回購方式自願撤銷於新加坡證券交易所（「新交所」）之正式上市地位。於2017年2月14日，119,873,330股股份已有效提呈並註銷，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

於2017年12月31日，本公司的已發行股份總數為9,726,246,417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，本公司於本財政年度內及於本年報日期根據上市規則規定維持足夠的公眾持股量。

## 股權相關協議

本集團於本財政年度內並無訂立任何股權相關協議。



## 董事

於本財政年度內及於本報告日期在職的董事為：

### 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

江紹智

張浩

葉怡福

根據章程細則第86(1)條，劉賀強先生、任曉威先生、解軫先生及葉怡福先生將於2018年股東週年大會上輪值退任。因此，董事會提名委員會於評估彼等之貢獻及表現後，建議重選劉賀強先生、任曉威先生、解軫先生及葉怡福先生。所有上述退任董事均符合資格並願意膺選連任。

於應屆2018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16至20頁。

## 管理合約

於本財政年度，除僱傭合約及董事的服務合約外，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，自本財政年度起至本報告日期止期間，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、主要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」兩節所披露者外，本公司董事、主要行政人員或控股股東（定義見上市規則）於本財政年度概無與本集團訂立任何與本集團、本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司業務相關的重大合同，使其於本財政年度末或任何時候可直接或間接地擁有重大權益。

## 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要求後釐定。

### 退休金計劃

於香港，我們根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例為所有香港僱員參與界定供款退休福利計劃。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，本集團在中國經營業務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141至142頁的經審計合併財務報表附註33。

## 企業管治

本財政年度的企業管治報告載於本年報第27至42頁。

## 關聯方交易

本集團於綜合財務報表附註34(a)、(b)及(c)所載的關聯方交易並不構成一次性關連交易或持續關連交易，毋須遵守上市規則第14A章的披露規定。

## 關連交易及持續關連交易

於本財政年度內，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關連交易及持續關連交易。



## 董事購買股份及債權證的權利

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無於本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的股份或債權證而獲取利益。

## 董事及主要行政人員於證券的權益

於2017年12月31日，本公司各董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有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：

### 於股份中的好倉

董事姓名	身份	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	實益擁有人	8,352,672	—	—	8,352,672	0.086%
陳頌國	實益擁有人	600,000	—	—	600,000	0.006%

除上文所披露者外，於2017年12月31日，本公司董事或主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證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該等條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉)或標準守則須知會本公司及香港聯交所或根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於證券的權益

於2017年12月31日，據董事所知悉，以下人士或機構（本公司董事及主要行政人員除外）擁有或被視為或被當作於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分部須予披露的權益及／或淡倉：

### 於股份中的好倉

主要股東名稱	身份	股份數目			佔已發行股本	
		直接權益	公司權益	其他權益	合計	之概約百分比
國開國際控股有限公司 (「國開國際」) <sup>(1)</sup>	實益擁有人	5,347,921,071	—	—	5,347,921,071	54.98%
國開金融有限責任公司 (「國開金融」) <sup>(1)</sup>	受控法團權益	—	5,347,921,071	—	5,347,921,071	54.98%
國家開發銀行(「國開行」) <sup>(1)</sup>	受控法團權益	—	5,347,921,071	—	5,347,921,071	54.98%
上置投資控股有限公司 (「上置控股」)	實益擁有人	1,468,356,862	—	—	1,468,356,862	15.10%
施建(「施先生」) <sup>(2)</sup>	實益擁有人及 受控法團權益	6,104,938	1,468,356,862	—	1,474,461,800	15.16%
Jia Yun Investment Limited (「Jia Yun」) <sup>(3)</sup>	於股份擁有抵 押權益人士	—	—	1,027,849,803	1,027,849,803	10.57%
嘉鉞投資有限公司(「嘉鉞」) <sup>(3)</sup>	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
夏曙(「夏先生」) <sup>(3)</sup>	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%

附註：

- (1) 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股股份中擁有權益。
- (2) 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1,474,461,800股股份中擁有權益：(i)施先生直接持有6,104,938股股份；及(ii)施先生連同其妻子司曉東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。
- (3) 上置控股於2017年12月28日將1,027,849,803股股份抵押給Jia Yun。Jia Yun為嘉鉞的全資附屬公司，而嘉鉞則由夏先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，Jia Yun、嘉鉞及夏先生均被視為於Jia Yun持有的1,027,849,803股抵押股份中擁有權益。

除以上所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於2017年12月31日在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，或本公司根據證券及期貨條例須存置的登記冊內的權益或淡倉。



## 中國新城鎮購股權計劃(「該計劃」)

### (a) 該計劃目的

該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，藉以將其利益與本集團利益連繫，因此向其提供激勵，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(「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，並建議董事會作出批准。

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該計劃。

### (c) 最多可供認購股份數目

於本年報日期，根據該計劃可供發行的股份總數為972,624,641股，相當於本年報日期已發行股份約10%。

除上文的規定外，所有根據該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，因向每名參與者授出的購股權(包括已行使及尚未獲行使購股權)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，因向身為董事、主要行政人員或主要股東、或彼等各自之聯繫人的任何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合共不得超過於相關日期已發行股份總數的0.1%，以及按相關日期以香港聯交所每日報價表中所列的股份收市價為基準計算之總值不得超過500萬港元。

在下文所述的規限下，授予執行或非執行董事(包括獨立非執行董事)或本公司母集團任何成員(「母集團參與者」)的任何購股權，連同已按其作為母集團參與者身份根據該計劃授予其的購股權(相等於該計劃項下可提供予母集團參與者的購股權總數的5.0%或以上)，各母集團參與者及授予所有母集團參與者的可予提供的購股權總數均須獲本公司獨立股東批准。

### (e) 獲得購股權期間

該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定及該計劃規定的因素。於本年報日期，薪酬委員會自採納該計劃以來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」）後的首週年前開始，且自要約日期起計不得超過十年。

**(g) 接納購股權時應付的金額**

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

**(h) 行使價**

薪酬委員會將全權決定因已授出的購股權獲行使而發行之每股股份之認購價，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述之收市價；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述之平均收市價。

**(i) 該計劃期限**

該計劃應自2010年9月3日採納日期起有效及生效，為期十年。

於本財政年度，本公司或本集團之任何公司概無根據該計劃授出購股權。因此，於本財政年度內並無購股權被行使、註銷或失效，於2017年12月31日，該計劃並無發行在外的購股權。



## 董事收取及享有的合約利益

自本財政年度起，除本集團於本財政年度的經審計合併財務報表所披露者及魏維先生、左坤先生、李耀民先生、劉賀強先生、楊美玉女士、任曉威先生、解軫先生及施冰先生各自與本公司有僱傭關係，而部分董事以其身份收取薪酬外，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。服務協議及委任函的詳情載列如下：

董事姓名	服務協議／ 委任函日期	任期	每年固定薪酬	終止通知期／ 代通知金
<b>執行董事</b>				
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	2017年8月12日	1年	80萬港元	1個月
<b>非執行董事</b>				
魏維	2016年5月13日	3年	—	1個月
左坤	2016年3月28日	3年	—	1個月
李耀民	2017年10月22日	1年	80萬港元	1個月
解軫	2016年3月28日	3年	—	1個月
<b>獨立非執行董事</b>				
陳頌國	2017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個月
江紹智	2017年10月22日	1年	每年70,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元	1個月
張浩	2017年10月22日	1年	26萬港元	1個月
葉怡福	2017年10月22日	1年	33萬港元	1個月

## 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：

陳頌國先生	(首席獨立非執行董事及審計委員會主席)
張浩先生	(獨立非執行董事)
葉怡福先生	(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(包括審閱本集團於本財政年度的經審計合併財務報表)詳情載於企業管治報告書。

## 獨立核數師

本公司過去三年並無更換獨立核數師。

本集團於本財政年度的合併財務報表已由安永審計。安永將於2018年的股東週年大會上退任，並合資格及願意膺選連任。續聘安永為本公司獨立核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於2018年股東週年大會上提呈。

### 代表董事會

**魏維**

非執行董事兼主席

**劉賀強**

執行董事兼行政總裁

2018年3月22日





致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

## 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72至156頁)，包括於2017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2017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。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「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。

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

貴集團持有多項投資，包括於年內作出的投資。於2017年12月31日，有關投資中的人民幣2,085百萬元、人民幣35百萬元及人民幣542百萬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。

##### 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收入人民幣881百萬元乃來自土地基礎設施及公共配套設施，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、2.4及5。

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，我們亦評估管理層的分析及評估投資減值。

於評估公共配套設施及土地基礎設施收入確認時，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。我們亦根據政府詳細規劃文件評估將建設的輔助公共設施已產生及將產生開支的全面性、測試建設輔助公共設施預算的合理性及審閱建設成本工程師編製的預算成本報告。我們的測試亦包括成本與發票及項目合約的一致性。



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。

審計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(無論是由於欺詐或錯誤)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。

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)

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(無論是由於欺詐或錯誤)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<sup>理解</sup>，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。
- 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。



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)

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  
2018年3月22日

## 合併損益及綜合收益表

截至2017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	2017年	2016年
<b>持續經營業務</b>			
<b>營業收入</b>		<b>1,232,296</b>	303,088
收入	5	<b>1,151,794</b>	244,572
其他收入	6	<b>80,502</b>	58,516
<b>營業費用</b>		<b>(665,085)</b>	(334,524)
銷售成本	7	<b>(391,246)</b>	(46,164)
銷售及管理費用	7	<b>(125,764)</b>	(126,207)
財務成本	8	<b>(99,145)</b>	(104,595)
其他開支	6	<b>(48,930)</b>	(57,558)
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>567,211</b>	(31,436)
處置合營公司收益	9	—	103,444
分佔合營公司的虧損	4	<b>(4,395)</b>	(1,204)
<b>持續經營業務除稅前溢利</b>		<b>562,816</b>	70,804
所得稅	10	<b>(143,452)</b>	(3,651)
<b>持續經營業務年內溢利</b>		<b>419,364</b>	67,153
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務除稅後虧損	14	—	(34,065)
出售已終止經營業務資產及負債之除稅收益	9	—	301,277
<b>年內溢利</b>		<b>419,364</b>	334,365
<b>其他綜合收益／(虧損)</b>			
<i>其他綜合收益／(虧損)以後期間重分類為損益：</i>			
可供出售金融資產淨虧損	16	<b>(951)</b>	—
其他綜合收益對所得稅的影響	10	<b>238</b>	—
<b>年內其他綜合虧損，扣除稅項</b>		<b>(713)</b>	—
<b>年內綜合收益總額，扣除稅項</b>		<b>418,651</b>	334,365



## 合併損益及綜合收益表

截至2017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	2017年	2016年
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人		<b>335,614</b>	322,654
非控股權益		<b>83,750</b>	11,711
		<b>419,364</b>	334,365
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司權益持有人		<b>334,901</b>	322,654
非控股權益		<b>83,750</b>	11,711
		<b>418,651</b>	334,365
母公司普通股權持有人應佔每股盈利(每股人民幣)：			
年內每股基本及攤薄溢利	13	<b>0.0345</b>	0.0328
持續經營業務的每股基本及攤薄溢利	13	<b>0.0345</b>	0.0106

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2017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	2017年	2016年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於合營公司的投資	4	99,225	49,297
貸款及應收款項類投資	15	1,295,146	1,067,277
可供出售金融資產	16	35,049	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	541,600	818,673
物業、廠房及設備	18	11,923	9,232
預付土地租賃款項	19	2,395	2,552
遞延稅項資產	10	102,718	70,023
預付款項	21	200,000	—
其他資產		9,725	9,085
<b>非流動資產總額</b>		<b>2,297,781</b>	2,058,139
<b>流動資產</b>			
待售土地開發	20	1,296,166	1,562,429
預付款項	21	9,446	3,068
其他應收款項	22	894,517	1,070,245
應收賬款	23	1,275,816	62,408
貸款及應收款項類投資	15	790,000	1,000,000
其他流動資產		2,833	6,285
現金及銀行結餘	24	1,532,265	2,349,397
<b>流動資產總額</b>		<b>5,801,043</b>	6,053,832
<b>資產總額</b>		<b>8,098,824</b>	8,111,971
<b>權益及負債</b>			
以下應佔：			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本	25	4,070,201	4,110,841
其他儲備	26	592,792	579,270
其他綜合虧損		(713)	—
累計虧損		(440,886)	(776,500)
		<b>4,221,394</b>	3,913,611
非控股權益		383,820	364,256
<b>權益總額</b>		<b>4,605,214</b>	4,277,867



## 合併財務狀況表

於2017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	2017年	2016年
<b>非流動負債</b>			
優先擔保票據	27	—	1,294,201
計息銀行及其他借貸	28	<b>298,938</b>	275,528
遞延稅項負債	10	<b>22,733</b>	23,710
<b>非流動負債總額</b>		<b>321,671</b>	1,593,439
<b>流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸	28	<b>50,000</b>	520,950
應付賬款	30	<b>147,601</b>	114,466
其他應付款項及應計款項	31	<b>287,960</b>	211,189
優先擔保票據	27	<b>1,297,891</b>	—
預收款項		<b>1,040</b>	—
預收剝離資產款項		—	538,975
土地開發產生的遞延收入	29	<b>706,365</b>	352,794
當期所得稅負債		<b>492,814</b>	383,740
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	32	<b>188,268</b>	118,551
<b>流動負債總額</b>		<b>3,171,939</b>	2,240,665
<b>負債總額</b>		<b>3,493,610</b>	3,834,104
<b>權益及負債總額</b>		<b>8,098,824</b>	8,111,971
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,629,104</b>	3,813,167
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>4,926,885</b>	5,871,306

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2017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)

		母公司權益持有人應佔權益						
		股本	其他儲備	可供出售		總計	非控股權益	權益總額
附註	儲備			累計虧損				
於2016年1月1日	25/26	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日及 2017年1月1日	25/26	<b>4,110,841</b>	<b>579,270</b>	—	<b>(776,500)</b>	<b>3,913,611</b>	<b>364,256</b>	<b>4,277,867</b>
綜合收益總額		—	—	(713)	335,614	334,901	83,750	418,651
少數股東減資		—	(10,733)	—	—	(10,733)	(64,186)	(74,919)
分佔合營公司儲備		—	24,255	—	—	24,255	—	24,255
本公司回購股份		(40,640)	—	—	—	(40,640)	—	(40,640)
於2017年12月31日	25/26	<b>4,070,201</b>	<b>592,792</b>	(713)	<b>(440,886)</b>	<b>4,221,394</b>	<b>383,820</b>	<b>4,605,214</b>

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2017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	2017年	2016年
<b>經營活動現金流量</b>			
持續經營業務除稅前溢利		<b>562,816</b>	70,804
已終止經營業務除稅前溢利		—	314,212
除稅前溢利		<b>562,816</b>	385,016
經調整：			
其他應收款減值	6	<b>38,679</b>	13,146
物業、廠房及設備折舊		<b>1,486</b>	2,078
預付土地租賃款項攤銷	19	<b>157</b>	377
無形資產攤銷		<b>321</b>	320
處置預付土地租賃款項、物業、廠房及設備(收益)/虧損		<b>(476)</b>	38,227
公允價值變動引起的淨虧損/(溢利)	6	<b>3,909</b>	(10,184)
出售附屬公司及合營公司收益	9	—	(451,721)
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	<b>8,741</b>	3,051
分佔合營公司虧損	4	<b>4,395</b>	1,204
貸款及應收款項類投資利息收入	5	<b>(241,127)</b>	(193,729)
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	5	<b>(14,646)</b>	(6,804)
銀行存款利息收入	6	<b>(35,105)</b>	(34,816)
理財產品收益	6	<b>(31,357)</b>	—
銀行及其他借貸利息開支		<b>15,410</b>	59,740
優先擔保票據利息費用	8	<b>74,994</b>	75,406
匯兌虧損	6	<b>9,615</b>	4,179
營運資本變化前經營溢利/(虧損)		<b>397,812</b>	(114,510)
待售土地開發減少/(增加)		<b>268,240</b>	(15,946)
待售開發中物業增加		—	(242,548)
預付土地租賃款項減少		—	34,165
存貨減少		<b>3,273</b>	3,038
預付款項增加		<b>(2,148)</b>	(29,795)
其他應收款項及其他流動資產減少/(增加)		<b>144,509</b>	(256,911)
應收賬款增加		<b>(1,213,408)</b>	(13,787)
預交所得稅減少		—	25,158
出售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入減少		—	(11,995)
剝離資產預收款項減少		<b>(538,975)</b>	—
預收款項增加		<b>1,040</b>	142,738
土地開發產生的遞延收入增加		<b>353,571</b>	—
應付賬款及其他應付賬款增加		<b>32,612</b>	807,264
已付所得稅		<b>(553,474)</b>	326,871
		<b>(68,279)</b>	(10,478)
<b>經營活動現金(流出)/流入淨額</b>		<b>(621,753)</b>	316,393

## 合併現金流量表

截至2017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	2017年	2016年
<b>投資活動現金流量</b>			
購置／興建物業、廠房及設備		(4,627)	(17,424)
出售物業、廠房及設備之所得款項		26	—
就無形資產支付的款項		—	(60)
出售附屬公司及合營公司		—	2,237,753
收購附屬公司		—	6,609
於合營公司的投資		(30,068)	(50,000)
可供出售金融資產的投資		(4,000)	—
貸款及應收款項投資淨額		(17,869)	(806,789)
已收貸款及應收款項之利息		241,988	193,729
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產之贖回／(投資)		273,164	(739,563)
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		14,646	6,804
已收銀行存款利息		35,105	34,816
理財產品收益		24,542	—
股權收購預付款		(200,000)	—
支付剝離交易成本產生之開支		—	(2,975)
<b>投資活動現金流入淨額</b>		<b>332,907</b>	862,900
<b>融資活動現金流量</b>			
非控股權益增資所得款項		—	3,200
本公司回購股份的現金付款		(40,640)	—
銀行及其他借貸所得款項		71,600	30,000
償還銀行及其他借貸		(517,184)	(743,169)
關聯方借貸所得款項		—	502,560
償還關聯方借貸		—	(200,000)
就銀行借貸利息付款受限制的存款的現金解除		—	206,186
綜合結構化實體其他權益持有人所得款項		70,000	118,500
循環貸款融資費用		(4,230)	—
已付利息		(95,482)	(139,085)
<b>融資活動現金流出淨額</b>		<b>(515,936)</b>	(221,808)
現金及現金等價物的(減少)／增加淨額		(804,782)	957,485
匯率變化對現金及現金等價物的影響		(12,350)	18,753
年初的現金及現金等價物		2,349,397	1,373,159
<b>年終的現金及現金等價物</b>	24	<b>1,532,265</b>	2,349,397

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。



## 1. 公司及集團資料

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，本公司曾經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13)。

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，公司進一步優化了業務模式，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。集團聚焦長三角、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，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」)，執行剝離資產已於2016年完成。

本公司董事(「董事」)認為，由於國開國際控股股份認購的完成，通過對國開國際控股的持股，本公司的最終控股公司為國家開發銀行(「國開行」)，自公司從新交所退市後，其持有本公司已發行股本54.98%。

### 附屬公司

附屬公司的主要業務於下文附註3披露。

## 財務報表附註

截至2017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

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」)頒佈的國際財務報告準則編製而成。

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。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位('000)。

#### (a) 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2017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之日為止。

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之日為止。

即使導致非控股權益出現負值，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。



## 2.1 編製準則 (續)

### (a) 合併基準 (續)

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。

## 2.2 會計政策及披露的變動

### 經修訂準則及詮釋

本集團首次採用自2017年1月1日或之後開始的年度期間生效的若干準則修訂。本集團並未提早採納任何已頒佈但尚未生效的準則、詮釋或修訂。

各修訂的性質及影響概述如下：

#### **國際會計準則第7號現金流量表：披露計劃的修訂**

該等修訂規定實體提供有關融資活動所產生的負債變動的披露事項，包括現金流量所產生的變動及非現金變動(如匯兌收益或虧損)。在已披露的附註40中，本集團提供了當期和比較時期的信息。

#### **國際會計準則第12號所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產的修訂**

該等修訂澄清實體需要考慮稅務法例是否對於可扣減有關未變現虧損之暫時差額轉回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括以超過賬面值收回部分資產的情況。

本集團採用追溯調整法應用該等修訂。然而，由於本集團在該等修訂範圍內不存在任何可抵扣暫時性差異或資產，應用該等修訂不會對本集團的財務狀況和業績造成任何影響。

#### **國際財務報告準則第12號其他實體權益的披露：澄清國際財務報告準則第12號中披露要求的範圍的修訂**

該等修訂澄清，國際財務報告準則第12號中的披露要求(除B10-B16段外)適用於實體已劃分至(或包括在出售組別，且該組別劃分至)持有待售的在附屬公司、合營企業或聯營企業中的權益(或其合營企業或聯營企業中的部分權益)。

該等修訂對本集團並無任何影響。

## 財務報表附註

截至2017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

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。

根據地方政府對羅店新城鎮項目東區詳細規則的批覆，管理層修訂二零一七年總開支預算為人民幣1,607百萬元。根據經修訂的詳細規劃，可供出售的土地面積為177,201平方米。因此，羅店新城鎮的土地發展的單位成本(根據所開發土地面積預算服務成本估算)對2017年及以後出售的土地而言從每平方米人民幣3,216元至人民幣9,067元。

會計估計變動導致對本集團截至2017年12月31日止年度的合併損益表及其他綜合收益表構成下列除稅前影響：

	截至2017年 止年度
年內銷售成本增加	171,151



## 2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

### 估計及假設 (續)

#### (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。

#### (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。

## 財務報表附註

截至2017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)

##### (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39。

##### (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(b)。

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。

### 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益的任何變動呈列為本集團的其他綜合收益的一部份。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。



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 於合營公司的投資(續)

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

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

### 流動與非流動分類

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

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

所有其他資產分類為非流動。

負債在符合以下各項時分類為流動：

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

本集團將所有其他負債分類為非流動。

遞延稅項資產及負債分類為非流動資產及負債。

## 財務報表附註

截至2017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

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39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。

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。



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產

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

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

就後續計量而言，金融資產分為以下四類：

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

#### (a) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

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

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

#### (b) 貸款及應收款項

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

該類別通常適用於貸款及應收款項、應收賬款及其他應收款項。有關貸款及應收款項的更多詳情，請參閱附註15、22及23。

## 財務報表附註

截至2017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)

##### (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益並於可供出售金融投資儲備中入賬，直至投資被終止確認，屆時累計收益或虧損乃於其他經營收入內確認，或投資於於累計虧損自可供出售金融投資儲備重新分類至損益及其他綜合收益表的財務成本時釐定為減值。持有可供出售金融投資所賺取的利息乃使用實際利率法呈報為利息收入。

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

就自可供出售類別重新分類的金融資產而言，重新分類當日公允價值的賬面值成為其新攤銷成本，而任何過往就該項資產於權益賬內確認的收益或虧損乃使用實際利率法於該投資的剩餘年期內攤銷至損益賬。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。



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 終止確認金融資產(續)

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

### 金融資產減值

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

#### (a) 按攤銷成本列賬的金融資產

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

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

資產賬面值將使用撥備賬予以削減，而虧損將於損益內確認。利息收入繼續按已削減賬面值，並使用用於計量減值虧損而貼現未來現金流量之利率累計。利息收入於損益及其他綜合收益表中列賬。貸款連同任何有關撥備乃於未來收回無實際可能及所有抵押品已全部變現或已轉讓予本集團時撇銷。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。

## 財務報表附註

截至2017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)

#### 金融資產減值 (續)

##### (b) 可供出售金融投資

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

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

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益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益表撥回。

#### 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。

##### 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。



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 隨後計量 (續)

#### (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交易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。

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

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：

樓宇	20年
傢具、裝置及設備	5年
汽車	5年

當物業、廠房及設備项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）。

## 財務報表附註

截至2017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)

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，減去估計至完工及變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。



## 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。

## 財務報表附註

截至2017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)

#### 經營租賃(續)

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

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

#### 持作待售及已終止經營業務的非流動資產

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要透過出售交易而非透過持續使用收回，則本集團將其分類為持作待售。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。銷售成本為直接來自出售資產的邊際成本(不包括財務費用及所得稅開支)。

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。完成銷售所須採取之行動意味著銷售不大可能發生重大變化或銷售的決定不大可能被撤回。管理層必須承擔出售該資產的計劃，預期銷售將於分類日期後一年內完成。

物業、廠房及設備以及無形資產一旦分類為持作待售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。



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 收入確認

收入於經濟利益很可能流入本集團，且收入能可靠地計量時確認，而不論付款於何時收取。收入經考慮合同所界定的付款條款及扣除稅項或關稅後，按已收或應收代價的公允價值計量。由於本集團為所有收入安排的第一債務人，具有定價自主權及面臨存貨及信貸風險，因此本集團認為其在所有收入安排中作為當事人。

確認收入前亦須滿足下述特定確認標準。

### 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與土地基建獨立識別，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。

### 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。

## 財務報表附註

截至2017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)

##### 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價值，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益確認或直接於權益賬內確認。

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

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



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

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，並以於報告日期已生效或實際生效的稅率(及稅法)為基準。

有關於損益外確認項目的遞延稅項於損益外確認。與相關交易有關的遞延稅項目於其他綜合收益或直接於權益中確認。

本集團在、且僅在以下情況下抵銷遞延稅項資產及負債：有法律上可執行的權力用當期稅項資產沖抵當期稅項負債；及遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局所徵收的所得稅有關聯，不論是對同一應稅實體還是不同的應稅實體徵收的所得稅，也不論應稅實體是按淨值基礎計劃清算當期稅項負債及資產還是同時變現資產和清算負債，只要預期在未來的每個期間清算或收回有重大金額的遞延稅項負債或資產。

### 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。

## 財務報表附註

截至2017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)

#### 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。

#### 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(包括主要行政人員)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)。



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 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，即於其他綜合收益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益或損益予以確認。

### 或有事項

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

### 政府補貼

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

### 2.5 已頒佈但尚未生效的準則

截至刊發本集團財務報表當日的已頒佈但尚未生效準則及詮釋披露如下。本集團擬於該等準則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發佈了國際財務報告準則第9號金融工具的最終版本，取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量以及所有以往版本的國際財務報告準則第9號。國際財務報告準則第9號將金融工具項目之會計處理分為三個方面：分類與計量、減值及對沖會計。國際財務報告準則第9號自2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，但允許提前採納。除對沖會計外均採用追溯應用法處理，但無需提供比較資料。對沖會計通常採用未來適用法處理，惟部分例外情況除外。

本集團計劃在規定生效日採納新訂準則，將不會重述比較資料。在2017年本集團對國際財務報告準則第9號的三個階段的影響進行詳細評估。該評估建立在目前可獲取的資料之上，並將受到本集團於2018年採納國際財務報告準則第9號後獲取的合理證據的變動影響。總體上，本公司預計於首次採納國際財務報告準則第9號時不會對其財務狀況表及權益產生重大影響。

#### (a) 分類及計量

本集團預期採用國際財務報告準則第9號的分類及計量要求對其財務狀況或權益並無重大影響。預期現時以公允價值持有的所有金融資產將繼續按公允價值計量。現時非上市公司權益股份持作可供出售金融資產，在其他綜合收益中列賬的收益及虧損將透過損益以公允價值計量，此將增加記入損益的波幅。與該等權益股份有關的可供出售儲備人民幣713千元目前呈列為累計其他綜合收益，將分類至留存收益。因此，應用國際財務報告準則第9號將不會有重大影響。貸款及應收款項乃以收取合同現金流量而持有，預期現金流量僅為支付本金及利息。本集團已分析該等工具的合同現金流量特性，認為彼等符合國際財務報告準則第9號項下攤銷成本計量的標準。因此，毋須對該等工具重新分類。

#### (b) 減值

國際財務報告準則第9號要求本集團按12個月基準或可使用年期基準載列其所有債務證券、貸款及應收賬款之預期信用損失。此將於首次採納後增加減值撥備及增加累計虧損。本集團預期有關調整對其財務狀況表及權益並無重大影響。

#### (c) 對沖會計處理

該等修訂並不適用於本集團。

#### (d) 其他調整

除上述調整外，於採納國際財務報告準則第9號時，主要財務報表內其他項目(例如遞延稅項、於合營公司的投資)將按需要調整。換算海外業務的匯兌差額亦將作出調整。本集團預期對該等調整並無重大影響。



## 2.5 已頒佈但尚未生效的準則<sup>(續)</sup>

### 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月頒佈及於2016年4月修訂，建立了五步模式，以自客戶合約產生的收入入賬。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。

新收入準則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追溯應用或調整追溯應用。允許提前採納。本集團計劃在規定的生效日期以完全追溯法採納新準則。由於本集團目前的常規與已頒佈的分類方法相符，本集團預期對其財務報表並無任何重大影響。

#### (a) 銷售貨物

就銷售貨物一般預計僅為履約責任的地方政府或客戶合約而言，預期採納國際財務報告準則第15號將不會對本集團的收入及損益有任何影響。本集團預期於資產之控制權轉讓至客戶(通常於交付貨物時)時產生收入確認。

#### (b) 提供服務

##### (i) 資產及基金管理費

本集團提供諮詢服務或基金管理服務。該等服務乃通過與其客戶合約銷售或通過投資項目捆綁銷售。本集團目前將服務以捆綁銷售的單獨可交付的成果列賬，並以相對公允價值法在該等可交付服務間分配代價。本集團經參考完成階段以確認服務收入。根據國際財務報告準則第15號，將根據相對獨立的售價作出分配。因此，代價的分配及就該等銷售確認收入金額的時間將受影響。然而，本集團預期對其財務報表並無任何重大影響。

##### (ii) 待售土地開發收入

本集團為其營運地區內土地基建及配套公眾設施(由地方政府擁有)的收入提供建築及預備工程。本集團目前將服務以捆綁銷售的單獨可交付的成果列賬，並以相對公允價值法在土地基建及配套公眾設施間分配代價。本集團經參考完成階段以確認兩種服務收入。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。根據國際財務報告準則第15號，將根據相對獨立的售價作出分配，此與本集團目前應用的會計處理法相似。因此，代價的分配及就該等銷售確認收入金額的時間對待售土地開發收入將不會有任何重大影響。

## 財務報表附註

截至2017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<sup>(續)</sup>

#### 國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號租賃於2016年1月頒佈，該準則取代了國際會計準則第17號租賃、國際財務報告準則詮釋委員會頒佈的詮釋公告第4號確定一項協議是否包含租賃、常設詮釋委員會頒佈的詮釋公告第15號經營租賃：激勵措施及常設詮釋委員會頒佈的詮釋公告第27號評價涉及租賃法律形式的交易的實質。國際財務報告準則第16號闡述了對租賃的確認、計量、呈報及披露的原則，要求承租人以類似於國際會計準則第17號下的融資租賃會計處理方法，採用單一表內模型對所有租賃進行會計處理。該準則包含兩項對於承租人租賃確認的豁免，分別為「低價值」資產(如個人電腦)的租賃和短期租賃(即租期小於或等於12個月的租賃)。在租賃開始日，承租人確認該合同是一項支付租賃費的負債(即租賃負債)和代表在租賃期限內有使用權的資產(即使用權資產)。承租人必須分別確認租賃負債的利息開支和使用權資產的折舊開支。

該準則要求在某些事件發生時，承租人需要重新計量租賃負債，例如租賃條款的修改或者源於確定未來租賃付款額的指數或利率的變換產生的該付款額變動。承租人通常將租賃負債的重新計量金額確認為對使用權資產的調整。

與國際會計準則第17號中的現行會計處理相比，國際財務報告準則第16號下出租人會計處理基本上沒有變化。出租人依舊採用與國際會計準則第17號相同的分類原則將所有租賃分為兩類：經營租賃和融資租賃。

國際財務報告準則第16號與國際會計準則第17號相比，要求承租人及出租人對租賃作出更加詳盡的披露。

國際財務報告準則第16號自2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，在已採用國際財務報告準則第15號的情況下，允許提前採用。承租人在應用該準則時可以選擇使用完全追溯法或調整追溯法。該準則的過渡條款允許存在一定的緩衝期。目前預期國際財務報告準則第16號對本集團的財務報表不會有重大影響。

#### 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂：投資者與其聯營公司或合營公司之間的銷售或注資

該修訂解決了國際財務報告準則第10號和國際會計準則第28號之間就喪失對附屬公司的控制權(被出售或被投入至聯營公司或合營公司)而產生的衝突。該等修訂澄清，對在投資者及其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產(該資產構成國際財務報告準則第3號所定義的業務)所產生的收益或損失應予全額確認，然而，倘上述資產不構成一項業務，則應僅就非關連投資者於聯營公司或合營公司的權益部分確認出售或投入該資產所產生的收益或損失。國際會計準則理事會無限期推遲該等修訂生效日期，但提前採納該等修訂的實體必須以未來適用法應用。本集團將在彼等生效時應用該等修訂。

目前預期該等修訂對本集團的財務報表不會有重大影響。



## 2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

### 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日或之後開始的年度期間，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。

### 國際財務報告準則第17號保險合約

於2017年5月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第17號保險合約(國際財務報告準則第17號)，一項全面涵蓋確認及計量、呈列及披露的保險合約新會計準則。國際財務報告準則第17號一旦生效，將取代於2005年頒佈的國際財務報告準則第4號保險合約(國際財務報告準則第4號)。國際財務報告準則第17號適用於各類保險合約(即人壽、非人壽、直接及再保險)以及若干擔保及具備酌情參與特性的金融工具，不論發行實體的類別。

少數範圍例外情況將會適用。國際財務報告準則第17號的整體目標是為保險合約提供對保險公司更實用及一致的會計模式。其與國際財務報告準則第4號的規定相反，第4號主要基於祖父制過往地方會計政策。國際財務報告準則第17號為保險合約提供一套全面模式，涵蓋所有相關會計方面。國際財務報告準則第17號的核心為一般模式，由以下兩項進行補充：

- 實體是否個別考慮若干稅務處理方法
- 主要就短期合約應用簡化法(保費分攤法)。

國際財務報告準則第17號於2021年1月1日或之後開始的報告期間生效(需要比較數據)。若實體於首次應用國際財務報告準則第17號或之前亦應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號，可提早應用第17號。該準則不適用於本集團。

### 國際會計準則第40號的修訂轉換投資物業

該等修訂澄清實體應將物業(包括建設中或發展中物業)轉入至或轉出自投資物業的時間轉入至或轉出自投資物業。該等修訂指明，物業用途變動於物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據證明用途發生變動時產生。單憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。實體應就實體首次應用該等修訂的年度報告期初或其後產生的物業用途變動，以未來適用法應用該等修訂。實體應重新評估於當日所持有的物業分類(如適用)，並重新分類物業以反映當日的實際情況。倘毋須採用事後確認，方可根據國際會計準則第8號追溯應用。年度期間自2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。該等修訂可提早應用，惟須予以披露。本集團將於其生效時應用該等修訂。然而，由於本集團目前的常規與已頒佈的澄清一致，本集團預期不會對其財務報表有任何影響。

## 財務報表附註

截至2017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<sup>(續)</sup>

#### 2014年至2016年週期的年度改進(於2016年12月頒佈)

該等改進包括：

##### 國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則 — 刪除首次採納者的短期豁免

國際財務報告準則第1號E3-E7段所述的短期豁免因已達到其預期目的而予以刪除。該修訂於2018年1月1日生效。本修訂不適用於本集團。

##### 國際會計準則第28號於聯營公司或合營公司的投資 — 澄清以公允價值且其變動計入當期損益計量被投資方為按各項投資為基礎作出的選擇。

該等修訂澄清：

- 屬風險投資機構的實體或其他符合資格的實體可以在初步確認投資時以各項投資為基礎，選擇將其於聯營公司及合營公司的投資以公允價值且其變動計入當期損益計量。
- 倘本身並非投資實體的實體於作為投資實體的聯營公司或合營公司擁有權益，則可在採用權益法核算時選擇保留以公允價值計量該投資實體的聯營公司或合營公司對該投資實體的聯營公司或合營公司於附屬公司的權益。該選擇於(a)初步確認投資實體的聯營公司或合營公司之日；(b)聯營公司或合營公司成為投資實體時；及(c)投資實體的聯營公司或合營公司首次成為母公司時(以較遲者為準)，就各投資實體的聯營公司或合營公司獨立作出。

該等修訂應追溯應用，自2018年1月1日起生效，並可提早應用。倘實體就較早期間應用該等修訂，必須就此作出披露。該等修訂不適用於本集團。

##### 採用國際財務報告準則第4號保險合約同時一併應用國際財務報告準則第9號金融工具 — 國際財務報告準則第4號的修訂

在實施取代國際財務報告準則第4號的國際財務報告準則第17號保險合約之前，該等修訂處理實施金融工具新準則國際財務報告準則第9號引發的疑慮。該等修訂為實體發行保險合約引進兩種選擇：暫時豁免應用國際財務報告準則第9號及覆蓋法。暫時豁免首次於2018年1月1日或之後開始的報告期間應用。實體在首次應用國際財務報告準則第9號時可選擇覆蓋法，以及將該法追溯應用至轉換至國際財務報告準則第9號指定的金融資產。倘及僅於實體應用國際財務報告準則第9號時重列比較資料，實體重列可反映覆蓋法的比較資料。該等修訂不適用於本集團。

##### 國際財務報告詮釋委員會第22號外幣交易及預付代價

詮釋澄清在終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確定相關資產、費用或收入(或其中部分)採用的即期匯率，交易日期為實體初步確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多次支付或收取預付款項，實體則必須釐定各項支付或收取預付代價的交易日期。實體可全面追溯應用該等修訂。或者，實體可以將該解釋應用於所有在初始確認或以後確認的範圍內的資產、費用和收入：

- 實體首次應用詮釋的報告期初；或
- 將於先前報告期初於實體首次應用該詮釋的報告期的財務報表呈列為比較資料。



## 2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

### 國際財務報告詮釋委員會第22號外幣交易及預付代價 (續)

詮釋於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。可提早應用詮釋，以及必須進行披露。但是因本集團現行管理與詮釋一致，本集團預期對其財務報表並無任何影響。

### 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號對所得稅處理的不確定性

倘稅項處理涉及影響國際財務準則第12號的應用的不確定性，詮釋處理該情況下的所得稅會計，以及不適用於國際財務準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。

詮釋具體處理以下事項：

- 實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理
- 實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設
- 實體如何釐定應課稅溢利(稅項虧損)、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率
- 實體如何考慮事實及情況變動

實體必須釐定是考慮單獨進行各項不確定的稅項處理或將一項或多項不確定稅項處理合併進行。應採用能更好預測不確定性的解決方法。詮釋於2019年1月1日或之後開始的年度報告期生效，但可應用若干過渡性寬免。本集團將於其生效日期起應用詮釋。

### 具有反向補償的提前還款特徵 — 國際財務報告準則第9號的修訂

國際財務報告準則第9號的修訂澄清了一項金融資產的通過標準，即不考慮導致提前終止合約的事件或情況以及不考慮哪一方支付或接受提前終止合約的合理補償。

該等修訂結論的基準澄清了提前終止可由合約條款或由合約方不能控制的事件所導致，如法律或法規變更導致提前終止合約。

該等修訂自2019年1月1日或之後開始的年度報告期間生效。該等修訂須追溯應用，並允許提前應用。該修訂規定倘國際財務報告準則第9號餘下部分僅應用於2019年而非2018年，則有具體的過渡條文。本集團將由其生效日期起應用該詮釋。

### 於聯營公司及合營公司的長期利益 — 國際會計準則第28號的修訂

該等修訂澄清了實體將國際財務報告準則第9號金融工具應用於聯營公司及合營公司的長期利益，有關利益為未採用權益法計量但實質構成聯營公司及合營公司淨投資的長期利益。此澄清乃相關，因為意味國際財務報告準則第9號的預期信用損失模型適用於有關長期利益。

董事會亦澄清了實體在應用國際財務報告準則第9號時不計入因應用國際會計準則第28號於聯營公司及合營公司之投資而引起於聯營公司及合營公司的淨投資調整所確認的任何聯營公司及合營公司虧損或淨投資的任何減值虧損。

## 財務報表附註

截至2017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<sup>(續)</sup>

#### **於聯營公司及合營公司的長期利益 — 國際會計準則第28號的修訂<sup>(續)</sup>**

該等修訂自2019年1月1日或之後開始的年度報告期間生效。本集團將由其生效日期起應用該詮釋。

#### **國際會計準則第19號僱員福利**

該等修訂澄清了實體首先釐定過往任何服務成本或結算收益或虧損，而不考慮資產上限的影響。該款項於損益確認。其後實體於計劃修訂、縮減或結算後釐定資產上限的影響。倘該影響出現任何變動(不計淨利息內的款項)，在其他綜合收益中確認。

此澄清要求實體或須確認先前減低盈餘而未確認的過往服務成本或結算收益或虧損。資產上限影響的變動並不會在有關款項中扣除。

該等修訂應以未來適用法應用於2019年1月1日或之後發生的計劃修訂、縮減或結算，並允許提前應用。本集團將由其生效日期起應用該詮釋。

#### **國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進**

該等修訂包括：

#### **國際財務報告準則第3號業務合併及國際財務報告準則第11號聯合安排的修訂 — 先前於共同業務中持有的利益**

該等修訂澄清了在以下情況出現時，先前於共同業務(即國際財務報告準則第3號所界定的業務)中持有的利益是否應重新計量為公允價值：

- 共同業務方對共同業務取得控制權(國際財務報告準則第3號)
- 參與(但並非共同控制)共同業務的一方取得共同業務的共同控制權(國際財務報告準則第11號)

#### **國際財務報告準則第3號**

當共同業務的一方取得屬業務的共同業務的控制權，必須將先前於共同業務中持有的利益重新計量至公允價值。此乃因為董事會認為控制權取得的交易為對共同業務利益的性質及經濟環境的重大變動。因此，第42A段被納入國際財務報告準則第3號，以澄清有關交易必須以分階段實現的業務合併入賬。

實體應於2019年1月1日或之後對具有購買日期的業務合併進行修訂，可允許提早應用，並應予以披露。本集團將由其生效日期起應用該詮釋。

#### **國際財務報告準則第11號**

當參與(但並非共同控制)共同業務的一方取得共同業務(即國際財務報告準則第3號所界定的業務)的共同控制權，不得重新計量其先前於共同業務中持有的利益。儘管有關交易改變實體在共同業務中的利益的性質，但董事會認為，其不會導致對集團界限的改變。因此，將B33CA段添加到國際財務報告準則第11號來澄清這一點。實體必須對於2019年1月1日或之後取得共同控制權的交易進行修訂，可允許提早應用，並應予以披露。本集團將由其生效日期起應用該詮釋。



## 2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

### *國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 (續)*

#### *國際財務報告準則第3號業務合併及國際財務報告準則第11號聯合安排的修訂 — 先前於共同業務中持有的利益 (續)*

##### *國際財務報告準則第12號的修訂*

董事會被要求澄清分類為權益的金融工具支付的所得稅後果是否應在損益或權益中確認。董事會在國際會計準則第12號第57A段中澄清，實體必須確認股息在損益、其他綜合收益或權益中的所有所得稅後果，視乎實體確認產生引起股息的可分派溢利原始交易或事件。第52B段被刪除。

該等修訂必須於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間應用，可允許提早應用，並應予以披露。該等修訂必須首先應用於最早比較期開始時或之後確認的股息所得稅後果。本集團將由其生效日期起應用該修訂。

##### *國際會計準則第23號的修訂*

國際會計準則第23號第14段要求，實體在釐定實體借入一般資金並用於獲得合資格資產的資金時，不計入專門用於獲得合資格資產的借貸。董事會修訂第14段，以澄清當合資格資產準備好用於其預定用途或銷售，並與該合資格資產有關的若干特定借貸在該點仍然未完成時，該借貸將計入實體一般借貸的資金。

該等修訂必須於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間應用，可允許提早應用，並應予以披露。本集團將由其生效日期起應用該修訂。

## 財務報表附註

截至2017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	2017年	2016年
非上市股份，按成本列示	(a)	<b>3,524,561</b>	3,524,561
向附屬公司墊款淨額	(c)	<b>1,526,783</b>	1,526,783
		<b>5,051,344</b>	5,051,344

(a) 於2017年及2016年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：

#### 由本公司直接持有

名稱	註冊成立 地點及日期	投資成本	擁有權權益比率(%)		主要業務/ 運營地區
			2017年	2016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	<b>100.00</b>	100.00	投資控股/ 香港
匯領國際有限公司 (「匯領」)	英屬維京群島 2005年11月17日	794,261	<b>100.00</b>	100.00	投資控股/ 香港
寶德投資有限公司	英屬維京群島 2006年10月18日	—	<b>100.00</b>	100.00	投資控股/ 香港
中國新城鎮控股有限公司 (「中國新城鎮控股」)	香港 2014年7月17日	1,500,000	<b>100.00</b>	100.00	投資控股/ 香港和中國
China New Town Finance I Limited (「Finance I」)	英屬維京群島 2015年3月11日	—	<b>100.00</b>	100.00	投資控股/ 香港
		3,524,561			

#### 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	擁有權權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務/運營地區
			2017年	2016年	2017年	2016年	
美高及匯領	上海金羅店開發有限公司 (「上海金羅店開發」)	中國 2002年9月26日 人民幣208,100,000元	<b>72.63</b>	72.63	<b>72.63</b>	72.63	土地開發/中國
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	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	諮詢服務/中國



### 3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) 於2017年及2016年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

#### 由本公司間接持有 (續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立地點 及日期及 已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務／運營地區
			2017年	2016年	2017年	2016年	
實德投資有限公司	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 零	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股／香港
	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 零	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股／香港
	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 零	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股／香港
	Safewell Investment Limited	英屬維京群島 2007年2月14日 零	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股／香港
	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	100.00	90.00	100.00	90.00	土地開發／中國
	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／中國
中國新城鎮控股	國開新城鎮(北京) 管理諮詢有限公司	中國 2014年11月20日 人民幣25,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	房地產諮詢／中國
	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／中國

## 財務報表附註

截至2017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)

(a) 於2017年及2016年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

#### 由本公司間接持有 (續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立地點 及日期及 已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務／運營地區
			2017年	2016年	2017年	2016年	
	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／中國
	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／ 中國
	國開現代農業投資管理 (北京)有限公司 (「國開農業」)	中國 2015年12月15日 人民幣22,155,700元	51.85	51.85	51.85	51.85	投資管理／中國
	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	100.00	100.00	投資管理／中國
	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	51.85	51.85	投資管理／中國
	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	100.00	100.00	投資管理／中國
	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	100.00	100.00	投資管理／中國
	北京築誠盈泰工程管理 有限公司	中國 2016年10月9日 零	100.00	100.00	100.00	100.00	工程管理／中國
	新城鎮教育有限公司 (「新城鎮教育」)	香港 2017年11月11日 零	100.00	—	100.00	—	資產管理／香港



### 3. 於附屬公司的投資 (續)

#### (b) 於合併結構化主體的權益

##### **國開新城江蘇新型城鎮化發展基金 (「江蘇基金」)**

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。

由於本集團同時涉及普通合夥人及有限合夥人的身份，本集團已合併江蘇基金。為釐定是否存在控制權，本集團運用判斷力並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2017年12月31日的財務狀況以及截至2017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2017年12月31日，本集團直接持有的合併結構化主體的權益為人民幣32.47百萬元(2016年：人民幣32.47百萬元)。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。

##### **國開新城揚州江廣融合私募投資基金 (「江廣基金」)**

於2017年，國開新城與秦皇島中民投資有限公司(「中民公司」)簽訂有限合夥協議，成立合夥江廣基金，其中國開新城(北京)投資基金管理有限公司參與基金管理。就江廣基金而言，中民公司出資人民幣70百萬元，於優先級擁有47%的權益，將收取每年6.85%的固定回報。本集團出資人民幣80百萬元，於劣後級擁有53%的權益。

為釐定是否存在控制權，本集團運用判斷力並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，但江廣基金對本集團於2017年12月31日的財務狀況以及截至2017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。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。

## 財務報表附註

截至2017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) 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：

	2017年	2016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	176,320	176,320
Safewell Investment Limited	1,513	1,513
	<b>1,526,783</b>	1,526,783

- (d) 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	2017年	2016年
上海金羅店開發	中國	27.37%	27.37%
瀋陽李相	中國	—	10.00%
國開農業	中國	48.15%	48.15%

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。

2017年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店 開發	瀋陽李相	國開農業
收入	880,626	—	—
銷售成本	(384,468)	—	—
年內溢利／(虧損)及綜合收益／(虧損)總額	324,364	—	(8,268)
非控股權益應佔	88,778	—	(3,981)
支付予非控股權益之股息	—	—	—



### 3. 於附屬公司的投資(續)

(d) 擁有大部分權益之附屬公司(續)

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	國開農業
收入	62,643	—	15,450
銷售成本	(33,463)	—	(14,556)
年內虧損及綜合虧損總額	(151,451)	(4,659)	(3,915)
非控股權益應佔	(41,452)	(466)	(1,885)
支付予非控股權益之股息	—	—	—

於2017年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店 開發	瀋陽李相	國開農業
流動資產	1,750,404	—	10,411
非流動資產	1,086,323	—	20,995
流動負債	(1,193,202)	—	(856)
非流動負債	(298,938)	—	—
權益總額	1,344,587	—	30,550
非控股權益應佔	368,013	—	14,711

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	國開農業
流動資產	996,890	1,106,672	31,069
非流動資產	1,688,802	9,446	17,163
流動負債	(1,389,942)	(272,048)	(9,414)
非流動負債	(275,528)	(203,732)	—
權益總額	1,020,222	640,338	38,818
非控股權益應佔	279,235	64,034	18,692

2017年現金流量資料概要：

	上海金羅店 開發	瀋陽李相	國開農業
經營活動	144,954	597	(13,968)
投資活動	26	(22)	5,662
融資活動	(144,669)	7	—
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	311	582	(8,306)

## 財務報表附註

截至2017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)

(d) 擁有大部分權益之附屬公司 (續)

2016年現金流量資料概要：

	上海金羅店 開發	瀋陽李相	國開農業
經營活動	339,087	105	(7,737)
投資活動	8,819	(3)	54
融資活動	(351,899)	—	3,200
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(3,993)	102	(4,483)

### 4. 於合營公司的投資

	2017年	2016年
非上市股份	<b>99,225</b>	49,297

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
		2017年	2016年	2017年	2016年		
北京國萬置業有限公司(i)	中國 2016年10月31日	<b>50%</b>	50%	<b>50%</b>	50%	人民幣5億元	房地產
北京國原農業有限公司(ii)	中國 2017年9月12日	<b>50%</b>	—	<b>50%</b>	—	人民幣2,000萬元	農業
南京國發置業有限公司(iii)	中國 2017年11月27日	<b>49%</b>	—	<b>49%</b>	—	人民幣5,000萬元	房地產

- (i) 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2017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。
- (ii) 於2017年，國開農業就整體開發密雲區穆家峪鎮前栗園村項目，據此，北京國原農業有限公司(「北京國原」)成立。於2017年12月31日，北京國原的已發行股本為人民幣11,136,000元，由各訂約方等額出資。
- (iii) 於2017年，國開南京與明發集團南京房地產開發有限公司(「明發集團」)訂立協議，以整體發展位於南京雨花台區的吳尚一組地塊A項目，據此，成立合營公司南京國發置業有限公司(「南京國發」)。於2017年12月31日，南京國發的已發行股本為人民幣50,000,000元，明發集團出資人民幣25,500,000元，國開南京出資人民幣24,500,000元。



#### 4. 於合營公司的投資(續)

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：

##### 截至2017年12月31日止年度

	北京國原	南京國發	北京國萬	合計
流動資產	5,140	309,498	41,833	623,733
非流動資產	6,934	—	269,491	9,203
流動負債	(3,227)	(210,000)	(219,230)	(432,497)
非流動負債	—	—	—	—
權益	8,847	99,498	92,094	200,439
本集團擁有權權益比率	50%	49%	50%	—
投資賬面值	4,424	48,754	46,047	99,225

合營公司的損益及其他綜合收益表概要：

	北京國原	南京國發	北京國萬	合計
收入	120	—	186	306
銷售成本	(595)	—	—	(595)
管理費用	(1,813)	(2)	(8,484)	(10,299)
財務成本	—	—	—	—
除稅前虧損	(2,288)	(2)	(8,298)	(10,588)
所得稅開支	—	—	1,798	1,798
年內虧損淨額	(2,288)	(2)	(6,500)	(8,790)
年內綜合虧損總額	(2,288)	(2)	(6,500)	(8,790)
本集團分佔年內虧損	(1,144)	(1)	(3,250)	(4,395)

##### 截至2016年12月31日止年度

	北京國萬	長春汽車	合計
流動資產	228,541	—	228,541
非流動資產	468	—	468
流動負債	(130,414)	—	(130,414)
非流動負債	—	—	—
權益	98,595	—	98,595
本集團擁有權權益比率	50%	—	50%
投資賬面值	49,297	—	49,297

## 財務報表附註

截至2017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)

截至2016年12月31日止年度 (續)

合營公司的損益及其他綜合收益表概要：

	北京國萬	長春汽車	合計
管理費用	(1,874)	(259)	(2,133)
財務成本	—	(744)	(744)
除稅前虧損	(1,874)	(1,003)	(2,877)
所得稅開支	469	—	469
年內虧損淨額	(1,405)	(1,003)	(2,408)
年內綜合虧損總額	(1,405)	(1,003)	(2,408)
本集團分佔年內虧損	(703)	(501)	(1,204)

### 5. 收入

	附註	2017年	2016年
土地開發	(a)	<b>880,626</b>	21,862
城鎮化發展	(b)	<b>267,777</b>	205,841
貨物銷售		<b>3,391</b>	20,009
減：税金及附加費		—	(3,140)
		<b>1,151,794</b>	244,572

- (a) 截至2017年12月31日止年度，本集團土地開發的所有收入人民幣8.81億元(2016年：人民幣2,200萬元)已獲確認，其中人民幣28,716.3萬元(2016年：零)源自開發土地基礎設施，人民幣59,346.3萬元(2016年：人民幣2,200萬元)源自建設公共配套設施，其基於分配給已完工的土地基礎設施及公共配套設施的完工進度。
- (b) 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24,112.7萬元(2016年：人民幣19,372.9萬元)，投資基金分紅收入為人民幣1,464.6萬元(2016年：人民幣680.4萬元)，資產管理費收入為人民幣1,200.4萬元(2016年：人民幣530.8萬元)。



截至2017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)

城鎮化發展收入詳情呈列如下：

	2017年	2016年
<b>利息收入</b>		
國開雨花	<b>71,839</b>	64,235
丹陽PPP項目	<b>14,778</b>	24,878
丹陽新孟河項目	—	17,576
揚州空港新城項目	<b>36,786</b>	26,001
鄭州黑朱莊城中村改造項目	—	19,443
丹陽中北學院項目	<b>25,134</b>	7,382
秦皇島項目	<b>14,067</b>	5,451
常州高新經濟區	<b>25,835</b>	2,371
鎮江高新區保障房項目	<b>13,399</b>	5,236
其他項目	<b>39,289</b>	21,156
<b>分紅收入</b>		
國開(北京)新型城鎮化發展基金	<b>14,646</b>	6,804
<b>資產管理費</b>	<b>12,004</b>	5,308
	<b>267,777</b>	205,841

## 財務報表附註

截至2017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)

### 6. 其他收入及其他開支

#### 其他收入

	2017年	2016年
銀行存款利息收入	35,105	34,816
金融資產／負債公允價值變動引起的(虧損)／收益淨額	(3,909)	10,184
理財產品收益	31,357	—
出售物業、廠房及設備收益	476	—
其他	17,473	13,516
	<b>80,502</b>	58,516

#### 其他開支

	2017年	2016年
銀行手續費	121	97
預付土地租賃款、物業、廠房及設備處置淨虧損淨額	—	38,417
其他應收款項核銷	38,679	13,146
外匯虧損淨額	9,615	4,179
其他	515	1,719
	<b>48,930</b>	57,558



## 7. 按性質分類的開支

	2017年	2016年
土地開發成本	<b>384,468</b>	29,099
商品銷售成本	<b>6,778</b>	17,065
物業、廠房及設備折舊	<b>1,486</b>	2,477
預付土地租賃款項攤銷	<b>157</b>	377
審計費及非審計費	<b>7,499</b>	5,710
審計費		
— 本公司核數師	<b>3,800</b>	4,150
— 其他核數師	<b>2,871</b>	359
非審計費	—	—
— 本公司核數師	—	—
— 其他核數師	<b>827</b>	1,201
僱員福利	<b>63,072</b>	51,292
能源費用	<b>755</b>	930
廣告費用	<b>875</b>	801
租賃費用	<b>16,491</b>	12,439
物業管理服務開支	<b>3,821</b>	7,774
中介及專業服務費用	<b>11,155</b>	24,150
其他費用	<b>20,454</b>	20,257
銷售成本、銷售及管理費用總額	<b>517,010</b>	172,371

## 財務報表附註

截至2017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)

### 8. 財務成本

	2017年	2016年
銀行及其他借貸利息	17,387	26,138
優先擔保票據利息	74,994	75,406
歸屬於結構化主體其他利益持有人之利息(附註3b)	8,741	3,051
	101,122	104,595
減：資本化利息	(1,977)	—
	99,145	104,595

截至2017年12月31日止年度，借貸成本以每年4.88%的加權平均利率進行利息資本化(2016年：零)。

### 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新城、長春管委會的附屬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，總代價為人民幣11,353.8萬元，其中人民幣11,013.3萬元將確認為貸款並將於5年後償還。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，稅前年利率10%的利息收入。因此，對長春新城的50%股權終止確認，並確認了稅前年利率10%的貸款和應收賬款為人民幣11,013.3萬元。此後長春新城不再是合營公司。

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。



## 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。於2016年12月31日，總代價人民幣238,248,140元已悉數收到。

與出售日	享有長春新城 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。

## 財務報表附註

截至2017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入分析如下：

截至2016年12月31日止年度	已終止經營業務的	
	長春新城	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

### 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國管轄內的稅務居民，在中國內地取得的收入須繳納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。



## 10. 所得稅 (續)

### 中國內地預扣稅 (續)

所得稅的主要部份為：

	2017年	2016年
所得稅費用／(抵免)：		
當期所得稅	159,511	2,176
遞延稅項	(33,434)	(11,273)
預扣稅	17,375	12,748
損益賬內呈報之所得稅費用	143,452	3,651

所得稅費用／(抵免)及會計溢利乘以本集團適用所得稅稅率的積之間的對賬如下：

### 截至2017年12月31日止年度

	中國新城鎮 及英屬維京群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利	78,025		484,791		562,816	
按法定稅率計算的稅項	19,506	25.0%	121,198	25.0%	140,704	25.0%
子公司適用非法定稅率的影響	(19,506)	-25.0%	(9)	0.0%	(19,515)	-3.5%
就稅項用途不可扣減的支出	—	—	1,030	0.2%	1,030	0.2%
以前期間當期稅項的調整	—	—	3,823	0.8%	3,823	0.7%
利用以前年度未確認的						
稅務虧損	—	—	(3,740)	0.1%	(3,740)	0.1%
未確認的稅務虧損	—	—	3,775	-0.1%	3,775	-0.1%
預扣稅的影響*	17,375	22.3%	—	—	17,375	3.1%
損益及其他綜合收益表內 呈報的所得稅	17,375	22.3%	126,077	26.0%	143,452	25.5%

## 財務報表附註

截至2017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)

中國內地預扣稅 (續)

截至2016年12月31日止年度

	中國新城鎮 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稅務虧損	—	—	(5,962)	-11.2%	(5,962)	-8.4%
未確認稅務虧損	—	—	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2017年12月31日止年度，來自中國內地的非居民企業的收入達人民幣17,374.8萬元(2016年：人民幣12,747.5萬元)，按10%的預扣稅率，預扣稅費用為人民幣1,737.5萬元(2016年：人民幣1,274.8萬元)。

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。



## 10. 所得稅 (續)

遞延所得稅有關下列各項：

	合併財務狀況表		合併損益表	
	2017年	2016年	2017年	2016年
<b>遞延稅項資產／(負債)</b>				
可供出售金融資產公允價值變動	238	—	—	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融資產公允價值變動	(1,583)	(2,560)	977	(2,560)
待售土地開發暫時性差異	86,510	32,608	53,902	—
預提費用	1,752	1,504	248	(2,922)
可用於抵銷未來應課稅收入的虧損	—	31,363	(31,363)	16,755
應收款項減值撥備	14,219	4,549	9,670	—
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)	—	—
<b>遞延稅項資產淨額</b>	<b>79,985</b>	46,313		
<b>遞延所得稅抵免</b>			<b>33,434</b>	11,273

遞延稅項變動：

	2017年	2016年
<b>自1月1日</b>	<b>46,313</b>	35,040
確認為其他綜合收益之期內稅項收入	238	—
已於損益內確認之稅項收入	33,434	11,273
<b>於12月31日</b>	<b>79,985</b>	46,313
<b>遞延稅項資產</b>	<b>102,718</b>	70,023
<b>遞延稅項負債</b>	<b>(22,733)</b>	(23,710)

## 財務報表附註

截至2017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)

### 11. 股息

董事會建議派發截至2017年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0116港元(2016年：無)。本年度擬派末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

### 12. 本公司擁有人應佔溢利

截至2017年及2016年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利分別包括虧損人民幣1,260.8萬元及溢利人民幣87,667.6萬元，已於本公司財務報表內處理。

### 13. 每股溢利

以母公司普通股權持有人截至2017年及2016年12月31日止年度應佔溢利為基準計算的每股基本溢利金額。

以下反映計算每股基本及攤薄後盈利所用的溢利及股份數據：

	2017年	2016年
母公司普通股權持有人應佔溢利		
持續經營業務	<b>335,614</b>	104,544
已終止經營業務	—	218,111
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	<b>335,614</b>	322,654
用於計算每股基本及攤薄後溢利的普通股加權平均數目	<b>9,741,230,583</b>	9,846,119,747
每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	<b>0.0345</b>	0.0328
持續經營業務每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	<b>0.0345</b>	0.0106
已終止經營業務每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	—	0.0222

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日有效要約回購並註銷。



## 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，本公司將此類持作待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。所有的剝離工作都已在2016年完成，本集團的財務報表中終止確認已終止經營業務。

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
收入	14.a	116,612
銷售成本		(60,745)
<b>毛利</b>		55,867
其他收入		907
銷售及分銷成本		(11,542)
管理費用		(44,988)
其他開支		(707)
<b>已終止經營業務的經營虧損</b>		(463)
財務成本	14.b	(33,602)
<b>已終止經營業務除稅前虧損</b>		(34,065)
所得稅		—
<b>已終止經營業務的期內虧損</b>		(34,065)
出售已終止經營業務的資產及負債的除稅後收益	9	301,277
<b>已終止經營業務的年內溢利</b>		267,212

## 財務報表附註

截至2017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
物業開發	53,867
酒店業務	12,943
高爾夫業務	15,729
投資物業租賃	10,333
醫院業務	33,902
其他	—
減：營業稅及附加稅	(10,162)
總計	116,612

- 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
須於5年內全數償還的銀行及其他借貸利息	41,167
減：資本化利息	(7,565)
	33,602

- 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
經營	612,647
投資	(11,418)
融資	(556,216)
淨現金流入	45,013

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



## 15. 貸款及應收款項類投資

	2017年	2016年
國開雨花項目	490,000	490,000
丹陽洩洪航道工程PPP項目	—	200,000
丹陽新孟河項目	—	—
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	300,000
秦皇島項目	150,587	150,868
揚州市邗江區基礎設施建設項目	300,000	—
江蘇宿遷洋河新區包裝產業園區建設項目	100,000	—
揚州市新城河邗江段支流綜合整治項目	200,000	—
兗州工業園項目	190,000	—
高郵PPP項目	68,150	—
揚州三河六岸項目	150,000	—
其他貸款	136,409	126,409
	<b>2,085,146</b>	2,067,277
未來12個月到期分類為流動資產的金額	<b>790,000</b>	1,000,000
分類為非流動資產的金額	<b>1,295,146</b>	1,067,277

於2017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%（2016年：7.98%至17.07%）。部分投資的合同安排為明股實債。

## 財務報表附註

截至2017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)

### 16. 可供出售金融資產

	2017年	2016年
未上市股權投資		
— 成本	<b>36,000</b>	32,000
— 公允價值變動	<b>(951)</b>	—
	<b>35,049</b>	32,000

於2015年7月，本公司之附屬公司國開南京訂立了以人民幣3,200萬元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，並伴有金額達人民幣550萬元的或有對價。於2017年11月，國開南京根據購買協議中約定的條件和條款，支付了或有對價人民幣400萬元。

### 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	2017年	2016年
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產			
— 基金	(a)	<b>83,600</b>	98,610
— 理財產品	(b)	<b>458,000</b>	720,063
		<b>541,600</b>	818,673

(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(北京)承諾出資人民幣1.5億元，佔總基金規模的1.5%。於2017年12月31日，國開新城(北京)出資本金人民幣7,434.9萬元(2016年：人民幣8,544.9萬元)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，2017年確認公允價值變化引起的損失為人民幣400萬元。

(b) 於2017年，國開新城(北京)購買上海浦東發展銀行理財產品以作短期現金管理，截至2017年12月31日持有理財產品共計人民幣4.58億元。

於2016年，國開新城(北京)購買中國工商銀行及交通銀行理財產品以作短期現金管理，截至2016年12月31日持有理財產品共計人民幣7.2億元。



## 18. 物業、廠房及設備

	樓宇	傢具、裝修 及設備	汽車	總計
<b>原值</b>				
於2016年1月1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
添置	2,733	1,517	377	4,627
收購附屬公司	—	—	—	—
出售	—	(602)	(2,539)	(3,141)
於2017年12月31日	15,862	10,202	9,082	35,146
<b>累計折舊</b>				
於2016年1月1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
年內撥備	485	867	134	1,486
收購附屬公司	—	—	—	—
出售	—	(301)	(2,390)	(2,691)
於2017年12月31日	6,932	7,991	8,300	23,223
<b>減值</b>				
於2016年1月1日	—	—	—	—
年內確認	—	—	—	—
於2016年12月31日	—	—	—	—
年內確認	—	—	—	—
於2017年12月31日	—	—	—	—
<b>賬面淨值</b>				
於2016年1月1日	37,765	1,010	1,017	39,792
於2016年12月31日	6,682	1,862	688	9,232
於2017年12月31日	8,930	2,211	782	11,923

## 財務報表附註

截至2017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：

	2017年	2016年
於中國內地，以下列租約持有：		
— 10年至50年的租約	2,395	2,552
	2017年	2016年
於年初	2,552	11,657
處置	—	(8,728)
於損益賬扣除的攤銷	(157)	(377)
於年終	2,395	2,552

### 20. 待售土地開發

	2017年	2016年
按成本及可變現淨值較低者為準：		
中國內地	1,296,166	1,562,429

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. 預付賬款

	附註	2017年	2016年
預付賬款，非流動	(a)	200,000	—
預付賬款，流動	(b)	9,446	3,068

- (a) 於2017年11月28日，本公司之全資附屬公司國開新城(北京)、摩托羅拉(北京)移動技術有限公司(「轉讓方」)以及聯想移動通信軟件(武漢)有限公司(「目標公司」)簽署了股權轉讓及合作框架協議(「框架協議」)。據此，國開新城(北京)同意以人民幣3億元的價款收購轉讓方在目標公司享有的全部股東權益。根據框架協議，該筆交易需在該框架協議簽署生效後70日內完成。於2018年2月7日，國開新城(北京)、轉讓方及目標公司簽署了補充協議，將交易執行時間延長至190日。此次股權轉讓交易的主要目的是讓本集團獲取目標公司的商用物業。根據框架協議，國開新城(北京)承擔目標公司的目標債務人民幣6.2億元，並約定承擔目標公司商用物業的建設費用人民幣3.2億元。

根據框架協議支付安排的相關條款，截至2017年年底國開新城(北京)已預付股權轉讓價款的人民幣2億元。

- (b) 於2017年12月31日，預付賬款主要包括人民幣153.7萬元的本集團總部房租及物業管理費用、人民幣198.5萬元的上海金羅店裝修費用以及循環貸款融資費用人民幣406萬元。

於2016年12月31日，預付賬款主要為人民幣306.8萬元的本集團總部房租及物業管理費用。

## 財務報表附註

截至2017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. 其他應收款項

	附註	2017年	2016年
其他應收款項			
出售淨代價			
— 無錫項目		<b>59,940</b>	59,940
— 沈陽項目	(i)	—	154,653
— 新城鎮採購有限公司及其子公司	(i)	—	21,592
應收款項：			
— 無錫項目	(i)	<b>43,977</b>	336,656
— 上海項目	(i)	—	208,471
— 沈陽項目	(i)	—	33,743
貸款及應收款項類投資應收利息		<b>71,778</b>	72,639
應收合營公司款項	(ii)	<b>309,634</b>	94,214
應收上置控股	(i)	<b>227,703</b>	—
保證金	(iii)	<b>133,380</b>	—
應收已處置子公司款項	(i)	<b>24,384</b>	43,867
其他	(i*)	<b>23,721</b>	44,470
其他應收款項淨額		<b>894,517</b>	1,070,245

(i) 2017年本集團與上置控股簽署了一系列協議，就剝離資產有關的往來餘額抵銷。於2017年12月31日，應收上置控股的餘額乃由於抵銷了2016年12月31日剝離資產預收賬款人民幣53,897.5萬元之後的結果。

\* 有關剝離資產的其他應收款項人民幣2,226.5萬元，該項金額於2016年12月31日列屬於「其他」，此亦體現在剝離資產有關的往來餘額抵銷協議中。

(ii) 於2017年12月31日，應收合營公司款項包括，國開南京向南京國發，以及由國開新城(北京)向北京國萬分別提供股東借款人民幣2.10億元及人民幣9,945萬元，以促進其日常經營，免息且即期償還。

(iii) 於2017年，國開新城(北京)為邛崃市蘆山重建項目向成都農村產權交易所支付投標保證金人民幣13,338萬元。



## 23. 應收賬款

	2017年	2016年
待售土地開發產生的應收款項	<b>1,272,295</b>	45,218
其他	<b>3,521</b>	17,190
應收賬款淨額	<b>1,275,816</b>	62,408

應收賬款的賬齡分析如下：

	2017年		
	應收賬款	減：減值撥備	應收賬款淨額
6個月內	<b>1,234,197</b>	—	<b>1,234,197</b>
6個月至1年	—	—	—
1年至2年	<b>3,521</b>	—	<b>3,521</b>
2年至3年	—	—	—
3年以上	<b>38,098</b>	—	<b>38,098</b>
	<b>1,275,816</b>	—	<b>1,275,816</b>

	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

以上結餘為無抵押及免息。

## 財務報表附註

截至2017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)

### 24. 現金及銀行結餘

	2017年	2016年
庫存現金	61	48
原於三個月內到期的短期存款	295,004	946,609
銀行現金	1,237,200	1,402,740
現金及現金等價物	1,532,265	2,349,397
受限制銀行存款	—	—
	1,532,265	2,349,397

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。

於2017年12月31日，並無受限制銀行存款(2016年：零)，作為銀行借貸的抵押。

按以下貨幣計值的現金及存款的賬面值載列如下：

以下貨幣的人民幣等值：	2017年	2016年
新加坡元	19	248
人民幣	1,342,152	1,824,441
港元	3,630	4,361
美元	186,464	520,347
	1,532,265	2,349,397

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。

### 25. 股本

本集團及本公司

	2017年		2016年	
	股份數目 (千股)	金額*	股份數目 (千股)	金額*
法定普通股	20,000,000		20,000,000	
已發行及繳足普通股：				
年終股本	9,726,246	4,070,201	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。



## 26. 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2016年1月1日、2016年12月31日	224,032	163,433	191,805	579,270
少數股東減資	—	—	(10,733)	(10,733)
分佔合營公司儲備	—	—	24,255	24,255
於2017年12月31日	224,032	163,433	205,327	592,792

### 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2016年1月1日、2016年及2017年12月31日	1,557,445	163,433	191,805	1,912,683

所有其他儲備載於合併權益變動表內。

#### 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人民幣57,927萬元、分佔合營公司南京國發綜合收益以外的權益變動人民幣2,425.5萬元及與瀋陽李相的非控股權益進行權益交易人民幣1,073.3萬元。

## 財務報表附註

截至2017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. 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2017年12月31日止年度，優先擔保票據的賬面值的變動如下：

	2017年	2016年
年初	<b>1,304,973</b>	1,301,460
發行優先擔保票據的所得款項淨額	—	—
應計利息費用	<b>74,994</b>	75,406
利息支付	<b>(71,304)</b>	(71,893)
年末	<b>1,308,663</b>	1,304,973
應計票據利息(附註31)	<b>10,772</b>	10,772
分類為流動負債	<b>1,297,891</b>	—
分類為非流動負債	—	1,294,201

### 28. 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詳情如下：

	2017年	2016年
銀行及其他借貸 — 有擔保	<b>348,938</b>	325,528
其他借貸 — 無抵押及無擔保	—	470,950
	<b>348,938</b>	796,478

計息銀行及其他借貸須按如下償還：

	2017年	2016年
6個月內	<b>35,000</b>	505,950
6個月至9個月	—	—
9個月至12個月	<b>15,000</b>	15,000
1年至2年	<b>85,000</b>	50,000
2年至5年	<b>213,938</b>	225,528
5年以上	—	—
	<b>348,938</b>	796,478

本集團以人民幣計值的計息銀行借貸於截至2017年12月31日止年度按4.41%至5.09%的浮動年利率計息(2016年：按4.41%至5.09%的浮動年利率計息)。



## 28. 計息銀行及其他借貸 (續)

### 銀行及其他借貸 — 有擔保

於2017年12月31日，人民幣34,893.8萬元的銀行借貸由國開金融擔保(2016年：人民幣32,552.8萬元)。

### 其他借貸 — 無抵押及無擔保

本集團的無抵押其他借貸人民幣32,095萬元由關聯方國開國際控股提供，已於2017年全部還清(2016年：人民幣32,095萬元)。另一其他借貸人民幣1.5億元，由上海羅店古鎮置業有限公司提供的免息貸款，已於2017年全部還清(2016年：人民幣1.5億元)。

## 29. 遞延收入

	附註	2017年	2016年
來自以下各項的遞延收入：			
待售土地開發	(i)	<b>706,365</b>	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。

## 30. 應付賬款

	2017年	2016年
應付待售土地開發	<b>147,464</b>	105,814
其他	<b>137</b>	8,652
	<b>147,601</b>	114,466

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	2017年	2016年
1年內	<b>45,640</b>	31,728
1至2年	<b>23,213</b>	136
2年以上	<b>78,748</b>	82,602
	<b>147,601</b>	114,466

應付賬款為不計息。

## 財務報表附註

截至2017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. 其他應付款項及應計費用

	2017年	2016年
薪酬及福利	21,734	13,400
優先擔保票據應計票面利息(附註27)	10,772	10,772
其他應付稅項：		
應付營業稅	12,715	12,715
應付房產稅	—	31
應付增值稅	1,628	10,417
其他雜項稅	2,370	2,092
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	2,412
應付關聯方餘額(附註34(a))	440	8,131
應付中介及專業服務費用	5,262	17,709
應付已處置實體款項	69	34,098
應付無錫項目	42,250	—
應付瀋陽李相資本金歸還款項	74,919	—
其他	86,912	72,935
	<b>287,960</b>	211,189

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。

### 32. 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3b所述，本集團已合併兩個結構化主體江蘇基金及江廣基金。於2017年12月31日，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已向江蘇基金出資人民幣1.19億元(2016年：人民幣1.19億元)。中民公司作為唯一優先層有限合夥人已向江廣基金出資人民幣7,000萬元(2016年：零)。其他權益持有人持有的利益在本集團的財務報表中呈列為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。



### 33. 僱員福利及董事薪酬

#### 僱員福利(包括董事)

	2017年	2016年
計入行政費用：		
工資及薪金	25,888	26,180
社會福利(退休金除外)	4,783	4,807
退休金 — 界定供款計劃	4,016	3,776
員工福利及花紅	28,385	16,529
	<b>63,072</b>	51,292

#### 董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	2017年	2016年
袍金	1,278	1,264
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,889	3,265
以股權結算購股權開支	—	—
退休金計劃供款	—	—
	<b>5,167</b>	4,529

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：

截至2017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	—	693	—	693
劉賀強	—	1,043	—	1,043
楊美玉	—	701	—	701
任曉威	—	759	—	759
施冰*	—	693	—	693
陳頌國	408	—	—	408
江紹智	359	—	—	359
張浩	225	—	—	225
葉怡福	286	—	—	286
	<b>1,278</b>	<b>3,889</b>	—	<b>5,167</b>

\* 於2016年獲委任為董事。

## 財務報表附註

截至2017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. 僱員福利及董事薪酬 (續)

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。

誠如上表所列，董事並無放棄任何薪酬。

#### 五名最高薪酬僱員

本年度本集團五名最高薪酬僱員包括一名董事(2016年：零)，其薪酬詳情載於上文董事薪酬。本年度其餘四名(2016年：五名)最高薪酬非董事僱員之酬金詳情如下：

	2017年	2016年
薪金、津貼及實物福利	<b>4,756</b>	5,869
退休金計劃供款	<b>89</b>	70
	<b>4,845</b>	5,939

非董事最高薪酬僱員之酬金介乎以下組別之人數如下：

	2017年	2016年
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	<b>1</b>	1
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	<b>2</b>	3
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	<b>1</b>	1
	<b>4</b>	5



### 34. 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54.98%)。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

	2017年	2016年
<b>其他應付款項</b>		
黑鷹(上海)	—	5,000
國開國際	47	2,933
國開金融	393	198
	<b>440</b>	8,131
<b>預收</b>		
黑鷹(上海)	—	538,975
<b>其他借款</b>		
國開國際	—	320,950
	<b>440</b>	868,056

#### (b) 應收關聯方款項

	2017年	2016年
<b>其他應收款項</b>		
北京國萬	99,450	94,214
上置控股	227,703	451,579
北京國原	184	—
南京國發	210,000	—
黑鷹(上海)	—	10,530
黑鷹顧問	—	21,592
	<b>537,337</b>	577,915

## 財務報表附註

截至2017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. 關聯方披露 (續)

- (c) 除附註34(a)及附註34(b)以上所詳述的交易外，本集團於截至2017年及2016年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	2017年	2016年
國開金融作出的財務擔保	(i)	<b>348,938</b>	325,528
向長春凱達轉讓長春新城股權	9	—	110,133
向黑鷹(上海)收取的貸款	(ii)	—	(70,488)
自黑鷹(上海)收取的利息	(ii)	—	6,752
(支付予)國開國際/自國開國際收取的貸款	(iii)	<b>(320,950)</b>	320,950
支付予國開國際的利息	(iii)	<b>2,760</b>	2,837
自國開基金收到的資本	(iv)	—	6,000
向國開基金分派的利息	(iv)	<b>696</b>	265

附註：

- (i) 於2017年12月31日，人民幣348,938,000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2017年12月31日，本公司已悉數支付國開國際46,266,000美元(相當於人民幣320,950,000元)的本金，亦已確認應付利息541,000美元(相當於人民幣2,760,000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。截至2017年12月31日止年度，江蘇基金向國開基金分派利息人民幣696,000元(2016年：人民幣265,000元)。

- (d) 本集團主要管理人員的補償金：

	2017年	2016年
短期僱員福利	<b>10,806</b>	10,398
退休後福利	<b>89</b>	70
	<b>10,895</b>	10,468

董事薪酬的進一步詳情載於附註33。



## 35. 承諾

### (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：

	2017年	2016年
有關待售土地開發的承諾：		
已簽約但未撥備	355,314	155,707
已批准但未簽約	4,613,843	4,536,332
有關各種投資的承諾：		
已簽約但未撥備	1,402,051	84,551
已批准但未簽約	—	—
有關出資的承諾：		
已簽約但未撥備	204,432	200,000
已批准但未簽約	—	—
總計	6,575,640	4,976,590

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2017年12月31日，本集團關於各項投資的承諾為人民幣1,402,051,000元(2016年：人民幣84,551,000元)。

於2017年12月31日，本集團關於出資的承諾為人民幣204,432,000元(2016年：人民幣200,000,000元)。

### (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年至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：

	2017年	2016年
1年內	16,087	15,973
1至2年	14,541	16,371
2至5年	5,328	20,335
5年以上	—	4,135
總計	35,956	56,814

## 財務報表附註

截至2017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. 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；及
- 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或虧損為基礎衡量，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，如有)佔土地開發分部截至2017年12月31日止年度收入的100%(2016年：100%)。



### 36. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：

	截至2017年12月31日止年度				合計
	土地開發	城鎮化投資	其他	調整及對銷	
<b>分部業績</b>					
對外銷售額	880,626	267,777	3,391	—	1,151,794
分部間銷售額	—	—	—	—	—
分部銷售總額	880,626	267,777	3,391	—	1,151,794
<b>業績</b>					
折舊	(638)	(571)	(277)	—	(1,486)
攤銷	(157)	(320)	(1)	—	(478)
分佔合營公司的虧損	(3,250)	—	(1,145)	—	(4,395)
分部溢利／(虧損)	439,814	221,490	657	(99,145) <sup>1</sup>	562,816
分部資產	2,588,800	4,257,560	1,149,746	102,718 <sup>2</sup>	8,098,824
分部負債	1,017,429	246,590	67,215	2,162,376 <sup>3</sup>	3,493,610
<b>其他披露資料</b>					
於合營公司投資	94,801	—	4,424	—	99,225
資本性開支 <sup>4</sup>	3,132	1,398	97	—	4,627

1 持續經營業務各經營分部的溢利／(虧損)並不包括人民幣9,914.5萬元的財務成本。

2 分部內的資產並不包括人民幣10,271.8萬元的遞延稅項資產，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49,281.4萬元應付當期所得稅負債、人民幣129,789.1萬元的優先擔保票據、人民幣34,893.8萬元的計息銀行貸款及其他借貸及人民幣2,273.3萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

4 持續經營業務的資本性開支為人民幣462.7萬元的新增物業、廠房及設備。

## 財務報表附註

截至2017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. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：(續)

	截至2016年12月31日止年度				合計
	土地開發	城鎮化投資	其他	調整及對銷	
<b>分部業績</b>					
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
<b>業績</b>					
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)
<b>分部(虧損)/溢利</b>	<b>(64,191)</b>	<b>163,824</b>	<b>75,766</b>	<b>(104,595)<sup>1</sup></b>	<b>70,804</b>
<b>分部資產</b>	<b>2,027,080</b>	<b>3,544,264</b>	<b>2,470,604</b>	<b>70,023<sup>2</sup></b>	<b>8,111,971</b>
<b>分部負債</b>	<b>1,080,585</b>	<b>178,964</b>	<b>76,426</b>	<b>2,498,129<sup>3</sup></b>	<b>3,834,104</b>
<b>其他披露資料</b>					
於合營公司投資	49,297	—	—	—	49,297
資本性開支 <sup>4</sup>	3	669	85	—	757

1 持續經營業務各經營分部的溢利/(虧損)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負債、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性開支為人民幣75.7萬元的新增物業、廠房及設備。



## 37. 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。

	2017年	2016年
利率增加／(減少)(基點)	100/(100)	100/(100)
除稅前溢利增加／(減少)	11,022/(11,022)	27,612/(27,612)

### 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186,464,000元的美元現金及銀行結餘(附註24)。

## 財務報表附註

截至2017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. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 中國政府頒佈的外匯管制規例及法規產生的匯率風險 (續)

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。

	2017年	2016年
美元利率增加／(減少)	10%/(10%)	10%/(10%)
除稅前溢利增加／(減少)	18,646/(18,646)	19,940/(19,940)

#### 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2017年及2016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22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、22及23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。

2017年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	無訂明合約		總計
					5年以上	到期日期	
計息貸款及其他借貸	—	4,253	61,446	316,854	—	—	382,553
優先擔保票據	—	—	1,335,750	—	—	—	1,335,750
應付賬款	133,172	—	—	—	—	14,429	147,601
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	—	—	12,860	202,186	—	—	215,046
其他負債	211,841	—	—	—	—	—	211,841
	345,013	4,253	1,410,056	519,040	—	14,429	2,292,791



### 37. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動性風險(續)

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
以公允價值計量且其變動							
計入當期損益的金融負債	—	—	8,065	131,580	—	—	139,645
其他負債	131,956	—	—	—	—	—	131,956
	381,125	328,316	140,407	1,766,986	—	15,297	2,632,131

#### 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：

	2017年	2016年
計息銀行及其他借貸	348,938	796,478
優先擔保票據	1,297,891	1,294,201
減：現金及銀行結餘	(1,532,265)	(2,349,397)
債務淨額	114,564	(258,718)
資本：		
權益總額	4,605,214	4,277,867
資本及債務淨額	4,719,778	4,019,149
資本負債比率	2.43%	-6.44%

#### 所持抵押品

於2016年及2017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2017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. 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	2017年	2016年
可供出售金融資產	35,049	32,000
其他應收款項	894,517	1,070,245
應收賬款	1,275,816	62,408
貸款及應收款項	2,085,146	2,067,277
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	541,600	818,673
現金及銀行結餘	1,532,265	2,349,397
	<b>6,364,393</b>	6,400,000
<b>金融負債</b>		
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	188,268	118,551
按攤餘成本入賬的金融負債		
— 計息銀行及其他借貸	348,938	796,478
— 優先擔保票據	1,297,891	1,294,201
— 應付賬款	147,601	114,466
— 其他	211,841	131,956
	<b>2,194,539</b>	2,455,652

### 39. 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。

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。

#### 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)



### 39. 公允價值及公允價值層級 (續)

#### 公允價值層級 (續)

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2017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	重大的可觀察 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 (第三級)
<b>按公允價值計量的資產／負債：</b>					
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)	2017年12月31日	<b>541,600</b>	—	<b>541,600</b>	—
可供出售金融資產(附註16)	2017年12月31日	<b>35,049</b>	—	<b>35,049</b>	—
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債(附註32)	2017年12月31日	<b>188,268</b>	—	<b>188,268</b>	—

於截至2017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	重大的可觀察 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 (第三級)
<b>按公允價值計量的資產／負債：</b>					
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32)	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。

## 財務報表附註

截至2017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)

### 40. 融資活動所產生的負債變動

	2017年				2017年
	1月1日	現金流量	外匯變動	其他	12月31日
計息貸款及借貸	<b>796,478</b>	<b>(445,584)</b>	<b>(3,766)</b>	<b>1,810</b>	<b>348,938</b>
優先擔保票據	<b>1,294,201</b>	—	—	<b>3,690</b>	<b>1,297,891</b>
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債	<b>118,551</b>	<b>70,000</b>	—	<b>(283)</b>	<b>188,268</b>
<b>來自融資活動的負債總額</b>	<b>2,209,230</b>	<b>(375,584)</b>	<b>(3,766)</b>	<b>5,217</b>	<b>1,835,097</b>

	2016年		外匯變動	出售		2016年
	1月1日	現金流量		附屬公司	其他	12月31日
計息貸款及借貸	674,030	102,197	18,753	—	1,498	796,478
優先擔保票據	1,290,490	—	—	—	3,711	1,294,201
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債	—	118,500	—	—	51	118,551
計息貸款及借貸 — 持作出售	1,177,090	(512,806)	—	(664,284)	—	—
<b>來自融資活動的負債總額</b>	<b>3,141,610</b>	<b>(292,109)</b>	<b>18,753</b>	<b>(664,284)</b>	<b>5,260</b>	<b>2,209,230</b>



## 41. 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	2017年	2016年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		<b>5,051,344</b>	5,051,344
物業、廠房及設備		<b>74</b>	100
分類為貸款及應收款項類投資		<b>68,150</b>	—
其他資產		<b>349</b>	—
<b>非流動資產總額</b>		<b>5,119,917</b>	5,051,444
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		<b>381,391</b>	180,387
現金及銀行結餘		<b>492,059</b>	950,324
<b>流動資產總額</b>		<b>873,450</b>	1,130,711
<b>資產總額</b>		<b>5,993,367</b>	6,182,155
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
母公司權益持有人：			
股本	25	<b>4,070,201</b>	4,110,841
其他儲備	26	<b>1,912,683</b>	1,912,683
累計虧損		<b>(1,042,743)</b>	(1,030,135)
<b>權益總額</b>		<b>4,940,141</b>	4,993,389
<b>流動負債</b>			
其他借貸		—	320,950
其他應付款項及應計款項		<b>14,742</b>	31,822
應付附屬公司款項		<b>1,038,484</b>	835,994
<b>流動負債總額</b>		<b>1,053,226</b>	1,188,766
<b>負債總額</b>		<b>1,053,226</b>	1,188,766
<b>權益及負債總額</b>		<b>5,993,367</b>	6,182,155
<b>流動負債淨額</b>		<b>(179,776)</b>	(58,055)
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>4,940,141</b>	4,993,389

魏維  
非執行主席

劉賀強  
行政總裁

## 財務報表附註

截至2017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)

### 41. 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日及2017年1月1日	1,912,683	(1,030,135)	882,548
綜合虧損總額	—	(12,608)	(12,608)
於2017年12月31日	1,912,683	(1,042,743)	869,940

於截至2017年及2016年12月31日止年度，其他儲備並無變動。

### 42. 報告期後事項

2018年1月21日，國開南京、新城鎮控股、四川中西置業有限公司(「四川中西」)及南京國英中西建設開發有限公司(「合營公司」)簽訂合作協議，依照該協議，國開南京、新城鎮控股、四川中西同意將分別向合營公司增資人民幣3,454萬元、人民幣7,326萬元和人民幣11,220萬元，在增資後註冊資本中分別約持股15.7%、33.3%和51%。國開南京在合營公司取得土地使用權證書後，有權向四川中西以人民幣220萬元的價格再收購合營公司1%的股權。

合營公司的主要業務為建設及開發提供覆蓋學前教育到高中的一體化民辦教育的學校，並於學校建成後從運營方取得長期租金回報。

於同日，本公司間接全資附屬公司新城鎮教育訂立認購協議，認購及購買開元教育基金有限公司(「開元基金」)的權益，金額為4,000萬美元(相當於3.12億港元)。開元基金定位於提供具有國際課程要素的私立教育解決方案。

### 43. 批准財務報表

該等財務報表已於2018年3月22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

股份代號 : 1278