

二零一七年

中期報告



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

香港股份代號: 1278

革故鼎新
厚積薄發

推進新型城鎮化建設

目錄

2	公司資料
4	項目一覽
7	集團財務摘要
8	中期合併損益及其他綜合收益表
10	中期合併財務狀況表
12	中期合併現金流量表
14	中期合併權益變動表
15	財務報表附註
36	管理層討論及分析
45	補充資料



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

公司秘書

郭兆文先生

業務地址

香港九龍

柯士甸道西一號

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

公司資料

法律顧問

史密夫斐爾律師事務所

富而德律師事務所

Winston & Strawn LLP

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

委任日期：2007年11月20日

主管合夥人：梁成杰先生

自2016年9月21日起

聯交所上市

香港聯合交易所有限公司

股份名稱：中國新城鎮

股份代號：1278

每手買賣單位：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

上海浦東發展銀行

交通銀行股份有限公司

土地開發項目

以下所有項目皆位於中華人民共和國（「中國」）

上海羅店項目（擁有72.63%權益）

- 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」

北京門頭溝區軍莊鎮項目（擁有50%權益）

- 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企業有限公司合資成立項目公司（持有50%股權），將獲獨家授權負責東區項目的整體開發經營。項目公司將從相關村集體承繼承包農用地，並通過村合作社以村企合作方式開發運營集體建設用地。

項目一覽

南京雨花項目

- 總佔地面積21.4平方公里
- 兩橋區域(鐵心橋—西善橋)位於雨花台區的核心位置，未來將成為雨花台區級商業中心，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，體現了國開金融有限責任公司的資源優勢及支持力度
- 長江三角洲地區為中國最具經濟發展潛力及活力的區域之一，也是本集團業務拓展的目標區域之一，蘊含大量的城鎮化建設項目機會，為本集團提供多樣化的投資契機。

揚州空港項目

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

瀋陽李相項目(擁有90%權益)

- 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，其將會轉型為「新中心、新地標、新樞紐及新動力」；主辦2013年全國運動會

集團財務摘要

財務摘要

截至2017年
6月30日
止六個月
(未經審核)

營業收入(人民幣千元)	396,709
營業費用(人民幣千元)	(214,670)
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	116,662
每股基本盈利(人民幣元)	0.0120

中期業績

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」或「中國新城鎮」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2017年6月30日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期合併財務報表連同2016年同期之比較數字。本公司審計委員會(「審計委員會」)已審閱報告期間之未經審核中期財務報表。

中期合併損益及其他綜合收益表

截至2017年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣(「人民幣」)千元列示)

截至6月30日止六個月			
	附註	2017年	2016年
		(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務			
營業收入		396,709	108,014
收入	5	357,108	82,297
其他收入	6	39,601	25,717
營業費用		(214,670)	(95,340)
銷售成本		(117,292)	—
銷售及管理費用		(41,577)	(44,028)
財務成本	8	(49,268)	(50,024)
其他開支	7	(6,533)	(1,288)
經營溢利		182,039	12,674
處置附屬公司及合營公司收益		—	99,534
分佔合營公司的(虧損)/溢利		(860)	4
持續經營業務除稅前溢利		181,179	112,212
所得稅	9	(47,586)	(11,903)
持續經營業務除稅後溢利		133,593	100,309
已終止經營業務			
期內已終止經營業務除稅後虧損		—	(24,648)
處置已終止經營業務資產及負債之除稅後收益		—	25,306
期內溢利		133,593	100,967
其他綜合收益/(虧損)			
後續期間重分類至損益的其他綜合收益			
/(虧損)，			
扣除稅項：			
可供出售金融資產淨虧損		(62)	—
期內其他綜合虧損，扣除稅項		(62)	—
期內綜合收益總額，扣除稅項		133,531	100,967

中期合併損益及其他綜合收益表

截至2017年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣(「人民幣」)千元列示)

		截至6月30日止六個月	
		2017年	2016年
		(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
母公司權益持有人		116,662	111,827
非控股權益		16,931	(10,860)
		133,593	100,967
以下人士應佔綜合溢利／(虧損)總額：			
母公司權益持有人		116,600	111,827
非控股權益		16,931	(10,860)
		133,531	100,967
母公司普通股權持有人應佔每股溢利：			
每股基本盈利(人民幣元)	11	0.0120	0.0114
每股攤薄盈利(人民幣元)	11	0.0120	0.0114

中期合併財務狀況表

於2017年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

本集團

	附註	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資		48,437	49,297
貸款及應收款項	12	1,145,290	1,067,277
可供出售金融資產		31,917	32,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	13	825,365	818,673
物業、廠房及設備		9,311	9,232
預付土地租賃款項		2,474	2,552
遞延稅項資產		37,437	70,023
其他資產		10,037	9,085
非流動資產總額		2,110,268	2,058,139
流動資產			
待售土地開發	14	1,514,096	1,562,429
預付款項		4,091	3,068
其他流動資產		6,547	6,285
其他應收款項	15	1,178,038	1,070,245
應收賬款	16	55,288	62,408
貸款及應收款項	12	1,300,000	1,000,000
現金及銀行結餘		1,293,121	2,349,397
流動資產總額		5,351,181	6,053,832
資產總額		7,461,449	8,111,971

中期合併財務狀況表

於2017年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

		本集團	
		2017年	2016年
		6月30日	12月31日
		(未經審核)	(經審核)
權益			
母公司權益持有人：			
股本		4,070,201	4,110,841
儲備		579,208	579,270
累計虧損		(659,838)	(776,500)
		3,989,571	3,913,611
非控股權益		381,187	364,256
權益總額		4,370,758	4,277,867
非流動負債			
優先擔保票據	18	1,296,025	1,294,201
計息銀行及其他借貸	18	275,273	275,528
遞延稅項負債		23,710	23,710
非流動負債總額		1,595,008	1,593,439
流動負債			
計息銀行及其他借貸	18	50,000	520,950
應付賬款	17	118,709	114,466
其他應付款項及應計款項		164,136	211,189
預收剝離資產款項		538,975	538,975
土地開發產生的遞延收入		121,147	352,794
當期所得稅負債		384,352	383,740
以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融負債		118,364	118,551
流動負債總額		1,495,683	2,240,665
負債總額		3,090,691	3,834,104
權益及負債總額		7,461,449	8,111,971
流動資產淨額		3,855,498	3,813,167
資產總額減流動負債		5,965,766	5,871,306

中期合併現金流量表

截至2017年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至6月30日止六個月

2017年

2016年

(未經審核) (未經審核)

經營活動現金流量

持續經營業務除稅前溢利	181,179	112,212
已終止經營業務除稅前溢利	—	658
除稅前溢利	181,179	112,870
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	378	2,315
預付土地租賃款項攤銷	78	189
貸款及應收款項利息收入	(117,022)	(83,479)
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	(5,721)	—
無形資產攤銷	189	132
處置預付土地租賃款項、物業、廠房及 設備虧損	504	—
處置附屬公司及合營公司之收益	—	(124,840)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產／負債公允價值變動引起的 虧損／(收益)淨額	4,115	(1,472)
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	3,834	—
分佔合營公司之虧損／(收益)	860	(4)
銀行存款利息收入	(22,701)	(19,221)
銀行及其他借貸利息開支	8,349	37,498
優先擔保票據利息開支	37,085	37,497
外匯虧損	2,280	556
營運資本變化前經營溢利／(虧損)	93,407	(37,959)
預付土地租賃款項減少	—	2,910
待售開發中物業增加	—	(28,011)
待售土地開發減少／(增加)	48,333	(6,056)
預付款項增加	(1,023)	(16,936)
其他應收款項及其他流動資產增加	(112,170)	(44,293)
應收賬款減少／(增加)	7,120	(26,633)
出售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入減少	—	(7,996)
預收款項增加	—	78,854
土地開發產生的遞延收入減少	(231,647)	—
應付賬款及其他應付款(減少)／增加	(49,263)	395,768
經營活動(使用)／產生的現金	(245,243)	309,648
支付所得稅	(10,887)	2,206
經營活動現金(流出)／流入淨額	(256,130)	311,854

中期合併現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	(未經審核)	(未經審核)
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(542)	(1,017)
就無形資產支付的款項	—	(40)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產投資	(10,807)	(19,500)
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	5,721	—
出售附屬公司及合營公司	—	3,474
收購附屬公司	—	9,277
已收銀行存款利息	22,701	19,221
貸款及應收款項投資	(378,013)	(200,104)
貸款及應收款項利息收入	117,022	112,656
剝離資產對價取得的預收款	—	1,052,283
投資活動現金(流出)／流入淨額	(243,918)	976,250
融資活動現金流量		
本公司回購及註銷股份的現金付款	(40,640)	—
償還銀行及其他借貸	(502,184)	(373,036)
銀行借貸所得款項	33,840	30,000
已付利息	(46,104)	(78,140)
融資活動現金流出淨額	(555,088)	(421,176)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(1,055,136)	866,928
匯率變化對現金及現金等價物的影響	(1,140)	—
期初現金及現金等價物	2,349,397	1,373,159
期末現金及現金等價物	1,293,121	2,240,087

中期合併權益變動表

截至2017年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

本集團

截至2017年6月30日止六個月

	母公司權益持有人應佔權益					非控股 權益 權益總額	
	股本	其他儲備	可供出售 儲備	累計虧損	合計		
於2017年1月1日的結餘	4,110,841	579,270	—	(776,500)	3,913,611	364,256	4,277,867
期內溢利	—	—	—	116,662	116,662	16,931	133,593
其他綜合虧損	—	—	(62)	—	(62)	—	(62)
期內綜合(虧損)/收益 總額	—	—	(62)	116,662	116,600	16,931	133,531
本公司回購及註銷股份	(40,640)	—	—	—	(40,640)	—	(40,640)
於2017年6月30日的結餘	4,070,201	579,270	(62)	(659,838)	3,989,571	381,187	4,370,758

截至2016年6月30日止六個月

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

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

1. 公司資料

本公司於2006年1月4日於英屬維京群島(「**英屬維京群島**」)註冊成立。經過一系列重組後，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，本公司以介紹方式在香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板上市。2017年2月17日，本公司以股份回購方式自願從新交所退市。因此，本公司股本中119,873,330股已發行普通股被交回公司註銷，本公司其餘普通股變為在香港聯交所一地上市。

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**」)及上置投資控股有限公司(「**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股新普通股(「**認購事項**」)。該認購事項已於2014年第一季度交割完成。因此，國開金融有限責任公司(「**國開金融**」)之全資附屬公司國開國際控股，成為本公司之最大股東。

自國開金融(通過國開國際控股)成為本公司控股股東(「**控股股東**」)後，本公司重新優化了業務模式，由單一的土地開發，伸延至在全國範圍內打造城镇化產品，包括投資、開發、運營等，涉足項目包括北京市門頭溝區軍莊鎮、上海羅店新鎮、南京雨花臺兩橋、揚州空港新城等，並與眾多合作夥伴達成了多項戰略合作，包括國家集成電路產業基金的唯一管理人、萬科、深創投等。憑藉控股股東的資源及品牌優勢，本公司將聚焦長三角、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，並著力開發及打造教育、養老、旅遊及醫療保健等城镇化產品，鞏固在行業市場的領導地位及品牌認知。

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**」）。資產剝離已於2016年9月30日完成。

本公司董事（「**董事**」）認為，本公司的最終控股公司為國家開發銀行（「**國開行**」），其持有本公司已發行普通股54.98%。

2. 編製準則

本集團報告期間的未經審核合併財務報表（「**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（「**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。持作待售剝離集團以賬面價值及公允價值減出售費用之較低者入賬。財務報表以人民幣呈刊，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

財務報表包括本公司及其附屬公司截至2017年6月30日的財務報表。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；及

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

(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；及

(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合計入合併財務報表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

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

即使導致非控股權益出現負值，損益及其他綜合收益各組成部分歸屬於本集團母公司權益持有人及非控股股東。必要時，需對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策保持一致。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時全額抵銷。

附屬公司之擁有權權益變動(不涉及失去控制權)按權益交易方式入賬。

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

(b) 營運週期

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

3. 會計政策及披露的變動

財務報表根據國際會計準則第34號中期財務報告編製，並應與本集團截至2016年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

除採納於截止2017年1月1日生效的新訂準則外，編製財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2016年12月31日的年度財務報表所採用的會計政策一致。本集團尚未提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

該等變動的性質及影響於下文披露。儘管該等修訂於2017年首次生效，彼等並無對財務報表產生重大影響。各修訂的性質及影響概述如下：

國際會計準則第12號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。

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

實體需採用追溯調整法應用該等修訂。然而，首次採用該等修訂時，最早比較期間期初權益變動於期初保留盈利(或權益的另一適當組成部分)確認，而無需在期初保留盈利及權益的其他組成部分之間分配該變動。採用該豁免的實體必須披露這一事實。

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，應用該等修訂將不會對本集團的財務狀況和經營業績造成任何影響。

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)。於初次應用該修訂時，實體毋須提供之前期間的比較資料。本集團毋須於其合併中期財務報表中提供額外披露事項，但將於其截至2017年12月31日止年度的年度合併財務報表中披露額外資料。

國際財務報告準則的年度改進：2014年至2016年

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)持作銷售在附屬公司、合營企業或聯營企業中的權益(或其在合營企業或聯營企業中的部分權益)。

本集團採用追溯調整法應用該等修訂。然而，於2017年6月30日及2016年12月31日本集團在修訂範圍內不存在任何附屬公司、合營企業或聯營企業權益，應用該等修訂將不會對本集團的財務報表造成任何影響。

4. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的營運資產及營運位於中國內地。

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施、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，包括投資及提供其他服務。

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利或虧損為基礎衡量，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。

來自本集團應佔中華人民共和國（「中國」）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6月30日止六個月收入的100%（2016年：100%）。

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2017年及2016年6月30日止六個月的銷售及溢利資料。

人民幣千元	截至2017年6月30日止六個月 (未經審核)				
	土地開發	城鎮化	其他	調整及對銷	合計
分部業績					
對外銷售額	231,647	125,461	—	—	357,108
分部間銷售額	—	—	—	—	—
分部銷售總額	231,647	125,461	—	—	357,108
分部溢利	110,641	108,574	11,232	—	230,447
財務成本				(49,268) ¹	(49,268)
除所得稅前溢利					181,179

¹ 持續經營業務各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣4,926.8萬元)。

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

¹ 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括財務成本(人民幣5,002.4萬元)。

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了本集團各經營分部於2017年6月30日及2016年12月31日的資產及負債資料：

人民幣千元	土地開發	城鎮化投資	其他	調整及對銷	合計
資產					
2017年6月30日 (未經審核)	1,978,678	3,273,653	2,171,681	37,437 ¹	7,461,449
2016年12月31日 (經審核)	2,027,080	3,544,264	2,470,604	70,023 ¹	8,111,971
負債					
2017年6月30日 (未經審核)	852,616	164,009	44,706	2,029,360 ²	3,090,691
2016年12月31日 (經審核)	1,080,585	178,964	76,426	2,498,129 ²	3,834,104

¹ 於2017年6月30日，分部內的資產並不包括人民幣3,743.7萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

於2016年12月31日，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。

² 於2017年6月30日，分部內的負債並不包括人民幣38,435.3萬元的應付當期所得稅項、人民幣129,602.5萬元的優先擔保票據、人民幣32,527.3萬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。

於2016年12月31日，分部內的負債並不包括人民幣38,374萬元的應付當期所得稅項、人民幣129,420.1萬元的優先擔保票據、人民幣79,647.8萬元的計息銀行貸款及其他借貸及人民幣2,371萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

5. 收入

人民幣千元		截至2017年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2016年 6月30日 止六個月 (未經審核)
土地開發	a	231,647	—
城鎮化投資	b	126,292	83,479
減：税金及附加費		(831)	(1,182)
		<u>357,108</u>	<u>82,297</u>

- (a) 截至2017年6月30日止六個月，本集團土地開發收入錄得人民幣2.32億元(2016年：無)，此乃根據完工進度確認的配套費收入。

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

(b) 城鎮化投資收入詳情呈列如下：

人民幣千元	截至2017年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2016年 6月30日 止六個月 (未經審核)
利息收入		
國開雨花項目	35,718	36,318
丹陽洩洪航道工程PPP項目	12,376	12,551
丹陽新孟河項目	—	11,805
揚州空港新城項目	18,342	7,890
丹陽中北學院項目	13,946	—
秦皇島項目	6,965	—
常州城鎮化改造項目	14,132	—
鎮江高新區保障房項目	10,168	—
其他項目	5,346	14,915
分紅收入		
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期 (有限合夥)(「城鎮化發展基金」)	5,721	—
資產管理費	3,577	—
	126,292	83,479

財務報表附註

(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

人民幣千元	截至2017年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2016年 6月30日 止六個月 (未經審核)
利息收入	22,701	19,184
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引起的收益	—	1,472
理財產品收入	15,136	—
其他	1,764	5,061
	39,601	25,717

7. 其他開支

人民幣千元	截至2017年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2016年 6月30日 止六個月 (未經審核)
外匯虧損淨額	2,280	556
銀行手續費	78	56
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引起的虧損	4,115	—
其他	60	676
	6,533	1,288

8. 財務成本

人民幣千元	截至2017年	截至2016年
	6月30日	6月30日
	止六個月	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸利息	8,349	12,527
優先擔保票據利息	37,085	37,497
江蘇基金歸屬於其他利益持有人之利息	3,834	—
減：資本化利息	—	—
	49,268	50,024

2017年上半年及2016年上半年的借貸成本無資本化。

9. 所得稅

本集團的各個實體須就產生自或源自本集團成員公司所在及所經營的稅務司法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。

由於本集團報告期間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%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日之後的盈利。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司於2008年1月1日起賺取的盈利所宣派及匯出中國的股息繳納預扣稅。

根據中國企業所得稅法，倘本集團的成員不是中國司法權區的稅務居民，在中國內地取得的收入須繳納10%適用預扣稅，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，因此該預扣稅在損益及其他綜合收益表中確認為稅項開支。

所得稅的主要部份為：

人民幣千元	截至2017年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2016年 6月30日 止六個月 (未經審核)
所得稅扣除：		
即期所得稅	6,519	3,323
遞延稅項	32,607	—
預扣稅	8,460	8,580
損益內呈報之所得稅抵免	47,586	11,903

10. 股息

董事會議決不宣派截至2017年6月30日止六個月之中期股息(2016年：無)。

11. 每股盈利

每股基本盈利金額以母公司普通股權持有人應佔報告期間溢利或虧損為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄盈利所用的溢利及股份數據：

人民幣千元	截至2017年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2016年 6月30日 止六個月 (未經審核)
母公司普通股權持有人應佔溢利	116,662	111,827
用於計算每股基本及攤薄盈利的 加權平均普通股數目	9,756,214,750	9,846,119,747
每股基本盈利(人民幣元)	0.0120	0.0114
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.0120	0.0114

於報告日期至該等財務報表完成日期之間，概無其他涉及本公司股份或本公司潛在股份的交易。

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

12. 貸款及應收款項

人民幣千元	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
國開雨花項目	490,000	490,000
丹陽洩洪航道工程PPP項目	200,000	200,000
丹陽中北學院項目	300,000	300,000
鎮江高新區保障房項目	200,000	200,000
常州城鎮化改造項目	300,000	300,000
揚州空港新城項目	300,000	300,000
秦皇島項目	150,731	150,868
濟寧市兗州工業園區項目	300,000	—
其他貸款	204,559	126,409
	2,445,290	2,067,277
未來12個月到期分類為流動資產的金額	1,300,000	1,000,000
分類為非流動資產的金額	1,145,290	1,067,277

於2017年6月30日，本集團貸款及應收款項類投資稅前固定收益利率介乎7.98%至17.07%（2016年12月31日：7.98%至17.07%）。部分投資的合同安排為明股實債。

13. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

人民幣千元	附註	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
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			
— 基金	(a)	92,245	98,610
— 理財產品	(b)	733,120	720,063
		825,365	818,673

附註：

- (a) 於2015年6月，本集團之全資子公司國開新城(北京)資產管理有限公司(「國開新城(北京)」)與城鎮化發展基金簽訂有限合作協議，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6月30日，國開新城(北京)累計投資人民幣8,544.9萬元(2016年12月31日：人民幣8,544.9萬元)用於各種債務及股權投資，另外投資收回人民幣225萬元。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。報告期間確認公允價值變化引起的損失為人民幣411.5萬元(2016年：公允價值變化引起的收益為人民幣1,023.6萬元)。

- (b) 於2017年，國開新城(北京)購買中國工商銀行、中國交通銀行發行的理財產品，上海智源管理諮詢有限公司購買中信銀行發行的理財產品以作短期現金管理，於2017年6月30日為人民幣7.33億元(2016年12月31日：人民幣7.2億元)。

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

14. 待售土地開發

人民幣千元	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
按成本：		
中國內地	1,514,096	1,562,429

15. 其他應收款項

人民幣千元	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
其他應收款項		
出售淨代價：		
— 無錫項目	59,940	59,940
— 瀋陽項目	154,653	154,653
— 新城鎮採購及其子公司	21,592	21,592
應收結餘：		
— 無錫項目	336,656	336,656
— 上海項目	208,471	208,471
— 瀋陽項目	33,743	33,743
貸款及應收款項應收利息	38,934	72,639
應收合營公司款項	94,216	94,214
應收已處置子公司款項	43,867	43,867
邛崃項目投標保證金	133,000	—
其他	52,966	44,470
其他應收款項淨額	1,178,038	1,070,245

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

16. 應收賬款

人民幣千元	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
待售土地開發產生的應收款項	38,098	45,218
其他	17,190	17,190
	55,288	62,408

本集團應收賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
6個月內	—	17,190
6個月至1年	17,190	—
1年至2年	—	—
2年至3年	—	13,000
3年以上	38,098	32,218
	55,288	62,408

以上結餘為無抵押及免息。於各報告期末的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2017年6月30日，概無應收賬款被撇銷(2016年12月31日：零)。

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

17. 應付賬款

人民幣千元	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
應付賬款	118,709	114,466

應付賬款為不計息及一般須於一年內清償。

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

人民幣千元	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
1年內	15,021	31,728
1至2年	23,213	136
2年以上	80,475	82,602
	118,709	114,466

18. 計息銀行及其他借貸及優先擔保票據

全部以人民幣計值的計息銀行及其他借貸如下：

人民幣千元	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
銀行及其他借貸－有抵押	—	—
銀行及其他借貸－有擔保	325,273	325,528
銀行及其他借貸－無抵押及無擔保	—	470,950
	325,273	796,478

銀行及其他借貸須於如下期間償還：

人民幣千元	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
6個月內	15,000	505,950
6個月至9個月	—	—
9個月至12個月	35,000	15,000
1年至2年	50,000	50,000
2年至5年	225,273	225,528
5年以上	—	—
	325,273	796,478

本集團的銀行及其他借貸於報告期間及截至2016年12月31日止年度均按4.41%至5.09%的浮動年利率計息。

銀行及其他借貸－有擔保

於2017年6月30日，賬面淨值人民幣3.25億元(2016年：人民幣3.26億元)的銀行貸款乃本集團對中國工商銀行的長期貸款。該貸款由國開金融提供擔保。

財務報表附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

銀行及其他借貸 — 無抵押及無擔保

於2017年上半年歸還向關聯方國開國際控股的短期貸款人民幣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。

優先擔保票據

人民幣12.96億元的優先擔保票據乃本公司於2015年發行的人民幣優先擔保票據，發行人為本公司的全資子公司China New Town Finance I Limited，由本公司提供擔保，並由國開金融提供維好契約、流動性支持及股權購買契約等增信支持。2015年4月28日，本公司公告完成票據發行，發行金額為人民幣13億元，期限三年，票面利率為5.5%，發行費用為人民幣1,194萬元，按攤餘成本法計量。

報告期間優先擔保票據的賬面值的變動如下：

人民幣千元	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
優先擔保票據期初賬面價值	1,304,973	1,301,460
利息費用	37,085	75,406
利息支付	(35,653)	(71,893)
優先擔保票據期末賬面價值	1,306,405	1,304,973
分類為流動負債	10,380	10,772
分類為非流動負債	1,296,025	1,294,201

財務回顧／摘要

- a) 本集團於報告期間的業務發展公平審閱及其於報告期間末的財務狀況：

經營業績

收入

我們的經營業績主要包括固定收益類的新城鎮項目投資收益，土地開發以及城鎮下游業務運營等。於2017年上半年，錄得土地開發相關收入人民幣2.32億元，此乃上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）部分項目的隨工程進度確認的相關配套費收入。通過投資固定收益類的新城鎮項目實現收益金額為人民幣1.17億元，主要包括國開雨花項目、丹陽洩洪航道工程PPP項目、鎮江高新區保障房項目、揚州空港新城項目、丹陽中北學院項目、秦皇島項目、常州城鎮化改造項目等。另外，收到城鎮化發展基金分紅收入人民幣572萬元；錄得資產管理費收入人民幣358萬元。

於2016年上半年，並無出售土地開發相關收入，通過投資固定收益類的新城鎮項目 — 國開雨花項目、丹陽洩洪航道工程PPP項目、丹陽新孟河項目以及揚州空港新城項目等，獲得收益人民幣8,348萬元。

其他收入

於2017年上半年，其他收入與2016年同期相比較增加了人民幣1,388萬元，其主要歸因於理財產品收入較去年同期增加人民幣1,514萬元。

銷售及管理費用

於2017年上半年，銷售及管理費用與2016年同期相比較減少了人民幣245萬元，此乃主要由於本集團嚴控費用預算管理所致。

管理層討論及分析

其他開支

於2017年上半年，錄得其他開支為人民幣653萬元，較2016年同期增加人民幣525萬元。開支增加主要是由於外匯虧損增加人民幣172萬元，以公允價值計量的金融資產公允價值變動引起的虧損人民幣411萬元。

財務成本

於2017年上半年，本集團錄得財務成本淨額人民幣4,927萬元，包括銀行及其他借貸利息開支人民幣835萬元，國開新城江蘇新型城鎮化發展基金（「江蘇基金」）其他利益持有人之利息人民幣383萬元，優先擔保票據利息開支人民幣3,709萬元。較2016年同期小幅下降了人民幣75.6萬元，主要由於銀行借貸利息開支下降人民幣418萬元，部分與江蘇基金利息增加抵銷所致。

處置附屬公司及合營公司收益

於2017年上半年，並無出售附屬公司或合營公司收益。於2016年上半年，本集團與長春凱達發展有限公司、長春新城汽車產業建設有限公司（「長春新城」）簽署了《關於長春新城汽車產業建設有限公司的合作協議書》（「合作協議」）。根據合作協議，本集團對長春新城的投資模式發生了變更，將原持有對長春新城50%股權的權益性投資變更為收取固定收益的債權性投資，投資本金為人民幣11,013萬元。該權益投資的賬面價值已於以前年度計提減值，因此，於2016年上半年確認的投資收益人民幣9,953萬元為相應的撥備轉回。

分佔合營公司的虧損／溢利

於2017年上半年，本集團分佔北京國萬置業有限公司虧損為人民幣86萬元。於2016年上半年，本集團分佔原合營公司－長春新城溢利為人民幣4,000元。

所得稅

於2017年上半年，本公司錄得所得稅費用人民幣4,759萬元，較2016年同期增加人民幣3,568萬元，該等所得稅增加主要由於稅前利潤增加所致。

持續經營業務除稅後溢利

經以上分析，於2017年上半年持續經營業務除稅後溢利錄得人民幣1.34億元，較2016年同期增加人民幣3,328萬元。

財務狀況表

貸款及應收款項(非流動資產)

於2017年6月30日的結餘較2016年12月31日增加了人民幣7,800萬元。該增加主要是由於本集團於2017年上半年新增對江蘇省高郵市省道建設PPP項目的應收款項人民幣6,815萬元、吉林省長白山天池古街項目的應收款項人民幣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

於2017年6月30日的結餘較2016年12月31日增加了人民幣669萬元。此乃主要由於持有理財產品增加人民幣1,306萬元，城鎮化發展基金收回人民幣225萬元本金，以及城鎮化發展基金公允價值虧損人民幣411萬元所致。

待售土地開發

於2017年6月30日的結餘較2016年12月31日減少了人民幣4,833萬元，主要是由於上海金羅店項目配套費建設支出增加了人民幣6,650萬元，瀋陽李相項目配套費建設支出增加了人民幣246萬元，此外因上海金羅店項目進度提升，隨著收入的確認結轉至銷售成本，故土地開發及配套費支出減少了人民幣1.17億元。

管理層討論及分析

預付款項

於2017年6月30日的結餘較2016年12月31日增加了人民幣102萬元，該增加主要歸因於本公司預付辦公室租金及物業管理費增加。

其他應收款項

於2017年6月30日，結餘與2016年12月31日相比增加人民幣1.08億元。該增加主要是由於國開新城(北京)支付成都農村產權交易所邛崃項目投標保證金人民幣1.33億元，新增應收上置控股人民幣607萬元其他應收款項，另應收投資項目款項減少人民幣3,400萬元所致。

應收賬款

於2017年6月30日，結餘與2016年12月31日相比減少人民幣712萬元。主要是由於收回待售土地開發產生的應收款項人民幣712萬元所致。

貸款及應收款項(流動資產)

於2017年6月30日的結餘較2016年12月31日增加了人民幣3億元。該增加主要是由於本集團於2017年上半年新增對山東省濟寧市兗州區工業園區項目提供委託貸款人民幣3億元所致。

計息銀行及其他借貸(流動負債)

於2017年6月30日，結餘為人民幣5,000萬元，與2016年12月31日相比減少人民幣4.71億元，借貸乃以人民幣計值，每年按4.41%至5.09%的浮動利率計息。此乃主要由於歸還向關聯方國開國際控股的短期貸款人民幣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。

應付賬款

於2017年6月30日，與2016年12月31日相比結餘增加人民幣424萬元，主要由於上海金羅店尚需支付的工程款項增加人民幣1,502萬元，部分被瀋陽李相和國開現代農業投資管理(北京)有限公司支付應付工程款項人民幣1,077萬元抵銷所致。

現金及銀行結餘

整體而言，報告期間的現金及現金等價物較2016年12月31日的結餘人民幣23.49億元減少人民幣10.56億元，主要歸因於經營活動現金流出淨額人民幣2.56億元、投資活動現金流出淨額人民幣2.44億元及融資活動現金流出淨額人民幣5.55億元所致。

2017年6月30日的資本負債比率6.98%(按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算)與2016年12月31日的資本負債比率-6.44%相比有較大的增加，主要是由於2017年上半年投資活動擴大了投資的現金流出所致。

已終止經營業務

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股及上置控股(本公司當時的控股股東)簽訂了認購協議，根據協議中的條款和條件，國開國際控股同意認購事項。認購事項已於2014年3月28日完成，本公司有關普通股已獲發行。

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」)。資產剝離交易預期將於2014年3月28日起24個月內完成。

於2016年6月30日，剝離資產於隨附的財務報表內分類為持作待售資產及視為集團內已終止經營業務。本公司從剝離資產所應獲得的現金所得款項已鎖定並不受其後續盈利或虧損所影響。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》

管理層討論及分析

(「出售交易協議」)，將上海金羅店持有的一攬子剝離資產出售予上置集團，本出售交易協議與剝離主協議中所約定的各項條款及條件相同，對價為人民幣13.15億元。

截至2016年9月30日，隨著上海剝離資產的完成，本集團已完成全部剝離資產工作，分類為持作待售的資產及負債已從本集團的財務報表中剝離。

已終止經營業務於下列期間的財務業績呈列如下：

人民幣千元	截至2016年 6月30日 止六個月 (未經審核)
本集團	
收入	54,884
銷售成本	(18,635)
毛利	36,249
其他收入	575
銷售及分銷成本	(7,656)
管理費用	(28,429)
其他開支	(416)
已終止經營業務的經營溢利	323
財務成本	(24,971)
已終止經營業務除稅前虧損	(24,648)
所得稅	—
已終止經營業務的年內虧損	(24,648)
處置附屬公司的除稅後收益	25,306
已終止經營業務的期內溢利	658

業務前景及展望

2017年以來，中國經濟運行呈現增速回升、就業擴大、物價穩定、居民收入增加、國際收支改善的良好格局，同時去產能、去庫存、去槓桿、降成本、補短板五大任務不斷取得新進展。與此同時重點領域和關鍵環節改革持續深化，降低了企業制度性交易成本，有效優化市場環境，提升市場活力，促進企業轉型發展，重塑中國競爭優勢。

在加大產業結構調整力度的同時，全國上下始終堅持以擴大內需為戰略基點，深入發掘經濟增長的內生動力，推動需求結構升級轉換，內需成為拉動經濟發展的主引擎。隨著「一帶一路」建設、京津冀協同發展、長江經濟帶發展三大戰略深入實施，東、中、西、東北四大板塊協調發展，要素有序自由流動、主體功能約束有效、基本公共服務均等、資源環境可承載的區域協調發展新格局初步形成。

總體來說，中國經濟運行總體平穩、穩中有進、穩中向好的發展態勢沒有改變，結構在調整中優化，動能在轉型中升級，發展新常態的特徵更加明顯。

城鎮開發固定收益類投資作為集團的重點業務板塊，能夠貢獻穩定清晰的現金流。集團依靠國開系統的網絡、品牌及資源等整體優勢，在保持投資收益相對穩定的同時，重點加強對於投資風險的管理。截至

管理層討論及分析

2017年6月30日，集團固定收益類的城鎮化投資組合總額為人民幣24.45億元，年化稅前能夠為集團實現投資收益約人民幣2.9億元，平均年化稅前投資回報率約12%。

同時，集團將繼續加快上海項目的土地銷售，貢獻主營業務收入。經過前期的不斷努力，上海羅店東部項目土地H-02地塊已經納入寶山區2017年土地儲備計劃，可出讓的住宅地塊面積55,632平方米，建築面積約89,011平方米，容積率約為1.6，實現了土地出讓的重要前提條件。下半年，集團將繼續推動今年該地塊出讓的其他各項審批，力爭在今年完成H-02地塊的出讓工作，從而變現有權享有的土地銷售所得款項，實現較好的主營業務及現金流。

與此同時，集團積極打造運營類項目，經過積極努力與開拓，集團已經在長三角、華南、華中等經濟較發達區域積累了較為多元化的儲備項目，包括教育、旅遊、產業園區，為此類項目後續的轉化落地奠定了堅實基礎。預計今年下半年將會有教育、產業園區的若干項目落地，將為集團的持續業務發展提供助力。

b) 自報告期間完結起所發生之影響集團的事件詳情：

本公司於2017年8月7日刊發自願性公告，宣佈與美高梅國際酒店集團（「**美高梅**」）簽署了《諒解備忘錄》（「《**備忘錄**》」），雙方同意合作成立一支非博彩旅遊、休閒及文化產業基金（「**基金**」），本公司有意認購2億美元的基金份額，美高梅有意認購1億美元基金份額。

基金將主要投資於中國非博彩類的旅遊項目，投資區域主要為中國，同時共同在「一帶一路」國家重點城市尋求投資機會。是次與美高梅簽署《備忘錄》，將是本公司在旅遊行業所邁出的又一堅實步伐，本次合

作將有力地將本公司國內的業務網絡、項目土地等優勢與美高梅的行業優勢結合起來，推動於境內的旅遊度假項目的投資及運營。

《備忘錄》為意向性協議，雙方將就基金的具體條款及設立等另行進行協商，達成一致後將簽訂具有法律約束力的正式協議，屆時本公司將按香港聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）的規定，作出進一步的公告。

c) 討論集團未來可能的業務發展：

下半年，集團將繼續穩定固定收益類投資組合，實現穩定的現金回報，作為長期可持續股息的基礎。同時，集團將繼續推動儲備的教育、產業園區、旅遊等優質下遊行業的開發運營項目簽約落地，從下游業務中獲得可觀的經營收入，作為固定投資收益收入的有力補充，為本公司股東（「**股東**」）創造更大價值。

補充資料

購買、出售或贖回本公司的上市證券

2017年1月17日本公司特別股東大會正式通過有條件現金退市要約以選擇性股份回購方式自願撤銷於新交所之正式上市地位。於2017年2月14日，已生效的119,873,330股本公司已發行普通股被交回公司註銷，本公司已發行普通股數目由9,846,119,747股減少至9,726,246,417股。

除上文披露外，於報告期間，本公司並無贖回任何本公司已上市普通股，且本公司或其附屬公司並無購買或贖回任何有關股份。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2017年6月30日，董事及本公司主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股中的好倉

董事姓名	普通股數目				佔已發行股本概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	合計	
李耀民	8,352,672	—	—	8,352,672	0.086%
陳頌國	600,000	—	—	600,000	0.006%

除上文所披露者外，於2017年6月30日，董事或本公司主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）或標準守則須知會本公司及香港聯交所或須登記在根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於證券的權益

於2017年6月30日，據董事所知悉，以下人士或機構（董事及本公司主要行政人員除外），持有或被視作或當作擁有本公司股份或相關股份的權益及／或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文予以披露：

於本公司普通股中的好倉

主要股東姓名／名稱	普通股數目				佔已發行股本概約百分比
	實益權益	公司權益	其他／ 家族權益	合計	
國開國際控股 ⁽¹⁾⁽²⁾	5,347,921,071	—	1,468,356,862	6,816,277,933	70.08%
國開金融 ⁽¹⁾⁽²⁾	—	5,347,921,071	1,468,356,862	6,816,277,933	70.08%
國開行 ⁽¹⁾⁽²⁾	—	5,347,921,071	1,468,356,862	6,816,277,933	70.08%
上置控股 ⁽³⁾	1,468,356,862	—	5,347,921,071	6,816,277,933	70.08%
施建（「施先生」） ⁽⁴⁾	6,104,938	6,816,277,933	1,090	6,822,383,961	70.14%

附註：

- (1) 根據本公司、國開國際控股及上置控股於2013年10月10日簽訂的有條件認購協議（「認購協議」），及根據證券及期貨條例第317條及318條，國開國際控股被視為於上置控股所持有之本公司1,468,356,862股普通股中擁有權益。

補充資料

- (2) 國開國際控股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控股持有之本公司5,347,921,071股普通股中擁有權益，及根據證券及期貨條例，國開行及國開金融被視為於國開國際控股被視為擁有權益之本公司1,468,356,862股普通股中擁有權益。
- (3) 根據上述(1)中的認購協議及根據證券及期貨條例第317條及318條，上置控股被視為於國開國際控股持有之本公司5,347,921,071股普通股中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例第XV部，施先生因下列理由而被視為於本公司合共6,816,279,023股普通股中擁有權益：(i)施先生連同其配偶司曉東女士(「司女士」)作為控股股東實益擁有上置控股的66%已發行股本，故施先生被視為於上置控股持有的本公司1,468,356,862股普通股中擁有權益；(ii)根據上述(1)中的施先生認購協議及根據證券及期貨條例第317條及318條，上置控股被視為於國開國際控股持有之本公司5,347,921,071股普通股中擁有權益，因此，施先生亦被視為於上置控股被視為控股持有之該等股份中擁有權益；及(iii)施先生為司女士的配偶，故被視為於司女士持有的本公司1,090股普通股中擁有權益。

於2017年6月30日，除以上所披露者外，董事並不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露或須錄入本公司根據證券及期貨條例存置之登記冊的權益或淡倉。

購股權

報告期間內，概無任何購股權根據本公司於2010年9月3日採納的購股權計劃獲授予、行使或註銷或失效，截至2017年6月30日並無購股權未獲行使。

證券變動

本公司於2017年上半年註銷119,873,330股已發行普通股。本公司於2017年6月30日的已發行普通股數目由9,846,119,747股減少至9,726,246,417股。

企業管治

公司管治是董事會全體成員的集體責任，董事會深信良好企業管治為本公司完善管理奠定基礎，並符合所有權益相關者的利益。因此，董事會持續努力不懈為本公司識別和落實應採納的最佳常規。

在報告期間內，本公司已遵守上市規則附錄14《企業管治守則》(「**守則**」)所載的守則條文，惟守則的守則條文A.6.7除外，一名獨立非執行董事因其他公務而未能出席本公司於2017年6月23日舉行的股東週年大會(「**2017年股東週年大會**」)。為減少上述情況出現，本公司將提前安排未來股東大會，以免造成時間衝突。

董事會及董事委員會會議

定期董事會會議

董事會於報告期間舉行兩次定期會議。於該等定期會議上，董事會審閱及討論有關本公司不同業務及財務表現的事宜。此外，於該等董事會會議上討論的其他主要事宜包括：

- 於2017年股東週年大會上重選董事；
- 對董事會規模、架構及組成進行年度審閱；
- 對企業管治職能進行年度審閱；
- 2016年的風險管理及內部監控系統的成效；
- 出售資產及各種投資項目的更新；
- 2016年年報及財務報表，並建議股東於2017年股東週年大會上批准；
- 於新交所退市後修訂董事會轄下審計委員會、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及提名委員會(「**提名委員會**」)的職權範圍；

補充資料

- 修訂需要董事會批准的事宜清單；及
- 調整三名執行董事之薪酬。

董事委員會會議

審計委員會於2017年3月31日舉行會議，以考慮及審閱以下事項：

- (i) 2016年年報及財務報表；
- (ii) 截至2016年12月31日止年度之初步全年業績公告；及
- (iii) 審計委員會的經修訂職權範圍。

薪酬委員會分別於2017年3月31日及2017年6月23日舉行兩次會議，以考慮及審閱以下事項：

- (i) 董事及高級管理層的薪酬待遇；
- (ii) 對三名執行董事的薪酬作出的調整；及
- (iii) 薪酬委員會的經修訂職權範圍。

提名委員會於2017年3月31日舉行會議，以考慮及審閱以下事項：

- (i) 獨立非執行董事的獨立性；及
- (ii) 提名委員會的經修訂職權範圍。

根據上市規則第13.51(B)(1)條，董事資料於本公司2016年年報日期後之變動載列如下：

對三名執行董事的薪酬作出的調整

根據國開金融的內部政策，僱員薪酬每兩年進行檢討及調整。經嚴格檢討及評估，國開金融建議調整國開金融委任的三名執行董事的薪酬待遇如下（「建議調整」）：

董事姓名	調整(人民幣元)					
	基本年薪			花紅		
	前	後	變化	前	後	變化
劉賀強	528,315.00	542,784.00	14,469.00	402,910.00	402,910.00	—
任曉威	409,800.00	423,840.00	14,040.00	258,732.00	258,732.00	—
楊美玉	409,800.00	420,960.00	11,160.00	258,732.00	258,732.00	—

調整後三名執行董事的薪酬待遇如下：

董事姓名	(人民幣元)			
	基本年薪	花紅	總計	生效日期
劉賀強	542,784.00	402,910.00	945,694.00	2016年11月1日
任曉威	423,840.00	258,732.00	682,572.00	2016年4月1日
楊美玉	420,960.00	258,732.00	679,692.00	2017年4月1日

薪酬調整方案已經薪酬委員會審閱並推薦予董事會以便於2017年6月23日舉行的董事會會議上批准。董事會決議接納薪酬委員會有關批准國開金融建議調整的推薦意見，自上述生效日期起具追溯效力，分別對三名執行董事作出補助。

與股東溝通

2017年股東週年大會

於2017年6月23日舉行2017年股東週年大會。主席一如以往，作出了對個別主要事項以獨立決議案方式提呈表決的建議。

補充資料

除了(i)考慮及採納本集團之年度經審核合併財務報表及本公司截至2016年12月31日止年度之董事會報告及獨立核數師(「**獨立核數師**」)報告，(ii)重新委任獨立核數師，及(iii)授予一般授權以發行及購回本公司的股份外，股東亦以超過99%贊成票通過以下各項普通決議案及特別決議案：

- 重選楊美玉女士、李耀民先生、江紹智先生、張浩先生、魏維先生及施冰先生為董事會成員。
- 授權董事會釐定董事截至2017年12月31日止年度之薪酬；及
- 修訂本公司組織章程大綱及組織章程細則(「**大綱及細則**」)。

所有2017年股東週年大會的建議決議案均以投票表決方式獲通過，而投票結果已分別在本公司(www.china-newtown.com)及香港聯交所網站刊載。

章程文件

繼本公司若干已發行普通股於2017年2月17日從新交所退市後，本公司不再須遵守新交所的上市手冊。有鑒於此，本公司通過刪除有關新交所規定的相關條款及內容，修訂其大綱及細則。

大綱及細則的修訂已獲股東於2017年股東週年大會上以特別決議案批准。經修訂大綱及細則(中英文版本)可於香港聯交所網站查閱。

僱員及薪酬政策

於2017年6月30日，本集團共有161名(2016年：142名)員工。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士的表現而釐定，並須不時檢討。本集團亦提供其他員工福利(包括醫療保險)，並根據彼等表現及對本集團的貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅。

董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則作為其董事進行證券交易的操守守則。本公司經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於報告期間已遵守標準守則規定的標準。

高級經理、其他指定經理及員工因其在本公司所擔任的職務可能擁有本公司內幕消息(定義見證券及期貨條例)，亦已被要求遵守標準守則的規定。

審計委員會

審計委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。本集團報告期間的未經審核合併財務報表及本中期報告已由審計委員會審閱。

謝辭

董事會謹藉此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東所給予的信任和支持，對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工的團結一致的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

承董事會命

中國新城鎮發展有限公司

行政總裁兼執行董事

劉賀強

香港，2017年8月11日