

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商業股份有限公司)

(股份代號：1278)

截至2019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(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核中期綜合財務報表連同相關比較數字如下：

中期合併損益及綜合收益表

截至2019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	
		2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
營業收入		<u>252,549</u>	<u>171,371</u>
收入	5	198,020	148,197
其他收入	6	54,529	23,174
營業費用		<u>(147,395)</u>	<u>(187,212)</u>
銷售成本	7	(12,526)	(21)
銷售及管理費用	7	(50,054)	(47,701)
財務成本	9	(81,996)	(66,054)
其他開支	8	<u>(2,819)</u>	<u>(73,436)</u>

		截至6月30日止六個月	
		2019年	2018年
		(未經審核)	(未經審核)
		附註	
經營溢利／(虧損)		105,154	(15,841)
分佔合營公司及聯營公司的虧損		<u>(5,898)</u>	<u>(5,071)</u>
除稅前溢利／(虧損)		99,256	(20,912)
所得稅	10	<u>(23,641)</u>	<u>(19,527)</u>
除稅後溢利／(虧損)		75,615	(40,439)
期內溢利／(虧損)		75,615	(40,439)
其他綜合收益			
後續期間重分類至損益的其他綜合收益，扣除稅項			
外幣報表之折算差額		843	—
期內其他綜合收益，扣除稅項		<u>843</u>	<u>—</u>
期內綜合溢利／(虧損)總額，扣除稅項		<u>76,458</u>	<u>(40,439)</u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
母公司權益擁有人		88,849	(33,811)
非控股權益		<u>(13,234)</u>	<u>(6,628)</u>
		<u>75,615</u>	<u>(40,439)</u>
以下人士應佔綜合溢利／(虧損)總額：			
母公司權益擁有人		89,692	(33,811)
非控股權益		<u>(13,234)</u>	<u>(6,628)</u>
		<u>76,458</u>	<u>(40,439)</u>
母公司普通股權持有人應佔每股溢利／(虧損)：			
每股基本溢利／(虧損)(人民幣元)	12	<u>0.0091</u>	<u>(0.0035)</u>
每股攤薄溢利／(虧損)(人民幣元)	12	<u>0.0091</u>	<u>(0.0035)</u>

中期合併財務狀況表

於2019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	
		2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
資產			
非流動資產			
於聯營公司的投資		14,298	7,426
於合營公司的投資		223,327	227,136
投資物業	13	1,327,080	1,315,244
以攤餘成本計量的債務工具	14	1,386,218	2,364,966
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	15	72,500	99,121
物業、廠房及設備		13,786	15,312
預付土地租賃款項		—	2,238
遞延稅項資產		11,958	14,436
使用權資產	16	11,163	—
其他資產		30,528	36,003
非流動資產總額		3,090,858	4,081,882
流動資產			
待售土地開發	17	880,557	880,008
預付款項		2,243	3,779
其他資產		18,795	19,497
其他應收款項	18	757,356	790,273
應收賬款	19	552,291	1,542,251
以攤餘成本計量的債務工具	14	1,228,158	847,613
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	15	188,576	177,450
現金及銀行結餘	20	2,258,970	662,662
流動資產總額		5,886,946	4,923,533
資產總額		8,977,804	9,005,415

	附註	本集團	
		2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
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	607,334
其他綜合收益／(虧損)		579	(264)
累計虧損		(446,597)	(484,275)
		<u>4,231,517</u>	<u>4,192,996</u>
非控股權益		411,178	424,412
		<u>4,642,695</u>	<u>4,617,408</u>
非流動負債			
計息銀行借貸	22	2,212,135	2,357,192
租賃負債	23	92	—
遞延稅項負債		44,607	42,690
其他負債		6,745	6,822
		<u>2,263,579</u>	<u>2,406,704</u>
非流動負債總額			
流動負債			
計息銀行借貸	22	463,901	85,000
應付賬款	21	375,380	701,173
應付股利	11	106,174	54,637
其他應付款項及應計款項	24	397,053	418,797
預收款項		16,394	11,754
合同負債	25	439,970	445,658
當期所得稅負債		72,654	70,728
租賃負債	23	7,475	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	26	192,529	193,556
		<u>2,071,530</u>	<u>1,981,303</u>
流動負債總額			
負債總額		<u>4,335,109</u>	<u>4,388,007</u>
權益及負債總額		<u>8,977,804</u>	<u>9,005,415</u>
流動資產淨額		<u>3,815,416</u>	<u>2,942,230</u>
資產總額減流動負債		<u>6,906,274</u>	<u>7,024,112</u>

中期合併現金流量表

截至2019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	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
經營活動現金流量		
除稅前溢利／(虧損)	99,256	(20,912)
經調整：		
信用損失(轉回)／準備	(16,374)	5,119
物業、廠房及設備折舊	1,063	961
預付土地租賃款項攤銷	—	79
遞延收入的攤銷	—	(13)
使用權資產的攤銷	4,925	—
以攤餘成本計算的債務工具利息收入	(146,016)	(131,543)
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及利息	(11,292)	(11,216)
無形資產攤銷	170	149
金融工具引起的(溢利)／虧損	(6,123)	4,498
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	6,170	6,209
分佔合營／聯營公司之虧損	5,898	5,071
銀行存款利息收入	(7,874)	(13,935)
租賃負債的利息	152	—
銀行及其他借貸利息開支	75,826	32,855
優先擔保票據利息開支	—	26,990
外匯(收益)／虧損	(8,593)	64,638
營運資本變化前經營虧損	(2,812)	(31,050)
待售土地開發增加	(549)	(2,620)
存貨增加	—	(101)
預付款項減少／(增加)	269	(5,435)
其他應收款項及其他資產減少／(增加)	28,057	(239,526)
應收賬款減少	999,960	5,919
預收款項增加／(減少)	4,640	(37)
應付賬款及其他應付賬款(減少)／增加	(287,262)	70,708
合同負債減少	(5,688)	—
經營活動產生的現金	736,615	(202,142)
支付所得稅	(17,487)	(26,049)
經營活動現金流入／(流出)淨額	719,128	(228,191)

截至6月30日止六個月
2019年 2018年
(未經審核) (未經審核)

投資活動現金流量

購置物業、廠房及設備	(189)	(1,390)
投資物業之資本支出	(46,285)	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產贖回／(投資)	17,000	(72,756)
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及利息	11,292	11,216
已收合營公司之分紅	530	—
收購附屬公司	—	100,903
已收銀行存款利息	7,874	13,935
以攤餘成本計量的債務工具贖回／(投資)淨額	602,032	(464,355)
已收以攤餘成本計量的債務工具之利息	154,756	161,890
於合營／聯營公司投資	(8,648)	(116,503)
投資活動現金流入／(流出)淨額	738,362	(367,060)

融資活動現金流量

償還優先擔保票據	—	(1,300,000)
非控股權益增資所得款項	—	4,910
償還銀行借貸	(35,000)	(35,000)
銀行借貸所得款項	259,965	1,647,255
已付利息	(85,225)	(63,040)
已付股息	(13)	—
租賃負債付款	(5,168)	—
融資活動現金流入淨額	134,559	254,125

現金及現金等價物增加／(減少)淨額

匯率變化對現金及現金等價物的影響	4,259	—
期初現金及現金等價物	662,662	1,532,265
期末現金及現金等價物	2,258,970	1,191,139

中期合併權益變動表

截至2019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2019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	外幣報表 折算儲備	可供出售 儲備	累計虧損	合計		
於2018年12月31日的結餘	<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>
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	88,849	88,849	(13,234)	75,615
其他綜合收益	—	—	843	—	—	843	—	843
綜合收益/(虧損)總額	—	—	843	—	88,849	89,692	(13,234)	76,458
股息	—	—	—	—	(51,171)	(51,171)	—	(51,171)
於2019年6月30日的結餘	<u>4,070,201</u>	<u>607,334</u>	<u>579</u>	<u>—</u>	<u>(446,597)</u>	<u>4,231,517</u>	<u>411,178</u>	<u>4,642,695</u>

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	外幣報表 折算儲備	可供出售 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)
於2018年1月1日的結餘	4,070,201	592,792	—	—	(474,959)	4,188,034	381,244	4,569,278
期內虧損	—	—	—	—	(33,811)	(33,811)	(6,628)	(40,439)
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	<u>4,070,201</u>	<u>592,893</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(601,979)</u>	<u>4,061,115</u>	<u>379,425</u>	<u>4,440,540</u>

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

1. 公司資料

本公司於2006年1月4日於英屬維京群島(「**英屬維京群島**」)註冊成立。經過一系列重組後，公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹方式在香港聯交所主板上市。因此，本公司曾經在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。2017年2月17日自願從新交所摘牌。

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**」)，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(「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於2019年6月30日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
- (c) 有能力藉對被投資公司行使其權力而影響其回報

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。為使此推定成立，倘本集團擁有少於被投資公司大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資公司其他投票持有人的合約安排
- (b) 其他合約安排所產生的權利
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權

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

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

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

附屬公司之擁有權權益變動（不涉及失去控制權）按權益交易方式入賬。

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

(b) 營運週期

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

本集團報告期間財務報表根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明合併財務報表不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，並應與本集團截至2018年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

除採納於截止2019年1月1日生效的新訂準則外，編製本集團未經審核的財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2018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。

本集團首次應用國際財務報告準則第16號租賃，並因而須重列過往的財務報表。此等變動的性質及影響已按國際會計準則第34號的要求於下文披露。

若干其他修訂及詮釋亦於2019年首次應用，但並無對本集團未經審核中期簡明合併財務報表造成重大影響。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號取代了國際會計準則第17號租賃、國際財務報告準則詮釋委員會頒佈的詮釋公告第4號*確定一項協議是否包含租賃*、常設詮釋委員會頒佈的詮釋公告第15號*經營租賃 — 激勵措施*及常設詮釋委員會頒佈的詮釋公告第27號*評價涉及租賃法律形式的交易的實質*。該準則闡述了對租賃的確認、計量、呈報及披露的原則，要求承租人採用單一表內模型對所有租賃進行會計處理。

與國際會計準則第17號相比，國際財務報告準則第16號下出租人會計處理基本上沒有變化。出租人依舊以與國際會計準則第17號類似的原則，將租賃分類為經營或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無影響。

本集團於初始應用日期(即2019年1月1日)使用經修訂的追溯調整法採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，該準則按追溯方式應用，初始應用該準則的累計影響於初始應用日期確認。本集團選擇使用實務權宜過渡方法，使該準則於初始應用日期，僅對過往應用國際會計準則第17號及國際財務報告準則詮釋委員會頒佈的詮釋公告第4號識別為租賃的合約適用。本集團亦選擇對於開始日期租期為十二個月或以下且並無包括購買選擇權(「短期租賃」)的租賃合約，以及相關資產價值為低(「低價值資產」)的租賃合約，選擇使用確認豁免。

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號的影響(增加/(減少))載列如下：

	2019年1月1日
資產	
使用權資產	16,088
預付款項	(1,267)
預付土地租賃款項	(2,238)
	<hr/>
資產總額	12,583
	<hr/>
負債	
租賃負債	12,583
	<hr/>
負債總額	12,583
	<hr/>
對權益的調整總額：	—
	<hr/> <hr/>

a) 採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團就多項樓宇、汽車、傢俱、裝修及設備訂有租賃合約。於採納國際財務報告準則第16號前，本集團(作為承租人)於初始日期將各項租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃將租賃資產擁有權附帶的絕大部份風險及回報轉讓予本集團，該項租賃將分類為融資租賃，否則將分類為經營租賃。融資租賃以租用財產於初始日期的公允價值或最低租賃付款額現值兩者中之較低者，於租賃開始時進行資本化。租賃付款額於利息(確認為財務成本)及租賃負債之減少中分攤。於經營租賃中，已租用財產不會進行資本化，而租賃款項則於租賃期間按直線基準於損益中確認為租金開支。任何預付租金及應計租金則分別於預付款項，應付賬款及其他應付款中確認。

於採納國際財務報告準則第16號時，本集團已就所有租賃應用一項單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。該準則提供特定的過渡要求及實務權宜方法，本集團亦已應用。

先前分類為融資租賃的租賃

本集團於初始應用日期前並無任何融資租賃。

過往入賬為經營租賃的租賃

本集團就過往分類為經營租賃的租賃確認使用權資產及租賃負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。使用權資產乃按相等於租賃負債的金額，經過往確認的任何相關預付及應計租賃付款額調整後予以確認。租賃負債則按剩餘租賃付款額之現值，並使用初始應用日期增量借貸利率貼現後予以確認。

本集團亦應用可用的實務權宜方法，其中本集團：

- 依賴本身對租賃於緊接初始應用日期前是否屬重大的評估
- 對租賃期於初始應用日期十二個月內期滿的租賃，應用短期租賃豁免
- 於計量初始應用日期的使用權資產上，將初始直接成本排除
- 於擁有選擇權以延長或終止租賃的合約上，使用事後方式釐定租賃期

基於上文所述，於2019年1月1日：

- 人民幣1,608.8萬元的使用權資產已於中期合併財務狀況表中個別確認及呈列。
- 已確認額外的租賃負債人民幣1,258.3萬元。
- 已終止確認與過往經營租賃相關的預付款項人民幣126.7萬元。
- 已終止確認與過往經營租賃相關的預付土地租賃款項人民幣223.8萬元。

於2019年1月1日的租賃負債可與截至2018年12月31日的經營租賃承諾進行對賬，載列如下：

	2019年1月1日
於2018年12月31日的經營租賃承諾	22,549
於2019年1月1日的加權平均增量借款利率	3.21%
於2019年1月1日經折現的經營租賃承諾	21,835
減：	
與短期租賃相關的承諾	(9,252)
與低價值資產租賃相關的承諾	—
	<hr/>
於2019年1月1日的租賃負債	12,583
	<hr/> <hr/>

租賃負債按於2019年1月1日的借貸利率進行折現。加權平均折現率為3.21%。

b) 新會計政策概要

下文載列本集團於採納國際財務報告準則第16號後的新會計政策，該等新會計政策已自初始應用日期起獲得應用：

使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損，並經租賃負債的任何重新計量調整後予以計量。使用權資產的成本包括已確認租賃負債的金額、涉及的初始直接成本，以及於開始日期或之前已作出的租賃款項減任何已收取的租賃獎勵。除非本集團合理地確定於租賃期結束後取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產乃於其估計使用週期及租賃期兩者中較短者，按直線法折舊。使用權資產受減值所限。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團確認按租賃期將予作出的租賃款項現值計量的租賃負債。租賃款項包括固定付款額(包括實質固定付款額)減任何應收租賃獎勵、取決於一項指數或利率的可變租賃付款額，以及擔保餘值預期將付的金額。租賃付款額亦包括合理確定本集團將予行使的購買權的行使價，以及倘租賃期反映本集團所行使的終止權，終止租賃的罰款。並不取決於一項指數或利率的可變租賃付款額，於導致支付款項的事件或情況發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款額現值時，倘租賃的隱含利率屬不可釐定，本集團使用於租賃開始日期的增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的積累，並會因已支付租賃款項而減少。此外，倘出現修訂、租賃期有所變更、實質固定付款額出現變動，或購買相關資產的評估出現變動，租賃負債的賬面值將會重新計量。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團就樓宇、汽車、傢俱、裝修及設備的短期租賃(即租賃期為自開始日期起十二個月或以下，及並無包括購買權的該等租賃)應用短期租賃確認豁免。本集團亦就認為屬低價值(即少於人民幣5萬元)的傢俱、裝修及設備租賃，應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租賃期內以直線法確認為開支。

釐定具有可續期選擇權合約的租賃期的重大判斷

本集團將租賃期連同(倘可合理確定延續租賃的選擇權將予以行使)延續租賃選擇權所涵蓋的任何期間或(倘可合理確定終止租賃的選擇權將不予以行使)終止租賃選擇權所涵蓋的任何期間釐定為租賃的不可撤銷期間。

於若干租賃下，本集團擁有選擇權，以額外租賃資產。本集團會運用判斷以評估是否合理確定行使續期選擇權，即其會考慮所有創造經濟誘因以使本集團行使續期權的相關因素。於開始日期後，倘出現本集團可予控制的重大事件或情況有變，並影響其行使(或不行使)續期權(例如：業務策略有變)，本集團會重新評估租賃期。

c) 於中期合併財務狀況表及中期合併損益表確認的金額

下表載列期內本集團使用權資產及租賃負債的賬面值及其變動：

	使用權資產				租賃負債
	樓宇	土地	汽車	總計	
於2019年1月1日	13,443	2,238	407	16,088	12,583
添置	—	—	—	—	—
折舊開支	(4,727)	(79)	(119)	(4,925)	—
利息開支	—	—	—	—	152
款項	—	—	—	—	(5,168)
於2019年6月30日	<u>8,716</u>	<u>2,159</u>	<u>288</u>	<u>11,163</u>	<u>7,567</u>

於報告期間內，本集團已就短期租賃確認人民幣310.8萬元的租金開支，並就低價值資產確認人民幣1.1萬元的租賃。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號對所得稅處理的不確定性

倘稅項處理涉及影響國際會計準則第12號所得稅的應用的不確定性，詮釋處理該情況下的所得稅會計。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下情況：

- 實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理
- 實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設
- 實體如何釐定應課稅溢利(稅項虧損)、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率
- 實體如何考慮事實及情況變動

實體必須釐定是否考慮單獨進行各項不確定的稅項處理或將一項或多項其他不確定稅項處理合併進行。應採用能更好預測解決不確定性的方法。詮釋於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，但可應用若干過渡性寬免。本集團已於其生效日期(即2019年1月1日)起應用詮釋。該詮釋不會對本集團財務報表產生重大影響。

國際會計準則第28號的修訂於聯營公司及合營公司的長期權益

該等修訂澄清，實體將國際財務報告準則第9號應用於未使用權益法但實質上構成於聯營公司或合營公司的淨投資(長期權益)一部分的於聯營公司或合營公司的長期權益。該澄清具有相關性，因其說明了國際財務報告準則第9號的預期信用損失(「**預期信用損失**」)模型適用於該等長期權益。

該等修訂亦澄清，應用國際財務報告準則第9號時，實體不考慮將聯營公司或合營公司的任何虧損或淨投資的任何減值虧損確認為對應用國際會計準則第28號於聯營公司及合營公司的投資時產生的聯營公司或合營公司淨投資的調整。

該等修訂於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，惟可提早應用。本集團已於其生效日期採納該詮釋。目前該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第9號的修訂：具有負補償特徵的預付款項

根據國際財務報告準則第9號，債務工具可按攤餘成本或按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量，惟合約現金流量為「僅支付本金及未償還本金之利息」(SPPI標準)且該工具以該類別適用的業務模式而持有。國際財務報告準則第9號的修訂就金融資產通過SPPI標準進行了澄清，不論有關事件或情況導致合約提早終止且不論哪一方因合約提早終止而支付或收取合理補償。

該等修訂應按照追溯法應用，並於2019年1月1日起生效，惟可提早應用。本集團已自其生效日期起應用該詮釋。該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際會計準則第19號的修訂：計劃修訂、縮減或結算

國際會計準則第19號的修訂解決了於報告期內發生計劃修訂、縮減或結算時的會計處理。該等修訂明確了當於年度報告期間發生計劃修訂、縮減或結算時，實體須使用反映該事件後根據計劃或計劃資產所提供利益重新計量界定福利負債(資產)淨額的精算假設，釐定計劃修訂、縮減或結算後剩餘期間的當前服務成本。實體須使用反映該事件後根據計劃及計劃資產所提供利益的界定福利負債(資產)淨額以及重新計量界定福利負債(資產)淨額所使用的折現率，釐定計劃修訂、縮減或結算後剩餘期間的淨利息。

該等修訂亦澄清，實體須首先釐定任何過往服務成本或結算收益或虧損，無須考慮資產上限的影響。該金額於損益確認。實體之後釐定計劃修訂、縮減或結算後資產上限的影響。該影響的任何變動(不包括計入淨利息的金額)於其他綜合收益確認。

該等修訂於2019年1月1日或之後開始的首個年度報告期間開始時或之後應用於計劃修訂、縮減或結算，惟可提早應用。本集團已於其生效日期起應用該詮釋。該等修訂僅應用於本集團的任何未來計劃修訂、縮減或結算。目前該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

2015年至2017年週期的年度改進

國際財務報告準則第3號業務合併

該等修訂澄清，當實體取得共同經營的一項業務的控制權時，其應用分步實現的業務合併的規定，包括按公允價值重新計量先前於該共同經營的資產及負債中所持權益。如此，收購方將重新計量其於該共同經營先前所持的全部權益。

實體將該等修訂應用於收購日期為2019年1月1日或之後開始的首個年度報告期間開始時或之後的業務合併，惟可提早應用。本集團已於其生效日期起採納該等修訂。目前該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第11號共同安排

參與但並非共同控制一項共同經營業務的參與方可能於共同經營之活動構成國際財務報告準則第3號所界定業務的共同經營中取得共同控制權。該等修訂澄清，先前於共同經營業務所持權益不進行重新計量。

實體於2019年1月1日或之後開始的首個年度報告期間開始時或之後將該等修訂應用於其取得共同控制權的交易，惟可提早應用。本集團已於其生效日期起採納該等修訂。目前該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際會計準則第12號所得稅

該等修訂澄清，股息的所得稅影響與產生可供分派利潤的過往交易或事件（而非對擁有人的分派）更為直接相關。因此，實體根據其原本確認該等過往交易或事件的項目而於損益、其他綜合收益或權益確認股息的所得稅影響。

實體於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間應用該等修訂，惟可提早應用。當實體首次應用該等修訂，其將應用於最早可比較期間開始時或之後確認股息的所得稅影響。本集團已於其生效日期起採納該等修訂。然而，由於本集團的當前慣例與已頒布的修訂一致，該等修訂對本集團財務報表無重大影響。

國際會計準則第23號借貸成本

該等修訂澄清，當為使合資格資產達成擬定用途所必需的絕大部分活動或出售已經完成時，實體將原本用於開發該合資格資產的任何借款作為一般借款入賬。

實體對其首次應用該等修訂的年度報告期間開始時或之後產生的借貸成本應用該等修訂。實體於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間應用該等修訂，惟可提早應用。本集團已於其生效日期起採納該等修訂。由於本集團的當前慣例與該等修訂一致，該等修訂對本集團財務報表無重大影響。

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；及
- 其他分部，包括提供其他服務。

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

土地開發收入來源於報告期間完成履約義務的上海合同負債。

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2019年及2018年6月30日六個月的銷售及溢利資料：

人民幣千元	截至2019年6月30日止六個月(未經審核)					合計
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	
分部業績						
對外銷售額	6,668	153,811	37,541	—	—	198,020
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	<u>6,668</u>	<u>153,811</u>	<u>37,541</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>198,020</u>
分部溢利/(虧損)	<u>4,246</u>	<u>160,237</u>	<u>22,544</u>	<u>(5,775)</u>	<u>—</u>	<u>181,252</u>
財務成本					<u>(81,996)¹</u>	<u>(81,996)</u>
除所得稅前溢利						<u>99,256</u>

¹ 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣8,199.6萬元)。

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	物業租賃	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	<u>—</u>	<u>146,312</u>	<u>—</u>	<u>1,885</u>	<u>—</u>	<u>148,197</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(8,123)</u>	<u>62,935</u>	<u>—</u>	<u>(9,670)</u>	<u>—</u>	<u>45,142</u>
財務成本					<u>(66,054)¹</u>	<u>(66,054)</u>
除所得稅前虧損						<u>(20,912)</u>

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)。

以下表格分別表述了本集團各經營分部於2019年6月30日及2018年12月31日的資產及負債資料：

資產	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
2019年6月30日(未經審核)	<u>1,565,744</u>	<u>5,050,390</u>	<u>1,405,311</u>	<u>944,401</u>	<u>11,958¹</u>	<u>8,977,804</u>
2018年12月31日(經審核)	<u>2,529,725</u>	<u>4,354,356</u>	<u>1,402,745</u>	<u>704,153</u>	<u>14,436¹</u>	<u>9,005,415</u>
負債						
2019年6月30日(未經審核)	<u>725,879</u>	<u>332,355</u>	<u>229,277</u>	<u>254,301</u>	<u>2,793,297²</u>	<u>4,335,109</u>
2018年12月31日(經審核)	<u>1,026,958</u>	<u>360,867</u>	<u>249,377</u>	<u>195,195</u>	<u>2,555,610²</u>	<u>4,388,007</u>

¹ 於2019年6月30日，分部內的資產並不包括人民幣1,195.8萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

於2018年12月31日，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。

² 於2019年6月30日，分部內的負債並不包括人民幣7,265.4萬元的應付當期所得稅項、人民幣267,603.6萬元的計息銀行借貸及人民幣4,460.7萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

於2018年12月31日，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。

³ 於2019年6月30日，資本開支為人民幣18.9萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣4,628.5萬元的新增投資物業。

於2018年12月31日，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。

5. 收入

人民幣千元	附註	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2018年 6月30日 止六個月 (未經審核)
土地開發	(a)	6,668	—
物業管理費	(a)	9,292	—
資產及基金管理費	(a)	5,388	3,553
客戶合同收入	(a)	21,348	3,553
租賃收入		28,249	—
利息及類似收入	(b)	148,423	142,759
其他		—	1,885
其他來源收入		176,672	144,644
收入總額		198,020	148,197

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收入分解呈列如下：

分部	截至2019年6月30日止六個月(未經審核)			合計
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	
商品或服務類型				
土地開發	6,668	—	—	6,668
物業管理費	—	—	9,292	9,292
資產及基金管理費	—	5,388	—	5,388
與客戶簽訂的合同收入總額	6,668	5,388	9,292	21,348
收入確認時點				
隨時間轉移的服務	6,668	5,388	9,292	21,348

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	合計
分部				
商品或服務類型				
土地開發	—	—	—	—
物業管理費	—	—	—	—
資產及基金管理費	—	3,553	—	3,553
	<u>—</u>	<u>3,553</u>	<u>—</u>	<u>3,553</u>
與客戶簽訂的合同收入總額	<u>—</u>	<u>3,553</u>	<u>—</u>	<u>3,553</u>
收入確認時點				
隨時間轉移的服務	—	3,553	—	3,553
	<u>—</u>	<u>3,553</u>	<u>—</u>	<u>3,553</u>

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

(b) 利息及類似利息收入呈列如下：

人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2018年 6月30日 止六個月 (未經審核)
利息收入		
國開雨花項目	—	29,933
揚州空港新城項目	10,487	18,309
秦皇島項目	6,890	6,905
中科院南昌科技園區項目	18,986	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	8,400	9,964
揚州三河六岸項目	5,890	5,890
連雲港吳海科研大廈項目	4,743	2,534
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	5,469	2,426
江蘇泰州市新能源產業園項目	22,693	6,510
山東青州彌河綜合治理項目	10,223	—
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	15,931	—
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	16,739	—
揚州高郵國家農業科技園區項目	7,842	—
其他項目	11,723	18,658
	<u>146,016</u>	<u>131,543</u>
類似利息收入		
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」)	2,407	11,216
	<u>148,423</u>	<u>142,759</u>

6. 其他收入

人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2018年 6月30日 止六個月 (未經審核)
銀行存款利息收入	7,874	13,935
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具淨收益	6,123	—
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及利息收入	8,885	6,969
外匯收入淨額	8,593	—
信用損失轉回	16,374	—
其他	6,680	2,270
	<u>54,529</u>	<u>23,174</u>

7. 按性質分類的開支

人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2018年 6月30日 止六個月 (未經審核)
土地開發成本	6,668	—
物業、廠房及設備折舊	1,063	961
預付土地租賃款項攤銷	—	79
使用權資產攤銷	4,925	—
職員福利	18,953	19,912
能源費用	2,517	293
廣告費用	3,556	859
租賃費用	3,119	8,832
物業管理服務開支	3,259	970
中介及專業服務費用	2,762	4,724
其他費用	15,758	11,092
	<u>62,580</u>	<u>47,722</u>

8. 其他開支

人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2018年 6月30日 止六個月 (未經審核)
外匯虧損淨額	—	63,394
銀行手續費	1,037	194
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具淨虧損	—	4,498
預期信用損失	—	5,119
其他	1,782	231
	<u>2,819</u>	<u>73,436</u>

9. 財務成本

人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2018年 6月30日 止六個月 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	75,826	32,855
優先擔保票據利息	—	26,990
其他	6,170	6,209
減：資本化利息	—	—
	<u>81,996</u>	<u>66,054</u>

2019年上半年及2018上半年的借貸利息無資本化。

10. 所得稅

本集團的各個實體須就產生自或源自本集團成員公司所在及所經營的稅務管轄權區的溢利繳納所得稅。

本公司為於英屬維京群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團於報告期間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%(2018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。

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2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2018年 6月30日 止六個月 (未經審核)
所得稅扣除：		
即期所得稅	8,851	16,557
遞延稅項	4,395	(6,247)
預扣稅	<u>10,395</u>	<u>9,217</u>
損益賬內呈報之所得稅扣除	<u><u>23,641</u></u>	<u><u>19,527</u></u>

11. 股息

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)已於2019年6月21日本公司股東週年大會(「**2019年股東週年大會**」)經股東批准。董事會決議不宣派報告期間之中期股息(2018年：無)。

12. 每股溢利／(虧損)

每股基本溢利／(虧損)金額以母公司普通股權持有人於報告期間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溢利／(虧損)所用的溢利及股份數據：

人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2018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／(虧損)	<u>88,849</u>	<u>(33,811)</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>9,726,246,417</u>	<u>9,726,246,417</u>
每股基本溢利／(虧損)(人民幣元)	<u>0.0091</u>	<u>(0.0035)</u>
每股攤薄溢利／(虧損)(人民幣元)	<u>0.0091</u>	<u>(0.0035)</u>

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。

13. 投資物業

人民幣千元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
於年初	1,315,244	—
收購附屬公司	—	1,222,576
隨後開支	11,836	16,659
公允價值增加收益	—	76,009
於期末	<u>1,327,080</u>	<u>1,315,244</u>

14. 以攤餘成本計量的債務工具

人民幣千元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
揚州空港新城項目	100,000	300,000
秦皇島項目	150,112	150,278
揚州市邗江區基礎設施建設項目	—	200,000
高郵PPP項目	109,040	109,040
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	400,000
連雲港吳海科研大廈項目	100,000	100,000
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	156,340	156,946
江蘇泰州市新能源產業園項目	324,111	529,467
山東青州彌河綜合治理項目	203,322	202,526
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	307,881	306,670
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	308,144	307,510
揚州高郵國家農業科技園區項目	195,425	196,183
其他項目	136,409	136,409
	<u>2,640,784</u>	<u>3,245,029</u>
減：預期信用損失準備	<u>(26,408)</u>	<u>(32,450)</u>
	<u>2,614,376</u>	<u>3,212,579</u>
未來12個月到期分類為流動資產的金額	<u>1,228,158</u>	<u>847,613</u>
分類為非流動資產的金額	<u>1,386,218</u>	<u>2,364,966</u>

15. 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	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
— 基金		41,673	60,049
— 理財產品		180,834	177,450
— 權益工具		30,827	33,633
— 衍生工具	(a)	7,742	5,439
		<u>261,076</u>	<u>276,571</u>

附註：

(a) 中國新城鎮控股有限公司(「新城鎮控股」)與東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)簽訂了一項遠期外匯合約。遠期外匯合約並非對沖工具，但旨在降低投資和外幣借款行為的外幣匯兌風險水平。

16. 使用權資產

人民幣千元	樓宇	土地	汽車	總計
原值				
於2019年1月1日	13,443	2,238	407	16,088
新增	—	—	—	—
於2019年6月30日	<u>13,443</u>	<u>2,238</u>	<u>407</u>	<u>16,088</u>
累計折舊				
於2019年1月1日	—	—	—	—
年內撥備	4,727	79	119	4,925
於2019年6月30日	<u>4,727</u>	<u>79</u>	<u>119</u>	<u>4,925</u>
賬面淨值				
於2019年1月1日	<u>13,443</u>	<u>2,238</u>	<u>407</u>	<u>16,088</u>
於2019年6月30日	<u>8,716</u>	<u>2,159</u>	<u>288</u>	<u>11,163</u>

17. 待售土地開發

人民幣千元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
按成本及可變現淨值較低者為準： 中國內地 — 瀋陽李相	<u>880,557</u>	<u>880,008</u>

18. 其他應收款項

人民幣千元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
無錫項目		
— 出售淨代價	—	59,940
— 應收往來款項	20,977	20,977
以攤餘成本計量的債務工具之應收利息	7,663	13,479
應收上置控股	140,146	140,146
應收合營公司款項	526,612	520,939
應收已處置附屬公司款項	24,384	24,384
保證金	30,280	—
其他	14,944	18,390
	<u>765,006</u>	<u>798,255</u>
減：預期信用損失準備	<u>(7,650)</u>	<u>(7,982)</u>
其他應收款項淨額	<u>757,356</u>	<u>790,273</u>

19. 應收賬款

人民幣千元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
待售土地開發產生的應收款項	554,898	1,554,998
其他	2,971	2,831
	<u>557,869</u>	<u>1,557,829</u>
減：預期信用損失準備	<u>(5,578)</u>	<u>(15,578)</u>
應收賬款淨額	<u>552,291</u>	<u>1,542,251</u>

應收賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2019年6月30日(未經審核)		
	應收賬款	減：預期信用 損失	應收賬款淨額
6個月內	141	(1)	140
6個月至1年	522,681	(5,227)	517,454
1年至2年	—	—	—
2年至3年	2,394	(24)	2,370
3年以上	32,653	(326)	32,327
	<u>557,869</u>	<u>(5,578)</u>	<u>552,291</u>
	<u><u>557,869</u></u>	<u><u>(5,578)</u></u>	<u><u>552,291</u></u>
人民幣千元	2018年12月31日(經審核)		
	應收賬款	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>
	<u><u>1,557,829</u></u>	<u><u>(15,578)</u></u>	<u><u>1,542,251</u></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2019年6月30日，概無應收賬款被撇銷(2018年12月31日：零)。

20. 現金及銀行餘額

人民幣千元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
庫存現金	2	6
原於三個月內到期的短期存款	—	1,047
銀行現金	<u>2,258,968</u>	<u>661,609</u>
現金及現金等價物	<u>2,258,970</u>	<u>662,662</u>
	<u>2,258,970</u>	<u>662,662</u>

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
新加坡元	44	45
人民幣	2,028,962	619,686
港元	12,857	25,598
美元	213,852	13,866
歐元	<u>3,255</u>	<u>3,467</u>
	<u>2,258,970</u>	<u>662,662</u>

21. 應付賬款

人民幣千元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
應付待售土地開發	205,216	496,560
應付投資物業	170,159	204,608
其他	5	5
	<u>375,380</u>	<u>701,173</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	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
1年內	272,774	581,197
1至2年	375	19,372
2年以上	102,231	100,604
	<u>375,380</u>	<u>701,173</u>

22. 計息銀行借貸

計息銀行借貸如下：

人民幣千元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
銀行借貸 — 有抵押及有擔保	561,159	561,159
銀行借貸 — 有擔保	2,114,877	1,881,033
	<u>2,676,036</u>	<u>2,442,192</u>

銀行借貸須於如下期間償還：

人民幣千元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
6個月內	50,000	35,000
6個月至9個月	263,901	—
9個月至12個月	150,000	50,000
1年至2年	1,780,475	369,498
2年至5年	431,660	1,987,694
5年以上	—	—
	<u>2,676,036</u>	<u>2,442,192</u>

本集團以人民幣計值的計息銀行借款予報告期間年度按HIBOR + 2%至6.175%的浮動年利率計息(2018年：HIBOR + 2.2%至6.175%的浮動年利率計息)。

銀行借貸 — 有抵押及有擔保

於2019年6月30日，人民幣5.61億元(2018年12月31日：人民幣5.61億元)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。

銀行借貸 — 有擔保

於2019年6月30日，人民幣2.9億元銀行借貸由國開金融擔保(2018年12月31日：人民幣3.25億元)；7,696.8萬美元以及14.73億港元(於2019年6月30日相等於人民幣182,487.7萬元)的銀行借貸由本公司提供擔保(2018年12月31日：人民幣155,603.3萬元)。

23. 租賃負債

人民幣千元

於2019年1月1日	12,583
新增	—
利息	152
支付	<u>(5,168)</u>
於2019年6月30日	<u>7,567</u>
未來12個月到期分類為流動負債的金額	<u>7,475</u>
分類為非流動負債的金額	<u>92</u>

24. 其他應付款項及應計費用

人民幣千元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
薪酬及福利	10,223	29,958
銀行及其他借貸應計利息	14,190	22,597
其他應付稅項：		
應付營業稅	12,715	12,715
應付房產稅	5,591	1,744
應付土地使用稅	93	47
應付增值稅	707	445
其他雜項稅	184	1,526
應付扣繳所得稅	3,693	10,713
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	26,477	26,477
應付關聯方餘額	356	321
應付中介及專業服務費用	1,217	4,860
應付無錫項目	42,250	42,250
應付湖州同創金泰匯眾企業管理合夥企業(有限合夥)其他借款	177,788	162,207
其他	<u>101,569</u>	<u>102,937</u>
	<u>397,053</u>	<u>418,797</u>

25. 合同負債

人民幣千元	附註	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
來自以下各項的合同負債：			
土地開發	(i)	435,854	442,522
物業管理		<u>4,116</u>	<u>3,136</u>
		<u>439,970</u>	<u>445,658</u>

附註：

- (i) 於2019年6月30日和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，原因是公共配套設備的開發的履約義務未完成。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，故合同負債會被分類為流動負債。

26. 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	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
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)	187,779	187,943
— 衍生工具	(b)	<u>4,750</u>	<u>5,613</u>
		<u>192,529</u>	<u>193,556</u>

- (a) 結構化實體其他權益持有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) 新城鎮控股與上海浦東發展銀行簽訂了貨幣互換合約。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。於2019年6月30日的公允價值為人民幣475萬元（2018年12月31日：人民幣561.3萬元）。

27. 公允價值及公允價值層級

金融資產及負債的公允價值

公允價值估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而作出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，其公允價值通過估值方法予以確定。

本集團的金融資產主要包括以攤餘成本計量的債務工具、現金及銀行結餘、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收賬款及其他應收款項。本集團的金融負債主要包括計息銀行及其他借貸、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、應付賬款及其他應付款項。本集團與本公司金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露公允價值：

第一層：根據相同資產或負債之活躍市場報價（未經調整）計量之公允價值。

第二層：按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的所有信息均來自可直接或間接觀察市場的數據。

第三層：按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的任何信息均非來自可觀察市場的數據（非可觀察信息）

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2019年6月30日按公允價值計量的資產的定量披露：

	估值日期	合計	使用下列各項進行的公允價值計量		
			活躍市場 報價 (第一層)	重大的 可觀察 輸入數據 (第二層)	重大的 非可觀察 輸入數據 (第三層)
按公允價值計量的資產／負債：					
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產 (附註15)	2019年6月30日	261,076	—	230,249	30,827
投資物業(附註13)	2019年6月30日	1,327,080	—	—	1,327,080
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債 (附註26)	2019年6月30日	192,529	—	192,529	—

於報告期間內，第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥。

於2018年12月31日按公允價值計量的資產的定量披露：

	估值日期	合計	使用下列各項進行的公允價值計量		
			活躍市場 報價 (第一層)	重大的 可觀察 輸入數據 (第二層)	重大的 非可觀察 輸入數據 (第三層)
按公允價值計量的資產／負債：					
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產 (附註15)	2018年12月31日	276,571	—	242,938	33,633
投資物業(附註13)	2018年12月31日	1,315,244	—	—	1,315,244
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債 (附註26)	2018年12月31日	193,556	—	193,556	—

於截至2018年12月31日止年度內，第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥。

28. 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土地開發、城鎮化投資和物業租賃。於2019年上半年，本集團錄得收入人民幣1.98億元，與2018年同期相比增加了34%。

於2019年上半年，城鎮化項目投資收入增加了5%至人民幣1.54億元，主要由於以攤餘成本計量的債務工具利息收入增加人民幣1,447.3萬元，資產及基金管理費增加人民幣183.5萬元，部分抵消投資基金的類似利息收入減少人民幣880.9萬元。物業租賃收入主要來自於2018年下半年被收購聯想移動通信軟件(武漢)有限公司(「聯想武漢」)的物業租金收入人民幣2,824.9萬元及物業管理費人民幣929.2萬元。此外，土地開發收入錄得人民幣666.8萬元，而2018年同期為零。

其他收入

於2019年上半年，其他收入與2018年同期相比增加了人民幣3,135.5萬元，主要歸因於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具公允價值淨額上升了人民幣612.3萬元，轉回預期信用損失人民幣1,637.4萬元，淨外匯收益增加人民幣859.3萬元。

銷售成本，銷售及管理費用

於2019年上半年，成本及費用與2018年同期相比增加了人民幣1,485.8萬元，主要歸因於土地開發成本增加人民幣666.8萬元，使用權資產攤銷與物業、廠房及設備折舊增加人民幣494.8萬元所致。

其他開支

於2019年上半年，其他開支較2018年同期減少人民幣7,061.7萬元，至人民幣281.9萬元，主要是因為預期信用損失減少人民幣511.9萬元，外匯損失減少人民幣6,339.4萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具的公允價值損失淨額減少人民幣449.8萬元所致。

財務成本

於2019年上半年期間，財務成本與2018年同期相比增加24%，至人民幣8,199.6萬元，主要由於

歸還優先擔保票據並於2018年底獲得新的銀行借貸，銀行及其他借貸利息開支增加人民幣4,297.1萬元，部分抵消優先擔保票據利息開支減少人民幣2,699萬元。

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2019年上半年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損人民幣589.8萬元，與2018年同期相比增加16.3%。分佔虧損主要是由於合營公司及聯營公司的虧損增加，因它們大多數處於建設階段，尚未產生穩定的收入。

稅項

於2019年上半年，本公司錄得所得稅費用人民幣2,364.1萬元，與2018年同期相比增加21%，與當期產生的利潤一致。

除稅後溢利

經以上分析，於2019年上半年除稅後溢利錄得人民幣7,561.5萬元。

財務狀況

於聯營公司的投資

於2019年6月30日的結餘較2018年12月31日增加了人民幣687.2萬元。主要是由於出資開元教育基金LP人民幣864.8萬元以及分佔聯營公司的虧損與其他綜合收益所致。

於合營公司的投資

於2019年6月30日的結餘較2018年12月31日減少了人民幣380.9萬元。主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣327.9萬元所致。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

於2019年6月30日，以攤餘成本計量的債務工具較2018年12月31日減少了人民幣9.79億元。該減少主要是由於(i)以下項目重分類至以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)：長白山天池古街項目人民幣0.1億元，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人民幣1.56億元，以及江蘇泰州市新能源產業園項目人民幣3.24億元；以及(ii)預期信用損失準備調整人民幣0.11億元所致。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(非流動資產)

於2019年6月30日，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產較2018年12月31日減少了人民幣2,662.1萬元。此乃因為於2019年上半年收回城鎮化發展基金的投資本金人民幣1,700萬元，城鎮化發展基金公允價值損失人民幣137.6萬元，權益工具公允價值損失人民幣280.6萬元，重新分類與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司簽訂的貨幣互換合同人民幣543.9萬元所致。

投資物業

於2019年6月30日，投資物業較2018年12月31日增加了人民幣1,183.6萬元。此乃由於2019年上半年增加投資物業成本人民幣1,183.6萬元所致。

使用權資產

於2019年6月30日，使用權資產較2018年12月31日增加了人民幣1,116.3萬元，這主要是因為集團於2019年1月1日開始適用國際財務報告準則第16號，將之前經營租入的部分辦公樓、車輛和預付土地租賃款確認為使用權資產。

其他應收款項

於2019年6月30日，其他應收款項與2018年12月31日相比減少了人民幣3,291.7萬元。主要是由於收回無錫項目出售淨代價人民幣5,994萬元，上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店」)項目新增工程保證金人民幣3,028萬元所致。

應收賬款

於2019年6月30日，應收賬款與2018年12月31日相比減少人民幣9.9億元。主要是由於收回待售土地開發產生的應收款項人民幣10億元，調整預期信用損失準備人民幣0.1億元所致。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

於2019年6月30日，以攤餘成本計量的債務工具較2018年12月31日增加了人民幣3.81億元，這主要是因為人民幣9.9億元的債務工具從非流動資產轉為了流動資產，同時有人民幣6.02億元的債務工具到期收回因滙兌減少人民幣400萬元，並調整預期信用損失準備人民幣300萬元。

計息銀行借貸

於2019年6月30日，計息銀行借貸與2018年12月31日相比增加了人民幣2.34億元，此乃主要由於獲得東亞銀行的3億港元的短期貸款，折合人民幣2.64億元，並歸還中國工商銀行股份有限公司借款人民幣3,500萬所致。

應付賬款

於2019年6月30日，應付賬款與2018年12月31日相比減少人民幣3.26億元，主要歸由於上海金羅店支付工程款項約人民幣2.9億元以及聯想武漢支付寫字樓相關工程款人民幣3,445萬元所致。

應付股利

於2019年6月30日，應付股利與2018年12月31日相比，增加人民幣5,153.7萬元，此乃2019年周年股東大會股東批准派發2018年度股利，使得應付股利餘額增加。

租賃負債

於2019年6月30日，租賃負債較2018年12月31日增加了人民幣756.7萬元。這主要是因為集團在2019年1月1日開始首次適用國際財務報告準則第16號，經營租賃下的租賃承諾被確認為租賃負債。

其他應付款項及應計款項

於2019年6月30日，其他應付款項及應計款項與2018年12月31日相比減少人民幣2,174.4萬元。主要是由於薪酬及福利減少人民幣1,973.5萬元，扣繳所得稅減少人民幣702萬元，銀行借貸的應付利息減少人民幣840.7萬元，但新增應付其他借款金額增加人民幣1,558.1萬元所致。

合同負債

於2019年6月30日，合同負債與2018年12月31日相比減少人民幣568.8萬元，主要是由於報告期間上海金羅店建造進度提升，完成了人民幣666.8萬元的公共配套設施。

現金及銀行結餘

於2019年6月30日，現金及銀行結餘於2018年12月31日相比，增加人民幣15.96億元，主要歸因於2019年上半年經營活動款項流入淨額人民幣7.19億元、投資活動款項流入淨額人民幣7.38億元及融資活動款項流入淨額人民幣1.35億元，匯率變化對現金及現金等價物的影響人民幣4百萬元所致。

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)由2018年12月31日的27.82%下降至2019年6月30日的8.24%，主要是由於收回人民幣10億元待售土地開發產生的款項以及收回到期的債務工具人民幣6.02億元。

業務前景及展望

2019年上半年，中國經濟繼續運行在合理區間，實現了總體平衡、穩中有進。在此期間，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。但值得注意的是，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。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。

在國內外經濟環境波動的情況下，集團依然堅持新型城鎮化投資方面的穩定，結合豐富的風險控制經驗及國開系統的全國性網絡資源優勢，集團在固定收益類投資組合方面保持穩定，截至2019年6月30日，集團固定收益類城鎮化投資組合總額為人民幣26.4億元，年化稅前能夠為集團實現投資收益約為人民幣2.7億元，平均年化稅前投資回報率超過10.3%。

集團在教育板塊的業務取得階段性進展。2019年1月，南京萊爵公學在麒麟高新區舉行奠基典禮，作為南京麒麟高新區的重要項目，引入優質教育資源，打造優質教育示範的重點舉措，在滿足社會公眾對優質教育需求方面有重要意義。集團將在國家鼓勵的社會資本參與教育的細分領域積極佈局，充分發揮控股股東國開行及國開金融的優勢，依託教育團隊的專業能力，推進現有項目建設進度，目標南京麒麟雙語學校部分開學，積極拓展新的教育項目，實現內部業務的聯動與互補，以期構建提供多元化教育產品的綜合教育板塊。

在配置優質物業資產方面，隨著2018年集團完成聯想武漢位於武漢市東湖光谷高新科教開發區內的聯想武漢研發基地項目完成收購，通過引入以集成電路產業為主的相關優質企業入駐，保證目標項目的運營品質及盈利能力，同時，通過充分發揮國開行各板塊的投資聯動能力，吸引當地有擴張升級需求的企業落戶目標項目，進一步提升目標項目的運營效率和收益水準。目前，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，已有大量企業簽訂租賃合

約，預計2019年底將基本完成招商工作投入正式運營，後續將繼續借助控股股東網絡優勢，開拓新增優質產業基地項目管道，繼續積累優質項目，為集團貢獻長期穩定的收入。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。

未來，集團將繼續充分發揮國開系統網絡資源優勢及充分利用城鎮化領域的豐富經驗，在公司管理團隊的帶領下，整合優勢，精誠團結，以將自身打造成為國內領先的民生改善領域投資及運營平台為目標，為股東創造長遠價值。

公司已於2019年7月19日，完成2018年末期股息的派發工作，以回報股東的長期支持。

b) 自報告期間完結起所發生之影響集團的事件詳情：

於2019年7月8日，國開南京投資發展有限公司（「國開南京」，本公司的間接全資附屬公司）與南京國英中西建設開發有限公司（「合營企業」）訂立貸款協議，據此，國開南京已同意向合營企業借出本金額為人民幣70,000,000元的貸款。

同日，國開新城（北京）資產管理有限公司（「國開新城」）、國開南京與江蘇紫金農村商業銀行股份有限公司（「銀行」）訂立擔保，據此，國開新城及國開南京已同意就銀行授予合營企業的人民幣200,000,000元貸款融資的準時到期付款作出擔保。詳情請參閱本公司日期為2019年7月8日的通告。

c) 討論集團本財年未來可能的業務發展：

2019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。

29. 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司並無於報告期間內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

30. 證券變動

本公司於2019年上半年無證券變動。本公司於期末的已發行股份總數為9,726,246,417股。

31. 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。由於董事會主席左坤先生（「左先生」）因事未能出席2019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2019年股東周年大會主席，以確保與股東有效溝通。

32. 僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團共有138名（2018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。

33. 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」）。報告期間內經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等已遵守標準守則規定的標準。

34. 審核委員會

本公司的審核委員會（「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。財務報表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
劉賀強
行政總裁兼執行董事

香港，2019年8月8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。