

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



## China New Town Development Company Limited

### 中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬維京群島法例註冊成立為股份有限公司)

(股份代號：1278)

### 2017年末期業績公告

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2017年12月31日止年度(「本年度」)的經審核合併財務業績及截至2016年12月31日止年度的比較數據如下：

#### 合併損益及其他綜合收益表

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
持續經營業務			
營業收入		<u>1,232,296</u>	<u>303,088</u>
收入	5	1,151,794	244,572
其他收入	6	80,502	58,516
營業費用		<u>(665,085)</u>	<u>(334,524)</u>
銷售成本	7	(391,246)	(46,164)
銷售及管理費用	7	(125,764)	(126,207)
財務成本	8	(99,145)	(104,595)
其他開支	6	<u>(48,930)</u>	<u>(57,558)</u>

	附註	2017年	2016年
經營溢利／(虧損)		567,211	(31,436)
處置合營公司收益	9	—	103,444
分佔合營公司的虧損		(4,395)	(1,204)
持續經營業務除稅前溢利		562,816	70,804
所得稅	10	(143,452)	(3,651)
持續經營業務的年內溢利		419,364	67,153
已終止經營業務			
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後收益	9	—	301,277
年內溢利		419,364	334,365
其他綜合溢利／(虧損)			
其他綜合溢利／(虧損)以後期間重分類為損益：			
可供出售金融資產淨損失	22	(951)	—
其他綜合收益對所得稅的影響	10	238	—
年內其他綜合虧損，扣除稅項		(713)	—
年內綜合溢利總額，扣除稅項		418,651	334,365
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人		335,614	322,654
非控股權益		83,750	11,711
		419,364	334,365
以下人士應佔綜合溢利：			
母公司權益持有人		334,901	322,654
非控股權益		83,750	11,711
		418,651	334,365
母公司普通股權持有人應佔每股溢利(每股人民幣)			
年內每股基本及攤薄溢利	13	0.0345	0.0328
持續經營業務的每股基本及攤薄溢利	13	0.0345	0.0106

## 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		99,225	49,297
貸款及應收款項類投資	21	1,295,146	1,067,277
可供出售金融資產	22	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	23	541,600	818,673
物業、廠房及設備	15	11,923	9,232
預付土地租賃款項	16	2,395	2,552
遞延稅項資產	10	102,718	70,023
預付賬款	18	200,000	—
其他資產		9,725	9,085
<b>非流動資產總額</b>		<b>2,297,781</b>	<b>2,058,139</b>
<b>流動資產</b>			
待售土地開發	17	1,296,166	1,562,429
預付款項	18	9,446	3,068
其他應收款項	19	894,517	1,070,245
應收賬款	20	1,275,816	62,408
貸款及應收款項類投資	21	790,000	1,000,000
其他流動資產		2,833	6,285
現金及銀行結餘		1,532,265	2,349,397
<b>流動資產總額</b>		<b>5,801,043</b>	<b>6,053,832</b>
<b>資產總額</b>		<b>8,098,824</b>	<b>8,111,971</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>以下應佔：</b>			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本		4,070,201	4,110,841
其他儲備		592,792	579,270
其他綜合虧損		(713)	—
累計虧損		(440,886)	(776,500)
		<b>4,221,394</b>	<b>3,913,611</b>
非控股權益		383,820	364,256
<b>權益總額</b>		<b>4,605,214</b>	<b>4,277,867</b>

	附註	2017年	2016年
<b>非流動負債</b>			
優先擔保票據	25	—	1,294,201
計息銀行及其他借貸	24	<b>298,938</b>	275,528
遞延稅項負債	10	<b>22,733</b>	23,710
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>321,671</b>	1,593,439
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸	24	<b>50,000</b>	520,950
應付賬款	27	<b>147,601</b>	114,466
其他應付款項及應計款項	28	<b>287,960</b>	211,189
優先擔保票據	25	<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	26	<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	29	<b>188,268</b>	118,551
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>流動負債總額</b>		<b>3,171,939</b>	2,240,665
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>負債總額</b>		<b>3,493,610</b>	3,834,104
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>權益及負債總額</b>		<b>8,098,824</b>	8,111,971
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,629,104</b>	3,813,167
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>4,926,885</b>	5,871,306
		<u>          </u>	<u>          </u>

## 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				總計	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			
於2016年1月1日	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	4,110,841	579,270	—	(776,500)	3,913,611	364,256	4,277,867
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	<u>4,070,201</u>	<u>592,792</u>	<u>(713)</u>	<u>(440,886)</u>	<u>4,221,394</u>	<u>383,820</u>	<u>4,605,214</u>

## 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
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		<b>562,816</b>	385,016
經調整：			
其他應收款減值撥備	6	<b>38,679</b>	13,146
物業、廠房及設備折舊	15	<b>1,486</b>	2,078
預付土地租賃款項攤銷	16	<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		<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
		<hr/>	<hr/>
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)

	附註	2017年	2016年
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
		<b>(553,474)</b>	326,871
已付所得稅		<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
<b>投資活動現金流量</b>			
購置／興建物業、廠房及設備		<b>(4,627)</b>	(17,424)
出售物業、廠房及設備之所得款項		<b>26</b>	—
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		<b>(30,068)</b>	(50,000)
可供出售金融資產的投資		<b>(4,000)</b>	—
貸款及應收款項投資淨額		<b>(17,869)</b>	(806,789)
已收貸款及應收款項之利息		<b>241,988</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贖回／(投資)		<b>273,164</b>	(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		<b>14,646</b>	6,804
已收銀行存款利息		<b>35,105</b>	34,816
理財產品收益		<b>24,542</b>	—
股權收購預付款		<b>(200,000)</b>	—
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

	附註	2017年	2016年
<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)
		<u>(515,936)</u>	<u>(221,808)</u>
<b>融資活動現金流出淨額</b>			
		<u>(515,936)</u>	<u>(221,808)</u>
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		<u>2,349,397</u>	<u>1,373,159</u>
		<u>1,532,265</u>	<u>2,349,397</u>
<b>年終的現金及現金等價物</b>			
		<u>1,532,265</u>	<u>2,349,397</u>

## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 1. 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，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交所主板上市。因此，本公司曾經在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。2017年2月17日，本公司自願從新交所退市。

本集團為中國內地的新城鎮開發商，主要在中國的大型城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其活動包括總體規劃設計、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年起入主成為本公司控股股東後，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。

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

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股有限公司(「**國開國際控股**」)及上置控股訂立股份認購協議(「**認購協議**」)，據此，國開國際控股同意在認購協議所載條款及條件的規限下認購本公司5,347,921,071股新股份(「**認購事項**」)。該認購事項已於2014年第一季度交割完成。因此，國開金融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**」)。資產剝離已於2016年完成。

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

## 2. 編製準則

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

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟可供出售金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債已按公允價值計量除外。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（「其他綜合收益」）各組成部分歸屬於本集團母公司股權持有人及非控股股東。必要時，需對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策保持一致。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時全額抵銷。

附屬公司之擁有權權益變動（不涉及失去控制權）按權益交易方式入賬。

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

### **(b) 營運週期**

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超逾十二個月。根據國際財務報告準則，本集團的流動資產包括將在正常營運週期部分內出售、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**

### **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）。在已披露的財務報表附註中，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(或其在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。

## 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；
- 其他分部，包括提供其他服務。

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

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

來自本集團應佔上海地方部門的土地開發收入(包括相關公共配套設施費用，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%)。

按經營分部的分析如下：

人民幣千元	截至2017年12月31日止年度				
	土地開發	城鎮化投資	其他	調整及對銷	合計
<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	<u>880,626</u>	<u>267,777</u>	<u>3,391</u>	<u>—</u>	<u>1,151,794</u>
<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)	<u>439,814</u>	<u>221,490</u>	<u>657</u>	<u>(99,145)<sup>1</sup></u>	<u>562,816</u>
分部資產	<u>2,588,800</u>	<u>4,257,560</u>	<u>1,149,746</u>	<u>102,718<sup>2</sup></u>	<u>8,098,824</u>
分部負債	<u>1,017,429</u>	<u>246,590</u>	<u>67,215</u>	<u>2,162,376<sup>3</sup></u>	<u>3,493,610</u>
<b>其他披露資料</b>					
於合營公司投資	<u>94,801</u>	<u>—</u>	<u>4,424</u>	<u>—</u>	<u>99,225</u>
資本性開支 <sup>4</sup>	<u>3,132</u>	<u>1,398</u>	<u>97</u>	<u>—</u>	<u>4,627</u>

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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。

人民幣千元	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	<u>21,862</u>	<u>202,868</u>	<u>19,842</u>	<u>—</u>	<u>244,572</u>
<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>	<u>(64,191)</u>	<u>163,824</u>	<u>75,766</u>	<u>(104,595)<sup>1</sup></u>	<u>70,804</u>
<b>分部資產</b>	<u>2,027,080</u>	<u>3,544,264</u>	<u>2,470,604</u>	<u>70,023<sup>2</sup></u>	<u>8,111,971</u>
<b>分部負債</b>	<u>1,080,585</u>	<u>178,964</u>	<u>76,426</u>	<u>2,498,129<sup>3</sup></u>	<u>3,834,104</u>
<b>其他披露資料</b>					
於合營公司投資	<u>49,297</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>49,297</u>
資本性開支 <sup>4</sup>	<u>3</u>	<u>669</u>	<u>85</u>	<u>—</u>	<u>757</u>

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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。

## 5. 收入

人民幣千元	附註	2017年	2016年
土地開發	(a)	880,626	21,862
城鎮化發展	(b)	267,777	205,841
貨物銷售		3,391	20,009
減：稅金及附加費		—	(3,140)
		<u>1,151,794</u>	<u>244,572</u>

(a) 截至2017年12月31日止年度，本集團土地開發收入錄得人民幣8.81億元(2016年：人民幣2,186萬元)，其中人民幣2.87億元源自土地基礎設施的建設(2016年：零)，人民幣5.93億元源自公共配套設施，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(2016年：人民幣2,186萬元)。

(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2.41億元(2016年：人民幣1.94億元)，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)。

其中，城鎮化發展收入詳情呈列如下：

人民幣千元	2017年	2016年
<b>利息收入</b>		
南京兩橋項目(即國開雨花)	71,839	64,235
丹陽洩洪航道工程PPP項目	14,778	24,878
丹陽新孟河項目	—	17,576
揚州空港新城項目	36,786	26,001
鄭州黑朱莊城中村改造項目	—	19,443
丹陽中北學院項目	25,134	7,382
秦皇島項目	14,067	5,451
常州城鎮化改造項目	25,835	2,371
鎮江高新區保障房項目	13,399	5,236
其他項目	39,289	21,156
<b>分紅收入</b>		
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)	14,646	6,804
<b>資產管理費</b>		
	<u>12,004</u>	<u>5,308</u>
	<u>267,777</u>	<u>205,841</u>

## 6. 其他收入及其他開支

### 其他收入

人民幣千元	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
	<u>80,502</u>	<u>58,516</u>

### 其他開支

人民幣千元	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
	<u>48,930</u>	<u>57,558</u>

## 7. 按性質分類的開支

人民幣千元	2017年	2016年
土地開發成本	384,458	29,099
商品銷售成本	6,778	17,065
物業、廠房及設備折舊	1,486	2,477
預付土地租賃款項攤銷	157	377
審計費及非審計費	7,499	5,710
審計費		
— 本公司核數師	3,800	4,150
— 其他核數師	2,871	359
非審計費		
— 本公司核數師	—	—
— 其他核數師	827	1,201
僱員福利	63,072	51,292
能源費用	755	930
廣告費用	875	801
租賃費用	16,491	12,439
物業管理服務開支	3,821	7,774
中介及專業服務費用	11,155	24,150
其他費用	20,454	20,257
	<u>517,010</u>	<u>172,371</u>

## 8. 財務成本

人民幣千元	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	8,741	3,051
	<u>101,122</u>	<u>104,595</u>
減：資本化利息	(1,977)	—
	<u>99,145</u>	<u>104,595</u>

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／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，其中人民幣11,013.3萬元確認為貸款並須於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，瀋陽李相新城現代農業有限公司（「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。

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資產負債表中剝離。因此，本期確認了處置上海剝離資產稅前處置收益為人民幣32,297.1萬元。該項處置的完成使得所有剝離資產均已處置。截至2016年12月31日，總代價人民幣238,248,140元均已收到。

於出售日	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
其他應收款項	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)
	<u>10,094</u>	<u>6,120</u>
非控股權益	—	38,503
出售合營公司／與已終止經營業務有關的資產及負債的 稅前收益	<u>103,444</u>	<u>348,277</u>
代價	<u>113,538</u>	<u>392,901</u>

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。

有關出售合營公司／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	長春新城	已終止 經營業務的 資產及負債
已收現金	—	238,248
出售的現金及銀行結餘	—	(56,232)
	<hr/>	<hr/>
出售合營公司／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
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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。

由於本集團本年度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華人民共和國（「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，在中國大陸取得的收入須繳納10%預扣稅，如利息收入、處置權益投資獲得的收益。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。本集團認為該預扣稅屬於《國際會計準則第12號》所規定的所得稅範圍，因此該預扣稅在損益及綜合收益表中確認為所得稅費用。

所得稅的主要部份為：

人民幣千元	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
	<u>143,452</u>	<u>3,651</u>
損益賬內呈報之所得稅費用	<u>143,452</u>	<u>3,651</u>

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

人民幣千元	CNTD及英屬維京群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利	<u>78,025</u>		<u>484,791</u>		<u>562,816</u>	
按法定稅率計算的稅項	19,506	25.0%	121,198	25.0%	140,704	25.0%
附屬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稅務 虧損	—	—	(3,740)	0.1%	(3,740)	0.1%
未確認稅務虧損	—	—	3,775	-0.1%	3,775	-0.1%
預扣稅的影響*	<u>17,375</u>	<u>22.3%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,375</u>	<u>3.1%</u>
損益及其他綜合收益表內呈 報的所得稅	<u>17,375</u>	<u>22.3%</u>	<u>126,077</u>	<u>26.0%</u>	<u>143,452</u>	<u>25.5%</u>

截至2016年12月31日止年度

人民幣千元	CNTD及英屬維京群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利	<u>17,752</u>		<u>53,052</u>		<u>70,804</u>	
按法定稅率計算的稅項	4,438	25.0%	13,263	25.0%	17,701	25.0%
附屬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*	<u>12,748</u>	<u>71.8%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,748</u>	<u>18.0%</u>
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	<u>12,748</u>	<u>71.8%</u>	<u>(9,097)</u>	<u>-17.1%</u>	<u>3,651</u>	<u>5.2%</u>

\* 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。

遞延所得稅有關下列各項：

人民幣千元	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>	<b>46,313</b>		
<b>遞延所得稅抵免</b>			<b>33,434</b>	<b>11,273</b>
遞延稅項變動：				
人民幣千元			2017年	2016年
於1月1日			46,313	35,040
確認為其他綜合收益之期內稅項收入			238	—
已於損益內已確認之稅項收入			33,434	11,273
於12月31日			79,985	46,313
<b>遞延稅項資產</b>			<b>102,718</b>	<b>70,023</b>
<b>遞延稅項負債</b>			<b>(22,733)</b>	<b>(23,710)</b>

## 11. 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。

## 12. 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。

## 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溢利所用的溢利及股份數據：

人民幣千元	2017年	2016年
母公司普通股權持有人應佔溢利		
持續經營業務	335,614	104,544
已終止經營業務	—	218,111
	<u>335,614</u>	<u>322,654</u>
每股基本及攤薄後溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>335,614</u>	<u>322,654</u>
用於計算每股基本及攤薄後溢利的普通股加權平均數目	<u>9,741,230,583</u>	<u>9,846,119,747</u>
每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	<u>0.0345</u>	<u>0.0328</u>
持續經營業務每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	<u>0.0345</u>	<u>0.0106</u>
已終止經營業務每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	<u>—</u>	<u>0.0222</u>

根據本公司2016年12月21日建議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，本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期間內的業績呈列如下：

人民幣千元	截至2016年12月 31日止年度
收入	116,612
銷售成本	<u>(60,745)</u>
毛利	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	<u>(707)</u>
已終止經營業務的經營虧損	(463)
財務成本	<u>(33,602)</u>
已終止經營業務除稅前虧損	(34,065)
所得稅	<u>—</u>
已終止經營業務的年內虧損	(34,065)
出售已終止經營業務的資產及負債的除稅後收益	<u>301,277</u>
已終止經營業務的年內溢利總額	<u><u>267,212</u></u>

資產剝離有關的淨現金流如下：

人民幣千元	截至2016年 12月31日止年度
經營	612,647
投資	(11,418)
融資	<u>(556,216)</u>
淨現金流入	<u><u>45,013</u></u>
每股溢利(人民幣)：	截至2016年 12月31日止年度
已終止業務的基本和攤薄後年內溢利	<u><u>0.0222</u></u>

## 15. 物業、廠房及設備

人民幣千元	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	<b>15,862</b>	<b>10,202</b>	<b>9,082</b>	<b>35,146</b>
<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	<b>6,932</b>	<b>7,991</b>	<b>8,300</b>	<b>23,223</b>
<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	<b>8,930</b>	<b>2,211</b>	<b>782</b>	<b>11,923</b>

## 16. 預付土地租賃款項

本集團的預付土地租賃款項乃反映預付經營租賃款項，其變動分析如下：

人民幣千元	2017年	2016年
於中國內地，以下列租約持有：		
–10年至50年的租約	<u>2,395</u>	<u>2,552</u>
人民幣千元	2017年	2016年
於年初	2,552	11,657
處置	—	(8,728)
於損益賬扣除的攤銷	<u>(157)</u>	<u>(377)</u>
於年終	<u>2,395</u>	<u>2,552</u>

## 17. 待售土地開發

人民幣千元	2017年	2016年
按成本及可變現淨值較低者為準：		
中國內地	<u>1,296,166</u>	<u>1,562,429</u>

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

待售土地開發預期會於正常營運週期中變現，該週期超過十二個月。

## 18. 預付賬款

人民幣千元	2017年	2016年
預付賬款，非流動	(a) 200,000	—
預付賬款，流動	(b) <u>9,446</u>	<u>3,068</u>

- (a) 於2017年11月28日，本集團之全資附屬公司國開新城(北京)資產管理有限公司(「國開新城(北京)」)、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開發有限公司(「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。

## 19. 其他應收款項

人民幣千元	附註	2017年	2016年
其他應收款項			
出售淨代價：			
— 無錫項目		59,940	59,940
— 沈陽項目	(i)	—	154,653
— 新城鎮採購有限公司及其附屬公司	(i)	—	21,592
應收款項：			
— 無錫項目	(i)	43,977	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		71,778	72,639
應收合營公司款項	(ii)	309,634	94,214
應收上置控股	(i)	227,703	—
保證金	(iii)	133,380	—
應收已處置實體款項	(i)	24,384	43,867
其他	(i*)	23,721	44,470
		<u>894,517</u>	<u>1,070,245</u>
其他應收款項淨額			

- (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，國開南京投資發展有限公司（「國開南京」）向南京國發置業有限公司（「南京國發」），以及由國開新城（北京）向北京國萬置業有限公司（「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（「邛崃項目」）向成都農村產權交易所支付投標保證金人民幣13,338萬元。



## 21. 貸款及應收款項類投資

人民幣千元	2017年	2016年
南京兩橋項目(即國開雨花)	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
	<u>2,085,146</u>	<u>2,067,277</u>
未來12個月到期分類為流動資產的金額	<u>790,000</u>	<u>1,000,000</u>
分類為非流動資產的金額	<u>1,295,146</u>	<u>1,067,277</u>

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。

## 22. 可供出售金融資產

人民幣千元	2017年	2016年
未上市股權投資		
— 成本	36,000	32,000
— 公允價值變動	(951)	—
	<u>35,049</u>	<u>32,000</u>

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。

## 23. 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	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)	83,600	98,610
— 理財產品	(b)	<u>458,000</u>	<u>720,063</u>
		<u><b>541,600</b></u>	<u><b>818,673</b></u>

- (a) 於2015年6月，本公司之全資附屬公司國開新城(北京)與國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)(「城鎮化發展基金」)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。

## 24. 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：

人民幣千元	2017年	2016年
銀行及其他借貸 — 有擔保	348,938	325,528
其他借貸 — 無抵押及無擔保	<u>—</u>	<u>470,950</u>
	<u><b>348,938</b></u>	<u><b>796,478</b></u>

計息銀行及其他借貸須按如下償還：

人民幣千元	2017年	2016年
6個月內	35,000	505,950
6個月至9個月	—	—
9個月至12個月	15,000	15,000
1年至2年	85,000	50,000
2年至5年	213,938	225,528
5年以上	—	—
	<u>348,938</u>	<u>796,478</u>

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)。

#### 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)。

## 25. 優先擔保票據

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

人民幣千元	2017年	2016年
年初	1,304,973	1,301,460
發行優先擔保票據的所得款項淨額	—	—
應計利息費用	74,994	75,406
利息支付	(71,304)	(71,893)
年末	<u>1,308,663</u>	<u>1,304,973</u>
應計票據利息	10,772	10,772
分類為流動負債	1,297,891	—
分類為非流動負債	—	1,294,201

## 26. 遞延收入

人民幣千元	附註	2017年	2016
來自以下各項的遞延收入：			
待售土地開發	(i)	<u>706,365</u>	<u>352,794</u>

- (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。

## 27. 應付賬款

人民幣千元	2017年	2016年
應付待售土地開發	147,464	105,814
其他	137	8,652
	<u>147,601</u>	<u>114,466</u>

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2017年	2016年
1年內	45,640	31,728
1至2年	23,213	136
2年以上	78,748	82,602
	<u>147,601</u>	<u>114,466</u>

應付賬款為不計息。

## 28. 其他應付款項及應計費用

人民幣千元	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	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	440	8,131
應付中介及專業服務費用	5,262	17,709
應付處置實體款項	69	34,098
應付無錫項目	42,250	—
應付的沈陽李相資本金歸還款項	74,919	—
其他	86,912	72,935
	<u>287,960</u>	<u>211,189</u>

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。

## 29. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

本集團搭建了兩個結構化實體，國開新城江蘇新型城鎮化發展基金企業(有限合夥)(「江蘇基金」)及國開新城揚州江廣融合私募投資基金(「江廣基金」)。於2017年12月31日，江蘇基金已收到興業財富資產管理有限公司(「興業財富」)作為優先層有限合夥人、國開精誠(北京)投資基金有限公司(「國開精誠」)作為中間層有限合夥人，出資人民幣1.19億元(2016年：人民幣1.19億元)；秦皇島中民投資有限公司(「中民公司」)作為唯一的優先層優先合夥人出資江廣基金人民幣7,000萬元(2016年：零)。以上各其他利益人持有的利益於本集團的財務報表中作為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

## 30. 期後事項

2018年1月21日，國開南京(本公司的全資附屬公司)、中國新城鎮控股有限公司(「新城鎮控股」，本公司的全資附屬公司)，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有限公司(「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。

## 管理層討論及分析

a) 本公司及其附屬公司於財政年度內的業務發展於年終的財務狀況及其公平審閱：

### 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(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)出資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(詳見附註19)，主要是由於2017年本集團與上置控股簽署了一系列協議，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、兗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。

### *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。

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(本公司當時的控股股東)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。

b) 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。

c) 討論本集團未來可能的業務發展：

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用，在維持城鎮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。

## 謝辭

董事會謹借此機會對本集團之戰略投資者和各位股東的信任和支持深表謝意，並對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工在充滿挑戰的一年間的團隊精神及忠誠服務表示由衷的感激。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司股東於2017年1月17日(星期二)的本公司股東特別大會通過有條件現金退市要約以選擇性股份回購方式自願撤銷於新交所之正式上市地位。於2017年2月14日，根據選擇性股份回購且已生效的119,873,330股要約回購股份已註銷，已發行股份數目由9,846,119,747股股份減少至9,726,246,417股股份。

## 企業管治

董事會已審閱其企業管治常規並確保本公司於整個本年度內遵守香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「守則」)的所有守則條文。

## 董事就董事進行證券交易守則的遵守情況

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券買賣的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的操守守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等確認已於整個本年度內遵守標準守則所載的規定標準。

## 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。

## 末期股息

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2018年6月22日(星期五)召開的應屆股東週年大會上批准後，方可作實。本公司預計末期股息將於2018年7月20日(周五)派付股東。

## 審計委員會

本公司的審計委員會(「審計委員會」)已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱風險管理、內部控制及申報事宜。本年度的經審核末期業績已由審計委員會審閱。

## 刊發末期業績及年報

本公司末期業績公告登載於本公司網站([www.china-newtown.com](http://www.china-newtown.com))和香港交易所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司的2017年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命  
中國新城鎮發展有限公司  
劉賀強  
行政總裁兼執行董事

香港，2018年3月22日

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