



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

股份代號：1278

開拓創新 砥礪前行

推進新型城鎮化建設

中期報告
2018

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
- 41 管理層討論及分析
- 50 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

李化常先生 (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

核數師委任日期：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

中國民生銀行

中國建設銀行(亞洲)

大華銀行

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。

武漢光谷物業項目

- 項目總樓面面積172,840平方米，其中地面以上建築面積116,780平方米。
- 武漢光谷高新開發區是全國知名的光電子及半導體產業基地，符合公司開發集成電路產業物業的戰略方向。
- 通過與集成電路產業基金的合作關係以及國開系統的整體產業資源優勢，吸引包括集成電路產業在內的各類優質產業企業進駐，打造優異的產業園區辦公樓，享有長期租金收益以及資產升值貢獻。
- 項目接近完工，正在進行辦公及商業物業的招租工作。

南京萊爵雙語學校項目

- 項目佔地面積122,233.96平方米。
- 位於南京江寧區麒麟科技創新園，江寧區是南京市人口和面積最大的區。麒麟科創園(生態科技城)是江蘇省高新技術產業開發區，是國家智慧城市試點和江蘇省科技服務示範區。園區目前已經形成智能製造、大數據、節能環保、新材料等新型產業。富力科技園、神州數碼信息服務產業基地、江蘇有線總部及網絡中心、中石化麒麟信息技術服務基地等一批龍頭項目已經落戶園區。
- 公司的全資子公司國開教育已與英國百年名校萊爵公學(Reigate Grammar School)簽署《戰略合作框架協議》，擬開展在大中華地區長期的獨家運營辦學合作，並將萊爵品牌引入南京麒麟雙語學校，提供覆蓋K12的雙語教學課程。

瀋陽李相項目(擁有100%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2018年
6月30日
止六個月
(未經審核)

營業收入(人民幣千元)	171,371
營業費用(人民幣千元)	(187,212)
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(33,811)
每股基本虧損(人民幣元)	(0.0035)

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」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2018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2017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。

中期合併損益及綜合收益表

截至2018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)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核)
營業收入		171,371	396,709
收入	5	148,197	357,108
其他收入	6	23,174	39,601
營業費用		(187,212)	(214,670)
銷售成本		(21)	(117,292)
銷售及管理費用		(47,701)	(41,577)
財務成本	8	(66,054)	(49,268)
其他開支	7	(73,436)	(6,533)
經營(虧損)/溢利		(15,841)	182,039
分佔合營公司的虧損		(5,071)	(860)
除稅前(虧損)/溢利		(20,912)	181,179
所得稅	9	(19,527)	(47,586)
除稅後(虧損)/溢利		(40,439)	133,593
期內(虧損)/溢利		(40,439)	133,593
其他綜合虧損			
後續期間重分類至損益的			
其他綜合虧損，扣除稅項：			
可供出售金融資產淨虧損		—	(62)
其他綜合虧損，扣除稅項		—	(62)
綜合(虧損)/溢利總額，扣除稅項		(40,439)	133,531

中期合併損益及綜合收益表

截至2018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	
	附註	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核)
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
母公司權益擁有人		(33,811)	116,662
非控股權益		(6,628)	16,931
		<u>(40,439)</u>	<u>133,593</u>
以下人士應佔綜合(虧損)/溢利總額：			
母公司權益擁有人		(33,811)	116,600
非控股權益		(6,628)	16,931
		<u>(40,439)</u>	<u>133,531</u>
母公司普通股權持有人應佔每股 (虧損)/溢利：			
每股基本(虧損)/溢利(人民幣元)	11	(0.0035)	0.0120
每股攤薄(虧損)/溢利(人民幣元)	11	(0.0035)	0.0120

中期合併財務狀況表

2018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	
		2018年	2017年
		6月30日	12月31日
附註		(未經審核)	(經審核)
資產			
非流動資產			
	於合營公司的投資	210,657	99,225
	在建投資物業	1,195,366	—
	貸款及應收款項類投資	1,455,306	1,295,146
	可供出售金融資產	—	35,049
	以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	646,248	541,600
	物業、廠房及設備	12,835	11,923
	預付土地租賃款項	2,316	2,395
	遞延稅項資產	113,498	102,718
	預付款項	—	200,000
	其他資產	34,592	9,725
	非流動資產總額	3,670,818	2,297,781
流動資產			
	待售土地開發	1,298,786	1,296,166
	預付款項	15,044	9,446
	其他應收款項	919,673	894,517
	應收賬款	1,257,198	1,275,816
	貸款及應收款項類投資	1,087,513	790,000
	其他流動資產	23,542	2,833
	現金及銀行結餘	1,191,139	1,532,265
	流動資產總額	5,792,895	5,801,043
	資產總額	9,463,713	8,098,824

中期合併財務狀況表

2018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	
		2018年 6月30日 (未經審核)	2017年 12月31日 (經審核)
權益			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本		4,070,201	4,070,201
儲備		592,893	592,792
其他綜合虧損		—	(713)
累計虧損		(601,979)	(440,886)
		4,061,115	4,221,394
非控股權益		379,425	383,820
權益總額		4,440,540	4,605,214
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	19	1,585,089	298,938
遞延收入		6,898	—
遞延稅項負債		20,647	22,733
非流動負債總額		1,612,634	321,671
流動負債			
計息銀行及其他借貸	19	471,550	50,000
應付賬款	18	340,232	147,601
應付股利		95,122	—
其他應付款項及應計款項		1,105,596	287,960
優先擔保票據	19	—	1,297,891
預收款項		2,884	1,040
土地開發產生的遞延收入		706,365	706,365
當期所得稅負債		497,936	492,814
以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融負債		190,854	188,268
流動負債總額		3,410,539	3,171,939
負債總額		5,023,173	3,493,610
權益及負債總額		9,463,713	8,098,824
流動資產淨額		2,382,356	2,629,104
資產總額減流動負債		6,053,174	4,926,885

中期合併現金流量表

截至2018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	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核)
經營活動現金流量		
除稅前(虧損)/溢利	(20,912)	181,179
經調整：		
以攤餘成本計量的金融資產減值準備	5,119	—
物業、廠房及設備折舊	961	378
預付土地租賃款項攤銷	79	78
遞延收入的確認	(13)	—
貸款及應收款項類投資利息收入	(131,543)	(117,022)
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	(11,216)	(5,721)
無形資產攤銷	149	189
處置預付土地租賃款項、物業、廠房及 設備虧損	—	504
金融資產/負債公允價值變動引起的虧損	4,498	4,115
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	6,209	3,834
分佔合營公司之虧損	5,071	860
銀行存款利息收入	(13,935)	(22,701)
銀行及其他借貸利息開支	32,855	8,349
優先擔保票據利息開支	26,990	37,085
外匯虧損	64,638	2,280
營運資本變化前經營(虧損)/溢利	(31,050)	93,407
待售土地開發(增加)/減少	(2,620)	48,333
存貨增加	(101)	—
預付款項增加	(5,435)	(1,023)
其他應收款項及其他流動資產增加	(239,526)	(112,170)
應收賬款減少	5,919	7,120
預收款項減少	(37)	—
土地開發產生的遞延收入減少	—	(231,647)
應付賬款及其他應付賬款增加/(減少)	70,708	(49,263)
經營活動產生使用的現金	(202,142)	(245,243)
支付所得稅	(26,049)	(10,887)
經營活動現金流入流出淨額	(228,191)	(256,130)

中期合併現金流量表

截至2018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	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核)
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(1,390)	(542)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產投資	(72,756)	(10,807)
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	11,216	5,721
收購附屬公司	100,903	—
已收銀行存款利息	13,935	22,701
貸款及應收款項投資	(464,355)	(378,013)
已收貸款及應收款項類投資之收益	161,890	117,022
於合營公司投資	(116,503)	—
投資活動現金流出淨額	(367,060)	(243,918)
融資活動現金流量		
償還優先擔保票據	(1,300,000)	—
少數股東增資	4,910	—
回購公司流通股份	—	(40,640)
償還銀行及其他借貸	(35,000)	(502,184)
銀行借貸所得款項	1,647,255	33,840
已付利息	(63,040)	(46,104)
融資活動現金流入／(流出)淨額	254,125	(555,088)
現金及現金等價物減少淨額	(341,126)	(1,055,136)
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	1,532,265	2,349,397
期末現金及現金等價物	1,191,139	1,293,121

中期合併權益變動表

截至2018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2018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 出售金融 資產儲備	累計虧損	合計			
於2017年12月31日的結餘	4,070,201	592,792	(713)	(440,886)	4,221,394	383,820	4,605,214	
採納國際財務報告準則 第9號影響	—	—	713	(34,073)	(33,360)	(2,576)	(35,936)	
國際財務報告準則第9號 影響下重述初始結餘 期內虧損	4,070,201	592,792	—	(474,959)	4,188,034	381,244	4,569,278	
	—	—	—	(33,811)	(33,811)	(6,628)	(40,439)	
期內綜合虧損總額	—	—	—	(33,811)	(33,811)	(6,628)	(40,439)	
股息	—	—	—	(93,209)	(93,209)	—	(93,209)	
非控股權益資本注入	—	101	—	—	101	4,809	4,910	
於2018年6月30日的結餘	4,070,201	592,893	—	(601,979)	4,061,115	379,425	4,440,540	

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 出售金融 資產儲備	累計虧損	合計			
於2016年12月31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	
回購本公司股本	(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	

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，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。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日自願從新交所摘牌。

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**」)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鎮化產品，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，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

本集團在報告期內未經審核的中期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。持作代售剝離集團以賬面價值及公允價值減出售費用之較低者入賬。財務報表以人民幣（「**人民幣**」）呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位（'000）。

(a) 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2018年6月30日止年度的未經審核的中期財務報表。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

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

(c) 本集團的投票權及潛在投票權

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

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

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

附屬公司之擁有權權益變動(不涉及失去控制權)按權益交易方式入賬。

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

(b) **營運週期**

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

3. 會計政策及披露的變動

本集團2018年上半年度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2017年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

除採納於截止2018年1月1日生效的新訂準則外，編製本集團未經審核的合併中期財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2017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。

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)

該等變動的性質及影響於下文披露。儘管該等修訂於2018年首次生效，彼等並無對本集團的合併中期財務報表產生重大影響。各修訂的性質及影響概述如下：

國際財務報告準則第9號金融工具

本集團於生效日期(即2018年1月1日)採納國際財務報告準則第9號。國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量，並就分類及計量、減值及對沖會計處理引入新要求。國際財務報告準則第9號不適用於初步應用日期(即2018年1月1日)已終止確認的項目。

(a) 分類及計量

本集團已於初步應用日期評估金融工具之分類，並已追溯應用該分類。根據該評估：

- 所有過往按公允價值持有之金融資產繼續按公允價值計量。
- 除於附屬公司及聯營公司之投資外，債務工具及股權工具乃為產生短期溢利而收購。因此，該等工具符合持作買賣的條件，並須以公允價值計量且其變動計入當期損益的方式計量。過往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已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71.3萬元過往呈列為累計其他綜合收益，已於2018年1月1日重新分類至留存收益。
- 過往分類為貸款及應收款項乃以收取合同現金流量而持有，現金流量僅為支付本金及利息。因此，該等工具繼續根據國際財務報告準則第9號項下之攤銷成本計量。

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)

- 國際財務報告準則第9號項下之金融負債分類，與國際會計準則第39號項下之分類大致相同。國際財務報告第9號對負債進行分類的主要影響歸與信用風險變化引起的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債產生收益或損失的要素有關。國際財務報告準則第9號要求，在其他綜合收益中確認的該種因素，除非這種處理造成或擴大了收益或虧損的會計計量不匹配，在這種情況下，該負債的所有收益和損失(包括信用風險變化的影響)都應該以收益或損失的形式呈現。因此，其仍以公允價值計量。
- 金融負債及非金融主合約內嵌入的衍生工具之會計處理，與國際會計準則第39號所要求者並無變動。因此，此要求對本集團並無影響。

(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。此於首次採納後增加減值撥備及增加累計虧損。

(c) 對沖會計處理

本集團並無採納國際會計準則第39號項下之對沖會計處理，亦將不會應用國際財務報告準則第9號項下之對沖會計處理。

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)

採納國際財務報告準則第9號之影響

國際財務報告準則第9號之分類及計量要求，已於截至初步應用日期(即2018年1月1日)以追溯方式採納。然而，本集團已選擇運用選擇權以不重列可供比較資料。因此，2017年的數字乃按國際會計準則第39號呈列及計量。下表呈列於2018年1月1日本集團金融資產及金融負債按國際會計準則第39號之原本計量分類，以及按國際財務報告準則第9號之新計量分類：

人民幣千元
2018年1月1日

金融資產	國際會計準則第39號計量			國際財務報告準則第9號		
	分類	數值	重分類	重新計量— 逾期信用損失	分類	數值
可供出售金融資產	可供出售	35,049	(35,049)	—	不適用	
調整至：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						
	以公允價值計量	541,600	35,049	—	以公允價值計量	576,649
從：可供出售金融資產						
貸款及應收款項類投資	貸款及應收款項類投資	2,085,146	—	(20,851)	攤餘成本	2,064,295
應收賬款	貸款及應收款項類投資	1,275,816	—	(12,758)	攤餘成本	1,263,058
其他應收款項	貸款及應收款項類投資	894,517	—	(8,945)	攤餘成本	885,572
現金及現金等價物	貸款及應收款項類投資	1,532,265	—	—	攤餘成本	1,532,265
非金融資產						
遞延稅項資產		102,718		6,618		109,336
資產總額		6,467,111		(35,936)		6,431,175

金融資產

本集團並無撤銷初步應用日期，或對初步應用日期作出任何新指定，以符合本集團金融工具之特徵，以及其管理方法。由於計量分類有所變動，國際財務報告準則第9號導致本集團可供出售金融工具之賬面值出現變動。其他於國際會計準則第39號項下被分類為公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，於國際財務報告準則第9號項下依然被分類為公允價值計量且其變動計入當期損益。所有被分類為貸款及應收款項及以攤銷成本計量的金融資產，將繼續按此方法處理。

此外，應用國際財務報告準則第9號項下之預期信貸損失模式，影響本集團攤銷成本金融資產之賬面價值。已就本集團貸款及應收款項類投資、應收賬款、其他應收款項分別計提了人民幣2,085.1萬元、人民幣1,275.8萬元、人民幣894.5萬元之預期信貸損失撥備，而於國際會計準則第39號項下並無錄得減值。

金融負債

本集團並無撤銷初步應用日期，或對初步應用日期作出任何新指定，以符合本集團金融工具之特徵，以及其管理方法。由於計量分類有所變動，際財務報告準則第9號並無導致本集團金融負債之賬面值出現重大變動。

國際財務報告準則第15號自客戶合約產生的收入

本集團已於生效日期(即2018年1月1日)採納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號取代了國際會計準則第18號收入，並建立了確認自客戶合約產生的收入的五步模型。此外，根據要求對利息和股息收入的指引已從國際會計準則第18號移動到國際財務報告準則第15號，並無任何重大影響。集團已於生效日期(即2018年1月1日)以完全追溯法採納國際財務報告準則第15號。由於本集團目前的常規與已頒佈的澄清相符，故對本集團的財務報表並無任何重大影響。

國際會計準則第40號轉換投資物業

該等修訂採用未來適用法，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，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。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。本集團於自2018年1月1日生效日期採納修訂，其對財務報表沒有重大影響，因本集團任何投資物業的使用都沒有變化。

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及計量 — 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 — 以股份為基礎的支付的修訂主要針對三個方面：歸屬條件對以現金結算的股份支付交易的計量之影響；具有以淨額結算以履行預扣稅義務特徵的以股份為基礎的支付交易之分類；以及當以股份為基礎的支付交易之條款與條件變動，使交易分類從現金結算改為以權益結算時之會計處理。採納該修訂時，實體無需重述過往期間財務報告信息，但當選擇採用上述三項修訂並滿足其他標準時，實體可採用追溯應用法。本集團於自2018年1月1日生效日期採納國際財務報告準則第2號的修訂，因本集團無該項交易，其對財務報表沒有重大影響。

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)

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，實體可以將該詮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：

- (i) 實體首次應用詮釋的報告期初；或
- (ii) 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。

詮釋於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。本集團於生效日期(即2018年1月1日)採納該詮釋。然而，因本集團目前慣例與詮釋一致，對其財務報表並沒有重大影響。

國際財務報告準則第4號的修訂應用國際財務報告準則第9號金融工具時一併應用國際財務報告準則第4號保險合約

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。本集團於自2018年1月1日生效日期採納國際財務報告準則第4號的修訂，因在修訂範圍內本集團無保險合約，其對集團財務報表沒有重大影響。

國際財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進(2016年12月發佈)

該等修訂包括：

國際會計準則第28號於聯營公司及合營公司的投資 — 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。

本集團於生效日期(即2018年1月1日)採納該等修訂。因在修訂範圍內本集團無此類業務，其對集團財務報表沒有影響。

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的修訂

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。本集團於2018年1月1日生效日採納該等修訂。不會對本集團的財務報表產生重大影響。

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)

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，包括投資和提供其他服務。

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%。

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集團各經營分部截至2018年及2017年6月30日六個月的銷售及溢利資料：

人民幣千元	截至2018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	—	146,312	1,885	—	148,197
分部間銷售額	—	—	—	—	—
分部銷售總額	—	146,312	1,885	—	148,197
分部(虧損)/溢利	(8,123)	62,935	(9,670)	—	45,142
財務成本				(66,054) ¹	(66,054)
除所得稅前虧損					(20,912)

¹ 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣6,605.4萬元)。

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	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 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣4,926.8萬元)。

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截至2018年6月30日及2017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					
2018年6月30日 (未經審核)	2,664,988	4,520,090	2,165,137	113,498 ¹	9,463,713
2017年12月31日 (經審核)	2,588,800	4,257,560	1,149,746	102,718 ¹	8,098,824
負債					
2018年6月30日 (未經審核)	991,188	352,871	1,103,892	2,575,222 ²	5,023,173
2017年12月31日 (經審核)	1,017,429	246,590	67,215	2,162,376 ²	3,493,610

¹ 於2018年6月30日，分部內的資產並不包括人民幣11,349.8萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

於2017年12月31日，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。

² 於2018年6月30日，分部內的負債並不包括人民幣49,793.6萬元的應付黨期所得稅項、人民幣205,663.9萬元的計息銀行貸款及其他借貸及人民幣2,064.7萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

於2017年12月31日，分部內的負債並不包括人民幣49,281.4萬元的應付黨期所得稅項、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。

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2018年6月30日	截至2017年6月30日
		止六個月 (未經審核)	止六個月 (未經審核)
土地開發	(a)	—	231,647
城鎮化發展	(b)	146,312	126,292
其他		1,885	—
減：税金及附加費		—	(831)
		148,197	357,108

- (a) 截至2018年6月30日止六個月，本集團無土地開發收入(2017年：人民幣2.32億元)，此乃由於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) 城鎮化發展收入詳情呈列如下：

人民幣千元	截至2018年6月30日	截至2017年6月30日
	止六個月 (未經審核)	止六個月 (未經審核)
利息收入		
國開雨花項目	29,933	35,718
丹陽洩洪航道工程PPP項目	—	12,376
揚州空港新城項目	18,309	18,342
丹陽中北學院項目	—	13,946
秦皇島項目	6,905	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
中科院南昌科技園區項目	15,270	—
揚州市邗江區基礎設施建設項目	15,144	—
揚州市新城河邗江段支流綜合整治 項目	9,964	—
泰州新能源產業園項目	6,510	
揚州三河六岸項目	5,890	
其他項目	23,618	5,347
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」)	11,216	5,721
資產管理費	3,553	3,577
	146,312	126,292

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2018年6月30日	截至2017年6月30日
	止六個月 (未經審核)	止六個月 (未經審核)
利息收入	13,935	22,701
理財產品收入	6,969	15,136
其他	2,270	1,764
	23,174	39,601

7. 其他開支

人民幣千元	截至2018年6月30日	截至2017年6月30日
	止六個月 (未經審核)	止六個月 (未經審核)
外匯虧損淨額	63,394	2,280
銀行手續費	194	78
金融資產／負債公允價值變動引起的虧損	4,498	4,115
減值準備	5,119	—
其他	231	60
	73,436	6,533

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)

8. 財務成本

人民幣千元	截至2018年6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2017年6月30日 止六個月 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	32,855	8,349
優先擔保票據利息	26,990	37,085
歸屬於結構化主體其他利益持有人之利息	6,209	3,834
減：資本化利息	—	—
	66,054	49,268

2018年上半年及2017上半年的借貸利息無資本化。

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。

由於本集團期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% (2017年：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。

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)

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

所得稅的主要部份為：

人民幣千元	截至2018年6月30日	截至2017年6月30日
	止六個月 (未經審核)	止六個月 (未經審核)
所得稅扣除：		
即期所得稅	16,557	6,519
遞延稅項	(6,247)	32,607
預扣稅	9,217	8,460
損益賬內呈報之所得稅扣除	<u>19,527</u>	<u>47,586</u>

10. 股息

派發截至2017年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0116港幣給香港股東登記支冊的登記股東(2017年：無)已於2018年6月22日股東週年大會批准。董事會決議不宣派任何截至2018年6月30日止六個月之中期股息(2017年：無)。

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)

11. 每股(虧損)/溢利

每股基本(虧損)/溢利金額以母公司普通股權持有人截至2018年6月30日止六個月應佔溢利或虧損為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄(虧損)/溢利所用的溢利及股份數據：

人民幣千元	截至2018年6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2017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(虧損)/溢利	(33,811)	116,662
用於計算每股基本及攤薄盈利的加權 平均普通股數目	9,726,246,417	9,756,214,750
每股基本(虧損)/溢利(人民幣元)	(0.0035)	0.0120
每股攤薄(虧損)/溢利(人民幣元)	(0.0035)	0.0120

於報告日期至本財務報表完成日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

12. 在建投資物業

人民幣千元	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
於1月1日	—	—
收購在建投資物業	1,195,366	—
於報告期末/年末	1,195,366	—

於2018年6月30日，在建投資物業成本為人民幣11.95億元。

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)

13. 貸款及應收款項類投資

以攤餘成本計量的債權投資

人民幣千元	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
國開雨花項目	—	490,000
揚州空港新城項目	300,000	300,000
秦皇島項目	150,437	150,587
揚州市邗江區基礎設施建設項目	300,000	300,000
江蘇宿遷洋河新區包裝產業園區建設項目	100,000	100,000
揚州市新城河邗江段支流綜合整治項目	200,000	200,000
兗州工業園項目	—	190,000
高郵PPP項目	68,150	68,150
揚州三河六岸項目	150,000	150,000
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	510,478	—
中科院南昌科技園區項目	400,000	—
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	153,030	—
連雲港海州區吳海科研大廈項目	100,000	—
其他項目	136,409	136,409
減：減值準備	(25,685)	—
	2,542,819	2,085,146
未來12個月到期分類為流動資產的金額	1,087,513	790,000
分類為非流動資產的金額	1,455,306	1,295,146

- 自準則生效日(2018年1月1日)起本集團採納國際財務報告準則第9號，貸款及應收款項類投資屬於以攤餘成本計量的金融資產。

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. 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	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
— 基金	(a)	89,083	83,600
— 理財產品	(b)	523,256	458,000
— 權益工具	(c)	33,909	—
		646,248	541,600

- (a) 於2015年6月，本公司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2018年6月30日，國開新城(北京)已出資本金人民幣8,184.9萬元(2017年12月31日：人民幣7,434.9萬元)用於各種債務及股權投資。本集團管理層確認該項投資為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。報告期間確認公允價值變動引起的損失為人民幣201.7萬元(2017年：公允價值變動引起的損失為人民幣400萬元)。

- (b) 於2018年，國開新城(北京)購買上海浦東發展銀行、中國交通銀行、中國民生銀行發行的理財產品以作短期現金管理，於2018年6月30日持有理財產品人民幣5.23億元(2017年12月31日：人民幣4.58億元)。

- (c) 本集團於2018年1月1日生效日期採納國際財務報告準則第9號，將可供出售金融資產重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 — 權益工具，後續的公允價值變動確認為當期損益。

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)

15. 待售土地開發

人民幣千元	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
按成本：		
中國內地	1,298,786	1,296,166

16. 其他應收款項

人民幣千元	2018年6月30日 (未經審核)	2017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
應收款項		
— 無錫項目	43,977	43,977
貸款及應收款項類投資應收利息	37,875	71,778
應收合營公司款項	520,004	309,634
應收上置控股	227,703	227,703
邛崃項目保證金	—	133,380
應收已處置子公司款項	24,384	24,384
其他	15,080	23,721
減：減值準備	(9,290)	—
其他應收款項淨額	919,673	894,517

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. 應收賬款

人民幣千元	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
待售土地開發產生的應收款項	1,266,415	1,272,295
其他	3,482	3,521
減：壞賬準備	(12,699)	—
應收賬款淨額	1,257,198	1,275,816

應收賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
6個月內	—	1,234,197
6個月至1年	1,234,197	—
1年至2年	3,021	3,521
2年至3年	461	—
3年以上	32,218	38,098
	1,269,897	1,275,816

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2018年6月30日，概無應收賬款被撇銷(2017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)

18. 應付賬款

人民幣千元	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
應付待售土地開發	340,232	147,464
其他	—	137
	<u>340,232</u>	<u>147,601</u>

應付賬款為不計息及一般須於一年內清償。

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
1年內	120,777	45,640
1至2年	104,897	23,213
2年以上	114,558	78,748
	<u>340,232</u>	<u>147,601</u>

19. 計息銀行及其他借貸及優先擔保票據

計息銀行貸款及其他借貸如下：

人民幣千元	2018年6月30日 (未經審核)	2017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	2,056,639	348,938
銀行及其他借貸－無抵押及無擔保	—	—
	<u>2,056,639</u>	<u>348,938</u>

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)

銀行及其他借貸須於如下期間償還：

人民幣千元	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
6個月內	15,000	35,000
6個月至9個月	421,550	—
9個月至12個月	35,000	15,000
1年至2年	200,000	85,000
2年至5年	1,385,089	213,938
5年以上	—	—
	2,056,639	348,938

本集團的銀行及其他借貸於截至2018年6月30日及截至2017年12月31日止年度均按3.78%至5.09%的浮動年利率計息。

銀行及其他借貸 — 有擔保

於2018年6月30日，賬面淨值人民幣20.57億元的銀行借貸。其中：

- (i) 於2018年6月30日賬面淨值人民幣3.37億元的銀行借貸(2017年：人民幣3.49億元)乃本集團對中國工商銀行股份有限公司的長期借款。該借款由國開金融有限責任公司提供擔保。
- (ii) 於2018年6月30日賬面淨值人民幣4.22億元的銀行貸款(2017年：零)乃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)對中國民生銀行的5億港幣短期貸款。該借款由本公司提供擔保。
- (iii) 於2018年6月30日賬面淨值人民幣12.98億元的銀行貸款(2017年：零)乃新城鎮控股對中國建設銀行(亞洲)的6,667萬元美元及10.16億元港幣的長期貸款。該借款由本公司提供擔保。

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)

優先擔保票據

本公司的全資子公司China New Town Finance I Limited於2015年5月完成人民幣13億元，到期日為2018年5月6日的人民幣優先擔保票據之發行。所得款項淨額(扣除承銷費及其他開支後)為人民幣12.9億元，用於一般企業用途。該優先擔保票據的票面利率為5.5%，由本公司提供擔保，並由國開金融有限責任公司提供維好契約及流動性支持、股權購買契約等增信支持。該優先擔保票據已於2018年4月30日償還。

報告期內優先擔保票據的賬面值的變動如下：

人民幣千元	2018年6月30日 (未經審核)	2017年12月31日 (經審核)
優先擔保票據期初賬面價值	1,297,891	1,304,973
利息費用	26,989	74,994
利息支付	(24,880)	(71,304)
償還擔保票據本金	(1,300,000)	—
優先擔保票據期末賬面價值	—	1,308,663
應計票據利息	—	10,772
分類為流動負債	—	1,297,891
分類為非流動負債	—	—

管理層討論及分析

財務回顧／摘要

- a) 對本公司及其附屬公司於財政期間內的業務發展審閱及其於期終的財務狀況的公平審閱：

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2018年上半年，並無出售土地開發相關收入，主要收入通過投資固定收益類的新城鎮項目－國開雨花項目、揚州空港新城項目、中科院南昌科技園區項目等，獲得收益人民幣1.32億元。另外，收到城鎮化發展基金分紅收入人民幣1,121.6萬元；錄得資產管理費收入人民幣355萬元。

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。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。

其他收入

於2018年上半年，其他收入與2017年同期相比較減少了人民幣1,642.7萬元，歸因於理財產品收入較去年同期減少人民幣816.7萬元，銀行存款利息較去年同期減少人民幣876.6萬元。

銷售及管理費用

於2018年上半年，銷售及管理費用開支與2017年同期相比較增加了人民幣612.4萬元，此乃由於2018年上半年集團新增子公司聯想移動通信軟件（武漢）有限公司（「聯想武漢公司」）人員費用及銷售費用增加所致。

其他開支

於2018年上半年，錄得其他開支為人民幣7,343.6萬元，較2017同期增加人民幣6,690.3萬元。開支增加主要是由於外匯虧損增加人民幣6,111.4萬元，金融資產／負債公允價值變動引起虧損增加人民幣38.3萬元，因採納國際財務報告準則第9號本報告期計提減值準備人民幣511.9萬元所致。

財務成本

於2018年上半年期間，錄得財務成本淨額總額人民幣6,605.4萬元，包括銀行及其他借貸利息開支人民幣3,285.5萬元，歸屬於結構化主體其他利益持有人之利息人民幣620.9萬元，優先擔保票據利息開支人民幣2,699萬元。較2017年同期增加了人民幣1,678.6萬元，主要由於銀行及其他借貸利息開支增加人民幣2,450.6萬元，與優先擔保票據利息開支減少人民幣1,009.5萬元所致。

分佔合營公司的虧損

於2018年上半年，本集團分佔北京國萬置業有限公司（「北京國萬」）虧損人民幣80.6萬元，分佔北京國原農業有限公司（「國原農業」）虧損人民幣154.6萬元，分佔開元教育基金管理有限公司（「開元教育」）虧損人民幣271.9萬元。

於2017年上半年，本集團分佔北京國萬虧損為人民幣86萬元。

稅項

於2018年上半年，本公司錄得所得稅費用人民幣1,952.7萬元，較2017同期減少人民幣2,805.9萬元，該等所得稅減少主要由於稅前利潤減少所致。

除稅後虧損

經以上分析，於2018年上半年除稅後虧損錄得人民幣4,043.9萬元。

管理層討論及分析

財務狀況

於合營公司的投資

於2018年6月30日的結餘較2017年12月31日增加了人民幣1.11億元。主要是由於國開南京投資發展有限公司(「國開南京」, 本公司的全資附屬公司)、新城鎮控股與四川中西置業有限公司成立合營公司南京國英中西建設開發有限公司, 國開南京和新城鎮控股分別出資人民幣3,454萬元、人民幣7,326萬元, 分別持股15.7%、33.3%; 國開教育有限公司(本公司的全資附屬公司)認購開元教育40%股權, 出資人民幣648.7萬元; 國開現代農業投資管理(北京)有限公司(本公司的附屬公司)出資國原農業人民幣221.6萬元; 分佔合營公司的虧損為人民幣507.1萬元所致。

在建投資物業

於2018年6月30日的結餘為人民幣11.95億元, 此乃收購聯想武漢公司在建投資物業, 並按成本法計量在建投資物業所致。收購事項的詳情載於2018年8月底寄發予本公司股東(「股東」)的通函。

貸款及應收款項類投資(非流動資產)

於2018年6月30日的結餘人民幣14.55億元, 較2017年12月31日增加了人民幣1.6億元。該增加主要是由於本集團新增對中科院南昌科技園區項目的投資人民幣4億元、新增對江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目投資人民幣1.53億元、新增對江蘇泰州市新能源產業園三期項目投資人民幣3.12億元、連雲港海州區昊海科研大廈項目投資人民幣1億元; 將揚州空港項目調整至貸款及應收款項類投資(流動資產)人民幣3億元; 退出國開雨花項目並收妥全部的投資本金人民幣4.9億元; 因採納國際財務報告準則第9號, 各項目計提減值準備累計人民幣1,470萬元所致。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

於2018年6月30日的結餘較2017年12月31日增加了人民幣1.05億元。此乃由於國開新城(北京)作為劣後級合夥人投資城鎮化發展基金公允價值下降人民幣201.7萬元，並出資人民幣750萬元；持有理財產品淨增加人民幣6,525.6萬元；於2018年1月1日起本集團採納國際財務報告準則第9號，將可供出售金融資產重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——權益工具人民幣3,505萬元，於2018年上半年公允價值下降人民幣114萬元所致。

待售土地開發

於2018年6月30日的結餘較2017年12月31日增加了人民幣262萬元，主要是由於上海金羅店項目新增開發支出人民幣262萬元。

預付款項(非流動資產)

於2018年6月30日的結餘較2017年12月31日減少了人民幣2億元，主要歸因於本集團收購聯想武漢公司，將預付款項人民幣2億元轉為股權投資款所致。

其他應收款項

於2018年6月30日，結餘與2017年12月31日相比增加了人民幣2,515.6萬元。該增加主要是由於收回邛崃項目投標保證金人民幣1.33億元，新增對合營公司的無息借款人民幣2億元，另應收投資項目款項較2017年底減少約人民幣3,428萬元所致。

應收賬款

於2018年6月30日，結餘與2017年12月31日相比減少人民幣1,861.8萬元。主要是由於收回待售土地開發產生的應收款項人民幣588萬元，根據國際財務報告準則第9號計提壞賬準備人民幣1,269.9萬元所致。

管理層討論及分析

貸款及應收款項類投資(流動資產)

於2018年6月30日的結餘人民幣10.88億元，較2017年12月31日增加了人民幣2.98億元。該增加主要是由於本集團新增對江蘇泰州市新能源產業園三期項目短期投資人民幣1.99億元；揚州空港項目投資本金人民幣3億元將於一年內到期；退出對兗州工業園區項目的投資，收妥投資本金人民幣1.9億元；因採納國際財務報告準則第9號，各項目計提減值準備累計人民幣1,098.5萬元所致。

計息銀行及其他借貸(非流動負債)

於2018年6月30日，結餘為人民幣15.85億元，與2017年12月31日相比增加人民幣12.86億元，此乃主要由於獲得中國建設銀行(亞洲)的2億美元或等值港幣的長期貸款，折合人民幣12.98億元；獲得中國工商銀行股份有限公司借款人民幣2,283萬元，並歸還借款人民幣3,500萬所致。

計息銀行及其他借貸(流動負債)

於2018年6月30日，結餘為人民幣4.72億元，與2017年12月31日相比增加人民幣4.22億元，此乃獲取中國民生銀行的5億港幣短期貸款所致。

應付賬款

於2018年6月30日，與2017年12月31日相比結餘增加人民幣1.93億元，主要歸由於本報告期收購武漢聯想公司確認了尚需支付的工程款項約人民幣2.16億元，上海金羅店本報告期支付應付工程款項約人民幣2,200萬元所致。

應付股利

於2018年6月30日，結餘為人民幣9,512.2萬元，此乃按照每股普通股（「股份」）0.0116港元派發截至2017年12月31日止年度末期股息。

現金及銀行結餘

整體而言，期末現金及現金等價物於2018年6月30日的結餘為人民幣11.91億元，較2017年末（不包括受限制現金）減少人民幣3.41億元，主要歸因於2018年上半年經營活動款項流出淨額人民幣2.28億元、投資活動款項流出淨額人民幣3.67億元及融資活動款項流入淨額人民幣2.54億元所致。

2018年6月30日的資本負債比率16.31%（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）與2017年12月31日的資本負債比率2.43%相比有較大的增加，主要是由於2018年上半年融資活動擴大了融資的現金流入所致。

業務前景及展望

2018年上半年，中國經濟整體趨向總體平穩、穩中向好的發展態勢。在此期間，投資增速結束下行轉為穩定增長，消費相對平穩，經濟結構仍處在改善通道上。為保持經濟繼續穩中向好，國家繼續進行政策調整，合理把握去槓桿節奏和力度，加快推進財稅、金融、土地、戶籍等領域改革，建立和完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制。同時，不斷促進地區

管理層討論及分析

協調聯動，充分落實區域協調發展戰略。實現長江經濟綠化帶發展，推動海南自由貿易港建設，在加快推動粵港澳大灣區世界級城市群建設等方面取得積極進展。

2018年以來，國內金融監管政策環境逐步趨緊，中央不斷強調防範地方政府債務風險，財政部對金融企業為地方政府和國有企業融資行為進行規範。在此政策背景下，集團充分發揮國開系統對政策的精準把握優勢，以及嚴格的風險管控體系，實現了城鎮化固定收益類投資穩步增長。截至2018年6月30日，集團固定收益類城鎮化投資組合總額為25.7億元，年化稅前能夠為集團實現投資收益超過2.7億元，平均年化稅前投資回報率超過11%。

同時，集團深入分析經濟社會需求，將提供多元化教育產品服務與城鎮化業務相結合，積極打造國開教育品牌，引入國內外優質合作夥伴。今年上半年，集團在教育板塊取得階段性進展。國開教育作為有限合夥人參與設立開元教育基金(該「基金」)，作為本支基金的主要戰略合夥人，國開教育持有40%股權，後續開元基金將主要投資於大中華地區及全球其他優質地區的教育行業項目。目前，開元教育基金已獲得英國知名的百年名校萊爵公學(Reigate Grammar School)在大中華地區的長期獨家運營辦學權。經過集團長期在南京地區積累與佈局，本次集團將與合作夥伴在江甯地區開發

管理層討論及分析

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。集團將通過建設持有校舍並進行學校運營的模式，在教育板塊中K12學校部分形成完整產業鏈，培育具有成長性和穩定現金流的良性循環的營收體系。

在配置優質物業資產方面，2017年11月，集團宣佈擬收購位於武漢市東湖光谷高新科教開發區內辦公及商業項目。光谷新區作為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，項目完成後將引入以集成電路產業為主的優質企業入駐，不僅能夠保證獲得相關運營收入，也將充分吸引優質合作夥伴，為集團今後發展儲備資源。預計項目完成交割及建設後，將為集團貢獻部分長期穩定的現金收入。進一步詳情，請參考公司此前於2017年11月28日、2018年2月7日、2018年6月1日及2018年7月30日發佈的公告。

此外，集團經過積極努力與開拓，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。集團逐步擴大優質物業資產規模，推進旅遊板塊項目投資等方面做出積極努力，以武漢光谷物業項目為例，預期在完成項目建設後，出租率也將達到預期比例，未來將為集團貢獻租金等相關收入。預期下半年，教育、產業園區等若干項目落地，為集團的持續業務發展提供助力。

公司已於2018年7月20日，完成2017年末期股息的派發工作，以回報股東的長期支持。

管理層討論及分析

b) 自報告期間完結起所發生之影響集團的事件詳情：

無

c) 討論集團本財年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、旅遊等優質下游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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於報告期間，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並無購買或出售任何該等證券。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2018年6月30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	股份數目				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2018年6月30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。

補充資料

主要股東及其他人士於證券的權益

於2018年6月30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			佔已發行股本之概	
		直接權益	公司權益	其他權益	合計	約百分比
國開國際 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,347,921,071	—	—	5,347,921,071	54.98%
國開金融 ⁽¹⁾	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」） ⁽¹⁾	受控法團權益	—	5,347,921,071	—	5,347,921,071	54.98%
上置控股	實益擁有人	1,468,356,862	—	—	1,468,356,862	15.10%
施建（「施先生」） ⁽²⁾	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」） ⁽³⁾	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」） ⁽³⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
中國民生投資股份有限公司 （「中國民生」） ⁽³⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
中民嘉業投資有限公司 （「中民嘉業」） ⁽³⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉勝（控股）投資有限公司 （「嘉勝」） ⁽³⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉順（控股）投資有限公司 （「嘉順」） ⁽³⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%

主要股東名稱	身份	股份數目			佔已發行股本之概	
		直接權益	公司權益	其他權益	合計	約百分比
嘉斯投資(上海)有限公司 (「嘉斯」) ⁽⁹⁾	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，而嘉鉞則為嘉順的全資附屬公司。嘉順為嘉勝的全資附屬公司，而嘉勝則為嘉斯的全資附屬公司。嘉斯為中民嘉業的全資附屬公司，而中民嘉業則為中國民生的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，Jia Yun、嘉鉞、嘉順、嘉勝、嘉斯、中民嘉業及中國民生均被視為於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2018年6月30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。

購股權

於報告期間內，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，於2018年6月30日並無購股權未獲行使。

補充資料

證券變動

本公司於2018年上半年無證券變動。本公司於報告期間末的已發行股份總數為9,726,246,417股。

企業管治

於報告期間，本公司已遵守香港交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）所載守則條文。除企業管治守則的守則條文第E.1.2條外，董事會主席（「主席」）應出席股東周年大會。由於2018年6月23日辭任的董事會主席魏維先生（「魏先生」）因事未能出席2018年6月22日舉行的公司股東周年大會（「2018年股東周年大會」）。根據本公司組織章程細則，在主席缺席的情況下，由本公司執行董事兼行政總裁劉賀強先生擔任2018年股東周年大會主席，以確保與股東有效溝通。

僱員及薪酬政策

於2018年6月30日，本集團共有132名（2017年：140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。本公司已採納購股權計劃，以向合資格參與者授予購股權。本集團亦為員工提供及安排在職培訓。

董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等已遵守標準守則規定的標準。

根據上市規則第13.18條及第13.21條作出之披露

於2018年4月24日，新城鎮控股(本公司的全資附屬公司)作為借款人，而本公司作為擔保人與(其中包括)多家金融機構(作為貸款人)就總額為1,524,000,000港元及100,000,000美元、自貸款協定日期起最多36個月的定期及循環貸款簽訂貸款協定(「貸款協定」)，貸款協定包括一項對本公司控股股東承擔特定履約義務的條款。有關本公司控股股東特定履約義務的進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年4月24日的公告。

審核委員會

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。本公司的財務報表及中期報告已由審核委員會審閱。

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 support，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，2018年8月10日