

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2020年9月30日止九個月的 經審核財務報表公告

茲提述中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)日期為2020年12月3日及2020年12月9日之公告，該等公告宣佈本公司控股股東國開國際控股有限公司(「國開國際控股」)要求就其籌劃轉讓本公司之股份對本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020年9月30日止九個月(「報告期間」)之經審核特殊目的綜合財務報表(「財務報表」)進行一次自願性發佈。

本公司董事會(「董事會」)欣然公佈財務報表，載列如下：

合併損益及其他綜合收益表

截至2020年9月30日止九個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣(「人民幣」)千元列示)

		截至2020年9月30日 止九個月
營業收入		<u>363,652</u>
收入	附註 4	306,850
其他收入	5	56,802
營業費用		<u>(630,209)</u>

	附註	截至2020年9月30日 止九個月
銷售成本	6	(22,560)
銷售及管理費用	6	(95,844)
財務成本	7	(92,333)
其他開支	5	<u>(419,472)</u>
經營虧損		(266,557)
分佔合營公司及聯營公司的溢利		<u>10,748</u>
除稅前虧損		(255,809)
所得稅	8	<u>(25,961)</u>
除稅後虧損		(281,770)
期內虧損		(281,770)
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		54
期內其他綜合收益，扣除稅項		<u>54</u>
期內綜合虧損總額，扣除稅項		<u><u>(281,716)</u></u>
以下人士應佔虧損：		
母公司權益擁有人		(277,069)
非控股權益		<u>(4,701)</u>
		<u><u>(281,770)</u></u>
以下人士應佔綜合虧損總額：		
母公司權益擁有人		(277,015)
非控股權益		<u>(4,701)</u>
		<u><u>(281,716)</u></u>

合併財務狀況表

2020年9月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2020年 9月30日
資產		
非流動資產		
於聯營公司的投資		79,022
於合營公司的投資		216,446
以攤餘成本計量的債務工具	9	455,014
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	10	74,449
投資物業	11	1,447,642
物業、廠房及設備		11,899
使用權資產	12	34,244
遞延稅項資產		4,665
其他資產		12,566
非流動資產總額		2,335,947
流動資產		
待售土地開發	13	885,768
預付款項		2,095
其他流動資產		13,223
其他應收款項	14	682,083
應收賬款	15	554,367
以攤餘成本計量的債務工具	9	958,800
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	10	1,253,282
現金及銀行結餘	16	1,007,266
流動資產總額		5,356,884
資產總額		7,692,831

附註
2020年
9月30日

權益及負債

權益

以下應佔：

母公司權益持有人：

股本		4,070,201
其他儲備		607,839
其他綜合收益		1,154
累計虧損		<u>(756,063)</u>

3,923,131

非控股權益

435,651

權益總額

4,358,782

非流動負債

計息銀行借貸	17	705,380
遞延稅項負債		81,151
租賃負債	18	17,406
其他負債		<u>6,553</u>

非流動負債總額

810,490

	附註	2020年 9月30日
流動負債		
計息銀行借貸	17	1,323,372
應付賬款	19	334,330
其他應付款項及應計款項	20	339,999
預收款項		8,345
應付股息		416
當期所得稅負債		69,844
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	21	2,999
租賃負債	18	13,034
合同負債	22	431,220
		<u>2,523,559</u>
流動負債總額		<u>2,523,559</u>
負債總額		<u>3,334,049</u>
權益及負債總額		<u><u>7,692,831</u></u>
流動資產淨額		<u><u>2,833,325</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>5,169,272</u></u>

合併現金流量表

截至2020年9月30日止九個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至2020年
9月30日止九個月

經營活動現金流量

除稅前虧損	(255,809)
經調整：	
信用損失	401,647
物業、廠房及設備折舊	1,428
使用權資產折舊	9,927
無形資產攤銷	254
投資物業公允價值虧損淨額	3,971
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淨額	(42,422)
分佔合營公司及聯營公司的收益	(10,748)
利息及類似收入	(195,425)
銀行存款利息收入	(2,252)
租賃負債利息開支	712
利息開支	92,333
匯兌虧損	470
營運資本調整前經營溢利	4,086
待售土地開發增加	(948)
預付款項減少	679
其他應收款項及其他資產減少	19,147
應收賬款增加	(10,786)
預收款項減少	(7,093)
合約負債減少	(5,332)
應付賬款及其他應付款項增加	11,381
已付所得稅	(22,238)
經營活動現金流出淨額	(11,104)

截至2020年
9月30日止九個月

投資活動現金流量

購置物業、廠房及設備	(121)
出售物業、廠房及設備之所得款項	39
於合營公司及聯營公司的投資	(24,104)
投資物業的資本開支	(29,450)
以攤餘成本計量的債務工具收回淨額	1,389,610
已收以攤餘成本計量的債務工具之利息	187,932
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之投資	(37,150)
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	7,558
已收銀行存款利息	2,252
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產收益	22,336

投資活動現金流入淨額

1,518,902

融資活動現金流量

循環貸款融資費用	(5,896)
償還銀行及其他借貸	(611,258)
租賃負債付款	(10,588)
已付股息	(37,460)
已付利息	(88,473)

融資活動現金流出淨額

(753,675)

現金及現金等價物增加淨額

754,123

匯率變化對現金及現金等價物的影響

(16,774)

期初現金及現金等價物

269,917

期末現金及現金等價物

1,007,266

合併權益變動表

截至2020年9月30日止九個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至2020年9月30日止九個月

	母公司權益持有人應佔權益				合計	非控股 權益	權益總額
	股本	其他儲備	外幣報表 折算儲備	累計虧損			
於2020年1月1日的 結餘	<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>
期內虧損				(277,069)	(277,069)	(4,701)	(281,716)
其他綜合虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>54</u>	<u>—</u>	<u>54</u>	<u>—</u>	<u>54</u>
綜合(虧損)/收益 總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>54</u>	<u>(277,069)</u>	<u>(277,015)</u>	<u>(4,701)</u>	<u>(281,716)</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(38,960)</u>	<u>(38,960)</u>	<u>—</u>	<u>(38,960)</u>
於2020年9月30日的 結餘	<u><u>4,070,201</u></u>	<u><u>607,839</u></u>	<u><u>1,154</u></u>	<u><u>(756,063)</u></u>	<u><u>3,923,131</u></u>	<u><u>435,651</u></u>	<u><u>4,358,782</u></u>

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

1. 公司資料

本公司於2006年1月4日於英屬維京群島(「**英屬維京群島**」)註冊成立。經過一系列重組後，本公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹方式在香港聯交所主板上市。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。

本集團為中國內地的新城鎮開發商，自2002年開始從事中華人民共和國(「**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，本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，通過固定城鎮化項目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，其透過國開國際控股持有本公司已發行股本54.98%。

2.1 編製準則

財務報表包括於2020年9月30日的合併財務狀況表、以及截至該日止期間的合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要，且編製財務報表僅作協助本公司投資者了解本集團財務狀況及經營表現之用。因此，財務報表未必適合作其他用途。財務報表之所有重要內容已根據「2.1.編製準則」所述基準編製。

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及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

財務報表包括本公司及其附屬公司截至2020年9月30日止期間的財務報表。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合併入賬，於喪失控制權時則終止入賬。截至2020年9月30日止九個月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。

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合併入賬時全額抵銷。

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，而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。

附註2.2所述重大會計判斷、估計及假設乃作出，附註2.3所述重大會計政策概要於編製財務報表時乃應用。

2.2 重大會計判斷、估計及假設

財務報表之編製需要管理層作出影響收益、開支、資產及負債之報告金額以及於報告期末對或然負債之披露之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計的不確定因素可導致可能需要對於未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的後果。

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，管理層已作出下列對財務報表內確認的金額最具重大影響的判斷（涉及估計的判斷除外）：

(i) 土地開發服務

本集團於識別履約責任及於土地開發服務不同部分之間分配收入時應用了重大判斷。本集團被賦予權利對本集團經營業務所在區域內的土地基建及公共配套設施（由地方政府所擁有）進行施工及準備工作。公共配套設施可與土地基建明確區分，而對土地基建及公共配套設施的土地開發產生的收入按照參考建築工程各部分的相對估計建築成本釐定的相對公允價值進行分配。

於地塊透過公開拍賣、招標或掛牌上市售予土地買家後，本集團有權自地方政府收取部份所得款項。土地基建應佔收入乃根據具體建設工程（拆除、重遷及土地清理工程）已完成的部分及於出售相關土地時於一段時間內確認。公共配套設施應佔收入則根據公共配套設施已完成的部分及於出售相關土地時於一段時間內確認。土地基建應佔收入乃根據具體建設工程（拆除、重遷及土地清理工程）已完成的部分及於出售相關土地時於一段時間內確認。公共配套設施應佔收入則根據公共配套設施已完成的部分及於出售相關土地時於一段時間內確認。

(ii) 投資物業與自用物業之間的分類

本集團釐定一項物業是否合資格作為投資物業，並已制定作出該判斷的標準。投資物業為就賺取租金或資本增值或兩者兼得而持有的物業。因此，本集團考慮一項物業能否很大程度獨立於本集團持有的其他資產而產生現金流量。若干物業包含為賺取租金或資本增值而持有的部分以及為生產或提供貨品或服務之用或作為行政用途而持有的部分。倘若該等部分可單獨出售或根據融資租賃單獨出租，則本集團將該等部分單獨入賬。倘若該等部分不能單獨出售，則僅當微不足道的部分為生產或提供貨品或服務之用或作為行政用途而持有時，該物業為投資物業。判斷乃就個別物業作出，以釐定附設服務是否重大而令該物業不符合資格作為投資物業。

(iii) 對結構性實體的控制

本集團考慮本集團是否對結構性實體擁有權力並因結構性實體的重大可變回報而面臨風險。倘若存在有關控制權及風險，本集團必須將有關結構性實體綜合入賬。倘若事實及情況顯示控制權三要素中的一項或多項發生變化，則本集團會重新評估其是否對結構性實體具有控制權。

估計及假設

於報告期末會導致對下一財政年度內的資產及負債的賬面值有重大調整的特別風險而有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源披露如下：

(i) 待售土地開發的賬面值

本集團的待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列值。

根據本集團的近期經驗及有關土地開發的性質，本集團估計分配至各地塊基建及公共配套設施的成本以及其可變現淨值，即按當前市場狀況將會源自政府部門出售待售土地開發的收入減去竣工成本及為實現來自出售待售土地開發的收入而預期產生的成本。

倘成本高於估計可變現淨值，須就待售土地開發的成本超出其可變現淨值的金額計提撥備。該撥備將需要運用判斷及估計。倘預期與原來估計有所不同，將會對有關估計有所變動的期間內的待售土地開發的賬面值及撥備作出相應調整。

(ii) 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產乃按可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，以未來可能實現的將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利為限。遞延稅項負債乃按應課稅暫時性差額確認。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。當本集團相關公司日後的實際或預期稅務狀況與原來估計有所不同時，該等差額將會影響該估計有所變動期間內的遞延稅項資產及負債以及所得稅開支的確認。

(iii) 預期信用損失撥備

本集團使用撥備矩陣計算按攤餘成本計量的債務工具、應收賬款、其他應收款項及合約資產的預期信用損失撥備，此乃基於歷史信用損失經驗作出，並就債務人前瞻性因素及經濟環境作出調整。撥備率乃基於具有類似損失模式的各客戶分部組合。撥備矩陣初始基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將校準矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信用損失經驗。例如，倘預測經濟狀況（如國內生產總值）預期會於未來一年惡化，從而可能導致製造行業的違約次數增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期會對歷史觀察違約率進行更新並分析前瞻性估計的變動。

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信用損失之間的關聯乃一項重大估計。預期信用損失金額對情況及預測經濟狀況變化具有敏感度。本集團的歷史信用損失經驗及對經濟狀況的預測亦未必代表客戶未來的實際違約。

(iv) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃按類似性質及功能的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗得出。該等估計可能會因技術革新及競爭者回應嚴重行業週期的行動而有重大變動。倘可使用年期少於過往估計年期，管理層將增加折舊開支，或管理層將會撇銷或撇減已遭棄置的技術過時資產。

物業、廠房及設備項目的賬面值乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能無法根據附註2.3所披露的會計政策收回時作出減值檢討。物業、廠房及設備項目的可收回金額乃按其公允價值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。

(v) 金融工具的公允價值計量

倘記錄於財務狀況表的金融資產及金融負債的公允價值記錄不可基於活躍市場的報價進行計量，則其公允價值會採用估值技術進行計量。在可能的情況下，該等模型的輸入數據乃來自可觀察的市場，但在不可行的情況下，設定公允價值時需要一定程度的判斷。判斷包括輸入數據的考慮因素，比如流動性風險、信貸風險及波動性。與該等因素有關的假設的變動可能會影響金融工具的報告公允價值。

(vi) 投資物業的公允價值計量

投資物業乃於各報告期末由獨立合資格專業估值師使用收入法（基於將來自現有租戶的租金收入淨額資本化，並對物業權益的復歸收入潛力作出適當撥備）及直接比較法（經參考相關市場可獲取的可資比較銷售證據）進行評估。有關評估乃基於若干假設，會受不確定因素的影響，並可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，本集團考慮活躍市場中類似物業的當前價格資料，並使用主要基於各報告期末現行的市況而作出的假設。

(vii) 估算增量借款利率

本集團無法輕易確定租賃隱含的利率，因此，使用其增量借款利率（「**增量借款利率**」）計量租賃負債。增量借款利率指本集團在類似經濟環境中按類似條款、抵押借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。因此，增量借款利率反映本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時，則須作出利率估計。

當可觀察輸入數據可用時，本集團使用該數據估算增量借款利率，且須作出若干實體特定的估算。

2.3 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團對其具有重大影響力之實體。重大影響力指參與被投資方財務及經營決策的權力，但並非對該等政策施加控制或共同控制。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

釐定共同控制時考慮的因素與釐定對附屬公司的控制權時類似。

本集團於其聯營公司及合營公司的投資乃以權益法入賬。

根據權益法，於合營公司的投資初步以成本確認。投資的賬面值已作調整以確認收購日期起本集團應佔聯營公司或合營公司的資產淨額的變動減任何減值虧損。有關聯營公司或合營公司的商譽（如有）乃計入投資的賬面值內，且不予以攤銷及就減值作個別測試。

損益及其他綜合收益表反映本集團應佔合營公司的經營業績。該等被投資公司的其他綜合收益的任何變動呈列為本集團的其他綜合收益的一部份。此外，當於合營公司的股權直接確認變動時，本集團於權益變動表內確認其應佔的任何變動（如適用）。來自本集團與聯營公司或合營公司之間交易的未變現收益及虧損乃以於合營公司的權益為限予以對銷。

本集團應佔合營公司溢利或虧損總額乃於合併損益及其他綜合收益表（經營溢利除外）上顯示，指合營公司的附屬公司的除稅後溢利或虧損及非控股權益。

合營公司的財務報表乃就投資者的相同報告期間編製。如有需要，將會作出調整以使有關會計政策與本集團的會計政策一致。

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於合營公司的投資確認減值虧損。本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於合營公司的投資已經減值。倘出現有關證據，本集團會計算減值金額，即合營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於損益及其他綜合收益表「分佔合營公司虧損」內確認虧損。

於失去對合營公司的共同控制權的情況下，本集團按其公允價值計量及確認其任何剩餘投資。合營公司於失去共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

流動與非流動分類

本集團於財務狀況表內按流動／非流動分類呈列資產及負債。資產在符合以下各項時分類為流動：

- 預期於正常營運週期變現或擬出售或消耗
- 持作的主要目的是交易
- 預期於報告期後十二個月內變現，或
- 為現金或現金等價物，除非於報告期後最少十二個月限制兌換或用於償還負債

所有其他資產分類為非流動。

負債在符合以下各項時分類為流動：

- 預期於正常營運週期結清
- 持作的主要目的是交易
- 預期於報告期後十二個月內結清，或
- 並無無條件權利延遲清償負債至報告期後至少十二個月

倘負債之條款（由交易對手方選擇）可致使透過發行股本工具方式清償，其分類並不受影響。

本集團將所有其他負債分類為非流動。

遞延稅項資產及負債分類為非流動資產及負債。

公允價值計量

本集團於報告期末按公允價值計量投資物業及金融工具，如以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，以及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中剝離資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量乃基於假設剝離資產或轉移負債的交易於以下者進行：

- 於資產或負債的主要市場，或
- 於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場。

主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。

資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技巧，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

金融資產

初始確認及計量

金融資產於首次確認時分類為其後按攤餘成本、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益及以公允價值計量且其變動計入當期損益計量。

初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收賬款外，本集團初步按公允價值加上（倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入當期損益）交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收賬款依照國際財務報告準則第15號（於2018年1月1日起適用）所載政策釐定的交易價格計量。請參閱「有關自客戶合約產生的收入」的會計政策。

為使金融資產按攤餘成本或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。該評估參考SPPI測試，並按單個工具層面進行。現金流量不符合SPPI標準的金融資產以公允價值計量且其變動計入當期損益分類及計量，而不論其業務模式如何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤餘成本分類及計量的金融資產，乃於目標為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有，而以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益分類及計量的金融資產，乃於目標為持有金融資產以同時收取合約現金流量及出售之業務模式中持有。

購買或銷售須按照市場規定或慣例(常規交易方式)確定的時限內進行資產交付的金融資產乃於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

隨後計量

就隨後計量而言，金融資產被劃分為四類：

- 按攤餘成本列賬的金融資產(債務工具)
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(債務工具)(其後可重新分類至累計收益及虧損)
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(權益工具)(終止確認後不可重新分類至累計收益及虧損)
- 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

(a) 按攤餘成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤餘成本列賬的金融資產其後使用實際利率法(「**實際利率法**」)計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

(b) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(債務工具)

就以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益及其他綜合收益表中確認，並按與按攤餘成本列賬的金融資產相同的方式計量。其餘公允價值變動於其他綜合收益中確認。終止確認時，於其他綜合收益中確認的累計公允價值變動將重新計入損益。

(c) 指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(權益工具)

於初步確認時，本集團可選擇於權益投資符合國際會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作交易時，將其權益投資不可撤回地分類為指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益。當支付權已確立，股息於損益及其他綜合收益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此情況下，該等收益於其他綜合收益入賬。指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股本工具無須進行減值評估。

(d) 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益及其他綜合收益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益進行分類的衍生工具及上市權益投資。上市權益投資所產生的股息亦在支付權已確立時，於損益及其他綜合收益表中確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非以公允價值計量且其變動計入當期損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公允價值計量，且公允價值變動於損益確認。僅在更改合約條款導致該合約原本要求的現金流量出現大幅變動或以公允價值計量且其變動計入當期損益類別的金融資產重新分類時，方會進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體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。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要會於以下情況終止確認(如從本集團的合併財務狀況表刪除)：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將其全數支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，本集團以本集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任為基準計量。

以經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面值與本集團可能被要求償還的代價的最高金額之間的較低者計量。

金融資產減值

本集團確認對並非以公允價值計量且其變動計入當期損益的所有債務工具預期信用損失的撥備。預期信用損失乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信用損失分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信用損失乃就於未來12個月內可能發生違約事件而導致的信用損失(12個月預期信用損失)撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用損失均須計提虧損撥備(全期預期信用損失)。

本集團於各報告日期評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。在進行評估時，本集團會對比金融工具於報告日期發生違約的風險及金融工具於初始確認日期發生違約的風險，並考慮無須過多成本或精力即可獲得的合理及證明資料，包括過往及前瞻性資料。

就按攤餘成本計的債務工具而言，本集團應用低信貸風險簡化。於各報告日期，本集團使用毋須過多成本及努力即可獲得的所有合理及支持性資料評估債務工具是否被認為具有低信貸風險。於作出估計時，本集團重新評估債務工具的內部信貸評級。此外，本集團認為，當合約付款逾期30天以上時，信貸風險顯著增加。

當合約付款逾期90天時，本集團將考慮金融資產違約。然而，在某些情況下，當內部或外部信息表明本集團不太可能在考慮到本集團所持有的任何信貸增強之前全額收到未付合同款項時，本集團也可將一項金融資產視為違約。金融資產在無合理預期收回合約現金流的情況下撇銷。

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務投資及按攤餘成本列賬的金融資產，均須採用一般方法下的減值，並按計量預期信用損失的各階段分類，惟應收賬款及合約資產除外，彼等適用於下文所述的簡化方法。

第一階段 — 信貸風險自初次確認以來沒有顯著增加的金融工具，其減值撥備按相當於12個月預期信用損失的金額計算

第二階段 — 自初次確認以來信用風險已顯著增加但並非發生信貸減值的金融資產的金融工具，其減值虧損按全期預期信用損失的金額計算

第三階段 — 在報告日期已發生信貸減值的金融資產(但並非購入或原生的信貸減值的金融資產)，其減值虧損按全期預期信用損失的金額計算

簡化方法

對於不含有重大融資成分的應收賬款及合約資產而言，或當本集團採用不調整重大融資成分的影響的可行權宜方法時，本集團採用簡化方法計算預期信用損失。按照簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險變化，而是於各報告日期基於全期預期信用損失確認虧損撥備。本集團已建立基於過往信用損失經驗的撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債乃於初始確認時分類為按攤餘成本計的金融負債以及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。最初，所有金融負債均按公允價值確認，倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、銀行及其他借款以及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

隨後計量

金融負債的計量取決於其分類，如下文所述：

(a) 按攤餘成本列賬的金融負債

按攤餘成本計量的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、租賃負債及計息借貸，其後以實際利率法按攤餘成本計量，惟在折現的影響不重大時，則按成本列賬。

攤餘成本於考慮任何收購折讓或溢價以及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益及其他綜合收益表內之財務成本。

當負債被終止確認時，收益及虧損乃透過攤銷過程在損益賬內確認。

(b) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括持作交易的金融負債及於初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

金融負債如以短期購回為目的而產生，則分類為持作交易。此類負債亦包括本集團所訂立但未指定為對沖關係（定義見國際財務報告準則第9號）中的對沖工具之衍生金融工具。獨立的嵌入式衍生工具亦被分類為持作交易，惟被指定為有效對沖工具除外。持作交易用途的負債，其損益於損益及其他綜合收益表中確認。於損益及其他綜合收益表中確認的公允價值損益淨額不包括該等金融負債應計的任何利息。

初始確認時指定按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債乃於初始確認日期且只有滿足國際財務報告準則第9號方獲指定。指定按公允價值計量且其變動計入當期損益的負債的損益於損益及其他綜合收益表內確認，惟因本集團自身的信貸風險產生的收益或虧損除外，該等收益或虧損在其他綜合收益中列報，且其後不能重分類至損益及其他綜合收益表。於損益及其他綜合收益表中確認的公允價值損益淨額不包括該等金融負債應計的任何利息。

終止確認金融負債

金融負債乃於負債項下的責任解除或取消或屆滿時終止確認。當現有金融負債由另一項來自相同借貸人的負債按重大不同的條款替代，或現有負債的條款大幅修改，有關交易或修訂會被視為終止確認原來負債及確認新負債，而各自的賬面值的差額乃於損益賬內確認。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程（「**在建工程**」）外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其採購價及使資產進入作擬定用途的其工作狀況及地點的任何直接應佔成本。有關成本包括解散及移除該項目及重置其所在位置的初步估計成本。於物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及保養，一般於其產生期間在損益賬內扣除。當可清楚顯示開支已導致使用物業、廠房及設備項目預期取得的未來經濟利益有所增加，以及當該項目的成本可被可靠地計量時，則開支會被資本化，作為該項資產的額外成本或替代。

折舊以直線法計算，以於其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值。就此而言，估計可使用年期如下：

樓宇	20至50年
傢具、裝置及設備	3至5年
汽車	5年

當物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，該項目的成本會按合理基準於部分之間分配，而各部分會作獨立折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法於各報告期末進行檢討及預期調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當使用或出售該項目預期不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度之損益賬內確認的任何出售或停用的收益或虧損，為相關資產的公允價值減銷售成本及賬面值之差額。

在建工程指在建樓宇，乃按成本減任何減值列賬，並不予以折舊。成本主要包括建築期間的直接成本及資本化利息。在建工程於完成及可供使用時會被重新分類至物業、廠房及設備的合適類別。

待售土地開發

待售土地開發的開發成本包括開發、物料及供應物的成本總額、就建築期間有關借貸資金的資本化借貸成本及有關待售土地開發直接應佔的其他成本。

待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及按當前市場狀況估計本集團應佔源自政府部門出售待售土地開發的所得款項，減去竣工成本及變現源自出售待售土地開發產生的收入的成本。

個別待售土地開發項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可即時轉換至已知現金金額的短期、高流動性投資，其面對價值變動的不重大風險，並擁有一般為於收購起計三個月內的短到期日。

就財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金，包括無被限制使用的定期存款及性質類似現金的資產。

撥備

撥備乃於現時責任(法定或推定)因過往事件產生且可能將需要未來資源流出以清償該責任時予以確認，惟須可就責任金額作出可靠估計。

當折現的影響為重大時，就撥備確認的金額為於報告期末預期需要清償該責任的未來開支的現值。隨著時間流逝而增加的已折現現值金額乃計入損益及其他綜合收益表內的財務成本。

非金融資產減值

當顯示存在減值時，或當需要進行資產的年度減值測試(待售土地開發、存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的在用價值與其公允價值減銷售成本的較高者計算得出，並就個別資產釐定，除非該資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在該情況下乃就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。在評估在用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值及該資產特定的風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。

於各報告日期評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如存在該跡象，則估計可收回金額。過往就資產(若干金融資產除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關減值虧損的撥回乃於其產生期間計入損益賬內。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。使用權資產於資產租期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊，如下：

租賃土地	40年
樓宇	2至3年
機動車輛	2至3年

倘租賃資產的所有權於租期結束時轉移至本集團或成本反映購買權的行使情況，則使用資產估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率不易釐定，故本集團使用其租賃開始日期的增量借款率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產權利的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低值資產租賃

本集團對其短期租賃應用短期租賃確認豁免。其亦對視作低價值的辦公室設備及手提電腦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付款於租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

本集團保留資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃乃分類為經營租賃。由於經營性質，所產生的租金收入於租期內按直線法入賬，並計入損益表的收入。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃加於租賃資產的賬面值上，並於租期內按租賃收入相同基準確認。或然租金乃於賺取期間確認為收入。

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的已竣工物業及在建或重新開發物業。當符合投資物業的定義時，按租賃持有的物業會被分類為投資物業，並作為融資租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。交易成本包括轉讓稅項、法律服務的專業費用及將物業帶入其能夠經營所需狀況的最初租賃佣金。倘達到確認準則，賬面值亦包括於成本產生時替代現有投資物業一部分的替代成本。

於初步確認後，投資物業乃按反映報告日期市況的公允價值列賬。公允價值變動產生的收益或虧損(包括相應的稅務影響)乃於其產生的期間計入損益及其他綜合收益表內。

投資物業乃於其出售(即接收方取得控制權當日)或永久撤離使用且預期自其出售並無任何未來經濟利益時終止確認。出售所得款項淨額與該資產的賬面值之間的差額於終止確認期間於損益確認。因終止確認投資物業而計入的收益或虧損的代價金額根據國際財務報告準則第15號釐定交易價格的規定釐定。

僅當用途發生改變時方就投資物業作轉入(轉出)處理。就投資物業轉至自用物業而言，其後入賬的視作成本為用途改變當日的公允價值。倘若自用物業成為投資物業，本集團根據物業、廠房及設備項下所述政策計量該物業，直至用途改變日期為止。

收入確認

自客戶合約產生的收入

自客戶合約產生的收入於貨品或服務的控制權按反映本集團預期有權就交換該等貨品或服務收取的代價金額轉移至客戶時確認。

倘合約內的代價包括可變金額，則代價金額按本集團就轉移貨品或服務予客戶而有權收取的金額估計。可變代價於訂立合約時估計，並受約束至很有可能不會在可變代價有關的不確定性後續確定時對已確認的累計收入進行重大收入撥回為止。

倘合約中包含向客戶轉移貨品或服務時為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，並使用於本集團與客戶於合約訂立時的單獨融資交易中反映的折現率折現。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益超過一年的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶對許諾貨品或服務的付款至轉移期間為一年或以下的合約而言，交易價格不會使用國際財務報告準則第15號中的實用權宜方法就重大融資成分影響作出調整。

(a) 待售土地開發收入

本集團獲授權利於本集團經營其業務的地區內進行有關土地基建及公共配套設施的建築及預備工程。

當地方政府透過公開招拍掛向土地買家出售地塊時，本集團有權自地方政府收取部分土地出售所得款項(包括相關公共配套設施(如有))。由於公共配套設施可與土地基建獨立識別，本集團將予收取的有關所得款項乃按其公允價值於土地基建及公共配套設施之間分配。

土地基建應佔收入乃根據具體建設工程(拆除、重遷及土地清理工程)已完成的部分及於出售相關土地時於一段時間內確認。公共配套設施應佔收入則根據公共配套設施已完成的部分及於出售相關土地時於一段時間內確認。

(b) 物業管理收入

物業管理收入按直線法於計劃期間內確認，因為客戶同時收取及消耗本集團所提供的利益。

其他來源的收入

(a) 經營租賃收入

來自投資物業的經營租賃收入乃於租賃期間內按直線法確認，該租賃期為承租人已訂約租賃物業的不可取消期間以及承租人有權於作出或毋須作出額外付款下繼續租賃物業的任何進一步期間(當在租賃開始時，合理確定承租人將行使該權力時)。

(b) 利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認，實際利率乃於金融工具預期年期內估計未來現金收款準確貼現至該金融工具的賬面淨值的利率。

(c) 股息收入

股息收入乃於股東收取付款權利獲訂立時(一般為股東批准股息之時)確認。

合約結餘

合約資產

合約資產為就換取轉讓予客戶的貨品或服務而收取代價的權利。倘若本集團於客戶支付代價或付款到期之前向客戶轉讓貨品或服務而履約，則就有條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，詳情載於金融資產減值會計政策。

合約負債

若於本集團轉讓相關商品或服務之前已收到客戶的付款或應付款（以較早者為準），則確認合約負債。當本集團根據合同履行時，合約負債確認為收入。

合約成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘若同時滿足以下條件，則就履行客戶合約而產生的成本予以資本化：

- (a) 成本與合約或實體可具體識別的預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或提升實體未來將用於達成（或持續達成）履約責任的資源。
- (c) 成本預期將收回。

資本化的合約成本按與確認與該資產相關的收入確認的模式相一致的系統化基準予以攤銷並計入損益及其他綜合收益表。其他合約成本於產生時支銷。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（即必要一段大量時間方可預備作其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本乃作為該等資產成本的一部分予以資本化。當該等資產已大致上預備作其擬定用途或出售時，則不再資本化有關借貸成本。就有待於合資格資產支銷的特定借貸的暫時性投資所賺取的投資收入乃自己資本化的借貸成本扣除。其他借貸成本乃於產生時確認為開支。

借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。資本化利息乃使用本集團經調整與特定開發有關的借貸後的加權平均借貸成本計算得出。當借貸與特定開發有關，資本化的金額為就該等借貸產生的利息總額減去就其暫時性投資產生的任何投資收入。利息乃於開展開發工程時予以資本化，

直至實際完成日期為止。倘開發活動遭長期干擾，則會中止財務成本的資本化。僅在準備作重新開發的資產所需的活動在進行時，利息亦就收購作特定重新開發的一組物業的採購成本予以資本化。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅乃於損益賬以外在其他綜合收益確認或直接於權益賬內確認。

當期及過往期間的流動稅項資產及負債按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量，乃根據於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法），計及本集團經營所在的國家的當前詮釋及慣例得出。

遞延稅項乃以負債法按資產及負債的稅基與其於報告日期就財務申報而言的賬面值的所有暫時性差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃由商譽或並非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債所產生而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就涉及附屬公司及合營公司的投資的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃按所有可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產以應課稅溢利將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可被使用為限確認，惟於以下情況則除外：

- 當遞延稅項資產有關於自初步確認並非業務合併的交易的資產或負債所產生的可扣減暫時性差額，而於交易時其並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及合營公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅以可能有暫時性差額將會於可見未來撥回及應課稅溢利將可能用以抵銷暫時性差額可被使用為限予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末予以審閱，並減至不再可能擁有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認的遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並以可能擁有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為限確認。

遞延稅項資產及負債以預期資產被變現或清償負債的期間適用之稅率計量，並以於報告日期已生效或實際生效的稅率（及稅法）為基準。

有關於損益外確認項目的遞延稅項於損益外確認。與相關交易有關的遞延稅項目於其他綜合收益或直接於權益中確認。

本集團在且僅在以下情況下抵銷遞延稅項資產及負債：有法律上可執行的權力沖抵當期稅項資產及當期稅項負債；及遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局所徵收的所得稅有關聯，不論是對同一應課稅實體還是不同的應課稅實體徵收的所得稅，也不論應稅實體是按淨值基礎計劃清算當期稅項負債及資產還是同時變現資產和清算負債，只要預期在未來的每個期間清算或收回有重大金額的遞延稅項負債或資產。

股息

當股息獲董事及股東批准及作出宣派時，其會確認為一項負債。

僱員退休福利

根據中國政府的相關法規，本集團旗下於中國內地經營的公司（「中國集團公司」）已參與地方市政府退休福利計劃（「計劃」），據此，中國集團公司須就其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以撥支其退休福利。本集團就計劃的責任僅為根據計劃支付持續供款。計劃項下的供款乃於產生時於損益賬內扣除。

於香港，本集團根據強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）為所有香港僱員參與定額供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。本集團作為僱主的供款於本集團向計劃供款時全數歸屬僱員。本集團按相關月薪的5%向該計劃供款，而本集團僱員則按1,250港元及其月薪的5%（以較低者為準），作為僱員強制性供款向該計劃供款。

外幣換算

本集團的財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。本集團各實體決定其自身的功能貨幣，而包含於各實體的財務報表的項目均以該功能貨幣計量。所有外幣交易以本公司及其附屬公司各自的功能貨幣計量，並於初步確認時按與交易日的匯率相若的匯率以功能貨幣入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。貨幣項目結算或兌換產生的所有差額於損益確認。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用初步交易日期的匯率換算。

以外幣按公允價值計量的非貨幣項目則採用釐定公允價值當日的匯率換算。非貨幣項目重新換算所產生的收益或虧損按確認項目公允價值變動的收益或虧損的相同方式處理，即於其他綜合收益或損益確認公允價值收益或虧損的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益予以確認。

於終止確認與預付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債釐定初始確認相關資產、開支或收入(或其部分)時使用的即期匯率時，初始交易日為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘若支付或收取多筆預付款，則本集團釐定支付或收取每一筆預付代價的交易日。

或有事項

或有負債或資產是因過往事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的存在僅視乎本集團並不能完全控制的不確定未來事件的發生或不發生而確定。或有負債及資產不會在本集團財務狀況表中予以確認。

政府補貼

政府補貼(包括非貨幣補貼)在合理確定將會收取補貼及將會符合所有附帶條件時會按其公允價值確認。當補貼與開支項目有關時，其有系統地於擬補償的成本支銷所對應的期間確認為收入。當補貼與資產有關時，補貼會於得出該資產的眼面值前自相關資產扣除。補貼乃於資產變現期間經由資產開支的經扣減成本於損益及其他綜合收益表內確認。就本集團作為規劃及興建公共配套設施所收取的補貼乃自公共配套設施的開發成本扣除，並將會於確認有關公共配套設施服務的收入的过程中以增加溢利率的形式間接確認。

3. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分類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。

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。

以下表格表述了本集團各經營分部截至2020年9月30日止九個月的銷售及溢利資料。

人民幣千元	截至2020年9月30日止九個月					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	1,327	195,425	110,098	—	—	306,850
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	<u>1,327</u>	<u>195,425</u>	<u>110,098</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>306,850</u>
分部（虧損）／溢利	<u>(14,130)</u>	<u>(194,223)</u>	<u>68,192</u>	<u>(23,315)</u>	<u>—</u>	<u>(255,809)</u>
財務成本					(92,333) ¹	(92,333)
除所得稅前虧損						<u>(255,809)</u>

¹ 持續經營業務的各經營分部的溢利／（虧損）並不包括財務成本人民幣9,233.3萬元。

以下表格表述了本集團各經營分部截至2020年9月30日的資產及負債資料：

	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
資產						
2020年9月30日	<u>1,670,219</u>	<u>4,083,091</u>	<u>1,620,674</u>	<u>314,182</u>	<u>4,665¹</u>	<u>7,692,831</u>
負債						
2020年9月30日	<u>717,900</u>	<u>62,766</u>	<u>192,316</u>	<u>181,320</u>	<u>2,179,747²</u>	<u>3,334,049</u>

¹ 於2020年9月30日，分部內的資產並不包括人民幣466.5萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

- ² 於2020年9月30日，分部內的負債並不包括人民幣6,984.4萬元的應付當期所得稅項、人民幣202,875.2萬元的計息銀行借貸及人民幣8,115.1萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

4. 收入

人民幣千元	附註	截至2020年 9月30日 止九個月
土地開發	(a)	1,327
物業管理費	(a)	<u>24,208</u>
客戶合同收入	(a)	<u>25,535</u>
租金收入		85,890
利息及類似收入	(b)	<u>195,425</u>
其他來源收入		<u>281,315</u>
收入總額		<u><u>306,850</u></u>

(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：

分部 商品或服務類型	截至2020年9月30日止九個月		合計
	土地開發	物業租賃	
土地開發	1,327	—	1,327
物業管理費	<u>—</u>	<u>24,208</u>	<u>24,208</u>
與客戶簽訂的合同收入總額	<u><u>1,327</u></u>	<u><u>24,208</u></u>	<u><u>25,535</u></u>
收入確認時點			
隨時間提供的服務	<u><u>1,327</u></u>	<u><u>24,208</u></u>	<u><u>25,535</u></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18,786.7萬元，投資基金的類似利息收入為人民幣755.8萬元。

利息及類似收入詳情呈列如下：

	截至2020年 9月30日 止九個月
人民幣千元	
利息收入	
泰州同泰智能製造產業園區項目	17,586
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	34,542
江蘇揚中市高新技術科創園一期建設項目	7,507
揚州高郵國家農業科技園區項目	12,493
高郵PPP項目	10,688
宿遷洋河生物科技產業園區項目	22,245
秦皇島項目	3,535
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	25,029
江蘇泰州市新能源產業園項目	5,506
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	30,594
山東青州彌河綜合治理項目	14,024
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	2,590
其他	1,528
	<hr/>
	187,867
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)	7,558
	<hr/>
	195,425
	<hr/> <hr/>

5. 其他收入及其他開支

其他收入

	截至2020年 9月30日 止九個月
人民幣千元	
銀行存款利息收入	2,252
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公允價值收益淨額	21,097
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	21,325
其他	12,128
	<u>56,802</u>

其他開支

	截至2020年 9月30日 止九個月
人民幣千元	
銀行手續費	549
投資物業之公允價值虧損	3,971
信用損失開支	401,647
外匯虧損淨額	470
其他	12,835
	<u>419,472</u>

6. 按性質分類的開支

	截至2020年 9月30日 止九個月
人民幣千元	
土地開發成本	1,272
物業、廠房及設備折舊	1,428
使用權資產折舊	9,927
審計費及非審計費	5,813
僱員福利	40,394
能源費用	5,568
廣告費用	2,527
租賃費用	1,116
物業管理服務開支	16,304
中介及專業服務費用	7,934
其他費用	26,121
	<u>118,404</u>
銷售成本、銷售及管理費用總額	<u>118,404</u>

7. 財務成本

	截至2020年 9月30日 止九個月
人民幣千元	
銀行及其他借貸利息	92,333
減：資本化利息	—
	<hr/>
	92,333
	<hr/> <hr/>

截至2020年9月30日止期間，借貸成本無利息資本化。

8. 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。

根據有關中國企業所得稅法的法律，倘本集團的成員不是中國管轄內的稅務居民，在中國內地取得的收入須繳納10%預扣稅，如利息收入及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：

	截至2020年 9月30日 止九個月
人民幣千元	
所得稅扣除：	
即期所得稅	2,722
遞延稅項	10,608
預扣稅	12,631
	<hr/>
損益賬內呈報之所得稅扣除	25,961
	<hr/> <hr/>

9. 以攤餘成本計量的債務工具

	2020年9月30日
人民幣千元	
中科院南昌科技園區項目	400,000
泰州同泰智能製造產業園區項目	300,089
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	251,000
江蘇揚中市高新技術科創園一期建設項目	201,000
揚州高郵國家農業科技園區項目	199,853
高郵PPP項目	136,300
宿遷洋河生物科技產業園區項目	107,000
秦皇島項目	50,000
其他	263,409
	<hr/>
	1,908,651
減：預期信用損失（「 預期信用損失 」）準備	(494,837)
	<hr/>
	1,413,814
	<hr/> <hr/>
未來12個月到期分類為流動資產的金額	958,800
	<hr/> <hr/>
分類為非流動資產的金額	455,014
	<hr/> <hr/>

10. 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	2020年9月30日
— 基金		21,827
— 理財產品		1,249,250
— 權益工具		52,622
— 衍生工具	(a)	<u>4,032</u>
		<u><u>1,327,731</u></u>

附註：

(a) 於2019年，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訂立一項外匯遠期合約。該等合約並非對沖工具，但旨在降低投資及以外幣計值借貸的外幣滙兌風險水平。

11. 投資物業

人民幣千元	2020年9月30日
於期初	1,447,729
隨後開支	3,884
公允價值減少虧損	<u>(3,971)</u>
於2020年9月30日	<u><u>1,447,642</u></u>

12. 使用權資產

人民幣千元	樓宇	汽車	土地	總計
原值				
於2020年1月1日	23,903	1,425	2,238	27,566
新增	<u>27,001</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,001</u>
於2020年9月30日	<u>50,904</u>	<u>1,425</u>	<u>2,238</u>	<u>54,567</u>
累計折舊				
於2020年1月1日	9,746	493	157	10,396
本期折舊	<u>9,355</u>	<u>454</u>	<u>118</u>	<u>9,927</u>
於2020年9月30日	<u>19,101</u>	<u>947</u>	<u>275</u>	<u>20,323</u>
賬面淨值				
於2020年1月1日	<u>14,157</u>	<u>932</u>	<u>2,081</u>	<u>17,170</u>
於2020年9月30日	<u><u>31,803</u></u>	<u><u>478</u></u>	<u><u>1,963</u></u>	<u><u>34,244</u></u>

13. 待售土地開發

人民幣千元

2020年9月30日

按成本及可變現淨值較低者為準：

中國內地 — 沈陽李相新城現代農業有限公司（「沈陽李相」）

885,768

14. 其他應收款項

人民幣千元

2020年9月30日

應收無錫項目往來款項

20,977

以攤餘成本計量的債務工具的應收利息

37,537

應收上置控股款項

140,146

應收已處置附屬公司款項

24,384

應收合營公司款項

487,642

其他

43,138

753,824

減：預期信用損失準備

(71,741)

其他應收款項淨額

682,083

15. 應收賬款

人民幣千元

2020年9月30日

待售土地開發產生的應收款項

563,648

其他

4,428

568,076

減：預期信用損失準備

(13,709)

應收賬款淨額

554,367

應收賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2020年9月30日		應收賬款淨額
	應收賬款	減：預期信用損失準備	
6個月內	4,092	(82)	4,010
6個月至1年	6,060	(121)	5,939
1年至2年	197	(4)	193
2年至3年	522,680	(10,454)	512,226
3年以上	35,047	(3,048)	31,999
	<u>568,076</u>	<u>(13,709)</u>	<u>554,367</u>

以上結餘為無抵押及免息。於報告期間末的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2020年9月30日，人民幣812.2萬元之應收賬款被核銷。

16. 現金及銀行餘額

人民幣千元	2020年9月30日
手頭現金	—
原到期日少於3個月的短期存款	452,383
銀行現金	<u>554,883</u>
現金及現金等價物	1,007,266
受限制銀行存款	<u>—</u>
	<u>1,007,266</u>

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2020年9月30日
人民幣	202,742
港元	543,180
美元	257,979
歐元	<u>3,365</u>
	<u>1,007,266</u>

17. 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	2020年9月30日
銀行借貸 — 有抵押及有擔保	765,380
銀行借貸 — 有擔保	<u>1,263,372</u>
	<u><u>2,028,752</u></u>

計息銀行借貸須按如下償還：

人民幣千元	2020年9月30日
6個月內	293,616
6個月至9個月	999,756
9個月至12個月	30,000
1年至2年	65,000
2年至5年	270,000
5年以上	<u>370,380</u>
	<u><u>2,028,752</u></u>

本集團的計息銀行借貸於截至2020年9月30日止期間按LIBOR+2.2%、HIBOR+1.8%、2.2%與4.90%的年利率計息。

銀行借貸 — 有抵押及有擔保

於2020年9月30日，人民幣76,538.0萬元的銀行借貸由國開新城(北京)資產管理有限公司(「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。此銀行借貸亦由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2020年9月30日為人民幣14.48億元。

銀行借貸 — 有擔保

於2020年9月30日，4,948.9萬美元以及105,400.0萬港元(相等於人民幣126,337.2萬元)的銀行借貸由本公司提供擔保。

18. 租賃負債

人民幣千元	2020年9月30日
於期初	13,315
新增	27,001
利息開支	712
支付	<u>(10,588)</u>
於期末	<u>30,440</u>
未來12個月到期分類為流動負債的金額	<u>13,034</u>
分類為非流動負債的金額	<u>17,406</u>

19. 應付賬款

人民幣千元	2020年9月30日
應付待售土地開發款項	201,005
應付投資物業款項	133,313
其他	<u>12</u>
	<u>334,330</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	2020年9月30日
1年內	1,983
1至2年	6,278
2年以上	<u>326,069</u>
	<u>334,330</u>

20. 其他應付款項及應計費用

人民幣千元

2020年9月30日

薪酬及福利	13,274
銀行及其他借貸應計利息	19,982
應付其他稅項	13,245
應付關聯方款項	4,977
應付中介及專業服務費用	14,440
應付無錫項目款項	42,250
其他借貸	97,020
其他	134,811
	<u>339,999</u>

21. 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

2020年9月30日

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	
— 衍生工具	<u>2,999</u>
	<u>2,999</u>

22. 合同負債

人民幣千元

附註 2020年9月30日

來自以下各項的合同負債：

土地開發	(i)	430,829
物業管理		<u>391</u>
		<u><u>431,220</u></u>

附註：

- (i) 於2020年9月30日，來自待售土地開發的合同負債為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，原因是已出售土地的公共配套設備的開發仍在進行中。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。

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12月21日

於本公告日期，執行董事為劉賀強先生(行政總裁)、楊美玉女士、任曉威先生及施冰先生；非執行董事為左坤先生(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。