

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份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商業股份有限公司)

(股份代號：1278)

### 2018年全年業績公告

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2018年12月31日止年度(「本年度」)的經審核合併財務報表及截至2017年12月31日止年度的比較數據如下：

#### 合併損益及綜合收益表

截至2018年12月31日止年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2018年	2017年
營業收入		<u>722,126</u>	<u>1,232,296</u>
收入	5	599,286	1,151,794
其他收入	6	122,840	80,502
營業費用		<u>(853,240)</u>	<u>(665,085)</u>
銷售成本	7	(444,842)	(391,246)
銷售及管理費用	7	(137,585)	(125,764)
財務成本	8	(149,708)	(99,145)
其他開支	6	(121,105)	(48,930)

	附註	2018年	2017年
經營(虧損)/溢利		(131,114)	567,211
分佔合營公司及聯營公司的虧損		<u>(14,954)</u>	<u>(4,395)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(146,068)	562,816
所得稅	9	<u>268,320</u>	<u>(143,452)</u>
年內溢利		122,252	419,364
其他綜合虧損			
其他綜合虧損以後期間重分類為損益：			
可供出售金融資產淨損失	20	—	(951)
外幣報表之折算差額		(264)	—
其他綜合溢利對所得稅的影響	9	—	238
年內其他綜合虧損，扣除稅項		<u>(264)</u>	<u>(713)</u>
年內綜合溢利總額，扣除稅項		<u>121,988</u>	<u>418,651</u>
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人		83,893	335,614
非控股權益		<u>38,359</u>	<u>83,750</u>
		<u>122,252</u>	<u>419,364</u>
以下人士應佔綜合溢利：			
母公司權益擁有人		83,629	334,901
非控股權益		<u>38,359</u>	<u>83,750</u>
		<u>121,988</u>	<u>418,651</u>
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	12	<u>0.0086</u>	<u>0.0345</u>

## 合併財務狀況表

於2018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	2018年	2017年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於聯營公司的投資		7,426	—
於合營公司的投資		227,136	99,225
攤餘成本計量的債務工具	19	2,364,966	1,295,146
可供出售金融資產	20	—	35,049
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	21	99,121	541,600
投資物業		1,315,244	—
物業、廠房及設備	13	15,312	11,923
預付土地租賃款項	14	2,238	2,395
遞延稅項資產	9	14,436	102,718
預付款項	16	—	200,000
其他資產		36,003	9,725
<b>非流動資產總額</b>		<b>4,081,882</b>	<b>2,297,781</b>
<b>流動資產</b>			
待售土地開發	15	880,008	1,296,166
預付款項	16	3,779	9,446
其他資產		19,497	2,833
其他應收款項	17	790,273	894,517
應收賬款	18	1,542,251	1,275,816
攤餘成本計量的債務工具	19	847,613	790,000
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	21	177,450	—
現金及銀行結餘		662,662	1,532,265
<b>流動資產總額</b>		<b>4,923,533</b>	<b>5,801,043</b>
<b>資產總額</b>		<b>9,005,415</b>	<b>8,098,824</b>

權益及負債

權益

以下應佔：

母公司權益持有人應佔權益：

股本		4,070,201	4,070,201
其他儲備		607,334	592,792
其他綜合虧損		(264)	(713)
累計虧損		(484,275)	(440,886)

非控股權益		4,192,996	4,221,394
		424,412	383,820

權益總額		4,617,408	4,605,214
------	--	-----------	-----------

非流動負債

計息銀行借貸	22	2,357,192	298,938
其他負債		6,822	—
遞延稅項負債	9	42,690	22,733

非流動負債總額		2,406,704	321,671
---------	--	-----------	---------

流動負債

計息銀行借貸	22	85,000	50,000
應付賬款	25	701,173	147,601
其他應付款項及應計款項	26	418,797	287,960
優先擔保票據	23	—	1,297,891
預收款項		11,754	1,040
土地開發產生的遞延收入	24	—	706,365
應付股息		54,637	—
當期所得稅負債		70,728	492,814
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	27	193,556	188,268
合同負債	24	445,658	—

流動負債總額		1,981,303	3,171,939
--------	--	-----------	-----------

負債總額		4,388,007	3,493,610
------	--	-----------	-----------

權益及負債總額		9,005,415	8,098,824
---------	--	-----------	-----------

流動資產淨額		2,942,230	2,629,104
--------	--	-----------	-----------

資產總額減流動負債		7,024,112	4,926,885
-----------	--	-----------	-----------

## 合併權益變動表

截至2018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						非控股 權益	權益總額
	股本	其他儲備	外幣報表 折算儲備	可供 出售儲備	累計虧損	總計		
於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)
合營公司股權變動的份額(除其他綜合收益)	—	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	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)
於2018年1月1日	4,070,201	592,792	—	—	(474,959)	4,188,034	381,244	4,569,278
綜合收益總額	—	—	(264)	—	83,893	83,629	38,359	121,988
非控股權益資本注入	—	101	—	—	—	101	4,809	4,910
合營公司股權變動的份額(除其他綜合收益)	—	14,441	—	—	—	14,441	—	14,441
股息	—	—	—	—	(93,209)	(93,209)	—	(93,209)
於2018年12月31日	<u>4,070,201</u>	<u>607,334</u>	<u>(264)</u>	<u>—</u>	<u>(484,275)</u>	<u>4,192,996</u>	<u>424,412</u>	<u>4,617,408</u>

## 合併現金流量表

截至2018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	2018年	2017年
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前(虧損)/溢利		(146,068)	562,816
經調整：			
信用損失	6	13,456	—
其他應收款核銷	6	—	38,679
物業、廠房及設備折舊	13	1,821	1,486
預付土地租賃款項攤銷	14	157	157
無形資產攤銷		309	321
處置物業、廠房及設備虧損/(收益)		1	(476)
金融工具引起的收益淨額	6	(11,215)	(27,448)
投資物業公允價值收益淨額	6	(76,009)	—
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	12,378	8,741
分佔合營公司及聯營公司的虧損		14,954	4,395
以攤餘成本計算的債務工具利息收入	5	(276,482)	(241,127)
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	(23,238)	(14,646)
銀行存款利息收入	6	(20,610)	(35,105)
銀行及其他借貸利息開支	8	110,340	15,410
優先擔保票據利息費用	8	26,990	74,994
匯兌虧損	6	105,041	9,615
		<u>(268,175)</u>	<u>397,812</u>
營運資本變化前經營(虧損)/溢利		(268,175)	397,812
待售土地開發減少		416,158	268,240
存貨減少		—	3,273
預付款項減少/(增加)		665	(2,148)
其他應收款項及其他資產減少		18,406	144,509
應收賬款增加		(282,013)	(1,213,408)
剝離資產預收款項減少		—	(538,975)
預收款項增加		8,656	1,040
土地開發產生的遞延收入(減少)/增加		(706,365)	353,571
應付賬款及其他應付款項(減少)/增加		(441,049)	32,612
合同負債增加		445,658	—
		<u>(808,059)</u>	<u>(553,474)</u>
已付所得稅		(45,062)	(68,279)
		<u>(853,121)</u>	<u>(621,753)</u>
<b>經營活動現金流出淨額</b>		<b>(853,121)</b>	<b>(621,753)</b>

	附註	2018年	2017年
<b>投資活動現金流量</b>			
購置／興建物業、廠房及設備		(4,728)	(4,627)
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	26
收購附屬公司現金流入淨額		83,971	—
於合營公司及聯營公司的投資		(136,114)	(30,068)
可供出售金融資產的投資		—	(4,000)
攤餘成本計量的債務工具		(1,112,726)	(17,869)
已收攤餘成本計量的債務工具之利息		324,391	241,988
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		304,600	273,164
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		23,238	14,646
已收銀行存款利息		20,610	35,105
理財產品收益		12,131	24,542
股權收購預付款項		—	(200,000)
<b>投資活動現金(流出)／流入淨額</b>		<b>(484,627)</b>	<b>332,907</b>
<b>融資活動現金流量</b>			
非控股權益增資所得款項		4,910	—
償還優先擔保票據		(1,300,000)	—
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		2,747,590	71,600
償還銀行及其他借貸		(812,690)	(517,184)
綜合結構化實體其他權益持有人所得款項		—	70,000
循環貸款融資費用		—	(4,230)
已付股息		(43,526)	—
已付利息		(130,306)	(95,482)
<b>融資活動現金流入／(流出)淨額</b>		<b>465,978</b>	<b>(515,936)</b>
現金及現金等價物的減少淨額		(871,770)	(804,782)
匯率變化對現金及現金等價物的影響		2,167	(12,350)
年初的現金及現金等價物		1,532,265	2,349,397
<b>年終的現金及現金等價物</b>		<b>662,662</b>	<b>1,532,265</b>

## 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合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板上市。因此，本公司曾經在新交所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**」)自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(「**上置控股**」)，即上置的母公司，成為本公司的最大股東。

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

財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業、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2018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起計入合併財務報表，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**

### **經修訂準則及詮釋**

本集團首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。採納該等新會計準則所引致變動的性質及影響載於下文。於2018年首次應用多項其他修訂及詮釋，惟對本集團的合併財務報表並無影響。

#### **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號取代國際會計準則第11號建築合約、國際會計準則第18號收入及相關詮釋，且（除少數例外情況外）其應用於自客戶合約產生的收入，國際財務報告準則第15號建立一個五步驟模式，以入賬處理自客戶合約產生的收入，並規定收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額確認。

國際財務報告準則第15號要求實體於對其客戶合約應用該模式之各步驟時，經考慮所有相關事實及情況後作出判斷。該項準則亦訂明獲取合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本的會計處理。此外，該項準則規定須披露更廣泛資料。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第15號，初始應用日期為2018年1月1日。根據此方法，該項準則適用於初始應用日期的所有合約或僅適用於當日尚未完成的合約。本集團選擇將該項準則應用於2018年1月1日尚未完成的合約。

首次採用國際財務報告準則第15號的累積影響確認為對初始應用日期的期初保留盈利餘額的調整。因此，比較資料不會被重述，而繼續以國際會計準則第11號、國際會計準則第18號及相關詮釋呈報。

下文載列於2018年1月1日因採納國際財務報告準則第15號而對各財務報表之單行項目造成影響之金額：

	附註	增加／(減少)
<b>負債</b>		
合約負債	(i)	706,365
土地開發產生的遞延收入	(i)	<u>(706,365)</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>—</u></u>

以下載列因採納國際財務報告準則第15號而對2018年12月31日各財務報表單行項目產生影響的金額。採納國際財務報告準則第15號對截至2018年12月31日止年度的合併損益及其他綜合收益表或本集團的經營、投資及融資現金流量並無影響。第一欄顯示根據國際財務報告準則第15號入賬的金額，第二欄顯示倘若並無採納國際財務報告準則第15號時入賬的金額：

於2018年12月31日的合併財務狀況表：

	附註	根據以下準則編製的金額		
		國際財務 報告準則 第15號	前國際財務 報告準則	增加／(減少)
合約負債	(i), (ii)	445,658	—	445,658
土地開發產生的遞延收入	(i)	—	442,522	(442,522)
預收款項	(ii)	—	3,136	(3,136)
<b>負債總額</b>		<u><u>445,658</u></u>	<u><u>445,658</u></u>	<u><u>—</u></u>

附註：

於2018年1月1日的調整性質以及於2018年12月31日的財務狀況表出現顯著變動的原因如下：

(i) 預收土地開發代價

於採納國際財務報告準則第15號前，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分確認為土地開發產生的遞延收入，原因是已售土地的公共配套設施的開發仍在進行過程中。除非本集團不能完成開發工程，否則已收或應收金額為不可退回。

於採納國際財務報告準則第15號後，土地開發產生的遞延收入重新分類為合約負債。因此，本集團於2018年1月1日將土地開發產生的遞延收入人民幣7.06億元重新分類為合約負債。

於2018年12月31日，採納國際財務報告準則第15號導致土地開發產生的遞延收入減少人民幣4.43億元，合約負債增加人民幣4.43億元。

(ii) *預收物業管理客戶代價*

於本年度投資物業建成後，本集團自投資物業開始營運以來開始提供物業管理服務。

於採納國際財務報告準則第15號前，本集團將預收客戶代價確認為預收款項。根據國際財務報告準則第15號，該金額分類為合約負債。因此，於2018年12月31日，根據國際財務報告準則第15號，就出售物業管理服務而預收客戶代價而言，人民幣313.6萬元由預收款項重新分類為合約負債。

**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號於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量對金融工具進行會計處理的三個方面：確認及計量；減值及對沖會計結合在一起。

本集團已於2018年1月1日根據適用的期初股本結餘確認過渡調整。因此，比較資料未經重述，並將繼續根據國際會計準則第39號呈報。

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，已於截至初始應用日期（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	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	重新計量 — 重分類	ECL	分類	數值
金融資產						
可供出售金融資產	AFS	35,049	(35,049)	—	NA	—
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						
		—	(35,049)	—		
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	FVPL	541,600	35,049	—	FVPL	576,649
從：可供出售金融資產						
		—	35,049	—		
以攤餘成本計量的債務工具	L&R	2,085,146	—	(20,851)	AC	2,064,295
應收賬款	L&R	1,275,816	—	(12,758)	AC	1,263,058
其他應收款項	L&R	894,517	—	(8,945)	AC	885,572
現金及現金等價物	L&R	1,532,265	—	—	AC	1,532,265
<b>非金融資產</b>						
遞延稅項資產		<u>102,718</u>		<u>6,618</u>		<u>109,336</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>6,467,111</u></u>		<u><u>(35,936)</u></u>		<u><u>6,431,175</u></u>
附註：	AFS	FVPL	L&R	AC	ECL	
	可供出售金融資產	以公允價值計量且其變動通過當期損益	貸款及應收款項類投資	以攤餘成本計量	預期信用損失	

**(a) 分類及計量**

根據國際財務報告準則第9號，債務工具其後按公允價值計入損益、攤餘成本計量，或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。分類乃基於兩項標準：本集團管理資產的業務模式；及工具的合約現金流量是否代表僅為支付本金及尚未償還本金的利息。

本集團的業務模式評估乃於初始應用日期（即2018年1月1日）進行，且其後追溯應用於並未於2018年1月1日前終止確認的金融資產。債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初始確認資產時的事實及情況進行評估。

國際財務報告準則第9號的分類及計量要求對本集團並無重大影響。本集團繼續以公允價值計量過往根據國際會計準則第39號以公允價值持有的所有金融資產。本集團金融資產的分類變動如下：

- 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。目前該等被分類為按攤餘成本計量的債務工具。
- 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投資分類為可供出售金融資產，在其他綜合收益中列賬的收益及虧損現已分類並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日重新分類至累計虧損。於過往期間，概無就該等投資於損益確認減值虧損。
- 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

由於前瞻性的預期信用損失模型取代國際會計準則第39號的已產生虧損方法，故採納國際財務報告準則第9號從根本上改變本集團就金融資產減值虧損的會計處理方法。國際財務報告準則第9號要求本集團確認所有非以公允價值透過損益及合約資產持有的債務工具的預期信用損失撥備。此增加減值撥備，並於首次採用時增加累計虧損。

以下載列根據國際會計準則第39號的期末減值撥備與根據國際財務報告準則第9號釐定的期初虧損撥備的對賬：

減值撥備	於2017年12月31日 根據國際會計準則 第39號的減值撥備	重新計量 — 預期信用損失	2018年1月1日 根據國際財務報告 準則第9號的 預期信用損失
按攤餘成本計算的債務工具	—	20,851	20,851
應收賬款	—	12,758	12,758
其他應收款項	—	8,945	8,945
	<u>—</u>	<u>42,554</u>	<u>42,554</u>

## (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。

### 金融資產

本集團並無撤銷初始應用日期，或對初始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號項下之預期信用損失模式，影響本集團攤銷成本金融資產之賬面價值。已就本集團按攤餘成本計量的債務工具、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894.5萬元之預期信用損失撥備，而於國際會計準則第39號項下並無錄得減值。

### 金融負債

本集團並無撤銷初始應用日期，或對初始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。國際財務報告準則第9號並無導致本集團金融負債之賬面值出現重大變動。

### **國際會計準則第40號的修訂轉換投資物業**

該等修訂澄清實體應將物業(包括建設中或發展中物業)轉入至或轉出自投資物業的時間。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。該等修訂對本集團的合併財務報表並無任何影響。

### **國際財務報告準則第2號的修訂以股份為基礎的支付交易之分類與計量**

國際會計準則理事會發佈的對國際財務報告準則第2號—股份支付的修訂主要針對三個方面:可行權條件對以現金結算的股份支付交易的計量之影響;具有以淨額結算代扣代繳義務特徵的股份支付交易之分類;以及當對股份支付交易條款與條件修改使交易分類從現金結算改為以權益結算時之會計處理。實行該修訂時,實體毋須重述以前年度財務報告信息。當選擇採用全部三項修訂並滿足其他相關標準時,實體可採用追溯調整法。由於本集團並無以股份為基礎的支付交易,故該等修訂對本集團的合併財務報表並無任何影響。

### **國際財務報告詮釋委員會詮釋第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,為釐定初始確定相關資產、費用或收入(或其中部分)採用的即期匯率,交易日期為實體初始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。由於本集團目前慣例與詮釋一致,故對其合併財務報表並無重大影響。

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

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。該等修訂與本集團無關。

### **國際會計準則第28號的修訂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。該等修訂對本集團的合併財務報表並無重大影響。



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

國際財務報告準則第1號E3-E7段所述的短期豁免因已達到其預期目的而予以刪除。該等修訂對本集團的合併財務報表並無任何影響。

### 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；
- 物業租賃分部，提供投資物業的物業租賃服務；
- 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或虧損為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，本集團的融資(包括財務成本)及所得稅以集團形式管理，而不會分配予經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

來自本集團應佔上海地方部門的土地開發收入(包括相關公共配套設施費用，如有)佔土地開發分部截至2018年12月31日止年度收入的100%(2017年：上海地區100%)。

按經營分部的分析如下：

人民幣千元

截至2018年12月31日止年度

	土地開發	城鎮化 投資	物業租賃	其他	調整及 對銷	合計
<b>分部業績</b>						
對外銷售額	266,548	312,150	20,588	—	—	599,286
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	<u>266,548</u>	<u>312,150</u>	<u>20,588</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>599,286</u>
<b>業績</b>						
折舊	(849)	(626)	(98)	(248)	—	(1,821)
攤銷	(157)	—	—	—	—	(157)
分佔聯營公司及 合營公司的虧損	(2,671)	(269)	(1,828)	(10,186)	—	(14,954)
投資物業公允價值變動收益	—	—	76,009	—	—	76,009
分部溢利／(虧損)	<u>(190,976)</u>	<u>137,393</u>	<u>75,089</u>	<u>(17,866)</u>	<u>(149,708)<sup>1</sup></u>	<u>(146,068)</u>
<b>分部資產</b>	<u>2,529,725</u>	<u>4,354,356</u>	<u>1,402,745</u>	<u>704,153</u>	<u>14,436<sup>2</sup></u>	<u>9,005,415</u>
<b>分部負債</b>	<u>1,026,958</u>	<u>360,867</u>	<u>249,377</u>	<u>195,195</u>	<u>2,555,610<sup>3</sup></u>	<u>4,388,007</u>
<b>其他披露資料</b>						
於合營公司及聯營公司 投資	<u>106,571</u>	<u>9,731</u>	<u>108,172</u>	<u>10,088</u>	<u>—</u>	<u>234,562</u>
資本性開支 <sup>4</sup>	<u>1,336</u>	<u>401</u>	<u>19,622</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>21,387</u>

<sup>1</sup> 各經營分部的溢利／(虧損)並不包括人民幣14,970.8萬元的財務成本。

<sup>2</sup> 分部內的資產並不包括人民幣1,443.6萬元的遞延稅項資產，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7,072.8萬元的應付當期所得稅項、人民幣244,219.2萬元的計息銀行借貸及人民幣4,269.0萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

<sup>4</sup> 資本開支為人民幣472.8萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣1,665.9萬元的新增投資物業。

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>
<b>分部資產</b>	<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>
<b>分部負債</b>	<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> 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49,281.4萬元的應付當期所得稅項、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> 資本開支為人民幣462.7萬元的新增物業、廠房及設備。

## 5. 收入

人民幣千元	附註	2018年	2017年
土地開發	(a)	266,548	880,626
物業管理費	(a)	4,978	—
資產及基金管理費	(a)	12,430	12,004
貨物銷售		—	3,391
<b>客戶合同收入</b>	(a)	<b>283,956</b>	<b>896,021</b>
投資物業租賃		15,610	—
利息及類似收入	(b)	299,720	255,773
<b>其他來源收入</b>		<b>315,330</b>	<b>255,773</b>
<b>收入</b>		<b>599,286</b>	<b>1,151,794</b>

附註：

### (a) 客戶合同收入

收入分解資料

本集團從與客戶簽訂的合同獲得的收入分解呈列如下：

	截至2018年12月31日止年度			
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	合計
<b>分部</b>				
<b>商品或服務類型</b>				
土地開發	266,548	—	—	266,548
物業管理費	—	—	4,978	4,978
資產及基金管理費	—	12,430	—	12,430
<b>與客戶簽訂的合同收入總額</b>	<b>266,548</b>	<b>12,430</b>	<b>4,978</b>	<b>283,956</b>
<b>收入確認時點</b>				
隨時間轉移的服務	266,548	12,430	4,978	283,956

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

下表列示在本報告期內確認的在本報告期間開始時已包括在合同負債內，以及，由於可變對價的不確定性以前未確認為收入的金額。

	<b>土地開發</b>
期初已包含在合同負責內的收入	<u>5,042</u>
由於可變對價的不確定性以前未確認的收入	<u>175,794</u>

#### 上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店」)的土地開發

上海金羅店獲授權利於羅店新鎮進行有關土地基建及公共配套設施(由地方政府擁有)的建築及預備工程。於過往年度，當地塊出售時，上海金羅店有權自地方部門按比例收取土地出售所得款項。

於2018年12月29日，上海金羅店與地方政府訂立新合作協議，經廣泛磋商後改變合作模式，以應對原協議到期後政策發生的較大變化。根據新合作協議，上海金羅店將繼續與地方政府合作，在羅店新鎮東區進行土地的初步開發，現時計劃於2023年8月前完成。但是，地方政府將根據以下新安排補償上海金羅店，而非根據先前的安排有權獲得部分土地出售所得款項作為補償：

- 償還上海金羅店在東區有關拆遷工程的建築及預備工程(上海金羅店已於過去幾年完成有關工程)總代價人民幣15.23億元。地方政府應負責該地區可能需要的進一步未完成的拆遷工程(如有)，上海金羅店將不會就此承擔任何進一步費用；
- 地方政府亦與上海金羅店達成協議，完成西區未完成的公共配套設施建築工程，並以現金人民幣3.71億元結清該地區剩餘公共配套設施。

根據新合作協議，上海金羅店將獲得淨額人民幣11.51億元(人民幣15.23億元減去人民幣3.71億元)作為東區產生的支出補償，並在西區完成協定的公共配套設施建設。合同對價在土地基礎設施與公共配套設施之間按相對公允價值進行分配，分別定為人民幣4.63億元及人民幣6.88億元。此外，於2018年另行收取人民幣8,600萬元的款項，作為已完成的公共配套設施工程的補償。

由於與土地基礎設施相關的工程已於過往年度完成，因此於2018年確認餘下收入人民幣1.76億元，其為已分合同對價人民幣4.63億元扣除已於2017年確認的收入人民幣2.87億元後。

此外，公共配套設施的收入人民幣9,100萬元於2018年確認，即已分配合約價格為人民幣6.88億元，扣除已於2017年確認的收入人民幣3.62億元及分配予未完成公共配套設施的收入人民幣3.21億元(合同負債)以及另行收取的人民幣8,600萬元後的款項。

- (b) 利息及類似收入主要為以攤餘成本計量的債務工具利息收入為人民幣2.76億元(2017年：人民幣2.41億元)，投資基金的類似利息收入為人民幣2,323.8萬元(2017年：人民幣1,464.6萬元)。

利息及類似收入詳情呈列如下：

人民幣千元	2018年	2017年
<b>利息收入</b>		
國開雨花	30,132	71,839
丹陽PPP項目	—	14,778
揚州空港新城項目	36,786	36,786
丹陽中北學院項目	—	25,134
秦皇島項目	13,842	14,067
揚州邗江區基礎設施建設項目	26,383	1,947
揚州市新城河邗江段支流綜合整治工程項目	19,111	256
揚州三河六岸項目	11,812	2,333
常州高新經濟區	—	25,835
鎮江高新區保障房項目	—	13,399
中科院南昌科技園區項目	33,765	—
連雲港吳海科研大廈項目	7,282	—
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	8,310	—
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	30,904	—
山東青州彌河綜合治理項目	10,275	—
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	9,787	—
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	9,546	—
揚州高郵國家農業科技園區項目	1,446	—
其他項目	27,101	34,753
	<b>276,482</b>	<b>241,127</b>
<b>類似利息收入</b>		
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)	23,238	14,646
	<b>299,720</b>	<b>255,773</b>

## 6. 其他收入及其他開支

### 其他收入

人民幣千元	2018年	2017年
銀行存款利息收入	20,610	35,105
金融工具引起的收益淨額	11,215	27,448
投資物業公允價值變動收入	76,009	—
出售物業、廠房及設備收入	4	476
其他	15,002	17,473
	<u>122,840</u>	<u>80,502</u>

### 其他開支

人民幣千元	2018年	2017年
銀行手續費	1,654	121
信用損失	13,456	—
其他應收款項核銷	—	38,679
外匯虧損淨額	105,041	9,615
其他	954	515
	<u>121,105</u>	<u>48,930</u>

## 7. 按性質分類的開支

人民幣千元	2018年	2017年
土地開發成本	439,122	384,468
商品銷售成本	—	6,778
物業、廠房及設備折舊	1,821	1,486
預付土地租賃款項攤銷	157	157
審計費及非審計費	5,705	7,498
審計費		
— 本公司核數師	3,860	3,800
— 其他核數師	1,840	2,871
非審計費		
— 本公司核數師	—	—
— 其他核數師	5	827
僱員福利	64,092	63,072
能源費用	1,879	755
廣告費用	7,474	875
租賃費用	17,883	16,491
物業管理服務開支	4,855	3,821
中介及專業服務費用	10,176	11,155
其他費用	29,263	20,454
	<u>582,427</u>	<u>517,010</u>
銷售成本、銷售及管理費用總額		

## 8. 財務成本

人民幣千元	2018年	2017年
銀行及其他借貸利息	110,340	17,387
優先擔保票據利息	26,990	74,994
其他	12,378	8,741
	<u>149,708</u>	<u>101,122</u>
減：資本化利息	—	(1,977)
	<u>149,708</u>	<u>99,145</u>

截至2018年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化（2017年加權平均利息資本化利率：4.88%）。

## 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。

由於本集團年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中華人民共和國（「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	附註	2018年	2017年
所得稅(抵免)/費用：			
當期所得稅		13,754	159,511
遞延稅項		13,109	(33,434)
預扣稅		19,183	17,375
與當期相關的所得稅費用		46,046	143,452
與以前年度相關的所得稅抵免	(a)	(314,366)	—
所得稅		(268,320)	143,452

附註：

- (a) 在確定土地開發的所得稅撥備金額時，需要作出重大判斷。於2018年12月29日，上海金羅店和地方政府訂立一份新合作協議，改變羅店新鎮的合作模式(更多細節請參見附註5)。在與地方政府談判中得到更新的信息，因此，本集團管理層重新評估並更新所得稅撥備，主要考慮可抵扣開支的範圍。

所得稅(抵免)/費用及會計溢利/(虧損)乘以本集團適用所得稅稅率的積之間的對賬如下：

截至2018年12月31日止年度

	CNTD及		中國內地		總計	
	英屬維京群島公司					
除稅前虧損	(30,410)		(115,658)		(146,068)	
按法定稅率計算的稅項	(7,603)	25.0%	(28,915)	25.0%	(36,518)	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	(7,603)	(25.0%)	(17)	0.0%	7,586	(5.2%)
就稅項用途不可扣減的支出	—	—	7,387	(6.4%)	7,387	(5.1%)
以前期間當期稅項的調整	—	—	(6,917)	6.0%	(6,917)	4.7%
利用以前年度未確認稅務虧損	—	—	(33)	0.0%	(33)	0.0%
未確認稅務虧損	—	—	55,358	(47.9%)	55,358	(37.9%)
預扣稅的影響*	19,183	(63.1%)	—	—	19,183	(13.1%)
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	19,183	(63.1%)	26,863	18.6%	46,046	(31.5%)

\* 截至2018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19,182.6萬元(2017年：人民幣17,374.8萬元)，按10%的預扣稅率，預扣稅支出為人民幣1,918.3萬元(2016年：人民幣1,737.5萬元)。

**截至2017年12月31日止年度**

人民幣千元	CNTD及		中國內地		總計	
	英屬維京群島公司					
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%
未確認稅項的虧損	—	—	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>

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	
	2018年	2017年	2018年	2017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	—	—
投資物業淨賬面價值與其稅基的差異淨額	(21,539)	—	(20,520)	—
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	2,266	(1,583)	3,611	977
待售土地開發暫時性差異	—	86,510	(86,510)	53,902
預提費用	6,162	1,752	4,410	248
可用於抵銷未來應課稅收入的虧損	—	—	—	(31,363)
應收款項減值撥備	6,008	14,219	(14,829)	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(負債)／資產淨額</b>	<b>(28,254)</b>	<b>79,985</b>		
<b>遞延所得稅抵免</b>			<b>(113,838)</b>	<b>33,434</b>
遞延稅項變動：				
			2018年	2017年
於1月1日			79,985	46,313
採納國際財務報告準則第9號影響			6,618	—
收購附屬公司			(1,019)	—
期內確認為其他綜合收益之遞延所得稅			—	238
期內確認為損益的稅項遞延所得稅				
— 與本年度有關			(13,109)	33,434
— 與以前年度有關			(100,729)	—
於12月31日			<b>(28,254)</b>	<b>79,985</b>
<b>遞延稅項資產</b>			<b>14,436</b>	<b>102,718</b>
<b>遞延稅項負債</b>			<b>(42,690)</b>	<b>(22,733)</b>

## 10. 本公司擁有人應佔溢利

截至2018年及2017年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利分別包括溢利人民幣2.54億元及虧損人民幣1,260.8萬元，已於本公司財務報表內處理。

## 11. 股息

董事會建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息每股普通股0.006港元(2017年：0.0116港元)。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，方可作實。

經2018年6月22日召開的股東週年大會股東批准，本公司於2018年已支付港幣5,046.8萬元股息。應付股利餘額主要為未支付給國開國際控股的股息。

## 12. 每股溢利

以母公司普通股權持有人截至2018年及2017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	2018年	2017年
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>83,893</u>	<u>335,614</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>9,726,246,417</u>	<u>9,741,230,583</u>
每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	<u>0.0086</u>	<u>0.0345</u>

於2018年未涉及普通股或潛在普通股的交易。

根據本公司2016年12月21日自願撤銷於新交所之正式上市地位的通函，119,873,330股股份於2017年2月14日有效要約回購併註銷。

### 13. 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2017年1月1日	13,129	9,287	11,244	33,660
添置	2,733	1,517	377	4,627
出售	—	(602)	(2,539)	(3,141)
於2017年12月31日	15,862	10,202	9,082	35,146
添置	3,399	1,329	—	4,728
收購附屬公司	—	194	303	497
出售	—	(31)	—	(31)
<b>於2018年12月31日</b>	<b>19,261</b>	<b>11,694</b>	<b>9,385</b>	<b>40,340</b>
<b>累計折舊</b>				
於2017年1月1日	6,447	7,425	10,556	24,428
年內撥備	485	867	134	1,486
出售	—	(301)	(2,390)	(2,691)
於2017年12月31日	6,932	7,991	8,300	23,223
年內撥備	663	938	220	1,821
收購附屬公司	—	8	6	14
出售	—	(30)	—	(30)
<b>於2018年12月31日</b>	<b>7,595</b>	<b>8,907</b>	<b>8,526</b>	<b>25,028</b>
<b>賬面淨值</b>				
於2017年1月1日	<u>6,682</u>	<u>1,862</u>	<u>688</u>	<u>9,232</u>
於2017年12月31日	<u>8,930</u>	<u>2,211</u>	<u>782</u>	<u>11,923</u>
<b>於2018年12月31日</b>	<b><u>11,666</u></b>	<b><u>2,787</u></b>	<b><u>859</u></b>	<b><u>15,312</u></b>

#### 14. 預付土地租賃款項

本集團的土地租賃款項乃反映預付經營租賃，其變動分析如下：

人民幣千元	2018年	2017年
於中國內地，以下列租約持有：		
— 10年至50年的租約	<u>2,238</u>	<u>2,395</u>
人民幣千元	2018年	2017年
於年初	2,395	2,552
於損益賬扣除的攤銷	<u>(157)</u>	<u>(157)</u>
於年終	<u>2,238</u>	<u>2,395</u>

#### 15. 待售土地開發

人民幣千元	2018年	2017年
按成本及可變現淨值較低者為準：		
中國內地 — 上海金羅店	—	417,329
中國內地 — 瀋陽李相新城現代農業有限公司(「瀋陽李相」)	<u>880,008</u>	<u>878,837</u>
	<u>880,008</u>	<u>1,296,166</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。

## 16. 預付賬款

人民幣千元	附註	2018年	2017年
預付賬款，非流動	(a)	—	200,000
預付賬款，流動		<u>3,779</u>	<u>9,446</u>
		<u><u>3,779</u></u>	<u><u>209,446</u></u>

附註：

- (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」)，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(「聯想武漢」)簽署了股權轉讓及合作框架協議(「框架協議」)。據此，國開新城同意以人民幣3億元的價款收購轉讓方在聯想武漢的全部股東權益。根據框架協議，國開新城承擔武漢聯想的目標債務人民幣6.2億元，並約定承擔聯想武漢商用物業的建設費用人民幣3.2億元。根據框架協議，國開新城就股權交易預付人民幣2億元。隨著聯想武漢收購的完成，預付賬款已於2018年結清。

## 17. 其他應收款項

人民幣千元	附註	2018年	2017年
其他應收款項			
無錫項目			
— 出售淨代價		59,940	59,940
— 應收往來款項		20,977	43,977
攤餘成本計量的債務工具的應收利息		13,479	71,778
應收上置控股	(i)	140,146	227,703
應收已處置附屬公司款項		24,384	24,384
應收合營公司款項	(ii)	520,939	309,634
保證金	(iii)	—	133,380
其他		<u>18,390</u>	<u>23,721</u>
		798,255	894,517
減：預期信用損失		<u>(7,982)</u>	<u>—</u>
其他應收款項淨額		<u><u>790,273</u></u>	<u><u>894,517</u></u>

附註：

- (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2018年12月31日應收上置控股的餘額乃與應付上置控股股息及其他應付款項人民幣8,755萬元進一步抵銷之後的結果。

- (ii) 於2018年12月31日餘額包括國開南京投資發展有限公司(「國開南京」)為南京國發置業有限公司(「南京國發」)提供人民幣3.8億元股東借款、國開新城為北京國萬置業有限公司(「北京國萬」)提供人民幣9,945萬元股東借款、國開南京為南京國英中西建設開發有限公司(「南京國英」)提供了人民幣4,000萬元股東借款，用於促進合營公司日常運營，以上均為無息借款，需按要求償還。
- (iii) 於2017年國開新城為邛崃市蘆山重建項目向成都農村產權交易所支付投標保證金人民幣1.33億元。於2018年，投標保證金已收回。

## 18. 應收賬款

人民幣千元	2018年	2017年
待售土地開發產生的應收款項	1,554,998	1,272,295
其他	2,831	3,521
	<u>1,557,829</u>	<u>1,275,816</u>
減：預期信用損失	(15,578)	—
應收賬款淨額	<u>1,542,251</u>	<u>1,275,816</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2018年12月31日，概無應收賬款被撇銷(2017年12月31日：零)。

應收賬款的減值準備變動情況如下：

人民幣千元	2018年
年初	—
採納國際財務報告準則第9號的影響	12,758
減值損失	<u>2,820</u>
年末	<u>15,578</u>

### 截至2018年12月31日止年度根據國際財務報告準則第9號減值

對於應收賬款，本集團採用簡化的方法來計算預期信用損失。因此本集團未追蹤信用風險的變化，而是在每個報告日期，根據整個存續期內預期信用損失的金額確認減值撥備。本集團已根據其歷史信用損失、前瞻性因素和經濟環境做出了調整，制定了預期信用損失制度。

### 截至2017年12月31日止年度根據國際會計準則第39號減值

對截至2017年12月31日應收賬款的賬齡分析在國際會計準則第39號下未被單獨或整體計提減值撥備，因既未逾期也未減值。



應收賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元

	應收賬款	2018年 減：預期 信用損失	應收賬款淨額
6個月內	1,522,683	(15,226)	1,507,457
6個月至1年	—	—	—
1年至2年	—	—	—
2年至3年	2,394	(24)	2,370
3年以上	32,752	(328)	32,424
	<u>1,557,829</u>	<u>(15,578)</u>	<u>1,542,251</u>

人民幣千元

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

## 19. 以攤餘成本計量的債務工具

人民幣千元	2018年	2017年
國開雨花	—	490,000
揚州空港新城項目	300,000	300,000
秦皇島項目	150,278	150,587
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	200,000
兗州工業園項目	—	190,000
高郵PPP項目	109,040	68,150
揚州三河六岸項目	150,000	150,000
中科院南昌科技園區項目	400,000	—
連雲港吳海科研大廈項目	100,000	—
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	156,946	—
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	529,467	—
山東青州彌河綜合治理項目	202,526	—
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	306,670	—
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	307,510	—
揚州高郵國家農業科技園區項目	196,183	—
其他項目	136,409	136,409
	<u>3,245,029</u>	<u>2,085,146</u>
減：預期信用損失	<u>(32,450)</u>	<u>—</u>
	<u>3,212,579</u>	<u>2,085,146</u>
未來12個月到期分類為流動資產的金額	<u>847,613</u>	<u>790,000</u>
分類為非流動資產的金額	<u>2,364,966</u>	<u>1,295,146</u>

於2018年12月31日，集團攤餘成本計量的債務工具稅前固定收益率為7.98%至17.07%（2017年：7.98%至17.07%）。部分投資的合同安排為明股實債。

預期信用損失的變動如下：

	2018年
於年初	—
採納國際財務報告準則第9號的影響	20,851
信用損失	<u>11,599</u>
於年終	<u><u>32,450</u></u>

#### **截至2018年12月31日止年度國際財務報告準則第9號的減值**

對於以攤餘成本計量債務工具，本集團採納一般方法計算預期信用損失。對於自首次確認以來信用風險顯著增加的信用風險敞口，需要在未來12個月內預計發生信用損失，否則需在敞口的剩餘期間內預計將要發生的信用損失。

本集團採用前瞻性的資料對預期信用損失進行評估，並在估計信用損失時，採用了適當的模型和大量假設。

#### **截至2017年12月31日止年度國際會計準則第39號的減值**

於2017年12月31日，沒有客觀證據表明以攤餘成本計量債務工具發生了減值，故在國際會計準則第39號下未計提減值撥備，因既未逾期也未減值。

## **20. 可供出售金融資產**

人民幣千元	2018年	2017年
未上市股權投資		
— 成本	—	36,000
— 公允價值變動	<u>—</u>	<u>(951)</u>
	<u><u>—</u></u>	<u><u>35,049</u></u>

於2015年7月，本公司之全資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，國開南京根據購股協議中約定的條件和條款，支付了或有對價人民幣400萬元。

於2018年1月1日採納國際財務報告準則第9號後，將此項投資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（附註21）。

## 21. 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	2017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)	60,049	83,600
— 理財產品	(b)	177,450	458,000
— 權益工具	(c)	33,633	—
— 衍生工具	(d)	5,439	—
		<u>276,571</u>	<u>541,600</u>

附註：

- (a) 於2015年6月，本公司之全資附屬公司國開新城與國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)(「城鎮化發展基金」)簽訂有限合作協議，建立了投資關係。
- (b) 於2018年，國開新城購買上海浦東發展銀行(「浦發銀行」)和交通銀行理財產品以作短期現金管理。
- (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，後續的公允價值變動確認為當期損益。
- (d) 於2018年，中國新城鎮控股有限公司(「新城鎮控股」)與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(「建亞」)簽訂了多項貨幣互換合約。貨幣互換合約並非對沖工具，但旨在降低投資和外幣借款行為的外幣滙兌風險水平。

## 22. 計息銀行借貸

全部以人民幣計值的計息銀行借貸詳情如下：

人民幣千元	2018年	2017年
銀行借貸 — 有抵押及有擔保	561,159	—
銀行借貸 — 有擔保	<u>1,881,033</u>	<u>348,938</u>
	<u>2,442,192</u>	<u>348,938</u>

計息銀行借貸須按如下償還：

人民幣千元	2018年	2017年
6個月內	35,000	35,000
6個月至9個月	—	—
9個月至12個月	50,000	15,000
1年至2年	369,498	85,000
2年至5年	1,987,694	213,938
5年以上	—	—
	2,442,192	348,938

本集團以人民幣計值的計息銀行借貸於截至2018年12月31日年度按HIBOR + 2.2%至6.175%的浮動年利率計息(2017年：按4.41%至5.09%的浮動年利率計息)。

#### 銀行借貸 — 有擔保

於2018年12月31日，人民幣3.25億元銀行借貸由國開金融擔保(2017年：人民幣34,893.8萬元)；7,696.8萬美元以及11.73億港元(於2018年底相等於人民幣155,603.3萬元)的銀行借貸由本公司提供擔保(2017年：零)。

#### 銀行借貸 — 有抵押及有擔保

於2018年12月31日，人民幣5.61億元(2017年：零)銀行借貸由本公司及國新同創企業管理(湖州)有限公司(「國新同創」)擔保。此借款由投資物業作為抵押財產，其公允價值於2018年12月31日為人民幣13.15億元，同時國新同創持有聯想武漢80%的股權及國開新城持有的聯想武漢20%的股權作為質押財產。

## 23. 優先擔保票據

於2015年5月，本公司全資附屬公司China New Town Finance I Limited (「**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，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。該優先擔保票據已於2018年4月30日被償還。

於截至2018年及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	2018年	2017年
年初	1,297,891	1,304,973
應計利息費用	26,990	74,994
利息支付	(24,881)	(71,304)
償還	<u>(1,300,000)</u>	<u>—</u>
年末	<u>—</u>	<u>1,308,663</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>

## 24. 合同負債及遞延收入

人民幣千元	附註	2018年	2017年
來自待售土地開發的遞延收入：	(i)	<u>—</u>	<u>706,365</u>
來自以下各項的合同負債：			
土地開發	(i)	442,522	—
物業管理		<u>3,136</u>	<u>—</u>
		<u>445,658</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 由於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號，來自待售土地開發的遞延收入重分類為來自土地開發的合同負債。

於2018年12月31日，來自待售土地開發的合同負債代表因出售本集團所開發的地塊而已收或應收自土地部門或地方政府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提供，故遞延收入會被分類為流動負債。

## 25. 應付賬款

人民幣千元	2018年	2017年
應付待售土地開發	496,560	147,464
應付投資物業	204,608	—
其他	5	137
	<u>701,173</u>	<u>147,601</u>

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2018年	2017年
1年內	581,197	45,640
1至2年	19,372	23,213
2年以上	100,604	78,748
	<u>701,173</u>	<u>147,601</u>

應付賬款為不計息。

## 26. 其他應付款項及應計費用

人民幣千元	2018年	2017年
薪酬及福利	29,958	21,734
優先擔保票據應計票面利息	—	10,772
銀行及其他借貸應計利息	22,597	423
其他應付稅項：		
應付營業稅	12,715	12,715
應付房產稅	1,744	—
應付土地使用稅	47	—
應付增值稅	445	1,628
其他雜項稅	1,526	2,370
應付扣繳所得稅	10,713	1,555
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
應付關聯方餘額	321	440
應付中介及專業服務費用	4,860	5,262
應付處置附屬公司款項	—	69
應付無錫項目	42,250	42,250
應付的瀋陽李相資本金歸還款項	—	74,919
應付同創有限合夥其他借款	162,207	—
其他	102,937	84,934
	<u>418,797</u>	<u>287,960</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。



## 27. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

人民幣千元	附註	2018年	2017年
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債			
— 由於結構化實體其他權益持有人	(a)	187,943	188,268
— 衍生工具	(b)	5,613	—
		<u>193,556</u>	<u>188,268</u>

附註：

- (a) 本集團合併了兩個結構化實體，即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2018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(2017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(2017年：人民幣7,000萬元)。其他權益人持有的權益作為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債於本集團的財務報表呈列。
- (b) 於2018年新城鎮控股與浦發銀行簽訂了一份貨幣互換合約。貨幣互換合約並非對沖工具，但旨在降低投資和外幣借款行為的外幣匯兌風險水平。

## 28. 期後事項

無

## 管理層討論及分析

a) 本集團於財政年度內的業務發展及於年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城鎮化項目投資收益，部分項目的土地開發收入以及城鎮化下游業務運營等。截至2018年底（「2018年」），本集團錄得收入人民幣6億元，較截至2017年12月31日止年度（「2017年」）下降48%，主要由於集團土地開發收入錄得人民幣2.67億元，較去年同期下降70%。於2018年，土地基礎設施開發收入1.76億元，公共配套設施建設收入9,100萬元。2018年錄得城鎮化項目投資收益人民幣3.12億元，包括攤餘成本計量的債務工具利息收入人民幣2.76億元、投資基金的類似利息收入人民幣0.24億元、有關資產管理費收入人民幣0.12億元，較2017年同期增長了17%。因於2018年收購聯想武漢的投資物業，本年度新增投資物業租賃收入人民幣1,561萬元，物業管理費人民幣497.8萬元。

#### 其他收入

於2018年錄得其他收入人民幣1.23億元，較2017年同期增長了人民幣4,233.8萬元，主要歸因於投資物業公允價值上升了人民幣7,600.9萬元。此外，銀行存款利息收入較2017年減少人民幣1,449.5萬元，金融工具引起的收益淨額較2017年減少人民幣1,623.3萬元。

#### 銷售成本

於2018年錄得銷售成本人民幣44,484萬元，較2017年同期增加13.7%，主要是由於2018錄得土地開發成本增加人民幣5,465萬元，此乃上海金羅店完工的土地基礎設施建設及完工的公用配套設施建設對應的開發成本增加。

## 其他開支

於2018年錄得其他開支人民幣12,111萬元，較2017同期增加1.48倍，主要是外匯虧損淨額為人民幣10,504萬元，較2017年度增加人民幣9,543萬元，以及因本集團於2018年1月1日採納國際財務報告準則第9號2018年度確認信用損失人民幣1,346萬元，而2017年無預期信用損失發生額。此外，2017年其他應收款核銷為人民幣3,867.9萬元，2018年無應收款核銷。

## 財務成本

於2018年本集團錄得財務成本淨額總額人民幣14,971萬元，較2017年同期增加了人民幣5,056萬元，主要由於本年銀行及其他借貸平均結餘增加所致，銀行及其他借貸利息開支人民幣11,034萬元，較2017年同期的銀行及借貸利息開支增加人民幣9,295萬元，此乃由於新增向建亞借款7,697萬美元以及11.73億港元的長期貸款（於2018年末等價於人民幣15.56億元）年內新增中國民生銀行（「民生銀行」）5億港元短期借款（2018年已歸還），新增中國民生銀行長期借款人民幣5.61億元；優先擔保票據利息開支人民幣2,699萬元，較2017年同期減少人民幣4,800萬元，此乃由於2018年4月30日歸還優先擔保票據。2018年無利息資本化。

## 分佔聯營公司及合營公司的虧損

於2018年，本集團分佔聯營公司虧損人民幣620.8萬元，其中分佔開元教育基金管理有限公司（「開元教育」）收益人民幣45.4萬元，分佔開元教育基金LP（「開元基金」）虧損人民幣666.2萬元；本集團分佔合營公司虧損人民幣874.6萬元，其中分佔中科國銀（無錫）企業管理有限公司（「中科國銀」）收益人民幣58.9萬元，分佔北京國萬虧損人民幣107.4萬元，分佔北京國原農業有限公司（「國原農業」）虧損人民幣397.9萬元，分佔南京國發虧損人民幣159.7萬元，分佔南京國英虧損人民幣182.7萬元，分佔浙江開聯投資管理有限公司（「浙江開聯」）虧損人民幣85.8萬元。

## 稅項

於2018年，本集團錄得與當期相關的所得稅費用人民幣4,605萬元，該等所得稅主要歸因於(i) 當期所得稅費用人民幣1,375萬元；(ii) 遞延所得稅費用人民幣1,311萬元；(iii) 預扣稅人民幣1,918萬元。由於羅店新鎮土地開發合作模式的改變，本集團錄得與以前年度相關的所得稅抵免額為3.14億元。

## 財務狀況

### 於聯營公司的投資

2018年12月31日的餘額為人民幣742.6萬元，此乃本公司之全資附屬公司國開教育有限公司(「國開教育」) 出資開元教育102.4萬美元(於2018年末等價於人民幣648.7萬元)，出資開元基金112萬美元(於2018年末等價於人民幣741.1萬元)；分佔聯營公司的虧損合計為人民幣620.8萬元；分佔聯營公司因外幣報表之折算差額影響的其他綜合虧損為人民幣26.4萬元。

### 於合營公司的投資

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額增加人民幣1.28億元，主要是由於國開南京、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，國開南京和新城鎮控股分別出資人民幣3,674萬元、人民幣7,326萬元，分別持股16.7%、33.3%；國開新城投資浙江開聯人民幣500萬元，持股50%；國開南京投資中科國銀人民幣500萬元，持股50%；國開現代農業投資管理(北京)有限公司本期出資國原農業人民幣221.6萬元；分佔合營公司的虧損合計為人民幣874.6萬元；因明發集團(南京房地產開發有限公司)本期新增對南京國發的資本公積出資，本集團還享有南京國發人民幣1,444萬元其他儲備。

### 以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

2018年以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)錄得人民幣23.65億元，較2017年末的餘額增加人民幣10.7億元，此乃(i)本集團於2018年新增貸款及應收款項類投資(非流動資產)投資本金小計20.34億元：投資中科院南昌科技園區項目人民幣4億元、連雲港吳海科研大廈項目人民幣1億元、江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目2,000萬歐元(於2018年末等價於人民幣1.57億元)、江蘇泰州市新能源產業園三期項目4,700萬美元(於2018年末等價於人民幣3.23億元)及人民幣100萬元、山東青州彌河綜合治理

項目2.3億元港幣(於2018年末等價於人民幣2.02億元)及人民幣100萬元、江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目3.5億港幣(於2018年末等價於人民幣3.07億元)、江蘇淮安淮陰區城市更新項目6,000萬港幣及3,700萬美元(於2018年末等價於人民幣3.06億元)及人民幣100萬元、揚州高郵國家農業科技園區項目2,500萬歐元(於2018年末等價於人民幣1.96億元)、高郵PPP項目新增投資人民幣4,089萬元；(ii)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；(iii)揚州空港項目人民幣3億元及秦皇島項目人民幣1.5億元將於一年內到期，重分類至貸款及以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)；(iv)以及預計信用損失撥備為人民幣0.24億元。

#### *以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(非流動資產)*

2018年12月31日的餘額為人民幣9,912萬元，主要為國開新城出資城鎮化發展基金投資本金餘額人民幣5,275萬元，本年度公允價值虧損人民幣195萬元，累計公允價值變動計量增加為人民幣730萬元，2018年末賬面淨值人民幣6,005萬元；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，其於期末為人民幣3,363萬元；與建亞簽訂的貨幣互換合同公允價值為人民幣544萬元(詳見附註21)。

#### *投資物業*

2018年12月31日的餘額為人民幣13.15億元，由於本期收購聯想武漢，收購時其擁有在建投資物業，於期末以公允價值計量，因其完工的公允價值可以可靠計量，投資物業成本為人民幣12.39億元，2018年公允價值增加為人民幣7,600.9萬元。收購事項的詳情載於2018年8月底寄發予本公司股東的通函。

### *其他應收款項*

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額下降人民幣1.04億元(詳見附註17)，主要是由於收回為邛崃市蘆山重建項目向成都農村產權交易所支付的保證金人民幣1.33億元，與上置控股的往來款減少人民幣8,756萬元，收回無錫項目往來款人民幣2,300萬元，新增對南京國發的股東借款人民幣1.7億元、對南京國英股東借款人民幣4,000萬元，應收貸款及應收款項類投資利息減少人民幣5,829.9萬元，於2018年採納國際財務報告準則第9號計提預期信用損失減值準備人民幣798.2萬元。

### *以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)*

2018年12月31日的餘額為人民幣8.48億元，乃因本集團揚州空港項目人民幣3億元、秦皇島項目人民幣1.5億元、揚州市新城河邗江段支流綜合整治項目人民幣2億元、江蘇泰州市新能源產業園三期項目3,000萬美元(於2018年末等價於人民幣2.06億元)；以及預期信用損失撥備為人民幣0.08億元。

### *以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(流動資產)*

2018年12月31日的餘額為人民幣1.77億元，此乃主要由於國開新城購買浦發銀行理財產品(詳見附註21)。

### *其他資產(流動資產)*

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額增加了人民幣1,666萬元，此乃由於2018年末待抵扣進項稅所致。

### *計息銀行及其他借貸*

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額增加人民幣20.93億元，此乃主要由於新增向建亞借款7,696.8萬美元以及11.73億元港幣(於2018年末等價於人民幣15.56億元)的長期貸款，新增民生銀行長期借款人民幣5.61億元，歸還中國工商銀行股份有限

公司(「工商銀行」)貸款人民幣5,000萬元，並新增工商銀行貸款人民幣2,283萬元。所有的銀行借貸餘額均以人民幣列示，以HIBOR為基準向上浮動2.2%至6.175%的浮動年利率計息。

### *應付賬款*

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額增加人民幣5.54億元，主要歸因於應付土地開發有關款項增加了人民幣3.49億元，新增應付投資物業有關工程款項人民幣2.05億元。

### *其他應付款項及應計款項*

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額增加人民幣1.31億元。該變動主要是新增應付國新同創股東湖州同創金泰匯眾企業管理合夥企業(有限合夥)(「同創有限合夥」)的其他借款人民幣1.62億元，簽署協議抵銷瀋陽李相減資應付款人民幣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2018年12月31日的結餘較2017年底增加了人民幣528.8萬元，此乃主要由於2018年新城鎮控股與浦發銀行簽訂了一份貨幣互換合同，旨在降低預期投資和購買行為的外幣風險水平，此類工具公允價值為人民幣561.3萬元。

### *現金及銀行結餘*

整體而言，期內現金及現金等價物較2017年末減少人民幣8.69億元，於2018年12月31日的結餘為人民幣6.63億元，主要歸因於2018年全年經營活動款項流出淨額人民幣8.53億元、投資活動款項流出淨額人民幣4.85億元及融資活動款項流入淨額人民幣4.66億元所致。

2018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27.82%，與2017年12月31日的2.43%相比大幅增加，主要是由於本年本集團期內銀行借貸較2017年末大幅增加所致。

b) 自本財務年度完結起所發生之影響集團的重要事件詳情：

2018年，中國經濟繼續運行在合理區間，實現了總體平衡、穩中有進。我國國內生產總值比上年增長6.6%，首次突破人民幣90萬億元大關，經濟社會發展的主要預期目標較好完成，三大攻堅戰(防範化解重大風險、精準脫貧、污染防治)開局良好，供給側結構性改革深入推進，改革開放力度加大，人民生活持續改善。值得注意的是，經濟運行穩中有變、變中有憂，外部環境複雜嚴峻，經濟面臨下行壓力，但中國經濟可持續發展的核心驅動因素並不會受到動搖。一方面，中國的製造業高品質發展，仍然蘊含巨大投資機會、創新機會和就業機會。以製造業為主的實體經濟部門「穩中趨好」。製造業新舊動能的加速轉換，製造業和科技創新的全面融合，先進製造業和現代服務業的深度融合，使製造業部門對經濟高品質發展「中流砥柱」支撐作用愈加明顯。另一方面，穩步擴張的消費規模以及消費結構向中高端持續升級，對中國經濟增長的內生性支撐作用越來越大。其中，居民收入與經濟增長實現了基本同步增長的良性局面，居民消費增幅逐步加快，消費動力正在逐步強化，消費結構繼續升級。

2018年，在國內外經濟環境波動的情況下，本集團依然保證穩建的固定收益類投資組合規模和投資回報率，同時在教育、產業基地、存量項目等方面取得重大突破。

在固定收益類投資方面，本集團對於投資業務的甄選、評審及投資更加審慎嚴格，時刻關注行業及市場最新動向，在控股股東強有力的支持下，在嚴控投資風險與投資收益率之間尋求平衡，面對複雜多變的投資環境，保證投資組合的穩定增長。截



至2018年底，本集團的固定收益類投資組合餘額約為人民幣32.5億元，能夠為本集團實現年化稅前投資收益人民幣3.4億元，平均年化稅前投資回報率為10.5%，依然保持了較好的投資回報率。

在產業基地的投資運營板塊，本集團通過聯想武漢研發基地項目的順利收購及交割積累行業經驗，該項目已全面啟動招商工作，結合在集成電路產業積累的資源優勢，未來將繼續借助控股股東網路優勢，開拓新增優質產業基地項目管道，繼續積累優質項目。截至2018年底，該項目寫字樓部分已與多家國內外公司簽訂合約，簽約率約為60%，商業部分定位寫字樓配套，結合位置優勢、商業需求等，積極主動拓展各管道，整體商業累積蓄客率85%。後續項目公司將舉行各項商業推廣活動，加大招商力度，爭取於2019年基本完成整體招商工作。

存量項目方面，由於原合作協議到期，2018年12月29日，本公司的非全資附屬子公司上海金羅店與上海寶山區政府（以下簡稱「**當地政府**」）簽訂新的合作協定，合作期限至2023年8月20日，當地政府將向上海金羅店返還東部動拆遷及安置工作費用約合人民幣15.23億元。上海金羅店將於2023年8月20日前完成西區剩餘市政基礎設施及公共配套設施工作，並配合當地政府完成移交工作。後續，當地政府委託上海金羅店作為東部一級開發項目的代建單位，負責開發項目的建設管理工作並收取一定管理費用。

融資方面，因本集團於2015年上半年完成發行的三年期無評級人民幣債已經於2018年下半年到期，本公司作為國開金融境外上市平台，為保障按時歸還到期債券本金、滿足公司項目投資和經營活動需求，公司與建亞達成合作意向，獲得為期3年的1億美元和15.24億港幣等值貨幣銀團授信，用於償還到期債券。隨著公司固定收益類城鎮化投資組合不斷增長，現已提供穩定現金流，未來將為償還銀團授信提供強有力的支援。

c) 本集團未來可能的業務發展：

放眼2019年，經濟形勢依然充滿挑戰，公司將繼續在挑戰中穩中求進，審慎佈局投資，探索適合自身的業務轉型戰略。堅持貫徹國家方針政策，充分發揮與國開行、國開金融在項目及網路資源方面的協同作用，深入挖掘主營業務下游板塊的機會與資源。公司將始終在探索中求發展，在挑戰中穩業績，提升自身品牌核心競爭力，長久持續地為股東創造核心價值。

## 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

於本年度，本公司並無贖回其任何上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何有關證券。

## 企業管治

於報告期間，本公司已遵守香港聯交所證券上市規則（「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」）應出席股東週年大會。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日舉行的公司股東週年大會（「2018年股東週年大會」）。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年股東週年大會主席，以確保與股東有效溝通。

## 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遵守標準守則所載的規定標準。

## 僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團有140名僱員（2017年：140名）。於本年度，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣6,409.2萬元（2017年：人民幣6,307.2萬元）。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。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。

## 末期股息

董事會已建議派發本年度末期股息每股普通股0.006港元（2017年：每股普通股0.0116港元）。本年度擬派末期股息須經股東將於2019年6月21日（星期五）舉行的應屆股東週年大會（「2019年股東週年大會」）上批准後，方可作實。本公司預計末期股息將於2019年7月19日（星期五）派付股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### 就2019年股東週年大會而言

本公司將於2019年6月18日（星期二）起至2019年6月21日（星期五）止（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記（「股份過戶登記」）手續，期間不會辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席應屆2019年股東週年大會的資格。為符合資格出席2019年股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於2019年6月17日（星期一）下午四時三十分前，將所有已填妥的過戶表格連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓以辦理登記手續。

## 就股息而言

本公司將於2019年7月2日(星期二)起至2019年7月4日(星期四)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續，以確定股東收取擬派末期股息的資格。為符合資格收取擬派的末期股息，非登記股東最遲須於2019年6月28日(星期五)下午四時三十分前，將所有已填妥的轉讓表格連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓以辦理登記手續。

## 審計委員會

董事會審計委員會(「審計委員會」)由三名獨立非執行董事陳頌國先生(委員會主席)、張浩先生及葉怡福先生組成。

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。本集團於本年度的經審計合併財務報表及末期業績已由審計委員會審閱。

## 刊發年度業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站([www.china-newtown.com](http://www.china-newtown.com))、香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司的2018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，2019年3月21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；非執行董事為左坤先生(主席)、李耀民先生(副主席)、韋東政先生及王建剛先生；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。