

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)

2019年全年業績公告

中國新城鎮發展有限公司董事會(分別為「本公司」及「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年12月31日止年度的經審核合併財務報表及截至2018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2019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	2019年	2018年
營業收入		<u>614,931</u>	<u>722,126</u>
收入	5	414,941	599,286
其他收入	6	199,990	122,840
營業費用		<u>(453,396)</u>	<u>(853,240)</u>
銷售成本	7	(30,931)	(444,842)
銷售及管理費用	7	(124,379)	(137,585)
財務成本	8	(165,238)	(149,708)
其他開支	6	<u>(132,848)</u>	<u>(121,105)</u>

	附註	2019年	2018年
經營溢利／(虧損)		161,535	(131,114)
分佔聯營公司及合營公司的收益／(虧損)		<u>15,956</u>	<u>(14,954)</u>
除稅前溢利／(虧損)		177,491	(146,068)
所得稅	9	<u>(66,139)</u>	<u>268,320</u>
年內溢利		111,352	122,252
其他綜合溢利／(虧損)			
後續期間重分類至損益的其他綜合收益／(虧損)：			
分佔聯營公司其他綜合溢利／(虧損)		<u>1,364</u>	<u>(264)</u>
年內其他綜合溢利／(虧損)，扣除稅項		<u>1,364</u>	<u>(264)</u>
年內綜合溢利總額，扣除稅項		<u>112,716</u>	<u>121,988</u>
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人		95,412	83,893
非控股權益		<u>15,940</u>	<u>38,359</u>
		<u>111,352</u>	<u>122,252</u>
以下人士應佔綜合溢利：			
母公司權益擁有人		96,776	83,629
非控股權益		<u>15,940</u>	<u>38,359</u>
		<u>112,716</u>	<u>121,988</u>
母公司普通股權持有人應佔每股溢利 (每股人民幣)：			
年內基本及攤薄溢利	12	<u>0.0098</u>	<u>0.0086</u>

合併財務狀況表

於2019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	2019年	2018年
資產			
非流動資產			
於聯營公司的投資		64,020	7,426
於合營公司的投資		220,590	227,136
攤餘成本計量的債務工具	13	1,212,533	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	14	71,217	99,121
投資物業	15	1,447,729	1,315,244
物業、廠房及設備	16	13,245	15,312
使用權資產	17	17,170	—
預付土地租賃款項		—	2,238
遞延稅項資產	9	8,957	14,436
其他資產		16,487	36,003
非流動資產總額		3,071,948	4,081,882
流動資產			
待售土地開發	18	884,820	880,008
預付款項		2,774	3,779
其他流動資產		18,236	19,497
其他應收款項	19	734,286	790,273
應收賬款	20	557,377	1,542,251
攤餘成本計量的債務工具	13	1,932,758	847,613
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	1,198,872	177,450
現金及銀行結餘	21	269,917	662,662
流動資產總額		5,599,040	4,923,533
資產總額		8,670,988	9,005,415

	附註	2019年	2018年
權益及負債			
權益			
以下應佔權益：			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本		4,070,201	4,070,201
其他儲備		607,839	607,334
其他綜合溢利／(虧損)		1,100	(264)
累計虧損		(440,034)	(484,275)
		<u>4,239,106</u>	<u>4,192,996</u>
非控股權益		440,352	424,412
		<u>4,679,458</u>	<u>4,617,408</u>
非流動負債			
計息銀行借貸	22	2,353,078	2,357,192
遞延稅項負債	9	74,835	42,690
租賃負債	23	7,011	—
其他負債		6,668	6,822
		<u>2,441,592</u>	<u>2,406,704</u>
非流動負債總額			
流動負債			
計息銀行借貸	22	298,734	85,000
應付賬款	24	363,816	701,173
其他應付款項及應計款項	25	356,690	418,797
預收款項		15,438	11,754
應付股息		78	54,637
當期所得稅負債		68,721	70,728
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	26	3,605	193,556
租賃負債	23	6,304	—
合同負債	27	436,552	445,658
		<u>1,549,938</u>	<u>1,981,303</u>
流動負債總額			
負債總額			
		<u>3,991,530</u>	<u>4,388,007</u>
權益及負債總額			
		<u>8,670,988</u>	<u>9,005,415</u>
流動資產淨額			
		<u>4,039,208</u>	<u>2,942,230</u>
資產總額減流動負債			
		<u>7,121,050</u>	<u>7,024,112</u>

合併權益變動表

截至2019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	外幣業務 折算儲備	累計虧損	總計		
於2018年1月1日	4,070,201	592,792	—	(474,959)	4,188,034	381,244	4,569,278
年內溢利	—	—	—	83,893	83,893	38,359	122,252
其他綜合虧損總額	—	—	(264)	—	(264)	—	(264)
綜合(虧損)/收益總額	—	—	(264)	83,893	83,629	38,359	121,988
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)
非控股權益資本注入	—	101	—	—	101	4,809	4,910
於2019年1月1日	<u>4,070,201</u>	<u>607,334</u>	<u>(264)</u>	<u>(484,275)</u>	<u>4,192,996</u>	<u>424,412</u>	<u>4,617,408</u>
年內溢利	—	—	—	95,412	95,412	15,940	111,352
其他綜合收益	—	—	1,364	—	1,364	—	1,364
綜合收益總額	—	—	1,364	95,412	96,776	15,940	112,716
合營公司股權變動的份額 (除其他綜合收益)	—	505	—	—	505	—	505
股息	—	—	—	(51,171)	(51,171)	—	(51,171)
於2019年12月31日	<u>4,070,201</u>	<u>607,839</u>	<u>1,100</u>	<u>(440,034)</u>	<u>4,239,106</u>	<u>440,352</u>	<u>4,679,458</u>

合併現金流量表

於2019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	2019年	2018年
經營活動現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		177,491	(146,068)
經調整：			
信用損失	6	130,752	13,456
物業、廠房及設備折舊	16	2,049	1,821
使用權資產折舊		10,396	—
預付土地租賃款項攤銷	18	—	157
無形資產攤銷		341	309
處置物業、廠房及設備(收益)／虧損		(1,215)	1
投資物業公允價值變動收益	6	(111,768)	(76,009)
金融工具公允價值變動引起的收益淨額	6	(54,232)	(11,215)
分佔聯營公司及合營公司的(收益)／虧損		(15,956)	14,954
利息及類似收入	5(b)	(290,534)	(299,720)
銀行存款利息收入	6	(19,417)	(20,610)
租賃負債利息開支		244	—
利息開支	8	165,238	149,708
匯兌虧損	6	153	105,041
營運資本調整化前經營虧損		(6,458)	(268,175)
待售土地開發(增加)／減少		(4,812)	416,158
預付款項(增加)／減少		(262)	665
其他應收款項及其他資產減少		32,267	18,406
應收賬款減少／(增加)		992,417	(282,013)
預收款項增加		3,684	8,656
土地開發產生的遞延收入減少		—	(706,365)
合同負債(減少)／增加		(9,106)	445,658
應付賬款及其他應付賬款減少		(276,041)	(441,049)
		731,689	(808,059)
已付所得稅		(34,063)	(45,062)
經營活動現金流入／(流出)淨額		697,626	(853,121)

	附註	2019年	2018年
投資活動現金流量			
購置／興建物業、廠房及設備		(447)	(4,728)
出售物業、廠房及設備之所得款項		1,680	—
收購附屬公司現金流淨額		—	83,971
於聯營公司及合營公司的投資		(8,648)	(136,114)
投資物業資本性支出		(66,446)	—
以攤餘成本計量的債務工具投資		(669)	(1,112,726)
已收以攤餘成本計量的債務工具之利息		247,814	324,391
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(投資)／贖回		(983,050)	304,600
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		6,833	23,238
已收銀行存款利息		19,417	20,610
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的收益		42,057	12,131
已收合營和聯營公司分紅		530	—
		<u>(740,929)</u>	<u>(484,627)</u>
投資活動現金流出淨額			
融資活動現金流量			
銀行及其他借貸所得款項		1,062,345	2,747,590
非控股權益增資所得款項		—	4,910
償還優先擔保票據		—	(1,300,000)
償還銀行及其他借貸		(956,084)	(812,690)
償還以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		(188,500)	—
償還租賃負債		(11,010)	—
已付股息		(105,420)	(43,526)
已付利息		(151,146)	(130,306)
		<u>(349,815)</u>	<u>465,978</u>
融資活動現金(流出)／流入淨額			
現金及現金等價物的減少淨額		(393,118)	(871,770)
匯率變化對現金及現金等價物的影響		373	2,167
年初的現金及現金等價物		662,662	1,532,265
		<u>269,917</u>	<u>662,662</u>
年終的現金及現金等價物			

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。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。

本集團為中國內地的新城鎮開發商，自2002年開始從事中國新型城鎮化的投資運營及一級土地開發業務。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，結合中國新型城鎮化發展的趨勢，公司進一步優化了業務模式，以「投資+下游產品運營」的業務模式，通過固定收益類項目投資作為出發點，同時引進民生改善領域城鎮化品牌產品，包括教育、旅遊、健康養生等。

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

2. 編製準則

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

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業、債務及股權金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債已按公允價值計量除外。財務報表以人民幣（「人民幣」）呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位（'000）。

(a) 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2019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。

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

新增和經修訂準則及詮釋

本集團首次應用國際財務報告準則第16號租賃。因採納新準則所導致的變動的性質及作為應用該新準則而產生的影響已按要求於下文披露。若干其他修訂及詮釋亦於2019年首次應用，但並無對本集團合併財務報表造成重大影響。本集團尚未採納任何已發佈但尚未生效的標準、詮釋或修訂。

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，要求承租人在資產負債表上確認大部分租賃。

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並無變化。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，根據國際會計準則第17號及相關詮釋，2018年的比較信息沒有被重述及報告。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	<u>(2,238)</u>
資產總額	<u><u>12,583</u></u>
負債	
租賃負債	<u>12,583</u>
負債總額	<u><u>12,583</u></u>
對權益的調整總額	<u><u>—</u></u>

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	<u>12,583</u>

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%。

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

本集團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。然而，由於本集團的當前慣例與已頒布的修訂一致，故並無對其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，因其說明瞭國際財務報告準則第9號的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等修訂。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。
- 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修訂。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。目前該等修訂不會對本集團的合併財務報表產生影響。

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。目前該等修訂不會對本集團的合併財務報表產生影響。

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。本集團的當前慣例與已頒布的修訂一致，本集團預期不會對其合併財務報表產生影響。

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。由於本集團的當前慣例與該等修訂一致，本集團預期不會對其綜合財務報表產生影響。

4. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的營運資產及營運位於中國內地。

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施、建設公共配套設施；
- 城鎮化投資分部，負責投資開發與新城鎮項目相關的業務；
- 物業租賃分部，投資物業提供物業租賃服務；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。

按經營分部的分析如下：

人民幣千元	截至2019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
分部業績						
對外銷售額	12,633	296,794	105,514	—	—	414,941
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	<u>12,633</u>	<u>296,794</u>	<u>105,514</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>414,941</u>
業績						
折舊	(1,179)	(10,527)	(297)	(442)	—	(12,445)
分佔聯營公司及合營公司的(虧損)/收益	(1,490)	(2,721)	(2,246)	22,413	—	15,956
投資物業公允價值變動收益	—	—	111,768	—	—	111,768
分部溢利/(虧損)	<u>4,098</u>	<u>144,236</u>	<u>180,127</u>	<u>14,268</u>	<u>(165,238)¹</u>	<u>177,491</u>
分部資產	<u>1,678,138</u>	<u>4,996,182</u>	<u>1,643,878</u>	<u>343,833</u>	<u>8,957²</u>	<u>8,670,988</u>
分部負債	<u>723,112</u>	<u>59,057</u>	<u>225,289</u>	<u>188,704</u>	<u>2,795,368³</u>	<u>3,991,530</u>
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司投資	<u>105,586</u>	<u>6,480</u>	<u>105,927</u>	<u>66,617</u>	<u>—</u>	<u>284,610</u>
資本性開支 ⁴	<u>37</u>	<u>194</u>	<u>20,920</u>	<u>13</u>	<u>—</u>	<u>21,164</u>

¹ 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣16,523.8萬元的財務成本。

² 分部內的資產並不包括人民幣895.7萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

³ 分部內的負債並不包括人民幣6,872.1萬元的應付當期所得稅項、人民幣265,181.2萬元的計息銀行貸款及人民幣7,483.5萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

⁴ 資本開支為人民幣44.7萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣2,071.7萬元的新增投資物業。

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
分部業績						
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>
業績						
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(虧損)/溢利	<u>(190,976)</u>	<u>137,393</u>	<u>75,089</u>	<u>(17,866)</u>	<u>(149,708)¹</u>	<u>(146,068)</u>
分部資產	<u>2,636,295</u>	<u>4,364,087</u>	<u>1,510,917</u>	<u>479,680</u>	<u>14,436²</u>	<u>9,005,415</u>
分部負債	<u>1,026,958</u>	<u>360,867</u>	<u>249,377</u>	<u>195,195</u>	<u>2,555,610³</u>	<u>4,388,007</u>
其他披露資料						
於合營公司投資	<u>106,571</u>	<u>9,731</u>	<u>108,173</u>	<u>10,087</u>	<u>—</u>	<u>234,562</u>
資本性開支 ⁴	<u>1,336</u>	<u>401</u>	<u>19,622</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>21,387</u>

¹ 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。

² 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。

³ 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貸款及人民幣4,269.0萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

⁴ 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	2019年	2018年
土地開發	(a)	12,633	266,548
物業管理費	(a)	27,405	4,978
資產及基金管理費	(a)	6,260	12,430
客戶合同收入	(a)	46,298	283,956
租賃收入		78,109	15,610
利息及類似收入	(b)	290,534	299,720
其他來源收入		368,643	315,330
收入總額		414,941	599,286

(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2019年12月31日止年度			
	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	12,633	—	—	12,633
物業管理費	—	—	27,405	27,405
資產及基金管理費	—	6,260	—	6,260
與客戶簽訂的合同收入總額	12,633	6,260	27,405	46,298
收入確認時點				
隨時間轉移的服務	12,633	6,260	27,405	46,298

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
分部				
商品或服務類型				
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
與客戶簽訂的合同收入總額	266,548	12,430	4,978	283,956
收入確認時點				
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。

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。

於2019年收到人民幣15.23億元總對價中的人民幣10億元，根據未完成公共配套設施建設進度，確認收入人民幣1,263萬元，其中人民幣1,037萬元即合同負債攤銷額。

- (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28,370.1萬元（2018年：人民幣27,648.2萬元），類似利息收入為人民幣683.3萬元（2018年：人民幣2,323.8萬元）。

利息及類似收入詳情呈列如下：

人民幣千元	2019年	2018年
利息收入		
國開雨花項目	—	30,132
揚州空港新城項目	10,877	36,786
秦皇島項目	11,360	13,842
揚州邗江區基礎設施建設項目	—	26,383
揚州市新城河邗江段支流綜合整治工程項目	6,431	19,111
揚州三河六岸項目	6,699	11,812
中科院南昌科技園區項目	37,927	33,765
連雲港吳海科研大廈項目	9,565	7,282
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	11,194	8,310
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	38,206	30,904
山東青州彌河綜合治理項目	20,614	10,275
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	32,666	9,787
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	33,700	9,546
江蘇揚州高郵國家農業科技園區項目	15,991	1,446
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	8,020	—
江蘇同泰智能製造產業園區項目	10,978	—
其他項目	29,473	27,101
	283,701	276,482
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)	6,833	23,238
	290,534	299,720

6. 其他收入及其他開支

其他收入

人民幣千元	2019年	2018年
銀行存款利息收入	19,417	20,610
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具引起的 收益／(虧損)淨額	12,476	(916)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之投資收益	41,756	17,031
投資物業公允價值變動收入	111,768	76,009
出售物業、廠房及設備收入	1,215	4
其他	13,358	10,102
	<u>199,990</u>	<u>122,840</u>

其他開支

人民幣千元	2019年	2018年
銀行手續費	127	1,654
信用損失	130,752	13,456
外匯虧損淨額	153	105,041
其他	1,816	954
	<u>132,848</u>	<u>121,105</u>

7. 按性質分類的開支

人民幣千元	2019年	2018年
土地開發成本	10,366	439,122
物業、廠房及設備折舊	2,049	1,821
預付土地租賃款項攤銷	—	157
使用權資產折舊	10,396	—
審計費及非審計費	5,714	5,705
審計費		
— 本公司核數師	3,500	3,860
— 其他核數師	2,096	1,840
非審計費		
— 本公司核數師	—	—
— 其他核數師	118	5
僱員福利	55,153	64,092
能源費用	8,247	1,879
廣告費用	7,949	7,474
租賃費用	6,292	17,883
物業管理服務開支	14,129	4,855
中介及專業服務費用	3,020	10,176
其他	31,995	29,263
	<u>155,310</u>	<u>582,427</u>
銷售成本、銷售及管理費用總額		

8. 財務成本

人民幣千元	2019年	2018年
銀行及其他借貸利息	156,277	110,340
優先擔保票據利息	—	26,990
結構化實體其他權益持有人利息	8,961	12,378
	<u>165,238</u>	<u>149,708</u>
減：資本化利息	—	—
	<u>165,238</u>	<u>149,708</u>

截止2019年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化（2018年：無）。

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。

所得稅的主要部份如下：

人民幣千元	附註	2019年	2018年
所得稅費用／(抵免)：			
當期所得稅		7,607	13,754
遞延稅項		37,624	13,109
預扣稅		20,908	19,183
與本年度相關的所得稅費用		66,139	46,046
與以前年度相關的所得稅抵免	(a)	—	(314,366)
所得稅		66,139	(268,320)

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。

本年度所得稅費用／(抵免)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2019年12月31日止年度

人民幣千元	香港及英屬維京群島公司		中國內地		總計	
除稅前虧損	42,907		134,584		177,491	
按法定稅率計算的稅項	10,727	25.0%	33,646	25.0%	44,373	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	(3,607)	(8.4%)	(10)	(0.0%)	(3,617)	(2.0%)
不徵稅收入	(6,463)	(15.0%)	—	—	(6,463)	(3.7%)
合營公司及聯營公司損益	(3,462)	(8.1%)	1,257	0.9%	(2,205)	(1.2%)
就稅項用途不可扣減的支出	2,805	6.5%	6,594	4.9%	9,399	5.3%
以前期間當期稅項的調整	—	—	(3,160)	(2.3%)	(3,160)	(1.8%)
利用以前年度未確認稅務虧損	—	—	(7,562)	(5.6%)	(7,562)	(4.3%)
未確認稅項虧損	—	—	14,466	10.7%	14,466	8.2%
預扣稅的影響*	20,908	48.7%	—	—	20,908	11.8%
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	20,908	48.7%	45,231	33.6%	66,139	37.3%

- * 2019年香港及英屬維京群島公司從中國內地獲得的利息及股息收入為人民幣20,531.6萬元（2018年：人民幣17,264.3萬元），扣除代扣代繳所得稅人民幣2,090.8萬元（2018年：人民幣1,918.3萬元）。

截至2018年12月31日止年度

人民幣千元	香港及英屬維京群島公司		中國內地		總計	
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%
未確認稅項虧損	—	—	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	(23.3%)	46,046	(31.6%)

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	
	2019年	2018年	2019年	2018年
遞延稅項資產／（負債）				
投資物業公允價值變動及折舊	(53,684)	(21,539)	(32,145)	(20,520)
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變動	127	2,266	(2,139)	3,611
待售土地開發暫時性差異	—	—	—	(86,510)
預提費用	5,852	6,162	(310)	4,410
預期信用損失撥備	2,978	6,008	(3,030)	(14,829)
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)	—	—
遞延稅項負債淨額	(65,878)	(28,254)		
遞延所得稅抵免			(37,624)	(113,838)

遞延稅項變動：

	2019年	2018年
於1月1日	(28,254)	79,985
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)
期內確認為損益的遞延所得稅		
— 與本年度有關	(37,624)	(13,109)
— 與以前年度有關	—	(100,729)
	<u>(65,878)</u>	<u>(28,254)</u>
於12月31日		
遞延稅項資產	<u>8,957</u>	<u>14,436</u>
遞延稅項負債	<u>(74,835)</u>	<u>(42,690)</u>

於2019年12月31日，沒有記錄的遞延所得稅資產的累計稅收損失達人民幣24,261.7萬元，乃由與已出現虧損一段時間的子公司。本集團估計在不久的將來沒有應納稅所得額利用這些稅收損失和其他稅收籌劃機會或其他可恢復性的證據。

10. 本公司擁有人應佔溢利

截至2019年及2018年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利分別包括虧損人民幣153.3萬元及溢利人民幣2.54億元，已於本公司財務報表內處理。

11. 股息

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0044港元（2018年：0.006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2019年6月21日召開的股東週年大會股東批准，本公司於2019年已支付港幣5,817.7萬元股息。

12. 每股溢利

以母公司普通股權持有人截至2019年及2018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	2019年	2018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>95,412</u>	<u>83,893</u>
用於計算每股基本及攤薄溢利的普通股加權平均數目	<u>9,726,246,417</u>	<u>9,726,246,417</u>
每股基本和攤薄溢利（人民幣）	<u>0.0098</u>	<u>0.0086</u>

於2019年末涉及普通股或潛在普通股的交易。

13. 以攤餘成本計量的債務工具

人民幣千元	2019年	2018年
揚州空港新城項目	—	300,000
秦皇島項目	50,000	150,278
揚州市新城河邗江段支流綜合整治項目	—	200,000
高郵PPP項目	136,300	109,040
揚州三河六岸項目	—	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	156,310	156,946
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	328,882	529,467
山東青州彌河綜合治理項目	207,029	202,526
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	313,523	306,670
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	312,867	307,510
江蘇揚州高郵國家農業科技園區項目	195,388	196,183
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	251,000	—
江蘇同泰智能製造產業園區項目	305,072	—
江蘇揚州市中高新技術科創園一期建設項目	201,000	—
宿遷洋河生物科技園區收購項目	107,000	—
其他項目	234,408	136,409
	3,298,779	3,245,029
減：預期信用減值損失	(153,488)	(32,450)
	3,145,291	3,212,579
未來12個月到期分類為流動資產的金額	1,932,758	847,613
分類為非流動資產的金額	1,212,533	2,364,966

於2019年12月31日，本集團以攤餘成本計量的債務工具稅前固定收益利率為5.70%至15.00%（2018年：7.98%至17.07%）。

截至2019年及2018年12月31日止年度預期信用損失的變動情況如下：

人民幣千元	2019年	2018年
年初	32,450	—
採納國際財務報告準則第9號的影響	—	20,851
信用損失	<u>121,038</u>	<u>11,599</u>
年末	<u><u>153,488</u></u>	<u><u>32,450</u></u>

有關按攤餘成本計量的債務工具之賬面總值與相應預期信用損失撥備之變動分析如下：

	12個月預期		總計
	信用損失 階段一	整個存續期的預期信用損失 階段二	
於2019年1月1日之賬面總值	3,245,029	—	3,245,029
新增貸款	992,698	—	992,698
終止確認	(956,174)	—	(956,174)
轉撥至階段一	—	—	—
轉撥至階段二	—	—	—
轉撥至階段三	(450,000)	—	450,000
外幣換算	17,226	—	17,226
於2019年12月31日	<u><u>2,848,779</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>3,298,779</u></u>

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。

	12個月預期		總計
	信用損失 階段一	整個存續期的預期信用損失 階段二	
於2019年1月1日之預期信用損失撥備	32,450	—	32,450
撥備及重新計量	9,927	—	120,500
撥回	(9,562)	—	(9,562)
轉撥至階段一	—	—	—
轉撥至階段二	—	—	—
轉撥至階段三	(4,500)	—	4,500
外幣換算	173	—	173
於2019年12月31日	<u><u>28,488</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>125,000</u></u>

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	2019年	2018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)	28,433	60,049
— 理財產品	(b)	1,188,978	177,450
— 權益工具	(c)	42,784	33,633
— 衍生工具	(d)	9,894	5,439
		<u>1,270,089</u>	<u>276,571</u>

附註：

- (a) 於2015年6月，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」)投資了國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)(「城鎮化發展基金」)劣後層，於2019年贖回部分投資。
- (b) 於2019年，本集團購買上海浦東發展銀行(「浦東銀行」)、交通銀行、中國銀行、民生銀行發行的理財產品以作短期現金管理。
- (c) 於2015年7月，國開南京投資發展有限公司(「國開南京」)簽訂協議持有江蘇紅土軟件創業投資有限公司(「江蘇紅軟」)13.89%權益。
- (d) 截止2019年末，中國新城鎮控股有限公司(「新城鎮控股」)持有與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(「建亞」)的多項貨幣互換合約及與東亞銀行簽訂的外匯遠期合約。此類工具並非對沖工具，但旨在降低投資和外幣借款行為的外幣匯兌風險水平。

15. 投資物業

人民幣千元	2019年	2018年
年初	1,315,244	—
收購附屬公司	—	1,222,576
隨後開支	20,717	16,659
公允價值增加收益	111,768	76,009
	<u>1,447,729</u>	<u>1,315,244</u>
年末	<u>1,447,729</u>	<u>1,315,244</u>

16. 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
原值				
於2018年1月1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)
	<u>19,261</u>	<u>11,694</u>	<u>9,385</u>	<u>40,340</u>
於2018年12月31日	19,261	11,694	9,385	40,340
添置	—	441	6	447
出售	—	(979)	(4,630)	(5,609)
	<u>19,261</u>	<u>11,156</u>	<u>4,761</u>	<u>35,178</u>
於2019年12月31日	19,261	11,156	4,761	35,178
累計折舊				
於2018年1月1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)
	<u>7,595</u>	<u>8,907</u>	<u>8,526</u>	<u>25,028</u>
於2018年12月31日	7,595	8,907	8,526	25,028
年內撥備	868	1,045	136	2,049
出售	—	(883)	(4,261)	(5,144)
	<u>8,463</u>	<u>9,069</u>	<u>4,401</u>	<u>21,933</u>
於2019年12月31日	8,463	9,069	4,401	21,933
賬面淨值				
於2018年1月1日	8,930	2,211	782	11,923
	<u>8,930</u>	<u>2,211</u>	<u>782</u>	<u>11,923</u>
於2018年12月31日	11,666	2,787	859	15,312
	<u>11,666</u>	<u>2,787</u>	<u>859</u>	<u>15,312</u>
於2019年12月31日	10,798	2,087	360	13,245
	<u>10,798</u>	<u>2,087</u>	<u>360</u>	<u>13,245</u>

17. 使用權資產

人民幣千元	樓宇	汽車	土地	總計
原值				
於2019年1月1日	13,443	407	2,238	16,088
新增	<u>10,460</u>	<u>1,018</u>	<u>—</u>	<u>11,478</u>
於2019年12月31日	<u>23,903</u>	<u>1,425</u>	<u>2,238</u>	<u>27,566</u>
累計折舊				
於2019年1月1日	—	—	—	—
年內撥備	<u>9,746</u>	<u>493</u>	<u>157</u>	<u>10,396</u>
於2019年12月31日	<u>9,746</u>	<u>493</u>	<u>157</u>	<u>10,396</u>
賬面淨值				
於2019年1月1日	<u>13,443</u>	<u>407</u>	<u>2,238</u>	<u>16,088</u>
於2019年12月31日	<u>14,157</u>	<u>932</u>	<u>2,081</u>	<u>17,170</u>

18. 待售土地開發

人民幣千元	2019年	2018年
按成本及可變現淨值較低者為準：		
中國內地 — 瀋陽李相新城現代農業有限公司(「瀋陽李相」)	<u>884,820</u>	<u>880,008</u>
	<u>884,820</u>	<u>880,008</u>

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

待售土地開發預期會於正常營運週期中變現，該週期超過十二個月。

19. 其他應收款項

人民幣千元	附註	2019年	2018年
其他應收款項			
無錫項目：			
— 出售淨代價		—	59,940
— 應收往來款項		20,977	20,977
攤餘成本計量的債務工具的應收利息		38,409	13,479
應收上置控股	(i)	140,146	140,146
應收已處置附屬公司款項		24,384	24,384
應收合營公司款項	(ii)	487,634	520,939
其他		47,975	18,390
		759,525	798,255
減：預期信用損失		(25,239)	(7,982)
其他應收款項淨額		734,286	790,273

對於應收賬款和其他應收款，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，根據整個存續期內的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。其他應收款的減值準備變動情況如下：

	2019年	2018年
年初	7,982	—
採納國際財務報告準則第9號的影響	—	8,945
減值損失	17,257	(963)
年末	25,239	7,982

(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。2018年應收上置控股的餘額乃與應付上置控股人民幣8,755萬元抵銷之後的結果。

(ii) 於2019年12月31日應收合營公司的餘額主要包括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10,502.9萬元的股東借款，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。

20. 應收賬款

人民幣千元	2019年	2018年
待售土地開發產生的應收款項	559,898	1,554,998
其他	5,514	2,831
	<u>565,412</u>	<u>1,557,829</u>
減：預期信用損失撥備	(8,035)	(15,578)
應收賬款淨額	<u>557,377</u>	<u>1,542,251</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12月31日，概無應收賬款被撇銷(2018年12月31日：零)。

對於應收賬款和其他應收款，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，根據整個存續期內的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。應收賬款的預期信用損失的變動情況如下：

人民幣千元	2019年	2018年
年初	15,578	—
採納國際財務報告準則第9號的影響	—	12,758
減值損失	(7,543)	2,820
年末	<u>8,035</u>	<u>15,578</u>

應收賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2019年		
	應收賬款	減：預期信用 損失撥備	應收賬款淨額
6個月內	7,686	(77)	7,609
6個月至1年	—	—	—
1年至2年	522,680	(5,227)	517,453
2年至3年	—	—	—
3年以上	35,046	(2,731)	32,315
	<u>565,412</u>	<u>(8,035)</u>	<u>557,377</u>

人民幣千元	2018年		應收賬款淨額
	應收賬款	減：預期信用 損失撥備	
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>

21. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2019年	2018年
庫存現金	—	6
原於三個月內到期的短期存款	—	1,047
銀行現金	<u>269,917</u>	<u>661,609</u>
現金及現金等價物	269,917	662,662
受限制銀行存款	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>269,917</u>	<u>662,662</u>

銀行現金按照銀行日存款利率的浮動利率計息。根據本集團的即時現金需求，短期存款時間範圍在一天至三個月，並在各自的短期借款利率賺取利息。

截止2019年12月31日（2018年：無），沒有限制銀行存款。

以下列貨幣計值的現金及銀行存款的賬面金額載列如下：

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2019年	2018年
新加坡元	46	45
人民幣	246,741	619,686
港元	11,418	25,598
美元	8,442	13,866
歐元	<u>3,270</u>	<u>3,467</u>
	<u>269,917</u>	<u>662,662</u>

22. 計息銀行借貸

全部以人民幣計值的計息銀行借貸如下：

人民幣千元	2019年	2018年
銀行借貸 — 有抵押及有擔保	795,380	561,159
銀行借貸 — 有擔保	1,856,432	1,881,033
	<u>2,651,812</u>	<u>2,442,192</u>

計息銀行借貸須按如下償還：

人民幣千元	2019年	2018年
6個月內	283,734	35,000
6個月至9個月	15,000	—
9個月至12個月	—	50,000
1年至2年	1,647,698	369,498
2年至5年	235,000	1,987,694
5年以上	470,380	—
	<u>2,651,812</u>	<u>2,442,192</u>

本集團的計息銀行借貸於截止至2019年12月31日年度按HIBOR + 2.0%，LIBOR + 2.2%，HIBOR + 2.2%與4.90%的年利率計息（2018年：按HIBOR + 2.2%，LIBOR + 2.2%，4.275%，4.41%，4.90%與6.175%的年利率計息）。

銀行借貸 — 有擔保

於2019年12月31日，7,696.8萬美元以及14.73億元港元（相等於人民幣185,643.2萬元）的銀行借貸由本公司提供擔保（2018年：7,696.8萬美元以及11.73億元港元，相當於人民幣15.56億元）。

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（2019年：零）。

銀行借貸 — 有抵押及有擔保

於2019年12月31日，人民幣7.95億元（2018年：零）銀行借貸由國開新城及國新同創企業管理（湖州）有限公司（「國新同創」）擔保。此銀行借款亦由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2019年12月31日為人民幣14.47億元。

於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擔保。此銀行借款亦由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2018年12月31日為人民幣13.15億元，同時以國新同創及國開新城持有的武漢楚光產業新發展有限公司（「武漢楚光」）*的股權作為質押財產。

* 聯想移動通信(武漢)有限公司(「武漢聯想」)在2019年更改其公司註冊名為武漢楚光產業新發展有限公司(「武漢楚光」)。

23. 租賃負債

人民幣千元	2019年
於2019年1月1日	12,583
新增	11,498
利息	244
支付	<u>(11,010)</u>
於2019年12月31日	<u>13,315</u>
未來12個月到期分類為流動負債的金額	6,304
分類為非流動負債的金額	7,011

24. 應付賬款

人民幣千元	2019年	2018年
應付待售土地開發	204,932	496,560
應付投資物業	158,879	204,608
其他	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>363,816</u>	<u>701,173</u>

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2019年	2018年
1年內	7,647	581,197
1至2年	254,199	19,372
2年以上	<u>101,970</u>	<u>100,604</u>
	<u>363,816</u>	<u>701,173</u>

應付賬款為不計息。

25. 其他應付款項及應計款項

人民幣千元	2019年	2018年
薪酬及福利	20,951	29,958
銀行及其他借貸應計利息	16,126	24,797
其他應付稅項：		
應付營業稅	12,715	12,715
應付房產稅	1,128	1,744
應付土地使用稅	52	47
應付增值稅	2	445
其他雜項稅	571	1,526
應付扣繳所得稅	7,172	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	178	321
應付中介及專業服務費用	5,901	4,860
應付無錫項目	42,250	42,250
應付同創有限合夥股東借款	97,020	159,945
其他	126,147	102,999
	<u>356,690</u>	<u>418,797</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。
- 應付同創有限合夥股東借款的年利率是7%並按要求支付。
- 其他應付款項，其他應付稅項及應計款項為免息及一般于到期時或一年內清償。

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	2018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
— 衍生工具	(b)	3,605	5,613
		<u>3,605</u>	<u>193,556</u>

(a) 本集團於所控制的結構化實體合併在本集團的財務報表。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年新城鎮控股與上海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。

27. 合同負債

人民幣千元	2019年	2018年
來自以下各項的合同負債：		
土地開發	432,156	442,522
物業管理	4,396	3,136
	<u>436,552</u>	<u>445,658</u>

截至2019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。

28. 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財務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財務工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的財務工具，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。本集團與本公司財務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14)	2019年12月31日	1,270,089	—	1,227,305	42,784
投資物業(附註15)	2019年12月31日	1,447,729	—	—	1,447,729
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12月31日	3,605	—	3,605	—

於截至2019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。

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14)	2018年12月31日	276,571	—	242,938	33,633
投資物業(附註15)	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。

於2019年及2018年12月31日，分類為公允價值層級第三層內所使用的公允價值計量的重大的非可觀察輸入數據列示如下：

	估值方法	重大的非可觀察 輸入數據	2019年 12月31日	2018年 12月31日
辦公室及零售	投資法	貼現率	6.5%, 7.0%	6.5%, 7.0%
車位	投資法	貼現率	3.5%, 4.0%	3.5%, 4.0%
非上市股權投資	貼現現金流量法	貼現率	6.79%	6.79%
	市場估值法	缺乏市場流通性折讓	30%	30%

29. 期後事項

新型冠狀病毒疫情於2020年1月爆發以來，對新型冠狀病毒疫情的防控工作正在全國範圍內持續進行。本集團附屬公司武漢楚光位於湖北省武漢市，主要從事自有房屋租賃及物業管理，其重要資產為位於武漢新發展國際中心的投資物業，該投資物業擁有零售、辦公和停車位。

爆發新型冠狀病毒疫情將對包括湖北省在內的部分省市和部分行業的企業經營、以及整體經濟運行造成一定影響，從而可能在一定程度上影響本集團資產收益水準，影響程度將取決於疫情防控的情況、持續時間以及各項調控政策的實施。

本集團將繼續密切關注新型冠狀病毒疫情發展情況，評估和積極應對其對本集團財務狀況、經營成果、重要資產是否存在減值風險等方面的影響。於2020年3月30日，相關評估工作正在進行。

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土地開發、城鎮化投資和物業租賃。截至2019年12月31日止年度（「**2019年**」），本集團錄得收入人民幣4.15億元，較截至2018年12月31日止年度（「**2018年**」）下降31%，主要由於集團土地開發收入錄得人民幣1,263.3萬元，較去年同期下降95%。2019年錄得城鎮化項目投資收益人民幣2.96億元，包括以攤餘成本計量的債務工具利息收入人民幣2.84億元、投資基金的類似利息收入為人民幣683.3萬元、有關資產管理費收入人民幣626萬元，較2018年同期下降5%。2019年錄得投資物業相關收入人民幣1.06億元，包括物業租賃收入人民幣7,810.9萬元、物業管理費收入人民幣2,740.5萬元，因2018年5月開始收取租金及物業管理費，且本年租戶數量顯著增加，收入較2018年同期增加4.13倍。

其他收入

於2019年錄得其他收入人民幣2億元，較2018年同期增長了63%，主要歸因於2019年投資物業公允價值上升了人民幣1.12億元，投資物業增值額較2018年同期增加了47%。此外，金融工具引起的收益淨額較2018年增加人民幣3,811.7萬元。

銷售成本

於2019年錄得銷售成本人民幣3,093.1萬元，包括土地開發成本人民幣1,036.6萬元及物業管理成本人民幣1,412.9萬元，銷售成本較2018年同期下降94%，主要是由於2019年錄得土地開發成本減少人民幣42,875.6萬元，此乃上海金羅店地基礎設施建設及輔助公用設施建設對應的開發成本減少。

其他開支

於2019年錄得其他開支人民幣13,284.8萬元，較2018同期增加10%，主要為2019年計提預期信用損失人民幣13,075.2萬元，較2018年同期增長了人民幣11,729.6萬元，此乃主要由於本集團計提中科院南昌科技園項目相關的風險資產減值準備人民幣1.41億元所致。此外，2019年外匯虧損淨額為人民幣15.3萬元，較2018年度減少人民幣10,488.8萬元。

財務成本

於2019年錄得財務成本淨額總額人民幣16,523.8萬元，較2018年同期增加了人民幣1,553萬元，主要由於本年銀行及其他借貸平均結餘增加所致，2019年銀行及借貸利息開支及優先擔保票據利息小計為人民幣15,627.7萬元，較2018年同期的銀行及借貸利息開支及優先擔保票據利息增加人民幣1,894.7萬元，此乃由於2019年提取中國銀行貸款人民幣79,538萬元，該銀行貸款利率高於2019年內提前歸還的中國民生銀行人民幣5.61億元貸款的利率。2019年無利息資本化。

分佔聯營公司及合營公司的溢利／(虧損)

於2019年，本集團聯營公司及合營公司的溢利為人民幣1,595.6萬元，溢利主要由於分佔開元教育基金管理有限公司(「開元教育」)溢利人民幣194.0萬元，分佔國開教育出資開元教育基金LP(「開元基金」)溢利人民幣2,053.7萬元；其他聯營公司及合營公司大多數處於建設階段，尚未產生穩定的收入。

稅項

於2019年，本集團錄得當期所得稅費用人民幣6,613.9萬元，該等所得稅主要歸因於：
i) 當期所得稅費用人民幣760.7萬元；ii) 遞延所得稅費用人民幣3,762.4萬元；iii) 預扣稅人民幣2,090.8萬元。

財務狀況

於聯營公司的投資

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額增加人民幣5,659.4萬元，主要由於本公司之全資附屬公司國開教育有限公司(「國開教育」)於2019年內新增出資開元基金487.2萬美元(等價於人民幣3,275.3萬元)，增加分佔聯營公司的溢利為人民幣2,247.7萬元，增加分佔聯營公司因外幣業務之折算差額影響的其他綜合收益為人民幣136.4萬元。

於合營公司的投資

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額減少人民幣654.6萬元，主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣652.1萬元所致。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

2019年以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)錄得人民幣12.13億元，較2018年末的餘額減少人民幣11.52億元，該減少主要是由於(i)以下人民幣20.24億元的債務工具從非流動資產轉為了流動資產：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，江蘇泰州市新能源產業園項目人民幣3.29億元，山東青州彌河綜合治理項目人民幣2.07億元，江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目人民幣3.14億元，江蘇淮安淮陰區城市更新項目人民幣3.12億元，江蘇揚州高郵國家農業科技園區項目人民幣1.96億元；(ii)新增項目投資合計人民幣9.89億元：成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目人民幣2.51億元，江蘇同泰智能製造產業園區項目人民幣3.05億元，江蘇揚中市中高技術科創園一期建設項目人民幣2.01億元，宿遷洋河生物科技園區收購項目人民幣1.07億元，為合營公司提供有息借款人民幣0.96億元，紹興市十里荷塘綜合運營管理項目人民幣0.02億元，高郵PPP項目追加投資人民幣0.27億元；(iii)退出揚州三河六岸項目收妥全部投資本金人民幣1.5億元；(iv)預期信用損失轉回人民幣0.33億元。

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)

2019年12月31日的餘額為人民幣7,121.7萬元，較2018年末的餘額減少人民幣2,790.4萬元，主要為國開新城於2019年收回城鎮化發展基金投資本金人民幣2,795萬元，本年度公允價值下降人民幣366萬元，2018年末公允價值為人民幣543.9萬元的權益工具轉為了流動資產以及江蘇紅軟的公允價值增加了人民幣915萬元。

投資物業

2019年12月31日的餘額為人民幣14.48億元，較2018年末的餘額增加了人民幣1.32億元。此乃由於2019年增加投資物業成本人民幣2,071.7萬元，公允價值上升人民幣11,176.8萬元所致。

使用權資產

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額增加了人民幣1,717.0萬元，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

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額下降人民幣5,598.7萬元(詳見附註19)，主要是由於收回無錫項目出售淨代價人民幣5,994萬元，因在2019年對南京國英中西建設開發有限公司(「南京國英」)的股東借款計提利息而把該股東借款重分類以攤余成本計量的債務工具，使得對南京國英的其他應收款減少人民幣4,000萬元，應收以攤餘成本計量的債務工具利息增加人民幣2,493萬元，新增工程保證金人民幣3,028萬元，新增裝修款人民幣410.1萬元，計提預期信用損失減值準備增加人民幣1,725.7萬元，主要為全額計提南晶項目半年應收利息人民幣1,793萬元減值準備。

應收賬款

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額下降人民幣9.85億元。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，新增應收政府的管理費500萬元，因應收賬款結算及新應收賬款產生後的總賬面價值淨額減少，預期信用損失準備減少人民幣754.3萬元所致。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

2019年12月31日的餘額為人民幣19.33億元，較2018年末的餘額增加人民幣10.85億元，因為人民幣20.24億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8.06億元的債務工具到期收回，並調整預期信用損失人民幣1.33億元。

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)

2019年12月31日的餘額為人民幣11.99億元，此乃本集團購買以作短期現金管理的上海浦東發銀行、交通銀行、中國銀行、民生銀行理財產品及本集團持有的衍生工具(詳見附註14)。

其他流動資產

2019年12月31日的餘額為人民幣1,823.6萬元，此主要為中國內地增值稅抵扣稅額所致。

計息銀行借貸

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額增加人民幣2.1億元，此乃主要由於新增東亞銀行的3億港元的短期貸款(於2019年末等價於人民幣2.69億元)及中國銀行長期貸款人民幣7.95億元，由外幣匯率變動引起的向建亞銀行借款7,696.8萬美元和11.73億元港幣(於2019年末等價於人民幣15.88億元)增加人民幣3,166.5萬元，並歸還中國工商銀行股份有限公司借款人民幣3.25億元及民生銀行借款人民幣5.61億元(詳見附註22)。

應付賬款

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額減少人民幣3.37億元，主要歸由於上海金羅店支付工程款項約人民幣2.95億元以及武漢楚光支付寫字樓相關工程款人民幣4,572.9萬元所致。

其他應付賬款及應計賬款

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額減少人民幣6,210.7萬元。該變動主要是國新同創歸還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」)的股東借款人民幣6,292.5萬元，應付中介及專業服務費用增加人民幣104.1萬元。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

於2019年12月31日的結餘較2018年底減少了人民幣18,995.1萬元，此乃主要由於江蘇基金退回其他權益持有人興業財富及國開精誠投資本金人民幣1.19億元，江廣基金退回中民公司投資本金人民幣7,000萬元，衍生工具公允價值上升人民幣200.8萬元(詳見附註26)所致。

現金及銀行結餘

整體而言，期內現金及現金等價物較2018年末減少人民幣3.93億元，於2019年12月31日的結餘為人民幣2.70億元，主要歸因於2019年全年經營活動款項流入淨額人民幣6.98億元、投資活動款項流出淨額人民幣7.41億元及融資活動款項流出淨額人民幣3.50億元所致。

2019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34.6%，與2018年12月31日(29.6%)相比有所增加，主要是由於本年本集團期內銀行借貸較2018年末增加而現金及現金等價物減少所致。

b) 自上一財務年度完結起所發生之影響本公司及附屬公司的重要事件詳情：

2019年，面對國內外風險挑戰明顯上升的複雜局面，在以習近平同志為核心的黨中央領導下，國內各地區堅持穩中求進的工作總基調，堅持新發展理念，以供給側結構性改革為主線，積極推動經濟高品質發展，實現國民經濟運行總體平穩，發展品質穩步提升，較好地實現了主要預期目標，為全面建成小康社會奠定堅實基礎。

2019年實現國內生產總值接近100萬億元人民幣，同比增長6.1%，符合6%–6.5%的預期目標，在全球主要經濟體中名列前茅，人均國內生產總值突破1萬美元大關，實現了經濟發展新的跨越。服務產業佔國民經濟的比重不斷提升，消費在經濟發展中發揮了基礎性作用，仍然是拉動經濟增長的第一動力。人民收入增長與經濟發展並駕齊驅，全國居民人均可支配收入超過3萬元人民幣，同比增長5.8%，與人均國內生產總值增速保持一致，城鄉收入差距進一步縮小。國內民生保障改善的力度持續加大，在推進大規模減稅降費的同時，各級政府確保民生支出的合理增加，在教育、養老、醫療、保障性住房等方面持續增加投入，改善廣大居民的生活體驗。

回顧2019年，有關民生建設的相應事項均取得了顯著的成效，正如中央經濟工作會議所指出的那樣，「三大攻堅戰取得關鍵進展」，「精準脫貧成效顯著」，「生態環境品質總體改善」，「全面建成小康社會取得新的重大進展」。同時，中央經濟工作會議也指出2020年的重點工作包括確保民生特別是困難群眾基本生活得到有效保障和改善，確保脫貧攻堅任務如期全面完成，通過有效的財政政策和貨幣政策推動民生的改善和發展，加快建設養老服務體系，支援社會力量發展普惠托育服務，推動旅遊業高品質發展，推進體育健身產業市場化發展等內容。

集團堅決貫徹執行國家民生改善方面政策，深入探索及佈局民生改善領域方面的業務，在教育、旅遊、康養等領域進行深耕，並取得了積極可喜的進展。

教育板塊，位於南京江甯區麒麟產業園區的博頌·萊爵學校已經基本完成前期的籌建準備工作，開發符合萊爵公學悠久教育傳承、融匯中西文化和教育體系精髓的課程體系，打造了一支具有豐富國際學校運營經驗的管理及教職員工團隊。2019年學校開展豐富多彩的品牌及市場宣傳活動，取得良好的效果，吸引南京地區的眾多家庭關注，成功鎖定第一批家庭客戶。

同時，2019年8月，國開教育與江蘇省張家港高新技術產業開發區簽署投資舉辦萊爵公學雙語學校協定，推動開元教育在張家港投資並長期運營一所覆蓋幼稚園到高中階段十五年一貫制的張家港博頌萊爵學校，顯示通過南京萊爵學校的良好市場宣傳效應，成功實現項目複製。學校位於高新區的核心地段，為政府以PPP形式推進建設的重點建設項目。開元教育將通過輕資產運營的方式輸出萊爵品牌，輻射蘇錫常經濟發達地區。承接南京博頌·萊爵學校的資源優勢和落地經驗，張家港學校進展順利，已基本完成學校的規劃設計工作並即將動工。

在產業板塊，集團位於湖北武漢的光谷新發展國際中心於2019年基本完成寫字樓及商業的招商工作，均達到良好的出租率及租金水準，將成為集團穩定的收入來源之一。2019年，項目憑藉高品質的物業和優秀的服務武漢市委宣傳部評選的「首批特色文化產業園區」稱號，併入選武漢長江日報和武漢市經濟和資訊化局等單位元評選的首批「產業新地標」項目。雖然2020年初武漢區域遭受嚴重的疫情，但集團通過採取多種科學性管理手段，保持了物業項目的平穩運行及相關人員的安全。

在固定收益板塊，集團繼續保持穩健的新型城鎮化固定投資節奏，嚴格進行風險管理，加強對項目的投後管理，積極化解項目風險，保證投資組合的平穩。截至2019年12月底，集團固定收益類投資組合規模約為32億元人民幣，平均年化稅前收益率為10.3%，全年新增投資五個項目，新增投資規模約9億元。

c) 本集團未來可能的業務發展：

展望2020年，集團將結合國內經濟發展態勢，加強對固定收益投資模式的研究分析，穩健推進項目投資。在保證投資組合餘額及收益率穩定前提下，為集團提供現金流及收入，做好項目的投後管理及風險管控。繼續深耕民生改善領域，加大開拓教育、旅遊、康養等板塊的投資力度，尋求優質項目運營機會，擴大項目儲備，繼續推進存量城鎮化項目處置及改善，進一步優化業務模式。充分發揮國開系統網路資源及經驗優勢，精誠團結，以將自身打造成為國內領先的民生領域投資及運營平台為目標，為股東創造長遠價值。

新型冠狀病毒疫情於2020年1月爆發以來，對新型冠狀病毒疫情的防控工作正在全國範圍內持續進行。本集團附屬公司武漢楚光位於湖北省武漢市，主要從事自有房屋租賃及物業管理，其重要資產為位於武漢新發展國際中心的投資物業，該投資物業擁有零售、辦公和停車位。

爆發新型冠狀病毒疫情將對包括湖北省在內的部分省市和部分行業的企業經營、以及整體經濟運行造成一定影響，從而可能在一定程度上影響本集團資產收益水準，影響程度將取決於疫情防控的情況、持續時間以及各項調控政策的實施。

本集團將繼續密切關注新型冠狀病毒疫情發展情況，評估和積極應對其對本集團財務狀況、經營成果、重要資產是否存在減值風險等方面的影響。於2020年3月30日，相關評估工作正在進行。

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

於本年度，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。主席左坤先生（「左先生」）因事未能出席2019年6月21日舉行的公司股東週年大會（「2019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2019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2019年12月31日，本集團有121名僱員（2018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5,515.3萬元（2018年：人民幣6,409.2萬元）。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0.0044港元(2018年：每股普通股0.006港元)。本年度擬派末期股息須經股東將於2020年6月24日(星期三)舉行的應屆股東週年大會(「**2020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2020年8月21日(星期五)派付股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

就2020年股東週年大會而言

本公司將於2020年6月19日(星期五)起至2020年6月24日(星期三)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2020年股東週年大會的資格。為符合資格出席2020年股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於2020年6月18日(星期四)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54樓以辦理登記手續。

就股息而言

本公司將於2020年7月20日(星期一)起至2020年7月22日(星期三)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2020年7月17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54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)、香港聯交所網站 (www.hkexnews.hk)。本公司的2019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，2020年3月30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。