

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)

2020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」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020年12月31日止年度的經審核合併財務報表及截至2019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2020年12月31日止年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2020年	2019年
營業收入		<u>475,966</u>	<u>614,931</u>
收入	5	391,639	414,941
其他收入	6	84,327	199,990
營業費用		<u>(676,575)</u>	<u>(453,396)</u>
銷售成本	7	(40,865)	(30,931)
銷售及管理費用	7	(124,046)	(124,379)
財務成本	8	(112,665)	(165,238)
其他開支	6	(12,553)	(2,096)
金融資產減值虧損		<u>(386,446)</u>	<u>(130,752)</u>

	附註	2020年	2019年
經營(虧損)/溢利		(200,609)	161,535
分佔合營公司及聯營公司的(虧損)/收益		<u>(6,458)</u>	<u>15,956</u>
除稅前(虧損)/溢利		(207,067)	177,491
所得稅	9	<u>(41,098)</u>	<u>(66,139)</u>
年內(虧損)/溢利		(248,165)	111,352
其他綜合(虧損)/收益			
後續期間重分類至損益的其他綜合(虧損)/收益：			
分佔聯營公司其他綜合(虧損)/收益		<u>(4,941)</u>	<u>1,364</u>
年內其他綜合(虧損)/收益，扣除稅項		<u>(4,941)</u>	<u>1,364</u>
年內綜合(虧損)/收益總額，扣除稅項		<u>(253,106)</u>	<u>112,716</u>
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
母公司權益擁有人		(250,925)	95,412
非控股權益		<u>2,760</u>	<u>15,940</u>
		<u>(248,165)</u>	<u>111,352</u>
以下人士應佔綜合(虧損)/收益總額：			
母公司權益擁有人		(255,866)	96,776
非控股權益		<u>2,760</u>	<u>15,940</u>
		<u>(253,106)</u>	<u>112,716</u>
母公司普通股權持有人應佔每股(虧損)/溢利(每股人民幣)			
年內基本及攤薄(虧損)/溢利	12	<u>(0.0258)</u>	<u>0.0098</u>

合併財務狀況表

於2020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	2020年	2019年
資產			
非流動資產			
於聯營公司的投資		138,746	64,020
於合營公司的投資		213,208	220,590
攤餘成本計量的債務工具	13	480,591	1,217,345
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	72,689	71,217
投資物業	15	1,472,051	1,447,729
物業、廠房及設備	16	11,832	13,245
使用權資產	17	30,910	17,170
遞延稅項資產	9	—	8,957
其他資產		10,356	16,487
非流動資產總額		2,430,383	3,076,760
流動資產			
待售土地開發	18	886,299	884,820
預付款項		1,672	2,774
其他流動資產		12,503	18,236
其他應收款項	19	663,537	714,012
應收賬款	20	563,954	557,377
攤餘成本計量的債務工具	13	953,430	1,948,220
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	1,044,251	1,198,872
現金及銀行結餘	21	855,234	269,917
流動資產總額		4,980,880	5,594,228
資產總額		7,411,263	8,670,988

	附註	2020年	2019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	607,839
其他綜合(虧損)/收益		(3,841)	1,100
累計虧損		(729,919)	(440,034)
		<u>3,944,280</u>	<u>4,239,106</u>
非控股權益		443,112	440,352
		<u>4,387,392</u>	<u>4,679,458</u>
非流動負債			
計息銀行借貸	22	705,380	2,353,078
遞延稅項負債	9	93,195	74,835
租賃負債	23	11,993	7,011
其他負債		6,515	6,668
		<u>817,083</u>	<u>2,441,592</u>
非流動負債總額			
		<u>817,083</u>	<u>2,441,592</u>
流動負債			
計息銀行借貸	22	1,018,684	302,122
應付賬款	24	307,997	363,816
其他應付款項及應計款項	25	348,346	353,302
預收款項		16,447	15,438
應付股息		538	78
當期所得稅負債		70,522	68,721
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	26	6,451	3,605
租賃負債	23	12,856	6,304
合同負債	27	424,947	436,552
		<u>2,206,788</u>	<u>1,549,938</u>
流動負債總額			
		<u>2,206,788</u>	<u>1,549,938</u>
負債總額			
		<u>3,023,871</u>	<u>3,991,530</u>
權益及負債總額			
		<u>7,411,263</u>	<u>8,670,988</u>
流動資產淨額			
		<u>2,774,092</u>	<u>4,044,290</u>
資產總額減流動負債			
		<u>5,204,475</u>	<u>7,121,050</u>

合併權益變動表

截至2020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2019年1月1日	4,070,201	607,334	(264)	(484,275)	4,192,996	424,412	4,617,408
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2020年1月1日	4,070,201	607,839	1,100	(440,034)	4,239,106	440,352	4,679,458
年內(虧損)/溢利	—	—	—	(250,925)	(250,925)	2,760	(248,165)
其他綜合虧損	—	—	(4,941)	—	(4,941)	—	(4,941)
綜合(虧損)/收益總額	—	—	(4,941)	(250,925)	(255,866)	2,760	(253,106)
股息	—	—	—	(38,960)	(38,960)	—	(38,960)
於2020年12月31日	4,070,201	607,839	(3,841)	(729,919)	3,944,280	443,112	4,387,392

合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2020年	2019年
經營活動現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		(207,067)	177,491
經調整：			
金融資產減值虧損		386,446	130,752
物業、廠房及設備折舊	7	1,714	2,049
使用權資產折舊	7	13,196	10,396
無形資產攤銷		341	341
處置物業、廠房及設備收益		—	(1,215)
投資物業公允價值變動收益	6	(13,885)	(111,768)
金融工具公允價值變動引起的收益淨額	6	(46,588)	(54,232)
分佔合營公司及聯營公司的虧損/(溢利)		6,458	(15,956)
以攤餘成本計量的債務工具之利息和其他	5(b)/5(c)	(229,577)	(290,534)
銀行存款利息收入	6	(2,689)	(19,417)
租賃負債利息開支	23	886	244
利息開支	8	112,665	165,238
匯兌(收益)/虧損	6	(6,765)	153
營運資本調整化前經營溢利/(虧損)		15,135	(6,458)
待售土地開發增加		(1,479)	(4,812)
預付款項減少/(增加)		1,102	(262)
其他應收款項及其他資產減少		20,131	32,267
應收賬款(增加)/減少		(13,105)	992,417
預收款項增加		1,009	3,684
合同負債減少		(11,605)	(9,106)
應付賬款及其他應付賬款減少		(11,561)	(276,041)
		(373)	731,689
已付所得稅		(12,627)	(34,063)
經營活動現金(流出)/流入淨額		(13,000)	697,626

附註 2020年 2019年

投資活動現金流量

購置／興建物業、廠房及設備	(340)	(447)
出售物業、廠房及設備之所得款項	39	1,680
於合營公司及聯營公司的投資	(102,847)	(8,648)
投資物業資本性支出	(58,595)	(66,446)
投資以攤餘成本計量的債務工具	(246,500)	(992,698)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項	1,647,998	992,029
已收以攤餘成本計量的債務工具之利息	213,070	247,814
投資以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	(299,000)	(1,011,000)
贖回以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	474,950	27,950
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	9,133	6,833
已收銀行存款利息	2,689	19,417
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產收益	28,235	42,057
已收合營和聯營公司分紅	—	530
投資活動現金流入／(流出)淨額	1,668,832	(740,929)

融資活動現金流量

循環貸款融資費用	(5,896)	—
銀行及其他借貸所得款項	—	1,062,345
償還銀行及其他借貸	(874,427)	(956,084)
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)
已付股息	(37,684)	(105,420)
已付利息	(108,158)	(151,146)
償還租賃負債	23	(16,294)
融資活動現金流出淨額	(1,042,459)	(349,815)

現金及現金等價物的增加／(減少)淨額

現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	613,373	(393,118)
匯率變化對現金及現金等價物的影響	(28,056)	373
年初的現金及現金等價物	269,917	662,662

年終的現金及現金等價物

年終的現金及現金等價物	855,234	269,917
-------------	---------	---------

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，本集團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，成為本公司的最大控股股東。

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股有限公司(「**國開國際控股**」)及上置控股訂立股份認購協議(「**認購協議**」)，據此，國開國際控股同意在認購協議所載條款及條件的規限下認購本公司5,347,921,071股新股份(「**認購事項**」)。該認購事項已於2014年第一季度交割完成。因此，國開金融之全資附屬公司國開國際控股成為本公司之最大股東。

作為認購協議的附錄，本公司與上置控股訂立剝離主協議(「**剝離主協議**」)，處置與本集團在中國內地新城鎮項目規劃及發展的主要業務無關的指定資產及負債(「**剝離資產**」)。資產剝離已於2016年完成。

本公司董事(「**董事**」)認為，由於完成國開國際控股的股份認購，本公司的最終控股公司為國家開發銀行(「**國開行**」)，自本公司從新交所退市後，其持有本公司已發行股本54.98%。

2. 編製準則

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

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。合併財務報表以人民幣（「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2020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

新增和經修訂準則及詮釋

本集團首次應用若干準則及修訂（於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效）。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

國際財務報告準則第3號的修訂：業務的定義

國際財務報告準則第3號業務合併的修訂澄清倘一組整合的活動和資產能構成業務，其必須至少包括一項投入和一項實質性過程，並共同顯著地促進創造產出的能力。此外，該修訂澄清了業務可以不具備創造產出所需的所有投入和過程。該等修訂對本集團的合併財務報表沒有影響，但在本集團未來進行任何業務合併時，可能會產生影響。

國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號利率基準改革的修訂

國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號金融工具：確認及計量的修訂提供多項減免，適用於直接受利率基準改革影響的所有對沖關係。倘改革導致被對沖項目或對沖工具的基準現金流量的時間及／或金額存在不確定性，則對沖關係會受到影響。由於並無任何利率對沖關係，該等修訂未對本集團合併財務報表造成影響。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號重大之定義的修訂

該等修訂提出重大之新定義，指出「如果可合理預期漏報、錯報或掩蓋某一資料將影響通用目的財務報表的主要使用者根據該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決策，則有關資料屬重大。」該等修訂澄清，重要性將取決於財務報表中單獨的或與其他信息結合的資料的性質或數量。如果可以合理地預期錯報資訊會影響主要使用者作出的決策，則其屬於重要。該等修訂對本集團的合併財務報表並無影響或並無預期於日後對本集團造成任何影響。

2018年3月29日發佈的財務報告概念框架

概念框架並非為一項準則，且概無其中包含的概念凌駕任何準則的概念或規定。概念框架目的為協助國際會計準則理事會制定準則，有助編製者制定貫徹一致的會計政策(如並無適用準則)及協助各方理解及詮釋準則。此將影響根據概念框架制定會計政策的實體。修訂後的概念框架包括若干新概念、經更新定義及確認資產及負債的標準，並闡明若干重要概念。該等修訂對本集團合併財務報表並無影響。

國際財務報告準則第16號Covid-19相關租金寬減的修訂

於2020年5月28日，國際會計準則理事會頒佈Covid-19相關租金寬減 — 國際財務報告準則第16號租賃的修訂。該等修訂減輕承租人免於因Covid-19疫情直接導致的租金寬減採用國際財務報告準則第16號租賃變更指引。作為實際的權宜方法，承租人可選擇不評估出租人與Covid-19相關的租金寬減是否屬租賃變更。承租人選擇就與Covid-19相關的租金寬減所產生租賃付款的任何變化的會計處理方法與根據國際財務報告準則第16號就變動(倘有關變動並非租賃變更)採用的會計方法相同。

本集團預期該等修訂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。

按經營分部的分析如下：

人民幣千元	截至2020年12月31日止年度					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	11,873	229,577	150,189	—	—	391,639
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	<u>11,873</u>	<u>229,577</u>	<u>150,189</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>391,639</u>
業績						
折舊	(1,018)	(11,417)	(331)	(2,144)	—	(14,910)
分佔合營公司及聯營公司的 (虧損)/收益	(4,654)	(704)	1,309	(2,409)	—	(6,458)
投資物業公允價值變動收益	—	—	13,885	—	—	13,885
分部(虧損)/溢利	<u>(16,088)</u>	<u>(644,400)</u>	<u>111,506</u>	<u>454,580</u>	<u>(112,665)¹</u>	<u>(207,067)</u>
分部資產	<u>1,669,687</u>	<u>3,725,576</u>	<u>1,644,940</u>	<u>371,060</u>	<u>—</u>	<u>7,411,263</u>
分部負債	<u>704,143</u>	<u>66,354</u>	<u>180,591</u>	<u>185,002</u>	<u>1,887,781²</u>	<u>3,023,871</u>
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司投資	<u>100,931</u>	<u>5,040</u>	<u>107,237</u>	<u>138,746</u>	<u>—</u>	<u>351,954</u>
資本性開支³	<u>232</u>	<u>64</u>	<u>10,481</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,777</u>

1 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣11,266.5萬元的財務成本。

2 分部內的負債並不包括人民幣7,052.2萬元的應付當期所得稅項、人民幣172,406.4萬元的計息銀行貸款及人民幣9,319.5萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

3 資本開支為人民幣34萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣1,043.7萬元的新增投資物業。

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	12,633	296,794	105,514	—	—	414,941
業績						
折舊	(1,179)	(10,527)	(297)	(442)	—	(12,445)
分佔合營公司及聯營公司的(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)	4,098	144,236	180,127	14,268	(165,238) ¹	177,491
分部資產	1,678,138	4,996,182	1,643,878	343,833	8,957 ²	8,670,988
分部負債	723,112	56,859	224,099	188,704	2,798,756 ³	3,991,530
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司投資	105,586	6,480	105,927	66,617	—	284,610
資本性開支 ⁴	37	194	20,920	13	—	21,164

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265,520萬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。

5. 收入

人民幣千元	附註	2020年	2019年
土地開發	(a)	11,873	12,633
物業管理費	(a)	31,277	27,405
資產及基金管理費	(a)	—	6,260
客戶合同收入	(a)	43,150	46,298
租金收入		118,912	78,109
以攤餘成本計量的債務工具之利息	(b)	220,444	283,701
其他	(c)	9,133	6,833
其他來源收入		348,489	368,643
收入總額		391,639	414,941

(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2020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	11,873	—	—	11,873
物業管理費	—	—	31,277	31,277
與客戶簽訂的合同收入總額	11,873	—	31,277	43,150
收入確認時點				
隨時間轉移的服務	11,873	—	31,277	43,150

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
	<u>12,633</u>	<u>6,260</u>	<u>27,405</u>	<u>46,298</u>
與客戶簽訂的合同收入總額	<u>12,633</u>	<u>6,260</u>	<u>27,405</u>	<u>46,298</u>
收入確認時點				
隨時間轉移的服務	<u>12,633</u>	<u>6,260</u>	<u>27,405</u>	<u>46,298</u>

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，地方政府將以總代價人民幣15.23億元補償上海金羅店於東區產生的支出(人民幣11.52億元)及上海金羅店於西區將完成的餘下公共配套設施建設(人民幣3.71億元)，而非根據先前的安排有權獲得部分土地出售所得款項。總代價人民幣15.23億元中的人民幣10.00億元根據付款時間表於2019年收取，而餘下結餘人民幣5.23億元已於2020年12月31日未到期。

就2020年完成履約責任的公共配套設施建設確認收入人民幣1,187萬元(2019年：人民幣1,263萬元)，其中人民幣1,187萬元(2019年：人民幣1,037萬元)已從合約負債扣除。

(b) 以攤餘成本計量的債務工具利息詳情呈列如下：

人民幣千元	2020年	2019年
中科院南昌科技園區項目	225	37,927
泰州同泰智能製造產業園區項目	32,245	10,978
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	27,685	8,020
江蘇揚中市高新技術科創園區一期建設項目	21,206	634
連雲港連島文旅項目	2,183	—
高郵PPP項目	14,380	12,693
宿遷洋河生物科技產業園區項目	11,289	—
秦皇島項目	4,442	11,360
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	12,984	38,206
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	22,441	32,666
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	24,298	33,700
山東青州彌河綜合治理項目	10,448	20,614
揚州高郵國家農業科技園區項目	14,589	15,991
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	3,070	11,194
連雲港吳海科研大廈項目	2,307	9,565
揚州空港新城項目	—	10,877
揚州三河六岸項目	—	6,699
揚州市新城河邗江段支流綜合整治工程項目	—	6,431
其他項目	16,652	16,146
	<u>220,444</u>	<u>283,701</u>

(c) 其他詳情如下：

	2020年	2019年
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」)	<u>9,133</u>	<u>6,833</u>

6. 其他收入及其他開支

其他收入

人民幣千元	2020年	2019年
銀行存款利息收入	2,689	19,417
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	19,954	12,476
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	26,634	41,756
投資物業公允價值變動收益	13,885	111,768
出售物業、廠房及設備收益	—	1,215
外匯收益淨額	6,765	—
其他	14,400	13,358
	<u>84,327</u>	<u>199,990</u>

其他開支

人民幣千元	2020年	2019年
銀行手續費	453	127
外匯虧損淨額	—	153
其他	12,100	1,816
	<u>12,553</u>	<u>2,096</u>

7. 按性質分類的開支

人民幣千元	2020年	2019年
土地開發成本	11,818	10,366
物業、廠房及設備折舊	1,714	2,049
使用權資產折舊	13,196	10,396
審計費及非審計費	5,945	5,714
審計費		
— 本公司核數師	4,500	3,500
— 其他核數師	1,200	2,096
非審計費		
— 本公司核數師	—	—
— 其他核數師	245	118
僱員福利	52,721	55,153
能源費用	8,340	8,247
廣告費用	3,923	7,949
租賃費用	1,274	6,292
物業管理服務開支	21,566	14,129
中介及專業服務費用	9,316	3,020
其他	35,098	31,995
	<u>164,911</u>	<u>155,310</u>
銷售成本、銷售及管理費用總額	<u>164,911</u>	<u>155,310</u>

8. 財務成本

人民幣千元	2020年	2019年
銀行及其他借貸利息	112,665	156,277
結構化實體其他權益持有人利息	—	8,961
	<u>112,665</u>	<u>165,238</u>
減：資本化利息	—	—
	<u>112,665</u>	<u>165,238</u>

截止2020年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化（2019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。

所得稅的主要部份為：

人民幣千元	2020年	2019年
所得稅費用／(抵免)		
當期所得稅	(5,873)	7,607
遞延稅項	27,317	37,624
預扣稅	19,654	20,908
	<u>41,098</u>	<u>66,139</u>
損益賬內呈報之所得稅扣除		

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2020年12月31日止年度

人民幣千元	香港及英屬維京群島		中國內地		總計	
除稅前虧損	<u>(163,653)</u>		<u>(43,414)</u>		<u>(207,067)</u>	
按法定稅率計算的稅項	(40,913)	25.0%	(10,854)	25.0%	(51,767)	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	16,391	(10.0%)	—	—	16,391	(7.9%)
不徵稅收入	(2,194)	1.3%	(6,993)	16.1%	(9,187)	4.4%
合營公司及聯營公司損益	(175)	0.1%	1,879	(4.3%)	1,704	(0.8%)
就稅項用途不可扣減的支出	26,891	(16.4%)	5,520	(12.7%)	32,411	(15.7%)
以前期間當期稅項的調整	—	—	5,677	(13.1%)	5,677	(2.7%)
利用以前年度未確認稅務虧損	—	—	(10,818)	24.9%	(10,818)	5.2%
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	—	37,033	(85.3%)	37,033	(17.9%)
預扣稅的影響*	19,654	(12.0%)	—	—	19,654	(9.4%)
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	<u>19,654</u>	<u>(12.0%)</u>	<u>21,444</u>	<u>(49.4%)</u>	<u>41,098</u>	<u>(19.8%)</u>

* 2020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17,683.6萬元(2019年：人民幣20,531.6萬元)，扣除代扣代繳所得稅人民幣1,965.4萬元(2019年：人民幣2,090.8萬元)。

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		中國內地		總計	
除稅前虧損	<u>42,907</u>		<u>134,584</u>		<u>177,491</u>	
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%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	—	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	<u>20,908</u>	<u>48.7%</u>	<u>45,231</u>	<u>33.6%</u>	<u>66,139</u>	<u>37.3%</u>

* 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)。

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	
	2020年	2019年	2020年	2019年
遞延稅項資產／(負債)				
投資物業公允價值變動及折舊	(61,438)	(53,684)	(7,754)	(32,145)
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	(9,963)	127	(10,090)	(2,139)
預提費用	2,097	5,852	(3,755)	(310)
計提利息的應納稅暫時性差異	(15,125)	—	(15,125)	—
預期信用虧損(「預期信用虧損」)撥備	5,469	2,978	2,491	(3,030)
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)	—	—
可用以抵扣未來應納稅所得額的虧損	6,916	—	6,916	—
遞延稅項負債淨額	(93,195)	(65,878)		
遞延所得稅抵免			(27,317)	(37,624)
遞延稅項變動：				
			2020年	2019年
於1月1日			(65,878)	(28,254)
本年度內確認為損益的遞延所得稅			(27,317)	(37,624)
於12月31日			(93,195)	(65,878)
遞延稅項資產			—	8,957
遞延稅項負債			(93,195)	(74,835)

於2020年12月31日，未確認可抵扣暫時性差異人民幣10,712.1萬元(2019年：人民幣921.7萬元)及未確認累計稅項虧損人民幣22,404.5萬元(2019年：人民幣25,047.3萬元)乃主要源自該等年度產生虧損的附屬公司。未確認稅項虧損包括分別將於2021年、2022年、2023年、2024年及2025年到期的虧損人民幣2,138.1萬元、人民幣8,015.1萬元、人民幣4,165.9萬元、人民幣3,541.7萬元及人民幣4,543.7萬元(2019年：分別將於2020年、2021年、2022年、2023年及2024年到期的人民幣614.6萬元、人民幣6,465.3萬元、人民幣8,015.1萬元、人民幣4,165.9萬元及人民幣5,786.4萬元)。本集團估計概無可動用該等稅項虧損及可扣減暫時性差異的應課稅收入，於不久將來亦無其他稅收計劃機會或可收回性的其他證據。

10. 本公司擁有人應佔溢利

截至2020年及2019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29,781.3萬元及虧損人民幣153.3萬元，已於本公司財務報表內處理。

11. 股息

董事會建議不會就本年度向本公司股東(「股東」)派付末期股息(2019年：本公司每股普通股0.0044港元)。

經2020年6月24日召開的股東週年大會股東批准，本公司於2020年已支付港幣4,263.9萬元股息。

12. 每股(虧損)/溢利

以母公司普通股權持有人截至2020年及2019年12月31日止年度應佔(虧損)/溢利為基準計算的每股基本(虧損)/溢利金額。

以下反映計算每股基本及攤薄後(虧損)/溢利所用的(虧損)/溢利及股份數據：

人民幣千元	2020年	2019年
每股基本及攤薄(虧損)/溢利的母公司普通股權 持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(250,925)</u>	<u>95,412</u>
用於計算每股基本及攤薄後(虧損)/溢利的普通股加權平均數目	<u>9,726,246,417</u>	<u>9,726,246,417</u>
每股基本和攤薄後(虧損)/溢利(人民幣)	<u>(0.0258)</u>	<u>0.0098</u>

於2020年未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	2020年	2019年
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
江蘇同泰智能製造產業園區項目	291,533	305,072
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	251,000	251,000
江蘇揚州市中高新技術科創園一期建設項目	201,000	201,000
連雲港連島文旅項目	200,000	—
高郵PPP項目	136,300	136,300
宿遷洋河生物科技園區收購項目	107,000	107,000
秦皇島項目	20,000	50,000
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	—	328,882
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	—	313,523
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	—	312,867
山東青州彌河綜合治理項目	—	207,029
揚州高郵國家農業科技園區項目	—	195,388
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	—	156,310
連雲港昊海科研大廈項目	—	100,000
其他項目	276,909	234,408
	1,883,742	3,298,779
應計利息	27,651	20,479
	1,911,393	3,319,258
減：預期信用減值損失	(477,372)	(153,693)
	1,434,021	3,165,565
未來12個月到期分類為流動資產的金額	953,430	1,948,220
分類為非流動資產的金額	480,591	1,217,345

於2020年12月31日，集團以攤餘成本計量的債務工具稅前固定收益率為5.70%至15.00%（2019年：5.70%至15.00%）。

截至2020年12月31日及2019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	2020年	2019年
年初	153,693	32,585
減值損失	323,679	121,108
年末	477,372	153,693

以攤餘成本計量的債務工具的賬面總值及相應的預期信用損失撥備的變動分析如下：

	於12個月預期			合計
	信用損失 第1階段	整個存續期內預期信用損失 第2階段 第3階段		
於2020年1月1日的賬面總值	2,869,258	—	450,000	3,319,258
新增債務工具	246,500	—	—	246,500
撥回	(1,634,477)	—	(34,000)	(1,668,477)
轉撥至第3階段	(120,133)	—	120,133	—
應計利息	27,651	—	—	27,651
外匯折算	(13,539)	—	—	(13,539)
於2020年12月31日	<u>1,375,260</u>	<u>—</u>	<u>536,133</u>	<u>1,911,393</u>
	於12個月預期			
	信用損失 第1階段	整個存續期內預期信用損失 第2階段 第3階段		合計
於2019年1月1日的賬面總值	3,258,508	—	—	3,258,508
新增債務工具	992,698	—	—	992,698
撥回	(969,653)	—	—	(969,653)
轉撥至第3階段	(450,000)	—	450,000	—
應計利息	20,479	—	—	20,479
外匯折算	17,226	—	—	17,226
於2019年12月31日	<u>2,869,258</u>	<u>—</u>	<u>450,000</u>	<u>3,319,258</u>

對於以攤餘成本計量的債務工具，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。

	於12個月預期			合計
	信用損失 第1階段	整個存續期內預期信用損失 第2階段 第3階段		
於2020年1月1日的預期信用損失撥備	28,693	—	125,000	153,693
撥備及重新計量	16,193	—	323,666	339,859
轉回	(16,180)	—	—	(16,180)
轉撥至第3階段	(1,201)	—	1,201	—
於2020年12月31日	<u>27,505</u>	<u>—</u>	<u>449,867</u>	<u>477,372</u>

	於12個月預期	整個存續期內預期信用損失		合計
	信用損失 第1階段	第2階段	第3階段	
於2019年1月1日的預期信用損失撥備	32,585	—	—	32,585
撥備及重新計量	10,170	—	120,500	130,670
轉回	(9,562)	—	—	(9,562)
轉撥至第3階段	(4,500)	—	4,500	—
	<u>28,693</u>	<u>—</u>	<u>125,000</u>	<u>153,693</u>
於2019年12月31日	<u>28,693</u>	<u>—</u>	<u>125,000</u>	<u>153,693</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	2020年	2019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)	20,275	28,433
— 理財產品	(b)	1,044,251	1,188,978
— 權益工具	(c)	52,414	42,784
— 衍生工具	(d)	—	9,894
		<u>1,116,940</u>	<u>1,270,089</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」)投資了城鎮化發展基金劣後層。於2020年贖回部分投資。
- (b) 於2020年，本集團購買上海浦東發展銀行(「浦發銀行」)，交通銀行和工商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」)的貨幣互換合約及與東亞銀行有限公司(「東亞」)簽訂的外匯遠期合約。該等合約並非對沖工具，但旨在降低投資和外幣借款行為的外幣匯兌風險水平。

15. 投資物業

人民幣千元	2020年	2019年
年初	1,447,729	1,315,244
隨後開支	10,437	20,717
公允價值增加收益	13,885	111,768
	<u>1,472,051</u>	<u>1,447,729</u>
年末	<u>1,472,051</u>	<u>1,447,729</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2019年1月1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
添置	—	340	—	340
出售	—	(466)	—	(466)
	<u>19,261</u>	<u>11,030</u>	<u>4,761</u>	<u>35,052</u>
於2020年12月31日	<u>19,261</u>	<u>11,030</u>	<u>4,761</u>	<u>35,052</u>
累計折舊				
於2019年1月1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
年內撥備	707	866	141	1,714
出售	—	(427)	—	(427)
	<u>9,170</u>	<u>9,508</u>	<u>4,542</u>	<u>23,220</u>
於2020年12月31日	<u>9,170</u>	<u>9,508</u>	<u>4,542</u>	<u>23,220</u>
賬面淨值				
於2019年1月1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>
於2020年12月31日	10,091	1,522	219	11,832
	<u>10,091</u>	<u>1,522</u>	<u>219</u>	<u>11,832</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	10,460	1,018	—	11,478
於2019年12月31日	23,903	1,425	2,238	27,566
新增	26,936	—	—	26,936
於2020年12月31日	50,839	1,425	2,238	54,502
累計折舊				
於2019年1月1日	—	—	—	—
年內撥備	9,746	493	157	10,396
於2019年12月31日	9,746	493	157	10,396
年內撥備	12,446	593	157	13,196
於2020年12月31日	22,192	1,086	314	23,592
賬面淨值				
於2019年1月1日	13,443	407	2,238	16,088
於2019年12月31日	14,157	932	2,081	17,170
於2020年12月31日	28,647	339	1,924	30,910

18. 待售土地開發

人民幣千元	2020年	2019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」）	886,299	884,820
	886,299	884,820

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。

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	2020年	2019年
應收無錫項目往來款項		20,977	20,977
攤餘成本計量的債務工具的應收利息		18,132	17,930
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
應收合營公司及聯營公司之款項	(ii)	487,743	487,634
其他		43,557	47,975
		<u>734,939</u>	<u>739,046</u>
減：預期信用損失撥備		<u>(71,402)</u>	<u>(25,034)</u>
其他應收款項淨額		<u><u>663,537</u></u>	<u><u>714,012</u></u>

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：

	2020年	2019年
年初	25,034	7,847
減值損失	<u>46,368</u>	<u>17,187</u>
年末	<u><u>71,402</u></u>	<u><u>25,034</u></u>

- (i) 2017年本集團與上置控股簽署了一系列協議，就剝離資產有關的往來餘額抵銷。於2018年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2020年12月31日應收合營公司餘額主要包括國開南京為南京國發置業有限公司提供人民幣3.8億元股東借款、國開新城為北京國萬置業有限公司提供人民幣10,478.9萬元股東借款，用於促進合營公司日常運營，以上均為無息借款，需按要求償還。

20. 應收賬款

人民幣千元	2020年	2019年
待售土地開發產生的應收款項	564,898	559,898
其他	13,619	5,514
	<u>578,517</u>	<u>565,412</u>
減：預期信用損失撥備	(14,563)	(8,035)
應收賬款淨額	<u>563,954</u>	<u>557,377</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2020年，人民幣987.1萬元應收賬款被撤銷(2019年：零)系與新型冠狀病毒疫情相關的租金減免。

對於應收賬款，本集團採用簡化的方法來計算預期信用損失。因此，本集團未追蹤信用風險的變化，而是在每個報告日期，根據整個存續期內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。應收賬款的減值準備變動情況如下：

人民幣千元	2020年	2019年
年初	8,035	15,578
信用損失	16,399	(7,543)
撤銷	(9,871)	—
年末	<u>14,563</u>	<u>8,035</u>

應收賬款淨額的賬齡分析如下：

人民幣千元	2020年	2019年
6個月內	15,224	7,609
6個月至1年	4,900	—
1年至2年	31	517,453
2年至3年	512,226	—
3年以上	31,573	32,315
	<u>563,954</u>	<u>557,377</u>

21. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2020年	2019年
銀行現金	<u>855,234</u>	<u>269,917</u>
現金及現金等價物	855,234	269,917
受限制銀行存款	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>855,234</u>	<u>269,917</u>

銀行現金按照銀行日存款利率的浮動利率計息。

截止2020年12月31日(2019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	2020年	2019年
新加坡元	—	46
人民幣	431,730	246,741
港元	258,015	11,418
美元	165,489	8,442
歐元	<u>—</u>	<u>3,270</u>
	<u>855,234</u>	<u>269,917</u>

22. 計息銀行借貸

全部以人民幣計值的計息銀行借貸之詳情如下：

人民幣千元	2020年	2019年
銀行借貸 — 有抵押	765,380	795,380
銀行借貸 — 無抵押	<u>957,646</u>	<u>1,856,432</u>
	1,723,026	2,651,812
應計利息	<u>1,038</u>	<u>3,388</u>
	<u>1,724,064</u>	<u>2,655,200</u>

計息銀行借貸須按如下償還：

人民幣千元	2020年	2019年
6個月內	988,684	287,122
6個月至9個月	30,000	15,000
9個月至12個月	—	—
1年至2年	65,000	1,647,698
2年至5年	270,000	235,000
5年以上	370,380	470,380
	<u>1,724,064</u>	<u>2,655,200</u>

本集團的計息銀行借貸於截止至2020年12月31日年度按LIBOR+2.2%，HIBOR+2.2%與4.90%的年利率計息（2019年：按LIBOR+2.2%，HIBOR+2.0%，HIBOR+2.2%與4.90%的年利率計息）。

銀行借貸 — 有抵押

於2020年12月31日，人民幣76,641.8萬元（2019年：人民幣79,657萬元）銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2020年12月31日為人民幣14.72億元（2019年：人民幣14.48億元）。

23. 租賃負債

人民幣千元	2020年	2019年
於1月1日	13,315	12,583
新增	26,942	11,498
利息	886	244
支付	<u>(16,294)</u>	<u>(11,010)</u>
於12月31日	<u>24,849</u>	<u>13,315</u>
未來12個月到期分類為流動負債的金額	12,856	6,304
分類為非流動負債的金額	11,993	7,011

24. 應付賬款

人民幣千元	2020年	2019年
應付待售土地開發	197,276	204,932
應付投資物業	110,721	158,879
其他	—	5
	<u>307,997</u>	<u>363,816</u>

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2020年	2019年
1年內	8,282	7,647
1至2年	3,148	254,199
2年以上	296,567	101,970
	<u>307,997</u>	<u>363,816</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	2020年	2019年
薪酬及福利	16,537	20,951
其他借貸應計利息	19,595	12,738
其他應付稅項	21,651	21,640
應付關聯方餘額	4,973	178
應付中介及專業服務費用	10,972	5,901
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) (「同創有限合夥」)的其他借款	97,020	97,020
其他	135,348	152,624
	<u>348,346</u>	<u>353,302</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。
- 應付同創有限合夥的其他借款按年利率7%計息並按要求支付。
- 其他應付款項、應付稅項及應計款項為免息及一般於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	2020年	2019年
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>6,451</u>	<u>3,605</u>
	<u>6,451</u>	<u>3,605</u>

截至2020年末，新城鎮控股持有與東亞銀行簽訂的一份外匯遠期合約（2019年：持有與浦發銀行簽訂的貨幣互換合約）。此類合約並非對沖工具，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	2020年	2019年
來自以下各項的合同負債：		
— 土地開發	420,283	432,156
— 物業管理	<u>4,664</u>	<u>4,396</u>
	<u>424,947</u>	<u>436,552</u>

截至2020年12月31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部分金額。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2020年12月31日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

	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 (第三級)
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)	2020年12月31日	1,116,940	—	1,064,526	52,414
投資物業(附註15)	2020年12月31日	1,472,051	—	—	1,472,051
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)	2020年12月31日	6,451	—	6,451	—

於截至2020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12月31日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

	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 (第三級)
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。

第二層內的資產及負債

用於得出第二層的估值方法如下：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的第二層金融資產包括未上市基金及理財產品。就未上市基金而言，公允價值乃使用人民幣5年以上貸款利率、人民幣無風險利率以及債券違約率等可觀察市場輸入數據而釐定。就理財產品而言，公允價值乃基於報告期末金融機構資產淨值的報價釐定。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的第二層金融負債為外匯遠期合約，其公允價值乃使用可觀察市場輸入數據的遠期匯率及港幣無風險利率釐定。

第三層內的資產及負債

於2020年及2019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	2020年 12月31日	2019年 12月31日
辦公室及零售	收益法	貼現率	7.5%	6.5%, 7.0%
車位	收益法	貼現率	7.5%	3.5%, 4.0%
非上市股權投資	貼現現金流量法	貼現率	7.0%	6.8%
	市場估值法	缺乏市場流通性折讓	30%	30%

重大的非可觀察輸入數據對公允價值的敏感度分析：

辦公室及零售公允價值計量所用的貼現率越高，公允價值越低；

車位公允價值計量所用的貼現率越高，公允價值越低；

非上市股權投資公允價值計量所用的貼現率越高，公允價值越低；

非上市股權投資公允價值計量所用的缺乏市場流通性折讓越高，公允價值越低。

29. 期後事項

無。

管理層討論及分析

a) 本集團於財政年度內的業務發展及於年終的財務狀況的公平審閱：

經營業績

收入

我們的經營業績主要包括土地開發、城鎮化投資和物業租賃。截至2020年12月31日止年度（「**2020年**」），本集團錄得收入人民幣3.92億元，較截至2019年12月31日止年度（「**2019年**」）下降6%，主要由於集團土地開發收入錄得人民幣1,187.3萬元，較去年同期下降6%。2020年錄得城鎮化項目投資收益人民幣2.29億元，包括以攤餘成本計量的債務工具利息收入人民幣2.20億元、投資基金的其他收入為人民幣913.3萬元，較2019年下降21%。2020年因管理的基金到期，未錄得資產及基金管理費收入。2020年錄得投資物業相關收入人民幣1.50億元，包括物業租賃收入人民幣1.19億元、物業管理費收入人民幣3,127.7萬元，因出租率上升及單位租金增加，投資物業相關收入較2019年增加42%。

其他收入

於2020年錄得其他收入人民幣8,432.7萬元，較2019年同期減少了58%，主要歸因於2020年投資物業公允價值收益僅為人民幣1,388.5萬元，較2019年減少了88%。此外，銀行存款利息收入較2019年同期減少人民幣1,672.8萬元，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較2019年減少人民幣747.8萬元，2020年錄得外匯收益淨額人民幣676.5萬元。

銷售成本

於2020年錄得銷售成本人民幣4,086.5萬元，包括土地開發成本人民幣1,181.8萬元及物業管理成本人民幣2,156.6萬元，銷售成本較2019年同期增加32%，主要是由於2020年物業管理服務開支增加53%，此乃資產運營管理服務費用增加所致。

其他開支及金融資產減值虧損

於2020年錄得其他開支及金融資產減值虧損人民幣39,899.9萬元，較2019年同期增加2倍，主要為2020年預期信用損失開支人民幣38,644.6萬元，較2019年同期增長了人民幣25,569.4萬元，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2.6億元所致。

財務成本

於2020年錄得財務成本淨額總額人民幣11,266.5萬元，較2019年同期減少了人民幣5,257.3萬元，主要由於2020年銀行及其他借貸平均結餘減少所致。此乃由於2020年歸還東亞銀行3億港元短期貸款、歸還中國銀行貸款人民幣3,000萬元貸款、歸還建亞4.19億元港元及2,748萬美元貸款。2020年無利息資本化。

分佔合營公司及聯營公司的(虧損)/溢利

於2020年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損為人民幣645.8萬元，其中分佔開元教育基金管理有限公司(「開元教育」)溢利人民幣142.2萬元，分佔國開教育出資開元教育基金LP(「開元基金」)虧損人民幣123.5萬元，分佔南京國英中西建設開發有限公司(「南京國英」)溢利人民幣131.0萬元；其他合營公司及聯營公司大多數處於建設階段，尚未產生穩定的收入。

稅項

於2020年，本集團錄得本年度所得稅費用人民幣4,109.8萬元，該等所得稅主要歸因於i) 當期所得稅費用轉回人民幣587.3萬元；ii) 遞延所得稅費用人民幣2,731.7萬元；及iii) 預扣稅人民幣1,965.4萬元。

財務狀況

於聯營公司的投資

2020年12月31日的餘額較2019年12月31日的餘額增加人民幣7,472.6萬元，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」)新增出資開元基金1,208.2萬美元(等價於人民幣7,948萬元)，增加分佔聯營公司的溢利為人民幣18.7萬元，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虧損為人民幣494.1萬元。

於合營公司的投資

2020年12月31日的餘額較2019年末的餘額減少人民幣738.2萬元，主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣664.5萬元所致。此外，2020年註銷合營公司浙江開聯投資管理有限公司清算對於合營公司的投資影響為人民幣73.7萬元。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

截至2020年12月31日以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)錄得人民幣4.81億元，較2019年末的餘額減少人民幣7.36億元。該減少主要是由於(i)以下人民幣9.92億元以攤餘成本計量的債務工具從非流動資產轉為了流動資產：長春新城汽車項目人民幣1.10億元，長春管廊項目人民幣0.16億元，泰州同泰智能製造產業園區項目人民幣3.05億元，成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目人民幣2.51億元，紹興市十里荷塘綜合運營管理項目人民幣0.02億元，江蘇揚中市高新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；(ii)新增連雲港連島文旅項目投資人民幣2億元，新增國開南京對南京國英的股東借款人民幣4,650萬元；(iii)轉回預期信用損失人民幣267萬元；及(iv)應計利息增加約人民幣700萬元。

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)

2020年12月31日的餘額為人民幣7,268.9萬元，較2019年末的餘額增加人民幣147.2萬元，主要為國開新城於2020年收回城鎮化發展基金投資本金人民幣695萬元，本年度公允價值下降人民幣120.8萬元，以及江蘇紅軟的公允價值增加了人民幣963萬元。

投資物業

2020年12月31日的餘額為人民幣14.72億元，較2019年末的餘額增加了人民幣2,432.2萬元。此乃由於2020年增加投資物業成本人民幣1,043.7萬元以及公允價值上升人民幣1,388.5萬元所致。截至2020年12月31日，武漢楚產業新發展有限公司(「武漢楚光」)的投資物業已全部完工。投資物業的公允價值增值是由於實際完工成本小於預期完工成本，因節約成本而造成的公允價值增加。

使用權資產

2020年12月31日的餘額較2019年末的餘額增加了人民幣1,374萬元，這主要是因為2020年增加人民幣2,693.6萬元租賃辦公樓事項，以及2020年使用權資產折舊人民幣1,319.6萬元所致。

其他應收款項

2020年12月31日的餘額較2019年末的餘額下降人民幣5,047.5萬元(詳見附註19)，主要是由於2020年新增計提預期信用損失撥備人民幣4,636.8萬元。

2020年新增計提應收無錫項目往來款預期信用損失撥備人民幣1,401萬元、全額計提應收已處置附屬公司款項預期信用損失撥備人民幣2,438.4萬元。此外，調增其餘處於預期信用損失第1階段的其他應收賬款的預期損失率。

應收賬款

2020年12月31日的餘額較2019年末的餘額增加人民幣657.7萬元(詳見附註20)。主要是由於新增應收政府的管理費人民幣500萬元，武漢楚光投資物業新增應收租金及物業管理費等人民幣810.4萬元，調增應收賬款的預期損失率，計提預期信用損失準備增加人民幣652.8萬元所致。此外，因武漢楚光投資物業在新型冠狀病毒疫情期間為裙樓商戶減免租金人民幣987.1萬元，該應收賬款被撇銷。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

2020年12月31日的餘額為人民幣9.53億元，較2019年末的餘額減少人民幣9.95億元人民幣，這主要是因為人民幣9.92億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16.64億元的債務工具到期收回，並調整預期信用損失人民幣3.23億元，主要由於2020年本集團對處於預期信用損失第3階段的以攤餘成本計量的債務工具進一步計提預期信用損失撥備：2020年新增計提中科院南昌科技園區項目預期信用損失人民幣2.60億元、長春汽車新城項目人民幣0.53億元、秦皇島項目人民幣0.05億元、長白山天池古街項目人民幣0.05億元。

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)

2020年12月31日的餘額為人民幣10.44億元，此乃由於本集團購買浦發銀行、交通銀行、工商銀行理財產品(詳見附註14)。

其他流動資產

2020年12月31日的餘額為人民幣1,250.3萬元，此主要為中國內地增值稅抵扣稅額所致。

計息銀行借貸

2020年12月31日的餘額較2019年末的餘額減少人民幣9.31億元，此乃主要由於2020年歸還東亞銀行3億港元短期貸款、歸還中國銀行貸款人民幣3,000萬元、歸還建亞4.19億元港元及2,748萬美元。

應付賬款

2020年12月31日的餘額較2019年末的餘額減少人民幣5,581.9萬元，主要歸由於上海金羅店支付土地開發款項人民幣184.8萬元，沈陽李相支付土地開發工程款人民幣580.9萬元，以及武漢楚光支付建築開支人民幣4,815.8萬元所致。

其他應付賬款及應計賬款

2020年12月31日的餘額較2019年末的餘額減少人民幣495.6萬元。該變動主要是支付開元基金出資款人民幣2,496萬元，應付薪酬及福利減少人民幣441.4萬元，應付同創有限合夥的股東借款利息人民幣685.7萬元，應付中介及專業服務費用增加人民幣507.1萬元。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

2020年12月31日的結餘較2019年末的餘額增加了人民幣284.6萬元，此乃由於新城鎮控股持有與東亞銀行簽訂的一份外匯遠期合約，該合約於2020年12月31日公允價值為人民幣645.1萬元（詳見附註26）。

現金及銀行結餘

整體而言，期內現金及現金等價物較2019年末增加人民幣5.85億元，於2020年12月31日的結餘為人民幣8.55億元，主要歸因於2020年全年經營活動款項流出淨額人民幣0.13億元、投資活動款項流入淨額人民幣16.69億元及融資活動款項流出淨額人民幣10.42億元所致。

2020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18.3%，與2019年12月31日（34.8%）相比有所減少，主要是由於2020年本集團歸還大量銀行借貸，期末銀行借貸餘額較2019年末減少而2020年現金及現金等價物增加所致。

b) 自上一財務年度完結起所發生之影響本集團的重要事件詳情：

2020年，國際形勢複雜且產生重大影響，國內改革發展也進入攻堅階段，特別是受到新型冠狀病毒疫情的衝擊，年初各行業生產情況均受到嚴重影響，國內生產總值（「GDP」）增速在2020年第一季度一度同比下降6.8%。在國家統籌新型冠狀病毒疫情防控，積極恢復經濟社會發展的堅定不移努力下，全年國內生產總值首次突破100萬億元人民幣，同比增長2.3%，成為2020年全球經濟增長的主要經濟體。特別是2020年第四季度國內生產總值恢復到同比增長6.5%的水準，展現出國家經濟發展的強大韌性。

面對國內外複雜多變的形勢，本集團著重貫徹國家民生改善方面政策，深入探索及佈局民生改善領域的業務，在教育、旅遊、康養等領域進行深耕，並取得了積極進展。

教育板塊，集團參與發起設立的開元教育獲得英國萊爵公學在大中華區的辦學授權，並先後簽約落地南京與張家港兩所雙語學校。截止2020年底，南京「博頌·萊爵」學校的幼稚園及小學在讀學員近百人，同時正在加快推進學校第二期工程建設；張家港學校也已正式全面開工建設，幼稚園建築於2020年底完成結構性封頂。除此之外，本集團在北京、深圳等經濟發達區域積極佈局，儲備潛在項目，為後續發展奠定良好基礎。

產業板塊，2020年，湖北作為全國新冠疫情最為嚴重、疫情管控時間最長的省份，受到生產停滯、需求萎縮不暢等一系列疫情影響，其中武漢在一季度地區生產總值同比下降40.5%。集團位於武漢光谷的楚光產業寫字樓項目，在做好全面疫情防控工作，確保寫字樓環境運行安全及租戶人員健康的前提下，採取科學管理手段，加強物業管理水準，提升運營品質。同時，公司全力支援武漢區域復工複產，與符合稅費減免政策的租戶簽署補充協議，以減輕租戶經濟壓力。截至2020年底，武漢楚光產業寫字樓出租率超過98%，商業店鋪出租率超過82%，項目利潤實現正增長。

固定收益板塊，在複雜多變的國內外經濟環境和新型冠狀病毒疫情的雙重影響下，集團在部分區域的固定收益投資出現信用風險上升，投資組合風險增加等情況。集團加速固定收益類投資回收並增大對潛在風險項目化解力度，回收部分項目資金。針對投資餘額較大的中科院南昌科技園等潛在高風險項目，集團採取多種手段進行溝通與斡旋。截至2020年底，扣除潛在高風險項目的減值準備後，集團固定收益類投資組合規模約為12.7億元人民幣。剔除風險項目後，其他項目按照合約取得稅前年化保證投資收益約為1.27億元人民幣，平均年化稅前收益率約為10.7%。

於2020年12月17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）、江蘇省建築工程集團第一工程有限公司（「**江蘇省建一公司**」）（江蘇省建築工程集團有限公司（「**江蘇省建**」）的全資附屬公司）與南京國英（「**合營企業**」）訂立貸款協議，據此，國開南京及江蘇省建一公司各自同意分別向合營企業借出本金額為人民幣22,500,000元（總計人民幣45,000,000元）的貸款。合營企業主要從事於興建及發展南京的國際學校，其由本集團擁有50%股權並由江蘇省建一公司擁有50%股權。

於2021年1月21日，國開新城(北京)資產管理有限公司(「**國開新城**」)(本公司的間接全資附屬公司)、江蘇省建與中國農業銀行股份有限公司(「**銀行**」)訂立擔保，據此，國開新城及江蘇省建同意就銀行授予合營企業最多人民幣500,000,000元的貸款融資準時到期付款作出擔保。更多詳情，請參閱本公司日期為2021年1月21日及2021年1月27日的公告。

先前於2019年7月8日，國開南京與合營企業訂立貸款協議，且國開南京同意向合營企業借出本金額為人民幣70,000,000元的貸款。於同日，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訂立擔保，且國開新城及國開南京同意就銀行授予合營企業最多人民幣200,000,000元的貸款融資準時到期付款作出擔保。更多詳情，請參閱本公司日期為2019年7月8日的公告。

c) 本集團未來可能的業務發展：

展望2021年，集團將持續降低並控制新型冠狀病毒疫情的影響，同時對潛在高風險項目持續跟蹤，制定化解方案，穩定推進公司存量項目，尋求優質項目運營機會，擴大項目儲備。

繼續推動教育板塊發展，提升管理水平。加快推進現有學校項目的建設與籌辦，形成和強化在教育板塊K12領域核心產品及理念，加快實現項目的穩定現金回流和盈利貢獻。積極拓展新項目，繼續實現爭取北京、深圳等新的輕資產運營項目的落地，實現優化的輕資產品牌輸出模式，樹立集團教育品牌的一線城市標桿項目。同時，深入解讀貫徹國家政策，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，創造現金流及收入，做好項目的投後管理及風險管控。

本集團將繼續在挑戰中穩健尋求業務機會，堅持業務轉型戰略，配合國家方針政策以市場為導向，聚焦民生改善領域，穩步推動公司高質量發展，長久持續地為股東創造價值。

謝辭

董事會謹借此機會對本集團之戰略投資者和各位股東的信任和支持深表謝意，並對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工在充滿挑戰的一年間的團隊精神及忠誠服務表示由衷的感激。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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

企業管治

於本年度，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2020年6月24日舉行的本公司股東週年大會（「2020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2020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2020年12月31日，本集團有101名僱員（2019年：121名）。於本年度，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣5,272.1萬元（2019：人民幣5,515.3萬元）。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

司已採納一項購股權計劃(「該計劃」)以向合資格參與人士授出購股權，而該計劃已於2020年9月2日到期。本集團亦為員工提供及安排在職培訓。

末期股息

董事會建議不會就本年度向股東派付末期股息(2019年：本公司每股普通股0.0044港元)。

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)和香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司的2020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，2021年2月26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。