

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)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)

香港股份代號：1278

截至2017年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

中國新城鎮發展有限公司董事會(分別為「本公司」及「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」)的未經審核中期合併財務報表連同相關比較數字如下：

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)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 (未經審核)	2016年 (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

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)
處置附屬公司及合營公司收益 分佔合營公司的(虧損)/溢利		— (860)	99,534 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
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)

	附註	本集團	
		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
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

	附註	本集團	
		2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
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 (未經審核)	2016年 (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

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

	母公司權益持有人應佔權益				合計	非控股 權益	權益總額
	股本	其他儲備	可供出售 儲備	累計虧損			
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	<u>4,070,201</u>	<u>579,270</u>	<u>(62)</u>	<u>(659,838)</u>	<u>3,989,571</u>	<u>381,187</u>	<u>4,370,758</u>

截至2016年6月30日止六個月

母公司權益持有人應佔權益

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

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟可供出售金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債已按公允價值計量除外。持作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；及
- (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。

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，而無需在此期間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%)。

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)				合計
	土地開發	城鎮化投資	其他	調整及對銷	
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	<u>231,647</u>	<u>125,461</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>357,108</u>
分部溢利	<u>110,641</u>	<u>108,574</u>	<u>11,232</u>	—	<u>230,447</u>
財務成本				(49,268) ¹	(49,268)
除所得稅前溢利					<u>181,179</u>

¹ 持續經營業務各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣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)				合計
	土地開發	城鎮化投資	其他	調整及對銷	
分部業績					
對外銷售額	—	83,479	—	—	83,479
分部間銷售額	—	—	—	—	—
分部銷售總額	—	83,479	—	—	83,479
分部(虧損)/溢利	<u>(6,433)</u>	<u>64,438</u>	<u>104,231</u>	<u>—</u>	<u>162,236</u>
財務成本				(50,024) ¹	(50,024)
除所得稅前溢利					<u>112,212</u>

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)。

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至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)	<u>1,978,678</u>	<u>3,273,653</u>	<u>2,171,681</u>	<u>37,437¹</u>	<u>7,461,449</u>
2016年12月31日(經審核)	<u>2,027,080</u>	<u>3,544,264</u>	<u>2,470,604</u>	<u>70,023¹</u>	<u>8,111,971</u>
負債					
2017年6月30日(未經審核)	<u>852,616</u>	<u>164,009</u>	<u>44,706</u>	<u>2,029,360²</u>	<u>3,090,691</u>
2016年12月31日(經審核)	<u>1,080,585</u>	<u>178,964</u>	<u>76,426</u>	<u>2,498,129²</u>	<u>3,834,104</u>

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。

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。

(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	—
		<u>126,292</u>	<u>83,479</u>

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
		<u>39,601</u>	<u>25,717</u>

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
	<u>6,533</u>	<u>1,288</u>

8. 財務成本

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)
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	—	—
	<u>49,268</u>	<u>50,024</u>

2017年上半年及2016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。

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
	<u>47,586</u>	<u>11,903</u>
損益內呈報之所得稅抵免		

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	<u>116,662</u>	<u>111,827</u>
用於計算每股基本及攤薄盈利的加權平均普通股數目	<u>9,756,214,750</u>	<u>9,846,119,747</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.0120</u>	<u>0.0114</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.0120</u>	<u>0.0114</u>

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。

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(於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)。

14. 待售土地開發

人民幣千元

2017年6月30日 2016年12月31日
(未經審核) (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 2016年12月31日
(未經審核) (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

16. 應收賬款

人民幣千元

2017年6月30日 2016年12月31日
(未經審核) (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
	<u>55,288</u>	<u>62,408</u>

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)。

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	<u>118,709</u>	<u>114,466</u>

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
	<u>118,709</u>	<u>114,466</u>

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貸款及其他借貸如下：

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
	<u>325,273</u>	<u>796,478</u>

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	—	—
	<u>325,273</u>	<u>796,478</u>

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)的銀行借貸乃本集團對中國工商銀行股份有限公司的長期借款。該借款由國開金融提供擔保。

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。

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	<u>1,306,405</u>	<u>1,304,973</u>
分類為流動負債	10,380	10,772
分類為非流動負債	<u>1,296,025</u>	<u>1,294,201</u>

19. 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年同期相比減少了人民幣245萬元，此乃由於本集團嚴控費用預算管理所致。

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，我們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淨增加人民幣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。

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

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約人民幣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約人民幣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流出淨額人民幣2.56億元、投資活動流出淨額人民幣2.44億元及融資活動流出淨額人民幣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代價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》(「**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，隨著上海資產剝離的完成，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（「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」），本公司有意將認購2億美元的基金份額，美高梅有意將認購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，屆時本公司將按上市規則的規定，作出相關的披露。

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，為股東創造更大價值。

20. 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。

21. 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。

22. 企業管治

在報告期間內，本公司已遵守香港聯交所證券上市規則（「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。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。

23. 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。

24. 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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。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。

25. 審計委員會

本公司的審計委員會（「審核委員會」）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

於本公告日期，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。