



China New Town Development Company Limited

中國新城鎮發展有限公司

股份代號：1278

推進城鎮化投資建設

勳力同心
逐夢前行

中期報告 2021

目錄

2	公司資料	13	中期合併現金流量表
4	項目一覽	15	中期合併權益變動表
7	集團財務摘要	16	財務報表附註
8	中期合併損益及 綜合收益表	42	管理層討論及分析
10	中期合併財務狀況表	49	補充資料



董事會

執行董事

劉賀強先生 (行政總裁)

楊美玉女士

施冰先生

非執行董事

左坤先生 (主席)

李耀民先生 (副主席)

韋東政先生

王建剛先生

獨立非執行董事

陳頌國先生

(首席獨立非執行董事)

江紹智先生

張浩先生

葉怡福先生

審計委員會

陳頌國先生 (主席)

張浩先生

葉怡福先生

提名委員會

葉怡福先生 (主席)

陳頌國先生

江紹智先生

薪酬委員會

江紹智先生 (主席)

陳頌國先生

葉怡福先生

公司秘書

曾若詩女士

業務地址

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

8203B-04A室

電話：(852) 3643 0200

傳真：(852) 3144 9663

網址：www.china-newtown.com

註冊辦事處

2/F, Palm Grove House

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

英屬維京群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

公司資料

法律顧問

史密夫斐爾律師事務所

富而德律師事務所

Winston & Strawn LLP

金杜律師事務所

中倫文德律師事務所

中倫律師事務所

獨立核數師

安永會計師事務所

(於《財務匯報局條例》下的註冊公眾
利益實體核數師)

香港中環添美道1號中信大廈22樓

核數師委任日期：2007年11月20日

主管合夥人：張秉賢先生

自2020年8月11日起

已上市交易所

香港聯合交易所有限公司

股份名稱：中國新城鎮

股份代號：1278

每手股數：2,500股

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司

中國農業銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

上海羅店新鎮項目(擁有72.63%權益)

- 總佔地面積6.80平方公里(「平方公里」)。
- 位於寶山區，地鐵7號線(兩個站位於羅店)連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程。
- 2018年底，集團與上海寶山區政府簽訂了新的合作協議，約定後續新的合作模式。
- 2020年12月，上海金羅店項目的羅店東部H-06地塊在12月末掛牌上市，並於2021年2月份順利成交。

武漢光谷新發展國際中心項目(擁有66.4%權益)

- 項目總樓面面積172,496平方米(「平方米」)，其中地面以上建築面積116,978平方米。
- 武漢光谷高新開發區是全國知名的光電子及半導體產業基地，符合公司開發集成電路產業物業的戰略方向。
- 2019年已基本完成寫字樓和商業物業的招租工作，目前出租情況良好，入選武漢長江日報和武漢市經濟及信息化局等單位評選的首批「產業新地標」項目。

項目一覽

南京萊爵雙語學校項目

- 項目佔地面積122,233.96平方米。
- 位於南京江寧區麒麟科技創新園，麒麟科創園(生態科技城)是江蘇省高新技術產業開發區，是中華人民共和國(「中國」)智慧城市試點和江蘇省科技服務示範區。園區目前已經形成智能製造、大數據、節能環保、新材料等新型產業。富力科技園、神州數碼信息服務產業基地、江蘇有線總部及網絡中心、中石化麒麟信息技術服務基地等一批龍頭項目已經落戶園區。
- 公司的全資子公司國開教育有限公司(「國開教育」)參與發起設立的開元教育基金LP已與英國百年名校萊爵公學(Reigate Grammar School)簽署《戰略合作框架協議》，擬開展在大中華地區長期的獨家運營辦學合作，國開教育亦將萊爵品牌引入南京麒麟雙語學校，提供覆蓋K-12的雙語教學課程。
- 學校已獲得小學及初中辦學牌照，幼兒園與小學已正式開學。

北京門頭溝區軍莊鎮項目

- 門頭溝區位於北京西部，與北京著名的國家級旅遊景點香山相連，為北京西部生態涵養區的重要組成部分。軍莊鎮位於門頭溝東北、香山西麓，鎮域形成「一鎮四村」產業格局，基於該項目獨特的地理位置，結合其空間特色，將開發建設為集文化科創、生態醫養、旅遊休閒、教育疏解等功能為一體的綜合產業產業園區，打造將文化科創與綠色產業發展相結合的創新小鎮。
- 本集團已與北京萬科企業有限公司合資成立項目公司(持有50%股權)，將獲獨家授權負責東區項目的整體開發經營。項目公司將從相關村集體繼續承包農用地，並通過村合作社以村企合作方式開發運營集體建設用地。

南京雨花台區鐵心橋物業開發項目

- 總佔地面積23,475.91平方米。
- 位於南京市雨花台區，毗鄰軟件谷。軟件谷是中國最大的通訊軟件產業研發基地及首個千億級軟件產業基地。
- 本項目擬打造集高端辦公樓、綜合商業及精品公寓於一體的綜合體，規劃總面積約12萬平方米。未來該項目將至少有2萬平方米寫字樓及3.5萬平方米商業用於長期持有運營。
- 本公司已與明發集團南京房地產開發有限公司合資成立項目公司(持股49%)，是繼南京雨花台區兩橋項目後，在該區域投資開發的又一個大型物業項目。項目建成後，公司將獲得物業出售及租金收益，以及商業、辦公樓作為物業資產長期投資。

瀋陽李相項目(擁有100%權益)

- 佔地面積20.55平方公里。
- 位於東陵區，非常鄰近瀋陽市中心及毗鄰瀋陽桃仙國際機場。
- 位於大渾南社區，根據政府策略性計劃，其將會轉型為「新中心、新地標、新樞紐及新動力」。

集團財務摘要

截至2021年
6月30日
止六個月
(未經審核)

營業收入(人民幣千元)	238,059
營業費用(人民幣千元)	(104,396)
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	126,713
每股基本溢利(人民幣元)	0.0118

中期業績

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」或「中國新城鎮」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期合併財務報表連同2020年同期之比較數字。董事會審計委員會(「審計委員會」)已審閱報告期間之未經審核中期財務報表。

中期合併損益及綜合收益表

截至2021年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣(「人民幣」)千元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
經營收入		238,059	246,068
收入	5	142,140	208,599
其他收入	6	95,919	37,469
營業費用		(104,396)	(180,188)
銷售成本	7	(22,803)	(14,503)
銷售及管理費用	7	(42,983)	(49,846)
財務成本	8	(28,771)	(65,427)
其他開支	9	(9,839)	(50,412)
經營溢利		133,663	65,880
分佔合營公司及聯營公司的 收益/(虧損)		4,371	(9,834)
除稅前溢利		138,034	56,046
所得稅	10	(11,321)	(21,104)
期內溢利		126,713	34,942
其他綜合虧損			
其他綜合虧損以後期間重分類為損益：			
分佔聯營公司其他綜合虧損		(1,570)	(382)
期內其他綜合虧損，扣除稅項		(1,570)	(382)
期內綜合收益總額，扣除稅項		125,143	34,560

中期合併損益及綜合收益表

截至2021年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣(「人民幣」)千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
附註	(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔溢利：		
母公司權益擁有人	114,557	34,924
非控股權益	12,156	18
	<u>126,713</u>	<u>34,942</u>
以下人士應佔綜合收益總額：		
母公司權益擁有人	112,987	34,542
非控股權益	12,156	18
	<u>125,143</u>	<u>34,560</u>
母公司普通股權持有人應佔每股溢利 (每股人民幣元)：		
期內每股基本及攤薄溢利	12 0.0118	0.0036

中期合併財務狀況表

2021年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

本集團		
	2021年 6月30日	2020年 12月31日
附註	(未經審核)	(經審核)
資產		
非流動資產		
於聯營公司的投資	143,124	138,746
於合營公司的投資	211,630	213,208
攤餘成本計量的債務工具	349,674	480,591
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產	68,773	72,689
投資物業	1,472,051	1,472,051
物業、廠房及設備	11,025	11,832
使用權資產	24,499	30,910
其他資產	6,053	10,356
非流動資產總額	2,286,829	2,430,383
流動資產		
待售土地開發	886,979	886,299
預付款項	1,681	1,672
其他資產	12,899	12,503
其他應收款項	658,877	663,537
應收賬款	52,830	563,954
攤餘成本計量的債務工具	600,598	953,430
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產	1,340,839	1,044,251
現金及銀行結餘	594,413	855,234
流動資產總額	4,149,116	4,980,880
資產總額	6,435,945	7,411,263

中期合併財務狀況表

2021年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	本集團		
	2021年	2020年	
	6月30日	12月31日	
	附註	(未經審核)	(經審核)
權益及負債			
權益			
以下應佔：			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本		4,070,201	4,070,201
其他儲備		607,839	607,839
其他綜合虧損		(5,411)	(3,841)
累計虧損		(615,362)	(729,919)
		<u>4,057,267</u>	<u>3,944,280</u>
非控股權益		455,268	443,112
權益總額		<u>4,512,535</u>	<u>4,387,392</u>
非流動負債			
計息銀行借貸	21	718,880	705,380
遞延稅項負債		95,433	93,195
租賃負債	22	5,955	11,993
其他負債		6,438	6,515
非流動負債總額		<u>826,706</u>	<u>817,083</u>

中期合併財務狀況表

2021年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

		本集團	
		2021年	2020年
		6月30日	12月31日
	附註	(未經審核)	(經審核)
流動負債			
計息銀行借貸	21	40,435	1,018,684
應付賬款	23	210,653	307,997
其他應付款項及應計款項	24	333,187	348,346
預收款項		12,630	16,447
應付股息		518	538
當期所得稅負債		70,522	70,522
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	25	—	6,451
租賃負債	22	12,563	12,856
合約負債	26	416,196	424,947
流動負債總額		1,096,704	2,206,788
負債總額		1,923,410	3,023,871
權益及負債總額		6,435,945	7,411,263
流動資產淨額		3,052,412	2,774,092
資產總額減流動負債		5,339,241	5,204,475

中期合併現金流量表

截至2021年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動現金流量		
除稅前溢利	138,034	56,046
經調整：		
金融資產減值(轉回)/虧損	(63,899)	38,695
物業、廠房及設備折舊	881	963
使用權資產折舊	6,411	6,584
攤餘成本計量的債務工具之利息和其他 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	(53,721)	(149,383)
無形資產攤銷	171	170
處置物業、廠房及設備收益	—	(9)
分佔合營公司及聯營公司的(收益)/虧損	(4,371)	9,834
銀行存款利息收入	(3,940)	(1,475)
租賃負債利息開支	293	524
銀行及其他借貸利息開支	28,771	65,427
匯兌虧損	5,155	11,106
營運資本調整前經營溢利	34,066	8,805
待售土地開發增加	(680)	(732)
預付款項增加	(9)	(1,715)
其他應收款項及其他資產減少/(增加)	4,728	(3,053)
應收賬款減少/(增加)	521,780	(4,809)
預收款項減少	(3,817)	(5,608)
應付賬款及其他應付款項減少	(114,892)	(13,164)
合約負債減少	(8,751)	(2,463)
	432,425	(22,739)
已付所得稅	(6,422)	(21,949)
經營活動現金流入/(流出)淨額	426,003	(44,688)

中期合併現金流量表

截至2021年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至6月30日止六個月

	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(81)	(107)
出售物業、廠房及設備之所得款項	7	47
投資物業之資本支出	(9,165)	(13,715)
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	(315,000)	(16,151)
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	4,768	7,750
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產之收益	35,595	15,800
已收銀行存款利息	3,940	1,475
撥回攤餘成本計量的債務工具之所得款項	532,834	556,191
已收攤餘成本計量的債務工具之利息	58,551	145,650
於合營公司及聯營公司的投資	—	(24,104)
投資活動現金流入淨額	311,449	672,836
融資活動現金流量		
循環貸款融資費用	—	(5,896)
償還銀行借貸	(964,753)	(596,257)
已付利息	(25,003)	(63,364)
已付股息	(14)	—
租賃負債費用	(6,624)	(9,407)
融資活動現金流出淨額	(996,394)	(674,924)
現金及現金等價物減少淨額	(258,942)	(46,776)
匯率變化對現金及現金等價物的影響	(1,879)	742
期初現金及現金等價物	855,234	269,917
期末現金及現金等價物	594,413	223,883

中期合併權益變動表

截至2021年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至2021年6月30日止六個月

	母公司權益持有人應佔權益					非控股 權益	權益總額
	股本	其他儲備	外幣報表 折算儲備	累計虧損	合計		
於2020年12月31日	4,070,201	607,839	(3,841)	(729,919)	3,944,280	443,112	4,387,392
期內溢利	—	—	—	114,557	114,557	12,156	126,713
其他綜合虧損	—	—	(1,570)	—	(1,570)	—	(1,570)
綜合(虧損)/收益總額	—	—	(1,570)	114,557	112,987	12,156	125,143
於2021年6月30日	4,070,201	607,839	(5,411)	(615,362)	4,057,267	455,268	4,512,535

截至2020年6月30日止六個月

	母公司權益持有人應佔權益					非控股 權益	權益總額
	股本	其他儲備	外幣報表 折算儲備	累計虧損	合計		
於2019年12月31日	4,070,201	607,839	1,100	(440,034)	4,239,106	440,352	4,679,458
期內溢利	—	—	—	34,924	34,924	18	34,942
其他綜合虧損	—	—	(382)	—	(382)	—	(382)
綜合(虧損)/收益總額	—	—	(382)	34,924	34,542	18	34,560
股息	—	—	—	(38,960)	(38,960)	—	(38,960)
於2020年6月30日	4,070,201	607,839	718	(444,070)	4,234,688	440,370	4,675,058

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合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板上市。因此，本公司曾經在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。2017年2月17日自願從新交所摘牌。

本公司連同其附屬公司(「**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，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，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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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%。

2021年6月11日，國開國際控股與無錫市交通產業集團有限公司(「無錫交通」)及無錫交通的全資附屬公司錫通國際(香港)控股有限公司(「錫通國際」)簽署了關於本公司約29.99%股份之股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)，據此，國開國際控股同意向錫通國際轉讓其所持本公司2,917,000,000股的股份(「轉讓股份」)，佔本公司已發行股份的約29.99%(「本次股份轉讓」)。本次股份轉讓後，受讓方錫通國際將成為本公司第一大股東。本次股份轉讓尚待無錫交通就其簽署股份轉讓協議、履行該協議項下的義務，以及完成該協議項下的交易(包括但不限於受讓轉讓股份和支付全部轉讓價款)取得相應的國資監管部門的批准，並且完成中國內地企業境外直接投資所需的來自中國商務部、國家發展和改革委員會以及中國國家外匯管理局(或前述機構的本地分支)的政府手續，尚存在一定的不確定性。

2. 編製準則

本集團在報告期內未經審核的中期簡明合併財務報表(「財務報表」)已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒布的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製而成。

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

(a) 合併基準

財務報表包括本公司及其附屬公司截至2021年6月30日的未經審核的中期財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構化主體)。當本集團對參與被投資公司業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，本集團於下列情況下對被投資公司擁有控制權，當且僅當本集團：

- (a) 可對被投資公司行使權力(即給予目前能夠指揮被投資公司相關活動之現有權利)
- (b) 從參與被投資公司之業務獲得或有權獲得可變回報
- (c) 有能力藉對被投資公司行使其權力而影響其回報

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

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

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

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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

財務報表乃根據國際會計準則（「國際會計準則」）第34號中期財務報告編製。本集團按持續經營基準編製財務報表。董事認為並無重大不明朗因素可能導致對此假設產生重大疑慮。彼等判斷可合理預期本集團有足夠資源應付於可預見將來且至少報告期末起計12個月的持續經營。

財務報表不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，並應與本集團截至2020年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

編製財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2020年12月31日止年度財務報表所遵循的會計政策一致，惟採用自2021年1月1日起生效的新準則除外。本集團並無提早採用任何其他已頒佈但尚未生效的標準、詮釋或修訂。

本集團於2021年首次採用多項修訂，但對財務報表並無重大影響。

利率基準改革 — 第2階段：國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本
當銀行同業拆息（IBOR）近乎被替代無風險利率（RFR）取代時，該等修訂提供臨時寬免以解決財務報告的影響。

該等修訂包括以下實用權宜之計：

- 要求將改革直接要求的合約變更或現金流量變更視為浮動利率變更（即市場利率變更）的實用權宜之計。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

- 允許IBOR改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。
- 為實體提供暫時豁免規定，當企業將某項無風險利率工具指定為對風險成份的套期時，無需滿足可單獨識別要求。

該等修訂於2021年1月1日或之後開始的年度期間有效，且准許提早應用。本集團自其生效日期起採納該等修訂。該等修訂對財務報表並無重大影響。

2021年6月30日之後的Covid-19相關租金寬減 — 國際財務報告準則第16號的修訂

於2021年3月，國際會計準則理事會對國際財務報告準則第16號實際的權宜方法之條件作出修訂，使承租人免於因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的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。

修訂後，實際的權宜方法現適用於租金寬減，乃由於租賃付款的任何租金寬減僅會影響起初於2022年6月30日或之前到期的款項，惟其他應用實際權宜方法的條件獲達成。

該等修訂於2021年4月1日或之後開始的年度期間有效。本集團於2021年4月1日採納該等修訂。該等修訂對財務報表並無重大影響。

4. 經營分部資料

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

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施、建設公共配套設施；
- 城鎮化投資分部，負責投資新城鎮項目；
- 物業租賃分部，提供投資物業的物業租賃服務；及
- 其他分部，包括提供其他服務。

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

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2021年及2020年6月30日止六個月的銷售及溢利資料：

人民幣千元	截至2021年6月30日止六個月 (未經審核)					合計
	土地開發	城鎮化開發	物業租賃	其他	調整及對銷	
分部業績						
對外銷售額	8,035	53,721	80,384	—	—	142,140
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	8,035	53,721	80,384	—	—	142,140
分部溢利	8,188	93,466	62,968	2,183	—	166,805
財務成本					(28,771) ¹	(28,771)
除所得稅前溢利						138,034

¹ 各經營分部的溢利並不包括財務成本人民幣2,877.1萬元。

人民幣千元	截至2020年6月30日止六個月 (未經審核)					合計
	土地開發	城鎮化開發	物業租賃	其他	調整及對銷	
分部業績						
對外銷售額	1,392	149,383	57,824	—	—	208,599
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	1,392	149,383	57,824	—	—	208,599
分部(虧損)/溢利	(1,497)	1,863	39,473	81,634	—	121,473
財務成本					(65,427) ¹	(65,427)
除所得稅前溢利						56,046

¹ 各經營分部的溢利並不包括財務成本人民幣6,542.7萬元。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2021年6月30日及2020年12月31日的資產及負債資料：

	城鎮化				調整及	合計
	土地開發	開發	物業租賃	其他	對銷	
資產						
2021年6月30日 (未經審核)	1,158,525	2,982,231	1,669,552	625,637	-	6,435,945
2020年12月31日 (經審核)	1,669,687	3,725,576	1,644,940	371,060	-	7,411,263
負債						
2021年6月30日 (未經審核)	604,595	43,034	166,660	183,851	925,270 ¹	1,923,410
2020年12月31日 (經審核)	704,143	66,354	180,591	185,002	1,887,781 ¹	3,023,871

¹ 於2021年6月30日，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負債、人民幣75,931.5萬元的計息銀行借貸及人民幣9,543.3萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

於2020年12月31日，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負債、人民幣172,406.4萬元的計息銀行借貸及人民幣9,319.5萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

5. 收入

人民幣千元	附註	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)
土地開發	(a)	8,035	1,392
物業管理	(a)	18,007	13,434
客戶合同收入	(a)	26,042	14,826
租金收入		62,377	44,390
攤餘成本計量的債務工具利息收入	(b)	48,953	141,633
其他	(c)	4,768	7,750
其他來源收入		116,098	193,773
收入總額		142,140	208,599

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(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：

人民幣千元	截至2021年6月30日止六個月(未經審核)		合計
	土地開發	物業租賃	
分部			
商品或服務類型			
土地開發	8,035	—	8,035
物業管理	—	18,007	18,007
與客戶簽訂的合同收入			
總額	8,035	18,007	26,042
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	8,035	18,007	26,042

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

人民幣千元	截至2020年6月30日止六個月(未經審核)		合計
	土地開發	物業租賃	
分部			
商品或服務類型			
土地開發	1,392	—	1,392
物業管理	—	13,434	13,434
與客戶簽訂的合同收入			
總額	1,392	13,434	14,826
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	1,392	13,434	14,826

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(b) 攤餘成本計量的債務工具利息收入呈列如下：

人民幣千元	截至2021年	截至2020年
	6月30日	6月30日
	止六個月	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	13,691	13,842
江蘇揚中市高新技術科創園一期建設項目	10,487	10,603
連雲港連島文旅項目	8,063	—
宿遷洋河生物科技產業園區項目	5,583	5,429
高郵PPP項目	4,364	7,099
泰州同泰智能製造產業園區項目	2,291	16,123
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	—	17,824
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	—	17,424
江蘇泰州市新能源產業園項目	—	13,823
山東青州彌河綜合治理項目	—	11,038
揚州高郵國家農業科技園區項目	—	8,017
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	—	2,910
連雲港吳海科研大廈項目	—	2,385
其他項目	4,474	15,116
	48,953	141,633

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(c) 其他詳情如下：

	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
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」)	4,768	7,750

6. 其他收入

	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
銀行存款利息收入	3,940	1,475
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(虧損)/收益淨額	(15,876)	14,889
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	35,595	14,788
信用損失轉回	63,899	—
其他	8,361	6,317
	95,919	37,469

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

7. 按性質分類的開支

人民幣千元	截至2021年	截至2020年
	6月30日	6月30日
	止六個月	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)
土地開發成本	8,035	1,392
物業、廠房及設備折舊	881	963
使用權資產折舊	6,411	6,584
僱員福利	18,138	22,050
能源費用	4,623	2,393
廣告費用	1,283	1,525
租賃費用	736	918
物業管理服務開支	10,479	6,733
中介及專業服務費用	2,049	2,335
其他稅費及附加	5,383	6,104
其他費用	7,768	13,352
銷售成本、銷售及管理費用總額	65,786	64,349

8. 財務成本

人民幣千元	截至2021年	截至2020年
	6月30日	6月30日
	止六個月	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸利息	28,478	64,903
租賃負債利息	293	524
減：資本化利息	—	—
	28,771	65,427

2021年上半年及2020年上半年的借貸成本無資本化。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

9. 其他開支

人民幣千元	截至2021年	截至2020年
	6月30日	6月30日
	止六個月	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)
外匯虧損淨額	5,155	11,106
銀行手續費	1,206	564
信用損失	—	38,695
其他	3,478	47
	9,839	50,412

10. 所得稅

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

本公司為於英屬維京群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團於報告期間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% (2020年：25%)所得稅率繳納所得稅。

中國內地預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者所宣派的股息須繳納10%預扣稅。有關規定於2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後的溢利。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司於2008年1月1日起賺取的溢利所宣派及匯出中國的股息繳納預扣稅。

根據中國企業所得稅法，倘本集團的成員不是中華人民共和國管轄內的稅務居民，在中國內地取得的收入須繳納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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

所得稅的主要部分為：

	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
所得稅扣除：		
即期所得稅	6,422	—
遞延稅項	2,238	5,694
預扣稅	2,661	15,410
損益賬內呈報之所得稅扣除	11,321	21,104

11. 股息

董事會決議不宣派報告期間之任何中期股息(2020年：無)。

12. 每股溢利

每股基本溢利金額以母公司普通股權持有人截至2021年及2020年6月30日止期間應佔溢利為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄溢利所用的溢利及股份數據：

	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	114,557	34,924
用於計算每股基本及攤薄溢利的加權平均普通股數目	9,726,246,417	9,726,246,417
每股基本和攤薄後溢利(人民幣元)	0.0118	0.0036

於報告期間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

13. 攤餘成本計量的債務工具

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	251,000	251,000
江蘇揚中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	200,000
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	20,000
泰州同泰智能製造產業園區項目	—	291,533
高郵PPP項目	—	136,300
其他項目	166,775	276,909
	1,345,775	1,883,742
應計利息	18,053	27,651
	1,363,828	1,911,393
減：預期信用損失準備	(413,556)	(477,372)
	950,272	1,434,021
未來12個月到期分類為流動資產的金額	600,598	953,430
分類為非流動資產的金額	349,674	480,591

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
— 基金	16,359	20,275
— 理財產品	1,340,839	1,044,251
— 權益工具	52,414	52,414
	<u>1,409,612</u>	<u>1,116,940</u>

15. 投資物業

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
於報告期初／年初	1,472,051	1,447,729
隨後開支	—	10,437
公允價值增加收益	—	13,885
於報告期末／年末	<u>1,472,051</u>	<u>1,472,051</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)

16. 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
添置	26,936	—	—	26,936
於2020年12月31日	50,839	1,425	2,238	54,502
添置	—	—	—	—
於2021年6月30日	50,839	1,425	2,238	54,502
累計折舊				
於2020年1月1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
報告期內撥備	6,121	211	79	6,411
於2021年6月30日	28,313	1,297	393	30,003
賬面淨值				
於2020年1月1日	14,157	932	2,081	17,170
於2020年12月31日	28,647	339	1,924	30,910
於2021年6月30日	22,526	128	1,845	24,499

17. 待售土地開發

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
按成本及可變現淨值較低者為準：		
中國內地－瀋陽李相新城現代農業有限公司	886,979	886,299

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

18. 其他應收款項

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
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	18,132
應收上置控股之款項	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	488,161	487,743
其他	38,447	43,557
	<u>730,247</u>	<u>734,939</u>
減：預期信用損失準備	(71,370)	(71,402)
其他應收款項淨額	<u>658,877</u>	<u>663,537</u>

19. 應收賬款

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
待售土地開發產生的應收款項	44,718	564,898
其他	12,019	13,619
	<u>56,737</u>	<u>578,517</u>
減：預期信用損失準備	(3,907)	(14,563)
應收賬款淨額	<u>52,830</u>	<u>563,954</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)

應收賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
6個月內	4,002	15,224
6個月至1年	12,355	4,900
1年至2年	4,900	31
2年至3年	—	512,226
3年以上	31,573	31,573
	<u>52,830</u>	<u>563,954</u>

20. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
銀行現金	<u>594,413</u>	<u>855,234</u>
現金及現金等價物	594,413	855,234
受限制銀行存款	—	—
	<u>594,413</u>	<u>855,234</u>

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
人民幣	561,680	431,730
港元	4,381	258,015
美元	28,352	165,489
	<u>594,413</u>	<u>855,234</u>

21. 計息銀行借貸

全部以人民幣計值的計息銀行借貸的有關詳情如下：

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
銀行借貸－有抵押	758,380	765,380
銀行借貸－無抵押	—	957,646
	758,380	1,723,026
應計利息	935	1,038
	759,315	1,724,064

計息銀行借貸須按如下償還：

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
6個月內	7,935	988,684
6個月至9個月	32,500	30,000
9個月至12個月	—	—
1年至2年	73,500	65,000
2年至5年	297,500	270,000
5年以上	347,880	370,380
	759,315	1,724,064

本集團的計息銀行借貸於報告期間按4.44%的年利率計息(2020年：按LIBOR + 2.2%，HIBOR + 2.2%與4.90%的年利率計息)。

銀行借貸－有抵押

於2021年6月30日，人民幣75,931.5萬元(2020年12月31日：人民幣76,642.0萬元)的銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2021年6月30日為人民幣14.72億元。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

22. 租賃負債

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
於報告期初／年初	24,849	13,315
新增	—	26,942
利息開支	293	886
支付	(6,624)	(16,294)
於報告期末／年末	18,518	24,849
未來12個月到期分類為流動負債的金額	12,563	12,856
分類為非流動負債的金額	5,955	11,993

23. 應付賬款

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
應付待售土地開發款項	109,097	197,276
應付投資物業款項	101,556	110,721
	210,653	307,997

應付賬款為不計息。

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
1年內	5,137	8,282
1年至2年	3,701	3,148
2年以上	201,815	296,567
	210,653	307,997

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

24. 其他應付款項及應計款項

人民幣千元	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
薪酬及福利	2,734	16,537
其他應付稅項	23,713	21,651
應付關聯方款項	4,973	4,973
應付中介及專業服務費用	5,167	10,972
應付無錫項目之款項	42,250	42,250
應付湖州同創金泰滙眾企業管理合夥企業 (有限合夥) (「同創有限合夥」) 其他借款	120,029	116,615
其他	134,321	135,348
	333,187	348,346

25. 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	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
— 衍生工具	—	6,451
	—	6,451

於2021年6月30日，不再持有衍生工具(2020年：持有東亞銀行簽訂的一份外匯遠期合約)。此合約並非對沖工具，但旨在降低投資和外幣借款行為的外幣匯兌風險水平。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

26. 合約負債

人民幣千元	附註	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
來自以下各項的合約負債：			
土地開發	(i)	412,248	420,283
物業管理		3,948	4,664
		<u>416,196</u>	<u>424,947</u>

附註：

- (i) 於2021年6月30日和2020年12月31日，來自待售土地開發的合約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，故合約負債會被分類為流動負債。

27. 公允價值及公允價值層級

金融資產及負債的公允價值

公允價值估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同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2021年6月30日按公允價值計量的資產的定量披露：

	估值日期	合計	使用下列各項進行的公允價值計量		
			活躍市場 報價 (第一層)	重大的 可觀察 輸入數據 (第二層)	重大的 非可觀察 輸入數據 (第三級)
按公允價值計量的資產：					
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)	2021年6月30日	1,409,612	—	1,357,198	52,414
投資物業(附註15)	2021年6月30日	1,472,051	—	—	1,472,051

本報告期間第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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：

		使用下列各項進行的公允價值計量			
			重大的 活躍市場 報價 (第一層)	重大的 可觀察 輸入數據 (第二層)	重大的 非可觀察 輸入數據 (第三層)
	估值日期	合計			
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25)	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。

財務回顧

a) 對本集團於報告期間內的業務發展及其於報告期末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、城鎮化開發和物業租賃。於2021年上半年，本集團錄得收入人民幣1.42億元，與2020年同期相比較減少了32%。

於2021年上半年，土地開發收入錄得人民幣804萬元，較去年同期增加477%，主要因為本報告期間工程實際進度比去年同期增加，故結轉的土地開發收入和成本相應增加。於報告期間，(i)物業租賃收入與2020年同期相比增加了41%至人民幣6,238萬元；及(ii)物業管理費與2020年同期相比增加了34%至人民幣1,801萬元，主要由於武漢楚光產業新發展有限公司（「武漢楚光」）的投資物業出租率同比上升所致。受本集團改革轉型影響，城鎮化開發收入和其他收入合計減少了64%至人民幣5,372萬元。

其他收入

於2021年上半年，其他收入與2020年同期相比較增加了156%，增加人民幣5,845萬元，主要歸因於本報告期間發生預期信用損失轉回收益人民幣6,390萬元（主要受長春項目影響），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虧損淨額與去年同期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收益淨額人民幣1,489萬元相比減少人民幣1,588萬元，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收益同比增加人民幣2,081萬元。

管理層討論及分析

銷售成本，銷售及管理費用

於2021年上半年，成本及費用與2020年同期相比增加了人民幣144萬元，主要歸因物業管理服務開支增加人民幣375萬元，能源費用增加人民幣223萬元；受本集團的改革轉型影響，嚴控銷售及管理費用，其中僱員福利減少人民幣391萬元，中介及專業服務費用減少人民幣29萬元。

其他開支

於2021年上半年，其他開支較2020年同期減少了80%，主要是因為截至2020年6月30日止六個月，應計信用損失淨額為人民幣3,869萬元，本報告期在其他收入中記錄信用損失轉回淨額，外匯損失減少人民幣595萬元所致。

財務成本

於2021年上半年，財務成本與2020年同期相比減少56%，主要由於截至2021年6月30日計息銀行及其他借貸餘額比2020年6月30日計息銀行及其他借貸餘額減少人民幣1,335萬元，2021年上半年計息銀行及其他借貸的利息與2020年同期相比減少了人民幣3,666萬元。

分佔合營公司及聯營公司的溢利

於2021年上半年，本集團分佔合營公司及聯營公司的溢利人民幣437萬元，與2020年同期相比增加144%，主要由於國開教育有限公司的聯營公司盈利所致。

稅項

於2021年上半年，本集團錄得所得稅費用人民幣1,132萬元，與2020年同期相比減少46%，主要由於境外實體持有的攤餘成本計量的債務工具到期，相應的利息收入減少，預扣稅大幅下降。

除稅後溢利

經以上分析，於2020年上半年除稅後溢利錄得人民幣12,671萬元。

財務狀況

於聯營公司的投資

於2021年6月30日，於聯營公司的投資較2020年12月31日增加了人民幣438萬元。主要是由於分佔聯營公司的溢利為人民幣595萬元，分佔聯營公司的其他綜合虧損人民幣157萬元。

於合營公司的投資

於2021年6月30日的結餘較2020年12月31日減少了人民幣158萬元。主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣158萬元所致。

攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

於2021年6月30日，攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)較2020年12月31日減少了人民幣1.31億元。該減少主要是由於提前退出高郵PPP項目，收回投資本金人民幣1.36億元及相關的投資收益，並轉回預期信用損失準備人民幣273萬元。

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)

於2021年6月30日，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產較2020年12月31日減少了人民幣392萬元。此乃因為收回城鎮化發展基金的投資本金人民幣300萬元，城鎮化發展基金公允價值損失人民幣92萬元所致。

使用權資產

於2021年6月30日，使用權資產較2020年12月31日減少了人民幣641萬元，此乃由於2021年上半年未新增租賃辦公樓等事項，以及2021年上半年使用權資產折舊人民幣641萬元所致。

管理層討論及分析

其他應收款項

於2021年6月30日，其他應收款項與2020年12月31日相比減少了人民幣466萬元。主要是由於結清長春項目及其記錄在攤餘成本計量的債務工具的本金所致。

應收賬款

於2021年6月30日，應收賬款與2020年12月31日相比減少人民幣5.11億元。主要是由於上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）收回待售土地開發產生的應收款項人民幣5.23億元，新增應收代建管理費人民幣250萬元，轉回預期信用損失準備人民幣1,066萬元所致。

攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

於2021年6月30日，攤餘成本計量的債務工具(流動資產)較2020年12月31日減少了人民幣3.53億元，這主要是因為退出江蘇同泰智能製造產業園區項目，並收妥全部的投資本金人民幣2.92億元及相關的投資收益，退出長春項目收回投資本金人民幣1.05億元，應計利息減少人民幣500萬元，並轉回預期信用損失準備人民幣5,100萬元。

計息銀行借貸

於2021年6月30日，計息銀行借貸與2020年12月31日相比減少了人民幣9.65億元，此乃主要由於歸還中國建設銀行(亞洲)股份有限公司借款港元7.54億元和美元4,949萬元，另歸還中國銀行貸款人民幣700萬元所致。所有銀行貸款均主要以人民幣計值，平均年利率3.9%(2020年6月30日：5.17%)。

應付賬款

於2021年6月30日，應付賬款與2020年12月31日相比減少人民幣9,734萬元，主要是由於金羅店支付土地開發成本人民幣8,818萬元，武漢楚光支付寫字樓相關工程款人民幣916萬元。

租賃負債

於2021年6月30日，租賃負債較2020年12月31日減少了人民幣633萬元。這主要是因為租賃負債支付人民幣662萬元所致。

其他應付款項及應計款項

於2021年6月30日，其他應付款項及應計款項與2020年12月31日相比減少人民幣1,516萬元。主要是由於應付薪酬及福利減少人民幣1,380萬元，應付中介及專業服務費用減少人民幣581萬元，應付從同創有限合夥取得的股東借款利息增加人民幣341萬元，其他應付稅項增加人民幣206萬元。

合約負債

於2021年6月30日，合約負債與2020年12月31日相比減少人民幣875萬元，主要是由於本報告期間上海金羅店建造進度提升，完成了人民幣803萬元的公共配套設施；此外，武漢楚光於本報告期間錄得物業管理服務人民幣72萬元。

現金及銀行結餘

於2021年6月30日，現金及現金等價物與2020年12月31日相比，減少人民幣26,082萬元，主要歸因於經營活動現金流入淨額人民幣42,600萬元、投資活動現金流入淨額人民幣31,145萬元及融資活動現金流出淨額人民幣99,639萬元，匯率變化對現金及現金等價物的影響人民幣188萬元所致。所有現金及現金等價物均主要以人民幣計值。

2021年6月30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5%，與2020年12月31日的18%相比大幅下降，主要是由於2021年上半年歸還銀行借款人民幣9.65億元所致。

於2021年1月21日，本公司間接全資附屬公司國開新城(北京)資產管理有限公司(「**國開新城**」，現在被稱為北京新成開元資產管理有限公司)及江蘇省建築工程集團有限公司(「**江蘇省建**」)與中國農業銀行股份有限公司(該「**銀行**」)訂立擔保，據此，國開新城及江蘇省建同意就銀行授予南京國英中西建設開發有限公司的高達人民幣500,000,000元的貸款額度的準時到期付款作出擔保。有關進一步詳情，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。

管理層討論及分析

業務前景及展望

2021年上半年，我國經濟保持穩定恢復、穩健開局的態勢，各項經濟指標穩中向好，宏觀指標穩步復蘇，消費潛力穩步釋放，投資複合增速持續回升。2021年上半年國內生產總值為人民幣532,167億元，同比增長12.7%，其中第一、第二及第三產業同比增長分別為7.8%、14.8%以及11.8%。同時，受全球疫情形勢依然嚴峻複雜、外部環境不確定性增加及我國經濟不平衡、不充分發展的影響，保持穩增長與防風險的平衡仍面臨壓力。

面對複雜多變的形勢，集團嚴格控制項目投資風險，穩定國家民生改善領域投資，保持固定收益類投資收益。截至2021年6月30日，扣除潛在高風險項目的減值準備後，本集團固定收益類項目投資組合總額約為人民幣7.9億元。剔除潛在高風險項目後，該組合按照合約取得稅前年化保證投資收益約人民幣0.8億元，對應的平均年化稅前投資回報率約為10%。

去年，武漢地區在遭受較為嚴重的疫情影響下，集團採取嚴格科學的管理方法，保證了武漢光谷新發展國際中心的正常運營，最大程度地保證該項目正常管理及綜合運營工作。2021年，武漢光谷以租戶更新為契機，積極調整寫字樓及商業店鋪的租戶結構，提升入駐租戶的品質，增加項目收益。上半年寫字樓出租率穩定在95%以上，商業店鋪出租率恢復至80%左右。

教育板塊方面，集團穩步推進學校項目建設進度，積極拓展潛在優質教育項目，在集團內部實現業務聯動與互補。同時，國內陸續出台了教育行業的各項相關政策，包括《中國民辦教育促進法實施細則》，《關於規範民辦義務教育發展的實施意見》等，結合國家產業和人口政策頂層設計，重新定位了中國的教育生態和方向道路。集團對此也保持了高度關注，進行了深入研究及討論，並將據此在未來更加謹慎地進行教育產品的設計及運營，篩選投資機會及發展機遇。

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

b) 自報告期間完結起所發生之影響集團的事件詳情：

無

c) 討論集團本財年未來可能的業務發展：

下半年，集團將繼續穩定固定收益類投資組合，積極回收潛在高風險項目投資，實現穩定的現金回報。同時，集團將繼續推動儲備的民生改善領域中的教育、旅遊等優質下遊行業的開發運營項目簽約落地，從下游業務中獲得經營收入，作為固定投資收益收入的補充，為股東創造更大價值。

補充資料

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於報告期間，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。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2021年6月30日，本公司各董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須根據(a)證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據香港聯交所證券上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（分別為「上市規則」及「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份（「股份」）中的好倉

所持有股份數目

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	合計	估已發行
						股份
						概約百分比
李耀民	實益擁有人	8,352,672	—	—	8,352,672	0.086%
陳頌國	實益擁有人	600,000	—	—	600,000	0.006%

除上文所披露者外，於2021年6月30日，本公司董事或主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

主要股東及其他人士於證券的權益

於2021年6月30日，據董事所知悉，以下人士(本公司董事及主要行政人員除外)或機構擁有或被視為或被當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例存置的登記冊內的權益及／或淡倉：

於股份中的好倉

主要股東名稱	身份	所持有股份數目			合計	估已發行股份之
		直接權益	公司權益	其他權益		概約百分比
國開國際 ^{(1)&(2)}	實益擁有人	5,347,921,071	—	—	5,347,921,071	54.98%
國開金融 ^{(1)&(2)}	受控法團權益	—	5,347,921,071	—	5,347,921,071	54.98%
國開行 ^{(1)&(2)}	受控法團權益	—	5,347,921,071	—	5,347,921,071	54.98%
無錫市交通產業集團 有限公司(「無錫交通」) ⁽²⁾	受控法團權益	—	2,917,000,000	—	2,917,000,000	29.99%
上置控股	實益擁有人	1,468,356,862	—	—	1,468,356,862	15.10%
施建(「施先生」) ⁽³⁾	實益擁有人及受控法團 權益	6,104,938	1,468,356,862	—	1,474,461,800	15.16%
Jia Yun Investment Limited (「Jia Yun」) ⁽⁴⁾	於股份擁有抵押權益 人士	—	—	1,027,849,803	1,027,849,803	10.57%
嘉鉞投資有限公司 (「嘉鉞」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
中民嘉業投資有限公司 (「中民嘉業」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%

補充資料

主要股東名稱	身份	所持有股份數目			佔已發行股份之	
		直接權益	公司權益	其他權益	合計	概約百分比
嘉勝(控股)投資有限公司 (「嘉勝」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉順(控股)投資有限公司 (「嘉順」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉析投資(上海)有限公司 (「嘉析」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%

附註：

- (1) 國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際持有之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (2) 2021年6月11日，本公司控股股東國開國際控股與無錫交通及無錫交通的全資子公司錫通國際(香港)控股有限公司(「錫通國際」)簽署了一份股份轉讓協議(「**股份轉讓協議**」)，據此，國開國際控股同意向錫通國際協議轉讓其所持本公司2,917,000,000股的股份(「**轉讓股份**」)，佔本公司已發行股份的約29.99%，轉讓股份的每股價格為人民幣0.4080元的等值港幣，交易價格為人民幣1,190,136,000元(「**本次股份轉讓**」)。

本次股份轉讓尚待無錫交通就其簽署股份轉讓協議、履行該協議項下的義務，以及完成該協議項下的交易(包括但不限於受讓轉讓股份和支付全部轉讓價款)取得相應的國資監管部門的批准，並且完成中國內地企業境外直接投資所需的來自中國商務部、國家發展和改革委員會以及中國國家外匯管理局(或前述機構的本地分支)的政府手續。

- (3) 根據證券及期貨條例第XV部，施先生因下列理由而被視為於合共1,474,461,800股股份中擁有權益：(i)施先生直接持有6,104,938股股份；及(ii)施先生連同其妻子司曉東女士作為控股股東實益擁有上置控股81%的已發行股本，故被視為於上置控股持有的1,468,356,862股股份中擁有權益。
- (4) 上置控股於2017年12月28日將1,027,849,803股股份抵押給Jia Yun。Jia Yun為嘉鉞的全資附屬公司，而嘉鉞則為嘉順的全資附屬公司。嘉順為嘉勝的全資附屬公司，而嘉勝則為嘉忻的全資附屬公司。嘉忻為中民嘉業的全資附屬公司，而中民嘉業則為中國民生的附屬公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，Jia Yun、嘉鉞、嘉順、嘉勝、嘉忻、中民嘉業及中國民生均被視為於Jia Yun持有的1,027,849,803股抵押股份中擁有權益。

除以上所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）或機構於2021年6月30日在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例存置的登記冊內的權益或淡倉。

董事資料的變更

於報告期間及直至本報告日期，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料的變更載列如下：

任曉威先生於2021年6月25日舉行的本公司股東週年大會（「2021年股東週年大會」）結束時退任執行董事。

陳頌國先生自2021年7月1日起獲委任為Penguin International Limited（一家於新交所上市的公司）的獨立及非執行董事。

葉怡福先生為康宏環球控股有限公司的董事，該公司的股份於香港聯交所的上市地位已於2021年5月4日上午九時正被取消。

證券變動

於2021年上半年，本公司證券概無變動。於報告期間末，已發行股份總數為9,726,246,417。

補充資料

企業管治

於報告期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載守則條文。除企業管治守則的守則條文第E.1.2條外，董事會主席（「**主席**」）應出席股東週年大會。由於主席左坤先生因事未能出席2021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2021年股東週年大會主席，以確保與股東有效溝通。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團共有98名（2020年：101名）員工。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士的表現而釐定，並須不時檢討。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據彼等表現及對本集團的貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅。本集團亦為僱員提供及安排在職培訓。

董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納標準守則。作為董事進行本公司證券交易的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於報告期間已遵守標準守則規定的標準。

根據上市規則第13.18條及第13.21條作出之披露

於2018年4月24日，中國新城鎮控股有限公司(本公司的全資附屬公司)作為借款人，而本公司作為擔保人與(其中包括)多家金融機構(作為貸款人)就總額為1,524,000,000港元及100,000,000美元、自貸款協定日期起最多36個月的定期及循環貸款簽訂貸款協定(「**貸款協定**」)，貸款協定包括一項對本公司控股股東承擔特定履約義務的條款。有關本公司控股股東特定履約義務的進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年4月24日的公告。定期貸款的最後償還日期為2021年4月26日。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。財務報表及本報告已由審核委員會審閱。

謝辭

董事會謹藉此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東所給予的信任和 support，對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工的團結一致的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
劉賀強
行政總裁兼執行董事

香港，2021年8月6日