

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)

2021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2021年12月31日止年度的經審核合併財務報表及截至2020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2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2021年	2020年
營業收入		<u>367,776</u>	<u>475,966</u>
收入	5	273,038	391,639
其他收入	6	94,738	84,327
營業費用		<u>(218,562)</u>	<u>(676,575)</u>
銷售成本	8	(63,399)	(40,865)
銷售及管理費用	8	(115,755)	(124,046)
財務成本	9	(50,961)	(112,665)
其他開支	7	(24,425)	(12,553)
金融資產減值轉回/(減值虧損)		<u>35,978</u>	<u>(386,446)</u>

	附註	2021年	2020年
經營溢利／(虧損)		149,214	(200,609)
分佔合營公司及聯營公司的收益及虧損		<u>(7,764)</u>	<u>(6,458)</u>
除稅前溢利／(虧損)		141,450	(207,067)
所得稅	10	<u>(10,500)</u>	<u>(41,098)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>130,950</u>	<u>(248,165)</u>
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		<u>(3,823)</u>	<u>(4,941)</u>
年內其他綜合虧損，扣除稅項		<u>(3,823)</u>	<u>(4,941)</u>
年內綜合收益／(虧損)總額，扣除稅項		<u>127,127</u>	<u>(253,106)</u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
母公司權益擁有人		108,583	(250,925)
非控股權益		<u>22,367</u>	<u>2,760</u>
		<u>130,950</u>	<u>(248,165)</u>
以下人士應佔綜合收益／(虧損)總額：			
母公司權益擁有人		104,760	(255,866)
非控股權益		<u>22,367</u>	<u>2,760</u>
		<u>127,127</u>	<u>(253,106)</u>
母公司普通股權持有人應佔每股溢利／(虧損) (每股人民幣)			
基本及攤薄	12	<u>0.0112</u>	<u>(0.0258)</u>

合併財務狀況表

於2021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	2021年	2020年
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資		197,732	213,208
於聯營公司的投資		148,145	138,746
以攤餘成本計量的債務工具	13	1,371,795	480,591
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	91,565	72,689
投資物業	15	1,475,487	1,472,051
物業、廠房及設備	16	10,259	11,832
遞延稅項資產	10	11,410	—
使用權資產	17	17,985	30,910
其他資產		4,455	10,356
		<u>3,328,833</u>	<u>2,430,383</u>
非流動資產總額		3,328,833	2,430,383
流動資產			
待售土地開發	18	887,401	886,299
預付款項		1,581	1,672
其他應收款項	19	615,938	663,537
應收賬款	20	58,371	563,954
以攤餘成本計量的債務工具	13	224,495	953,430
其他資產		14,548	12,503
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	1,160,866	1,044,251
現金及銀行結餘	21	386,003	855,234
		<u>3,349,203</u>	<u>4,980,880</u>
流動資產總額		3,349,203	4,980,880
資產總額		6,678,036	7,411,263

	附註	2021年	2020年
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
累計虧損		(621,336)	(729,919)
外幣報表折算儲備		(7,664)	(3,841)
其他儲備		607,839	607,839
		<u>4,049,040</u>	<u>3,944,280</u>
非控股權益		465,479	443,112
		<u>4,514,519</u>	<u>4,387,392</u>
非流動負債			
計息銀行借貸	22	686,380	705,380
其他負債		6,361	6,515
租賃負債	23	—	11,993
遞延稅項負債	10	104,134	93,195
		<u>796,875</u>	<u>817,083</u>
非流動負債總額			
		<u>796,875</u>	<u>817,083</u>
流動負債			
計息銀行借貸	22	311,529	1,018,684
應付賬款	24	117,171	197,276
其他應付款項及應計款項	25	448,323	459,605
預收款項		11,223	16,447
當期所得稅負債		70,352	70,522
租賃負債	23	12,138	12,856
合同負債	27	395,906	424,947
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
		<u>1,366,642</u>	<u>2,206,788</u>
流動負債總額			
		<u>1,366,642</u>	<u>2,206,788</u>
負債總額			
		<u>2,163,517</u>	<u>3,023,871</u>
權益及負債總額			
		<u>6,678,036</u>	<u>7,411,263</u>
流動資產淨額			
		<u>1,982,561</u>	<u>2,774,092</u>
資產總額減流動負債			
		<u>5,311,394</u>	<u>5,204,475</u>

合併權益變動表

截至2021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				總計	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	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)
2019年末期股息	—	—	—	(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
年內溢利	—	—	—	108,583	108,583	22,367	130,950
其他綜合虧損	—	—	(3,823)	—	(3,823)	—	(3,823)
綜合(虧損)/收益總額	—	—	(3,823)	108,583	104,760	22,367	127,127
於2021年12月31日	4,070,201	607,839	(7,664)	(621,336)	4,049,040	465,479	4,514,519

合併現金流量表

截至2021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	2021年	2020年
經營活動現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		141,450	(207,067)
經調整：			
金融資產(減值轉回)／減值虧損		(35,978)	386,446
物業、廠房及設備折舊	8	1,668	1,714
使用權資產折舊	8	12,925	13,196
無形資產攤銷		341	341
投資物業公允價值收益淨額	6	(9,794)	(13,885)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具收益淨額	6	(44,566)	(46,588)
分佔合營公司及聯營公司的收益及虧損		7,764	6,458
攤餘成本計量的債務工具之利息及 其他投資所得股息收入	5(b)/5(c)	(91,552)	(229,577)
銀行存款利息收入	6	(9,182)	(2,689)
租賃負債利息開支	23	493	886
銀行及其他借貸利息開支	9	50,468	112,665
匯兌虧損／(收益)	7	4,724	(6,765)
		28,761	15,135
待售土地開發增加		(1,102)	(1,479)
預付款項減少		91	1,102
其他應收款項及其他資產減少		2,952	20,131
應收賬款減少／(增加)		515,787	(13,105)
預收款項(減少)／增加		(5,224)	1,009
合同負債減少		(29,041)	(11,605)
應付賬款及其他應付賬款減少		(78,375)	(11,561)
		433,849	(373)
已付所得稅		(11,140)	(12,627)
經營活動現金流入／(流出)淨額		422,709	(13,000)

投資活動現金流量

購置／興建物業、廠房及設備	(172)	(340)
出售物業、廠房及設備之所得款項	25	39
於合營公司及聯營公司的投資	(10,550)	(102,847)
投資物業資本性支出	(6,229)	(58,595)
投資以攤餘成本計量的債務工具	(1,116,766)	(246,500)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項	1,021,109	1,647,998
已收以攤餘成本計量的債務工具之利息	95,840	222,203
投資以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	(1,131,863)	(299,000)
贖回以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產之所得款項	974,575	474,950
已收銀行存款利息	9,182	2,689
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產收益	58,688	28,235
投資活動現金(流出)／流入淨額	(106,161)	1,668,832

融資活動現金流量

循環貸款融資費用	—	(5,896)
銀行借貸所得款項	245,510	—
償還銀行借貸	(971,429)	(874,427)
償還租賃負債	(13,204)	(16,294)
已付股息	(14)	(37,684)
已付利息	(46,576)	(108,158)

融資活動現金流出淨額

融資活動現金流出淨額	(785,713)	(1,042,459)
現金及現金等價物的(減少)／增加淨額	(469,165)	613,373
匯率變化對現金及現金等價物的影響	(66)	(28,056)
年初的現金及現金等價物	855,234	269,917
年終的現金及現金等價物	386,003	855,234

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2014年起，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，包括旅遊、健康養生等。

本公司自2009年9月起成為上置集團有限公司(「上置」，一間於香港聯交所上市的公司)的附屬公司。於2012年，上置透過實物分派的方式分派特別股息，以向上置股東出售其於本公司股份的全部股權。於完成該分派後，於2012年10月，上置不再持有本公司任何股份，則不再為本公司的母公司。由於該分派，上置投資控股有限公司(「上置控股」)，即上置的母公司，成為本公司的最大股東。

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股有限公司(「國開國際控股」)及上置控股訂立股份認購協議(「認購協議」)，據此，國開國際控股同意在認購協議所載條款及條件的規限下認購本公司5,347,921,071股新股份(「認購事項」)。該認購事項已於2014年第一季度交割完成。交割完成后，國開金融有限責任公司(「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控股股東。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。

截至2020年1月1日及2020年12月31日，國開國際控股是本公司的直接控股公司，而國開金融是最終控股公司。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」)，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(「股份轉讓」)，佔本公司已發行股份的約29.99%。於2021年9月28日，本次《股份轉讓協議》下的本次股份轉讓之交割已完成。股份轉讓完成後，錫通國際持有本公司2,917,000,000股股份(佔本公司已發行股份約29.99%)；國開國際控股持有本公司2,430,921,071股股份(佔本公司已發行股份約24.99%)。

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」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及香港公司條例的披露規定編製而成。

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業、債務及股權金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債已按公允價值計量除外。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2021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各組成部分歸屬於母公司／本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

經修訂準則

本集團首次應用兩項修訂，該等修訂於2021年1月1日或之後年度期間生效（除另有註明外）。除國際財務報告準則第16號修訂（於2021年3月發佈）外，本集團並未提早採納任何其他已頒發但尚未生效之新訂及經修訂準則。

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號的修訂

相關修訂提供臨時救濟，以解決銀行同業拆息被接近無風險利率取代時，對財務報告的影響。該等修訂包括以下實際權宜方法：

- 要求將合約變動、或改革直接要求的現金流量變動視為浮息利率變動，相當於市場利率的變動。
- 允許因應銀行同業拆息改革的要求改動對沖指定項目及對沖文件，而不會終止對沖關係。
- 當無風險利率工具被指定為風險部分的對沖時，為實體提供暫時寬免，毋須滿足單獨識別的要求。

該等修訂並無對本集團的合併財務報表產生影響。本集團有意於未來期間使用實際權宜方法（如適用）。

2021年6月30日後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，倘符合若干應用實際權宜方法的條件，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。

該修訂計劃用於租金寬減至2021年6月30日，但由於新冠肺炎疫情的影響仍在繼續，2021年3月31日，國際會計準則理事會延長了實際權宜方法的適用期到2022年6月30日。該修訂於2021年4月1日或之後開始的年度報告期追溯生效。

然而，本集團並無收到Covid-19相關租金寬減，惟計劃於允許適用期間適用時，應用實際權宜方法。

4. 經營分部資料

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

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

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利及虧損為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，本集團的融資（包括財務成本）及所得稅以集團形式管理，而不會分配予經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

按經營分部的分析如下：

人民幣千元

截至2021年12月31日止年度

	土地開發	城鎮化開發	物業租賃	其他	對賬及對銷	合計
分部業績						
對外銷售額	27,215	91,552	154,271	—	—	273,038
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	27,215	91,552	154,271	—	—	273,038
業績						
折舊	(1,276)	(11,167)	(278)	(1,872)	—	(14,593)
分佔合營公司及聯營公司的(虧損)/收益	(2,687)	—	(7,749)	2,672	—	(7,764)
投資物業公允價值變動收益	—	—	9,794	—	—	9,794
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產及負債之公允價值(虧損)/ 收益	—	(19,923)	—	4,578	—	(15,345)
分部溢利/(虧損)	2,189	77,198	115,375	(2,351)	(50,961)¹	141,450
分部資產	1,159,271	3,373,214	1,679,854	454,287	11,410²	6,678,036
分部負債	595,891	43,398	157,060	194,773	1,172,395³	2,163,517
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司投資	98,245	—	99,487	148,145	—	345,877
資本性開支 ⁴	—	172	(6,358)	—	—	(6,186)
利息收入	2	94,192	245	6,295	—	100,734

1 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣5,096.1萬元的財務成本。

2 分部內的資產並不包括人民幣1,141.0萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

3 分部內的負債並不包括人民幣7,035.2萬元的應付當期所得稅項、人民幣99,790.9萬元的計息銀行貸款、人民幣10,413.4萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

4 資本性開支為人民幣17.2萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣635.8萬元的投資物業成本調整。

人民幣千元

截至2020年12月31日止年度

	土地開發	城鎮化開發	物業租賃	其他	對賬及對銷	合計
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
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產及負債之公允價值收益	—	19,954	—	—	—	19,954
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>
利息收入	<u>2</u>	<u>217,751</u>	<u>118</u>	<u>14,395</u>	<u>—</u>	<u>232,266</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。

5. 收入

人民幣千元	附註	2021年	2020年
土地開發	(a)	27,215	11,873
物業管理費	(a)	<u>34,638</u>	<u>31,277</u>
客戶合同收入	(a)	<u>61,853</u>	<u>43,150</u>
租金收入		119,633	118,912
以攤餘成本計量的債務工具之利息	(b)	85,113	220,444
其他	(c)	<u>6,439</u>	<u>9,133</u>
其他來源收入		<u>211,185</u>	<u>348,489</u>
收入總額		<u><u>273,038</u></u>	<u><u>391,639</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：

人民幣千元	截至2021年12月31日止年度		
	土地開發	物業管理	合計
分部			
商品或服務類型			
土地開發	27,215	—	27,215
物業管理費	<u>—</u>	<u>34,638</u>	<u>34,638</u>
與客戶簽訂的合同收入總額	<u><u>27,215</u></u>	<u><u>34,638</u></u>	<u><u>61,853</u></u>
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	<u><u>27,215</u></u>	<u><u>34,638</u></u>	<u><u>61,853</u></u>

人民幣千元	截至2020年12月31日止年度		
	土地開發	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

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店」)待售土地開發

上海金羅店獲授權利於羅店新鎮進行有關土地基建及公共配套設施(由地方政府擁有)的建築及預備工程。

於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。本集團已於2021年12月31日前收到當地政府給予的人民幣15.23億元。

就2021年完成履約責任的公共配套設施建設確認收入人民幣2,722萬元(2020年：人民幣1,187萬元)，其中人民幣2,722萬元(2020年：人民幣1,187萬元)已從合同負債扣除。

截至2021年12月31日，餘下履約責任部分預計兩年內(2020年：三年)確認為收入的交易價格金額為人民幣2.72億元(2020年：人民幣2.99億元)。

物業管理服務

提供物業管理服務期間履約義務獲完成，且提供服務前一般要求提供短期預收款項。物業管理服務合約按時間計費。2021年初納入合同負債的於本年度期間確認的收入金額為人民幣466.4萬元（2020年：人民幣439.6萬元）。

就物業管理服務而言，本集團有權利收取與本集團至今完成的履約對客戶的價值直接聯繫的代價。本集團已選擇不披露該等合約的餘下履約責任的實際權宜方法。

(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	2021年	2020年
利息收入		
泰州同泰智能製造產業園區項目	2,370	32,245
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	19,821	27,685
江蘇揚中市高新技術科創園區一期建設項目	17,385	21,206
連雲港連島文旅項目	16,260	2,183
高郵PPP項目	4,364	14,380
宿遷洋河生物科技產業園區項目	10,867	11,289
秦皇島項目	—	4,442
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	—	12,984
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	—	22,441
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	—	24,298
山東青州彌河綜合治理項目	—	10,448
揚州高郵國家農業科技園區項目	—	14,589
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	—	3,070
連雲港吳海科研大廈項目	—	2,307
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	2,943	—
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	1,643	—
揚中市長旺作業區物流園建設項目	590	—
揚州市江都人民醫院異地重建項目	154	—
其他項目	8,716	16,877
	85,113	220,444

(c) 其他投資詳情如下：

	2021年	2020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>6,439</u>	<u>9,133</u>

6. 其他收入

人民幣千元	2021年	2020年
銀行存款利息收入	9,182	2,689
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之公允價值 收益淨額(強制按此類計量)	—	19,954
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 (強制按此類計量)	59,911	26,634
投資物業公允價值變動收益	9,794	13,885
外匯收益淨額	—	6,765
其他	<u>15,851</u>	<u>14,400</u>
	<u>94,738</u>	<u>84,327</u>

7. 其他開支

人民幣千元	2021年	2020年
銀行手續費	46	453
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 公允價值損失淨額	15,345	—
外匯虧損淨額	4,724	—
出售物業、廠房及設備損失	52	—
其他	<u>4,258</u>	<u>12,100</u>
	<u>24,425</u>	<u>12,553</u>

8. 按性質分類的開支

人民幣千元	2021年	2020年
土地開發成本	27,633	11,818
物業、廠房及設備折舊	1,668	1,714
使用權資產折舊	12,925	13,196
審計費及非審計費	3,342	5,945
審計費		
— 本公司核數師	2,500	4,500
— 其他核數師	832	1,200
非審計費		
— 本公司核數師	—	—
— 其他核數師	10	245
僱員福利	51,333	52,721
能源費用	11,443	8,340
廣告費用	6,681	3,923
租賃費用	1,608	1,274
物業管理服務開支	24,963	21,566
中介及專業服務費用	9,888	9,316
其他	27,670	35,098
	<u>179,154</u>	<u>164,911</u>
銷售成本、銷售及管理費用總額		

9. 財務成本

人民幣千元	2021年	2020年
銀行及其他借貸利息	50,468	112,665
租賃負債利息	493	—
	<u>50,961</u>	<u>112,665</u>

截止2021年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化(2020年：無)。

10. 所得稅及遞延稅項

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（2020年：無）。

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，因此該預扣稅在損益中確認為所得稅費用。

所得稅的主要部份為：

人民幣千元	2021年	2020年
所得稅費用／(抵免)		
當期所得稅	5,159	(5,873)
遞延稅項	(471)	27,317
預扣稅	5,812	19,654
	<u>10,500</u>	<u>41,098</u>
損益賬內呈報之所得稅費用		

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2021年12月31日止年度

人民幣千元	香港及英屬維京群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利	<u>9,000</u>		<u>132,450</u>		<u>141,450</u>	
按法定稅率計算的稅項	2,250	25.0%	33,113	25.0%	35,363	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	6,870	76.3%	—	—	6,870	4.8%
不徵稅收入	(13,207)	(146.7%)	—	—	(13,207)	(9.3%)
合營公司及聯營公司損益	566	6.3%	1,084	0.8%	1,650	1.2%
就稅項用途不可扣減的支出	3,521	39.1%	325	0.2%	3,846	2.7%
以前期間當期稅項的調整	—	—	1,989	1.5%	1,989	1.4%
利用／調整以前年度未確認稅務虧損	—	—	(39,391)	(29.7%)	(39,391)	(27.8%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	—	7,568	5.7%	7,568	5.3%
預扣稅的影響*	5,812	64.6%	—	—	5,812	4.1%
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	<u>5,812</u>	<u>64.6%</u>	<u>4,688</u>	<u>3.5%</u>	<u>10,500</u>	<u>7.4%</u>

* 2021年香港及英屬維京群島公司從中國內地成立的附屬公司獲得的利息及股息收入為人民幣5,239.1萬元(2020年：17,683.6萬元)，扣除代扣代繳所得稅人民幣581.2萬元(2020年：人民幣1,965.4萬元)。

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公司		中國內地		總計	
除稅前虧損	<u>(163,653)</u>		<u>(43,414)</u>		<u>(202,067)</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／調整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>

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	
	2021年	2020年	2021年	2020年
遞延稅項資產／(負債)				
投資物業公允價值變動及折舊	(66,458)	(61,438)	(5,020)	(7,754)
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	(3,734)	(9,963)	6,229	(10,090)
預提費用	1,942	2,097	(155)	(3,755)
計提利息的應納稅暫時性差異	(17,502)	(15,125)	(2,377)	(15,125)
預期信用虧損(「預期信用虧損」)撥備	2,868	5,469	(2,601)	2,491
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	11,311	6,916	4,395	6,916
遞延稅項負債淨額	(92,724)	(93,195)		
遞延所得稅抵免／(扣除)			471	(27,317)

遞延稅項變動：

	2021年	2020年
於1月1日	(93,195)	(65,878)
損益內確認的遞延所得稅	471	(27,317)
於12月31日	(92,724)	(93,195)
遞延稅項資產	11,410	—
遞延稅項負債	(104,134)	(93,195)

於2021年12月31日，未確認可抵扣暫時性差異人民幣6,712.8萬元(2020年：人民幣10,712.1萬元)及未確認累計稅項虧損人民幣15,642.7萬元(2020年：人民幣22,404.5萬元)乃主要源自該等年度產生虧損的附屬公司。計入未確認的稅項虧損15,642.7萬元(2020年：人民幣22,404.5萬元)將在一至五年內到期。本集團估計該無可動用該等稅項虧損及可抵扣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。

11. 股息

董事會建議不會就截至2021年12月31日止年度向本公司股東(「股東」)派付末期股息(2020年：無)。

12. 每股溢利／(虧損)

以母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)及截至2021年12月31日止年度發行的9,726,246,417股普通股(2020年：9,726,246,417股)的加權平均數為基準計算的每股基本溢利／(虧損)金額。

以下反映計算每股基本及攤薄後溢利／(虧損)所用的溢利／(虧損)及股份數據：

人民幣千元	2021年	2020年
每股基本及攤薄溢利／(虧損)的母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)	<u>108,583</u>	<u>(250,925)</u>
用於計算每股基本及攤薄後溢利／(虧損)的普通股加權平均數目	<u>9,726,246,417</u>	<u>9,726,246,417</u>
每股基本和攤薄後溢利／(虧損)(人民幣)	<u>0.0112</u>	<u>(0.0258)</u>

本集團於截至2021年12月31日止年度及2020年12月31日止年度並無潛在的已發行攤薄普通股。

13. 以攤餘成本計量的債務工具

人民幣千元	2021年	2020年
投資與下列項目有關的債務工具：		
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	318,667	—
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	300,000	—
揚中市長旺作業區物流園建設項目	251,000	—
揚州市江都人民醫院異地重建項目	246,470	—
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
泰州同泰智能製造產業園區項目	—	291,533
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	—	251,000
江蘇揚中市中高技術科創園一期建設項目	—	201,000
高郵PPP項目	—	136,300
秦皇島項目	—	20,000
其他項目	150,500	276,909
	1,973,637	1,883,742
應計利息	23,363	27,651
	1,997,000	1,911,393
減：預期信用損失準備	(400,710)	(477,372)
	1,596,290	1,434,021
未來12個月到期分類為流動資產的金額	224,495	953,430
分類為非流動資產的金額	1,371,795	480,591

於2021年12月31日，本集團以攤餘成本計量的債務工具稅前固定收益年利率為5.70%至15.00%（2020年：5.70%至15.00%）。

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度預期信用損失準備的變動情況如下：

人民幣千元	2021年	2020年
年初	477,372	153,693
於損益中確認的信用損失／(信用損失轉回)	(71,529)	323,679
核銷	(5,133)	—
年末	<u>400,710</u>	<u>477,372</u>

以攤餘成本計量的債務工具的賬面總值的變動分析如下：

	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2021年1月1日的賬面總值	1,375,260	—	536,133	1,911,393
新增債務工具	1,116,766	—	—	1,116,766
撥回	(923,760)	—	(125,000)	(1,048,760)
核銷	—	—	(5,133)	(5,133)
應計利息	23,363	—	—	23,363
外匯折算	(629)	—	—	(629)
於2021年12月31日	<u>1,591,000</u>	<u>—</u>	<u>406,000</u>	<u>1,997,000</u>
	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>

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，估計在未來12個月內發生預期信用損失，否則需在敞口的剩餘期間內發生預期信用損失。

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2021年1月1日的預期信用損失準備	27,505	—	449,867	477,372
撥備及重新計量	6,880	—	—	6,880
轉回	(18,475)	—	(59,934)	(78,409)
核銷	—	—	(5,133)	(5,133)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2021年12月31日	<u>15,910</u>	<u>—</u>	<u>384,800</u>	<u>400,710</u>

	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日的預期信用損失準備	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	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2020年12月31日	<u>27,505</u>	<u>—</u>	<u>449,867</u>	<u>477,372</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	2021年	2020年
基金	(a)	12,221	20,275
理財產品	(b)	1,160,866	1,044,251
權益工具	(c)	79,313	52,414
衍生工具	(d)	31	—
		<u>1,252,431</u>	<u>1,116,940</u>
流動部分		<u>1,160,866</u>	<u>1,044,251</u>
非流動部分		<u>91,565</u>	<u>72,689</u>

附註：

- (a) 於2015年6月，北京新成開元資產管理有限公司（「新成開元」）投資了城鎮化發展基金劣後層。於2021年贖回部分投資。已強制分類該投資為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，乃由於其合約現金流量並非純粹為本金及利息付款。
- (b) 於2021年，本集團購買上海浦東發展銀行（「浦發銀行」）、中國建設銀行和工商銀行發行的理財產品以作短期現金管理。已強制分類該等理財產品為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，乃由於其合約現金流量並非純粹為本金及利息付款。
- (c) 於2015年7月，國錫南京投資發展有限公司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%的非上市權益。於2021年12月，中國新城鎮控股有限公司（「新城鎮控股」）簽訂協議持有星納鶴國際有限公司（「星納鶴」）500股B類非上市股份。已指定該等股權投資為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。
- (d) 截止2021年12月31日，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。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	2021年	2020年
年初	1,472,051	1,447,729
隨後開支及成本調整	(6,358)	10,437
公允價值增加收益	9,794	13,885
	<u>1,475,487</u>	<u>1,472,051</u>
年末		

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2020年1月1日	19,261	11,156	4,761	35,178
添置	—	340	—	340
出售	—	(466)	—	(466)
於2020年12月31日	19,261	11,030	4,761	35,052
添置	108	64	—	172
出售	—	(871)	—	(871)
於2021年12月31日	19,369	10,223	4,761	34,353
累計折舊				
於2020年1月1日	8,463	9,069	4,401	21,933
年內撥備	707	866	141	1,714
出售	—	(427)	—	(427)
於2020年12月31日	9,170	9,508	4,542	23,220
年內撥備	875	668	125	1,668
出售	—	(794)	—	(794)
於2021年12月31日	10,045	9,382	4,667	24,094
賬面淨值				
於2020年1月1日	10,798	2,087	360	13,245
於2020年12月31日	10,091	1,522	219	11,832
於2021年12月31日	9,324	841	94	10,259

17. 使用權資產

人民幣千元	樓宇	汽車	土地	總計
於2020年1月1日	14,157	932	2,081	17,170
新增	26,936	—	—	26,936
折舊費用	<u>(12,446)</u>	<u>(593)</u>	<u>(157)</u>	<u>(13,196)</u>
於2020年12月31日	28,647	339	1,924	30,910
折舊費用	<u>(12,428)</u>	<u>(339)</u>	<u>(158)</u>	<u>(12,925)</u>
於2021年12月31日	<u>16,219</u>	<u>—</u>	<u>1,766</u>	<u>17,985</u>

18. 待售土地開發

人民幣千元	2021年	2020年
中國內地 — 瀋陽李相	<u>887,401</u>	<u>886,299</u>

待售土地開發指於新城鎮開發項目所在的地區內的土地開發成本。儘管本集團並無擁有該土地的擁有權業權或土地使用權，本集團獲授權於該等新城鎮開發項目就土地基建及公共配套設施進行建築及籌備工程。

19. 其他應收款項

人民幣千元	附註	2021年	2020年
應收無錫項目往來款項		20,977	20,977
應收上置控股(本公司當時的母公司)之款項	(i)	140,146	140,146
應收已處置附屬公司款項		24,384	24,384
應收合營公司之款項	(ii)	481,967	485,928
應收聯營公司之款項		2,402	1,815
其他		57,747	61,689
		<u>727,623</u>	<u>734,939</u>
減：預期信用損失準備		<u>(111,685)</u>	<u>(71,402)</u>
其他應收款項淨額		<u><u>615,938</u></u>	<u><u>663,537</u></u>

本集團已根據其歷史信用損失經驗評估預期信用損失，並根據對債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。第1階段及第2階段的損失率估計為1%(2020年：2%)，而第3階段的損失率估計將介乎30%至100%(2020年：介乎45%至100%)。其他應收款項的減值準備變動情況如下：

	2021年	2020年
年初	71,402	25,034
於損益中確認的信用損失	45,755	46,368
核銷	<u>(5,472)</u>	<u>—</u>
年末	<u><u>111,685</u></u>	<u><u>71,402</u></u>

附註：

- (i) 於本集團與上置控股作出一系列抵銷後，於2017年就剝離資產應收上置控股的餘額。
- (ii) 應收合營公司餘額為向南京國發置業有限公司及北京國萬置業有限公司的股東借款，用於促進合營公司日常運營，以上均為無抵押、無息借款，需按要求償還。

20. 應收賬款

人民幣千元	2021年	2020年
待售土地開發產生的應收款項	47,218	564,898
其他	15,512	13,619
	<u>62,730</u>	<u>578,517</u>
減：預期信用損失準備	(4,359)	(14,563)
應收賬款淨額	<u>58,371</u>	<u>563,954</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2021年，人民幣無應收賬款被核銷(2020年：人民幣987.1萬元)。

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經驗評估預期信用損失，並根據對債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。損失率估計為1%至100%之間(2020年：2%至100%)。應收賬款的減值準備變動情況如下：

人民幣千元	2021年	2020年
年初	14,563	8,035
於損益中確認的信用損失／(信用損失撥回)	(10,204)	16,399
核銷	—	(9,871)
年末	<u>4,359</u>	<u>14,563</u>

根據發票日期應收賬款淨額的賬齡分析如下：

人民幣千元	2021年	2020年
6個月內	12,289	10,324
6個月至1年	4,729	4,900
1年至2年	4,729	4,931
2年至3年	4,729	512,226
3年以上	31,895	31,573
	<u>58,371</u>	<u>563,954</u>

21. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2021年	2020年
銀行現金	<u>386,003</u>	<u>855,234</u>

銀行現金按照銀行日存款利率的浮動利率計息。

本集團銀行現金按下列貨幣計值：

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2021年	2020年
人民幣	384,802	431,730
港元	914	258,015
美元	287	165,489
	<u>386,003</u>	<u>855,234</u>

22. 計息銀行借貸

計息銀行借貸詳情如下：

人民幣千元	2021年	2020年
銀行借貸 — 有抵押	752,399	766,418
銀行借貸 — 無抵押	<u>245,510</u>	<u>957,646</u>
	<u>997,909</u>	<u>1,724,064</u>

計息銀行借貸須按如下償還：

人民幣千元	2021年	2020年
6個月內	33,559	988,684
6個月至9個月	32,500	30,000
9個月至12個月	<u>245,470</u>	—
流動	<u>311,529</u>	<u>1,018,684</u>
1年至2年	82,000	65,000
2年至5年	314,000	270,000
5年以上	<u>290,380</u>	<u>370,380</u>
非流動	<u>686,380</u>	<u>705,380</u>
	<u>997,909</u>	<u>1,724,064</u>

本集團的計息銀行借貸於截至2021年12月31日止年度按EURIBOR + 1.95%，與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12月31日，人民幣75,239.9萬元（2020年：人民幣76,641.8萬元）銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2021年12月31日為人民幣14.75億元（2020年：人民幣14.72億元）。

23. 租賃負債

人民幣千元	2021年	2020年
於1月1日	24,849	13,315
新增	—	26,942
利息	493	886
支付	(13,204)	(16,294)
於12月31日	<u>12,138</u>	<u>24,849</u>
流動	12,138	12,856
非流動	—	11,993

24. 應付賬款

人民幣千元	2021年	2020年
應付待售土地開發	<u>117,171</u>	<u>197,276</u>

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2021年	2020年
1年內	15,725	—
1至2年	—	2,856
2年以上	<u>101,446</u>	<u>194,420</u>
	<u>117,171</u>	<u>197,276</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	2021年	2020年
薪酬及福利	17,435	16,537
其他應付稅項	22,285	21,651
應付關聯方款項	171	4,973
應付中介及專業服務費用	12,972	10,972
應付無錫項目之款項	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	123,501	116,615
應付股息	93	538
應付投資物業款項	98,134	110,721
其他	131,482	135,348
	<u>448,323</u>	<u>459,605</u>

以上負債的條款及條件為：

- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 應付同創有限合夥股東借款的年利率是7%並按要求償還。
- 其他應付款項，其他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	2021年	2020年
— 衍生工具	<u>—</u>	<u>6,451</u>
	<u>—</u>	<u>6,451</u>

截至2020年12月31日，新城鎮控股持有與東亞銀行的一份外匯遠期合約。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	2021年	2020年
來自以下各項的合同負債：		
土地開發	393,067	420,283
物業管理	2,839	4,664
	<u>395,906</u>	<u>424,947</u>

截至2021年12月31日，來自待售土地開發的合同負債代表因出售本集團所開發的地塊而已收或應收自土地部門或地方政府的部份金額。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等借貸、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	使用下列各項進行的公允價值計量			
		合計	活躍市場報價 (第一層)	重大的可觀察 輸入數據 (第二層)	重大的可觀察 輸入數據 (第三級)
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)	2021年12月31日	1,252,431	—	1,173,118	79,313
投資物業 (附註15)	2021年12月31日	1,475,487	—	—	1,475,487

於截至2021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，且第三層並無轉撥或轉出。

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	使用下列各項進行的公允價值計量			
		合計	活躍市場報價 (第一層)	重大的可觀察 輸入數據 (第二層)	重大的可觀察 輸入數據 (第三級)
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，且第三層並無轉撥或轉出。

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2021年及2020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	2021年 12月31日	2020年 12月31日
辦公室	收益法	貼現率	7.5%	7.5%
		估計租金 (每平方米及每月)	83	83
		租金增長(每年)	2%	2%
		長期空置率	15%	15%
零售	收益法	貼現率	7.5%	7.5%
		估計租金 (每平方米及每月)	182	180
		租金增長(每年)	2%	2%
		長期空置率	20%	20%
車位	收益法	貼現率	7.5%	7.5%
		估計租金 (每平方米及每月)	407	360
		租金增長(每年)	2%	2%
非上市股權投資	貼現現金流量法	貼現率	7.0%	7.0%
	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、零售及車位公允價值計量所用的貼現率越高，公允價值越低；

辦公室、零售及車位公允價值計量所用的估計租金越高，公允價值越高；

辦公室、零售及車位公允價值計量所用的租金增長越高，公允價值越高；

辦公室及零售公允價值計量所用的長期空置率越高，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。

年內第三層內公允價值計量內的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之變動如下：

	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度
年初	52,414	42,784
於損益中確認的收益／(虧損) 總額	(4,964)	9,630
購置	31,863	—
年末	79,313	52,414

29. 或有負債

本公司目前遭上置控股提起一項仲裁，聲稱本公司超額收取人民幣372,988,860元（「爭議金額」），但本公司尚未將爭議金額返還予上置控股。爭議金額與剝離資產部分對價及支付款有關。除爭議金額外，上置控股亦提出根據資產剝離主協議，總對價應下調人民幣1,720萬元，本公司還應相應支付上置控股人民幣1,720萬元。上置控股聲稱，本公司在將若干剝離資產出售給第三方的時候，故意給剝離資產不合理的定價，違背了溢價條款。本公司因此應就該剝離資產的合理對價與本公司處置的價值之間的差額（「超額對價損害賠償」）作為損失賠償（具體金額有待評估）。因此，上置控股要求的賠償包括：(i)本公司賠償人民幣390,188,860元或有待評估的金額；(ii)超額對價損害賠償，具體金額有待評估；(iii)利息；(iv)其他進一步濟助；(v)訟費。

除上置控股提起的仲裁外，上海金羅店目前遭瀋陽隕石山旅游開發建設有限公司提起一項仲裁，上海智源管理諮詢有限公司（「上海智源」）目前遭上海恒常商貿有限公司及上海元頤實業有限公司提起的訴訟，聲稱有關對價及剝離資產支付款分別超額收取人民幣995萬元、人民幣1,440萬元及人民幣100萬元。

根據本集團法律顧問的建議，本公司董事認為本公司、上海金羅店及上海智源對該指控的辯護是有效的，因此，除了相關法律等其他費用外，本集團並未就該訴訟產生的任何索賠作出撥備。

30. 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、城鎮化開發和物業租賃。截至2021年12月31日止年度（「**2021年**」），本集團錄得收入人民幣2.73億元，較截至2020年12月31日止年度（「**2020年**」）下降30%。2021年土地開發收入錄得人民幣2,721.5萬元，較去年同期增長了129%，主要因為工程實際進度比去年同期提高，故結轉的土地開發收入和成本相應增加。受本集團改革轉型影響，城鎮化開發收入合計減少了60%至人民幣9,155.2萬元。2021年錄得投資物業相關收入人民幣1.54億元，包括物業租賃收入人民幣1.20億元、物業管理費收入人民幣3,463.8萬元，收入較2020年增加3%。

其他收入

於2021年錄得其他收入人民幣9,473.8萬元，較2020年同期增加了12%，主要歸因於銀行存款利息收入較2020年同期增加人民幣649.3萬元，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較2020年增加人民幣3,327.7萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之公允價值收益淨額較2020年減少人民幣1,995.4萬元，投資物業公允價值增值收益較2020年減少了409.1萬元。此外，2021年外匯收益較2020年減少人民幣676.5萬元。

銷售成本

於2021年錄得銷售成本人民幣6,339.9萬元，包括土地開發成本人民幣2,763.4萬元及物業管理服務開支人民幣2,496.3萬元，銷售成本較2020年同期增加55%，主要是由於2021年土地開發成本增加134%，此乃工程實際進度比去年同期提高，故結轉的土地開發收入和成本相應增加所致；物業管理服務開支及其他物業運營成本增加23%，此乃資產運營管理服務費用增加所致。

其他開支

於2021年錄得其他開支人民幣2,442.5萬元，較2020年同期增加95%，主要為2021年確認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損失淨額人民幣1,534.5萬元，以及確認匯兌虧損淨額人民幣472.4萬元。

金融資產減值虧損轉回／(減值虧損)

於2021年錄得金融資產減值虧損轉回人民幣3,597.8萬元，主要由於收回上海金羅店待售土地開發產生的應收款項人民幣5.23億元，及收回風險城鎮化開發項目人民幣1.25億元，導致轉回減值損失人民幣0.76億元。此外，新增債務工具計提減值準備損失，上置控股應收款追加計提減值準備人民幣3,890.0萬元，對應收無錫項目往來款項追加計提減值損失人民幣675.7萬元。2020年錄得金融資產減值損失人民幣38,644.6萬元。

財務成本

於2021年錄得財務成本淨額人民幣5,096.1萬元，較2020年同期減少了人民幣6,170.4萬元，主要由於2021年銀行借貸平均結餘減少所致。此乃主要由於2021年歸還建亞港元7.54億元及美元4,949萬元，另歸還中國銀行貸款人民幣1,400萬元。2021年無利息資本化。

分佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損

於2021年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損淨額為人民幣776.4萬元，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163.5萬元，分佔開元教育基金LP（「開元基金」）溢利人民幣103.7萬元；其他合營公司及聯營公司大多數處於建設階段，尚未產生重大的收入。

稅項

於2021年，本集團錄得當期所得稅費用人民幣1,050.0萬元，該等所得稅主要歸因於：(i)當期所得稅費用人民幣515.9萬元；(ii)遞延所得稅費用抵免人民幣47.1萬元；(iii)預扣稅人民幣581.2萬元。

財務狀況

於合營公司的投資

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少人民幣1,547.6萬元，主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣1,043.6萬元所致。此外，2021年減資退出合營公司中科國銀（無錫）企業管理有限公司收回投資本金人民幣500萬元。

於聯營公司的投資

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額增加人民幣939.9萬元，主要由於本公司之全資附屬公司新城鎮教育有限公司於2021年內新增出資開元基金162.7萬美元（等價於人民幣1,055.0萬元），增加分佔聯營公司的溢利為人民幣267.2萬元，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382.3萬元。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

2021年以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)錄得人民幣13.72億元，較2020年末的餘額增加人民幣8.91億元。該增加主要是由於(i)人民幣2億元連雲港連島文旅項目從非流動資產轉為了流動資產，人民幣1.07億元宿遷洋河生物科技園區收購項目因合作期增加從流動資產轉為了非流動資產；(ii)新增泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目人民幣3.19億元、成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目人民幣3億元、揚中市長旺作業區物流園建設項目人民幣2.51億元、揚州市江都人民醫院異地重建項目人民幣2.46億元；(iii)提前退出高郵PPP項目，收回人民幣1.36億元。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(非流動資產)

2021年12月31日的餘額為人民幣9,156.5萬元，較2020年末的餘額增加人民幣1,887.6萬元，主要因為2021年底新增星納鶴投資美元500萬元(等價於人民幣3,186.3萬元)；城鎮化發展基金投資本金收回人民幣757.5萬元，公允價值下降人民幣47.9萬元；以及江蘇紅軟的公允價值下降人民幣496.4萬元。

投資物業

2021年12月31日的餘額為人民幣14.75億元，較2020年末的餘額增加了人民幣343.6萬元。此乃由於2021年投資物業成本調整人民幣635.8萬元，公允價值上升人民幣979.4萬元所致。截至2021年12月31日，武漢楚光產業新發展有限公司(「**武漢楚光**」)的投資物業已全部完工。

使用權資產

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少了人民幣1,292.5萬元，這主要是因為2021年使用權資產折舊人民幣1,292.5萬元。

其他應收款項

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額下降人民幣4,759.9萬元(詳見附註19)，主要是由於2021年新增計提預期信用損失撥備人民幣4,028.3萬元。

2021年對上置控股應收款追加計提預期信用損失撥備人民幣3,890.0萬元，對應收無錫項目往來款項追加計提預期信用損失減值撥備人民幣675.7萬元。

應收賬款

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少人民幣5.06億元(詳見附註20)。主要是由於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，轉回預期信用損失淨額人民幣1,045.4萬元；新增應收代建管理費人民幣500萬元，武漢楚光應收租金及物業管理費等人民幣189.3萬元。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

2021年12月31日的餘額為人民幣2.24億元，較2020年末的餘額減少人民幣7.29億元，這主要是因為有人民幣8.90億元的債務工具到期收回，並轉回預期信用損失準備人民幣8,026.2萬元，人民幣2億元連雲港連島文旅項目從非流動資產轉為了流動資產，人民幣1.07億元宿遷洋河生物科技園區收購項目因合作期增加從流動資產轉為了非流動資產。

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)

2021年12月31日的餘額為人民幣11.61億元，此乃本集團購買上海浦發銀行、中國建設銀行和中國工商銀行理財產品(詳見附註14)。

其他流動資產

2021年12月31日的餘額為人民幣1,454.8萬元，此主要為中國內地增值稅待抵扣稅額所致。

計息銀行借貸

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少人民幣7.26億元，此乃主要由於2021年歸還建亞港元7.54億元及美元4,949萬元，另歸還中國銀行貸款人民幣1,400萬元，新增歐元3,400萬元短期借款。借款以人民幣及歐元計值。有關銀行利率詳情載於附註22。

應付賬款

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少人民幣0.80億元，主要歸由於上海金羅店支付工程款項約人民幣0.91億元，並根據履約進度計提應付工程款人民幣0.15億元。

其他應付款項及應計款項

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少人民幣1,128.2萬元，此乃主要由於武漢楚光支付辦公室樓宇款項人民幣1,200萬元。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

2021年12月31日本集團無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日的結餘為人民幣645.1萬元，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（詳見附註26）。

現金及銀行結餘

整體而言，2021年現金及現金等價物較2020年末減少人民幣4.69億元，於2021年12月31日的總結餘為人民幣3.86億元（主要以人民幣及港元計值），主要歸因於2021年全年經營活動款項流入淨額人民幣4.23億元、投資活動款項流出淨額人民幣1.06億元及融資活動款項流出淨額人民幣7.86億元所致。

2021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14.0%，與2020年12月31日（18.3%）相比有所減少，主要是由於2021年本集團歸還部分銀行借貸，期末銀行借貸餘額較2020年末減少所致。

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：

2021年，中國經濟在內外危機和挑戰中繼續穩步向前。國內受到新冠肺炎疫情、汛情等因素影響，面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力；國外政治經濟環境不穩定、不確定因素明顯增加，全球經濟復蘇乏力。在此背景下，中國經濟展現出了強大的韌性和發展動力。2021年國內生產總值（「GDP」）同比增長8.1%，連續第二年超過100萬億元，占世界比重進一步上升，人均國內生產總值連續第三年超過1萬美元，已高於世界平均水準。

2021年也是集團改革轉型的重要一年。面對國內外複雜多變的經濟形勢，在股東錫通國際及國開國際控股的支持下，結合主要股東資源及優勢，集團明確了業務發展戰略，通過在大健康產業、戰略新興產業、資訊技術應用創新等符合新經濟發展前景的產業領域積極拓展相關投資，培育新的業務賽道及主營業務方向。同時加快剝離部分存量低效資產，穩定固定收益類投資組合。

2021年下半年，集團積極開拓固定收益類投資，完成了多個項目出資，年底固定收益投資組合餘額恢復到14億元人民幣，同時完成了對部分醫美行業、自動駕駛等新經濟行業的項目投資，並在資訊技術、大健康等新經濟行業領域儲備了一批優質項目。

c) 本集團未來可能的業務發展：

展望2022年，集團將繼續在挑戰中穩健尋求投資機會，堅持業務轉型，配合國家方針政策，以市場為導向，全力在健康產業、戰略新興產業、資訊技術應用創新產業等新經濟領域拓展新業務，同時穩定運營優質資產，退出存量低效資產，穩步推進公司高品質發展，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(如適用)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**」)第二部所載準則及守則條文。除企業管治守則的守則條文第F.2.2條外，董事會主席(「**主席**」)應出席股東週年大會。然而，主席左坤先生因事(於2021年10月18日辭任)而未能出席2021年6月25日舉行的公司股東週年大會(「**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。

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」）作為本公司董事（「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2021年12月31日，本集團有93名僱員（2020年：101名）。於本年度，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣5,133萬元（2020年：人民幣5,272萬元）。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（2020年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2022年6月21日（星期二）起至2022年6月24日（星期五）止（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席將於2022年6月24日（星期五）舉行的本公司應屆股東週年大會（「**2022年股東週年大會**」）的資格。為符合資格出席2021年股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於2022年6月20日（星期一）下午四時三十分前，將所有已填妥的過戶表格連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓以辦理登記手續。

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）、張浩先生及盧偉雄先生組成。

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。本集團於本年度的合併財務報表及末期業績已由審計委員會審閱。

刊發年度業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(www.china-newtown.com)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司的2021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，2022年3月8日

本公告日期，執行董事為劉賀強先生（行政總裁）、胡志偉先生、楊美玉女士及施冰先生；本公司的非執行董事為劉玉海先生（主席）、李耀民先生（副主席）、王紅旭先生及王建剛先生；以及本公司的獨立非執行董事為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及盧偉雄先生。