



China New Town Development Company Limited
中國新城鎮發展有限公司

Stock Code: 1278

聚焦發展 穩中求進

推進新型城鎮化建設

二零一八年
年報



公司簡介

概覽

中國新城鎮發展有限公司(香港聯交所股份代號：1278)(「本公司」或「CNTD」)於2010年10月22日在香港聯合交易所有限公司主板介紹上市。

2014年3月，國開金融有限責任公司(「國開金融」)的全資附屬公司國開國際控股有限公司(「國開國際」)完成認購CNTD的5,347,921,071股已發行股份，成為CNTD的控股股東。國開金融為國家開發銀行股份有限公司(「國開行」)的全資附屬公司，國開行為中國最大的開發性金融機構之一，自成立以來就持續大力支持中國的城鎮化建設，國開金融承繼了國開行的資源及品牌優勢，在新城鎮開發業務板塊具有全國性的網絡佈局。至此，本公司正式成為國開行以及國開金融在新型城鎮化業務板塊的唯一上市平台，未來我們將充分發揮控股股東的資源和經驗優勢，並結合中國大力推進新型城鎮化的政策契機，打造全國領先的新型城鎮開發綜合運營商品牌。

我們是中國新型城鎮化的開拓者。自2002年以來，我們以超過10年的堅實成績成為行業內的領頭羊，也是首批從事一級土地開發的開發商之一。結合中國新型城鎮化發展的趨勢及本公司的資源優勢，逐步改革、探索、規劃城鎮化布局，理清發展思路及明確業務戰略，在繼續依循國策指導方針的基礎上，結合區域經濟發展需要及居民生活訴求，著力打造「產城結合」的新型城鎮化產品，提升居民的生活質量及體驗。以「投資+下游產品運營」的業務模式，通過固定收益類的城鎮化項目投資作為出發點，同時引進優質的城鎮化品牌產品，包括教育、旅遊、健康養生等，深耕下游產品的開發運營，培育長期的行業競爭力及價值，打造公司長遠的可持續的盈利回報水平。

目前，在城鎮化開發投資業務板塊，我們的項目分佈在南京、揚州、南昌、秦皇島、青州等經濟發展良好的區域，能夠為本公司提供穩定的收入及現金流。在城鎮化項目開發運營板塊，本公司參與開發的項目包括上海羅店新鎮項目、瀋陽李相項目、北京門頭溝區軍莊鎮項目、南京雨花台區兩橋棚改項目、南京雨花台區鐵心橋物業開發項目及聯想武漢研發基地項目等。其中上海羅店新鎮和瀋陽李相為收購前的土地一級開發存量項目，聯想武漢研發基地項目是本公司於2018年收購聯想移動通信軟件(武漢)有限公司位於武漢市東湖光谷高新科技開發區內的項目。在收購後的開發運營類項目，我們多採用與行業夥伴合作開發的模式。我們與北京萬科合作開發北京軍莊鎮項目，建設北京市周邊的綜合性旅遊休閒度假項目。

在國家支持新型城鎮化的政策背景下，我們有信心充分結合控股股東的資源優勢以及項目團隊的豐富經驗，實現公司資產規模和經營業績的穩步提升。

目標

我們的目標是成為中國領先的新城鎮開發商及達致長期、可持續增長，同時繼續爭取中短期盈利以為股東帶來最大的利益。

使命

我們的使命是打造符合區域經濟發展需要及居民訴求的城鎮化產品，提升區域的城鎮化水平及居民的生活幸福感。

目錄

- 2 我們的業務
- 3 我們的主要項目
- 6 我們的優勢和策略
- 7 公司資料
- 8 集團架構
- 9 主席報告書
- 12 行政總裁報告書
- 16 董事及高級管理層履歷
- 21 五年財務概要
- 22 財務回顧
- 27 企業管治報告書
- 43 環境、社會及管治報告
- 56 董事會報告
- 67 獨立核數師報告
- 73 合併損益及綜合收益表
- 75 合併財務狀況表
- 77 合併權益變動表
- 78 合併現金流量表
- 80 財務報表附註

我們的業務

我們的業務

緒言

我們自2002年開始進入新城鎮開發行業，迄今已經有超過16年的開發運營經驗。在過往的項目開發中，我們積累了完整的新城鎮開發產業鏈的運營經驗，包括項目的前期規劃、土地整理、基礎設施配套建設、為區域引入資源，實現區域城鎮化水平的提升及增值等。

成為國開金融的附屬公司之後，我們充分將這些運營經驗與控股股東全國性的資源優勢相結合，對項目開發運營模式進行了積極優化，確立了「投資+下游產品運營」的業務模式並迅速拓展業務規模，奠定良好的規模效益、財務基礎及品牌優勢。在城鎮開發投資業務的基礎上，我們著眼於區域規劃設計，資源引入，城市運營管理等新型城鎮化業務鏈條上的增值環節，以穩健及盈利可測的固定收益投資模式率先介入投資優質土地資源，憑藉深入與各地方政府合作的機會及控股股東的背景實力及業務網絡，促進產業園區、旅遊、教育、資產管理等各種商機，同時我們會根據公司發展計劃，優化投融資結構，配合各項業務拓展的資金需求，以期為股東帶來豐厚回報。

在城鎮化投資業務板塊，我們的主要業務模式為固定收益類的投資。公司通過股權或基金投資的方式，參與包括棚戶區改造、舊城改造等多樣化的城鎮化項目，並根據投資的資金金額，按照協議約定，定期獲得固定金額的投資收益。該投資收益一般會獲得納入政府財政預算等信用支持，從而令我們的投資具有高度的收益可測性及安全性。

國開金融收購以來，憑藉全國性的網絡及資源優勢，公司迅速擴大了這種「低風險，高收益」的固定收益類資產組合。截至2018年底，此類投資資產規模人民幣32.5億元，獲得除稅前合約保證年回報總額約人民幣3.4億元，為公司貢獻了穩定的收入及現金流。

在下游產品運營方面，我們選定了產業園區、教育、旅遊及康養作主要方向，並充分利用控股股東的資源優勢。2015年5月，公司與國家集成電路產業基金的管理機構華芯投資管理公司簽署了戰略合作協議，開拓公司於產業園區方向的業務資源。2016年10月，公司宣佈將與北京萬科合作開發北京市門頭溝軍莊鎮項目，通過結合國開城鎮聯盟在醫養、綜合旅遊及國際教育方面的優質合作夥伴資源與萬科在國內優秀的開發運營能力，打造北京市旅遊消費綜合目的地的標誌項目。2018年6月，公司完成武漢東湖區高新技術開發區的聯想武漢研發基地項目的交割。該項目位於全國知名的光電子和半導體產業基地，與公司擬開拓的集成電路產業園方向高度契合。

我們在充分依托國開行及國開金融的資源優勢下，將以穩健且豐厚的固定收益模式為契機，深入挖掘城鎮開發下游業務的投資機會，結合低成本融資渠道，整合多方面資源與優化投資及結構，推動公司資產和業績的持續增長。

我們的主要項目



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
- 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
- 2009年被評為「中國著名小鎮」收錄在《中國綠色生態文化示範鎮》。2016年被列為國家新型城鎮化綜合試點。



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。



我們的主要項目



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(「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(「明發集團」)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首個大型物業項目。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。



武漢光谷物業項目

- 項目總樓面面積172,840平方米，其中地面以上建築面積116,780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。
- 通過與集成電路產業基金的合作關係以及國開系統的整體產業資源優勢，吸引包括集成電路產業在內的各類優質產業企業進駐，打造優異的產業園區辦公樓，享有長期租金收益以及資產升值貢獻。
- 項目已完工，已開展辦公及商業物業的招租工作。



我們的主要項目



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，江寧區是南京市人口和面積最大的區。麒麟科創園(生態科技城)是江蘇省高新技術產業開發區，是國家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投資基金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，並將萊爵品牌引入南京麒麟雙語學校，提供覆蓋K12的雙語教學課程。



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」；主辦2013年全國運動會



我們的優勢和策略

戰略定位

- 國開行和國開金融從事新型城鎮化業務的唯一上市及運營平台。
- 整合國開金融在新城鎮開發業務板塊的網絡及資源，打造集融資、投資、開發及運營於一體的全國領先的城鎮綜合開發商。

業務戰略

- 發揮國開行和國開金融緊密的政府關係和龐大的客戶資源，在全國範圍內，選擇優質項目，改善公司資產質量及提升盈利能力。
- 保持固定收益類投資組合的穩健增長，在控制投資風險的基礎上，實現穩定的收入及現金流。
- 利用城鎮開發投資的業務基礎，在全國範圍內優選區域及合作夥伴，開展下游城鎮化項目的開發運營，同時為區域居民提供高質量的城鎮化產品，提升區域價值。
- 形成較大規模的「城鎮化投資」以及「下游產品運營」的投資組合。

融資戰略

- 充分發揮國開行及國開金融的信用背景優勢，搭建境內外融資渠道。
- 利用項目層面多樣化的創新性融資方式進一步充實資金實力。
- 利用上市公司平台的各類資本市場交易，發揮公司整體的資金槓桿作用，提升股本回報能力。

打造競爭力

- 憑藉國開金融管理層的專業知識，集團組織構架和團隊的不斷補充和完善。
- 城鎮開發聯盟等外部資源的快速積累及合作項目落地。
- 規範化及系統化提升項目運營流程，以及積累相關的知識經驗。

董事會

執行董事

劉賀強先生(行政總裁)
楊美玉女士
任曉威先生
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

董事會秘書

郭兆文先生 · FCIS, FCS

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22樓

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
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：梁成杰先生
自2016年9月21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
中國民生銀行
中國建設銀行(亞洲)
上海浦東發展銀行
交通銀行股份有限公司



各位尊敬的股東：

本人僅代表中國新城鎮
發展有限公司董事會提呈
2018年度主席報告書。



2018年，中國經濟繼續運行在合理區間，實現了總體平衡、穩中有進。我國國內生產總值比上年增長6.6%，首次突破90萬億元人民幣大關，經濟社會發展的主要預期目標較好完成，三大攻堅戰（防範化解重大風險、精準脫貧、污染防治）開局良好，供給側結構性改革深入推進，改革開放力度加大，人民生活持續改善。但值得注意的是，經濟運行穩中有變、變中有憂，外部環境複雜嚴峻，經濟面臨下行壓力，但中國經濟可持續發展的核心驅動因素並不會受到動搖。一方面，中國的製造業高質量發展，仍然蘊含巨大投資機會、創新機會和就業機會。以製造業為主的實體經濟部門「穩中趨好」。製造業新舊動能的加速轉換，製造業和科技創新的全面融合，先進製造業和現代服務業的深度融合，使製造業部門對經濟高質量發展「中流砥柱」支撐作用愈加明顯。另一方面，穩步擴張的消費規模以及消費結構向中高端持續升級，對中國經濟增長的內生性支撐作用越來越大。其中，居民收入與經濟增長實現了基本同步增長的良性局面，居民消費增幅逐步加快，消費動力正在逐步強化，消費結構繼續升級。

在國內外形勢愈加複雜、經貿摩擦加劇的情況下，中國新城鎮發展有限公司（以下簡稱「公司」，連同其附屬公司合稱「集團」）將堅持以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，根據「投資+下游產品運營」的發展戰略，結合控股股東國開行和國開金融豐富的行業及風險把控經驗，勇於面對挑戰，穩中求進，在民生改善領域繼續探索，持續為股東創造價值。

堅決貫徹國家政策，支持民生改善產業

以促進人的城鎮化為核心、提高質量為導向的新型城鎮化戰略，是新時代中國特色社會主義發展的重要實踐，是建設現代化國家的關鍵舉措，也是實施鄉村振興、特色小鎮和大中小城市網絡化的有力支撐。2018年是貫徹黨的十九大精神的開局之年，是改革開放40周年，是決勝全面建成小康社會、實施「十三五」規劃承上啟下的關鍵一年。

2018年，集團深入學習貫徹習近平新時代中國特色社會主義思想和黨的十九大精神，全面貫徹落實中央經濟工作會議、中央農村工作會議和政府工作報告部署，堅持穩中求進工作總基調，堅持新發展理念，緊扣我國社會主要矛盾變化，推動新型城鎮化高質量發展，努力實現在新起點上取得新突破。2018年的中央經濟工作會議及十九大報告對於新型城鎮化發展指明了重要指導方向。指出推動新型工業化、信息化、城鎮化、農業現代化同步發展；提出鄉村振興要實現「產業興旺、生態宜居、鄉風文明、治理有效、生活富裕」的總要求；肯定了特色小鎮的建設成績和成效；同時又對提高城市群質量，推進大中小城市網絡化建設，增強對農業轉移人口的吸引力和承載力的「大中小城市網絡化」概念進行了說明。

集團緊跟國家新型城鎮化政策指引，堅決貫徹執行，加快重點佈局民生改善領域方面的業務，在教育、旅遊、康養、產業基地等領域進行產品開發。2018年確保了南京江寧麒麟雙語學校工程建設、聯想武漢研發基地項目的收購、上海羅店項目新合作協議簽約等重點工作實現重大突破。

新型城鎮化板塊業務實現突破

2018年，在國內外經濟環境波動的情況下，集團依然堅持新型城鎮化建設投資方面的穩定，同時在存量項目、產業基地類項目、教育項目等方面取得重大突破。

結合豐富的風險控制經驗及國開系統的全國性網絡資源優勢，集團在固定收益類投資組合方面保持穩中有增，截至2018年底，由於我們已經實現收益率較高的南京雨花兩橋棚戶區改造項目的順利退出，導致固定收益類投資組合平均年化稅前收益率有所下降，約為10.5%，但仍高於同行業風險加權後的平均資產收益率水平；投資組合總額為人民幣32.5億元，較2017年底增長約55.63%。

在產業基地類項目的投資運營方面，集團在2017年與聯想集團有限公司達成一致，將收購其全資子公司持有的位於武漢東湖區高新技術開發區的聯想武漢研發基地項目。該項目於2018年6月完成交割，作為全國知名的光電子和半導體產業基地，與集團擬開拓的集成電路產業園方向高度契合。目前，項目已建成並投入運營，集團整合國開行的資源優勢，打造優質的產業園區配套設施，將享受長期收入及資產增值貢獻，同時保證項目運營品質及盈利能力。目前，入駐企業包括有創新特徵、領先特徵的新技術、新產業公司，有力地支持了國家的新舊動能轉換戰略。

在教育板塊，集團2018年正式啟動了教育產業的投資及運營。十九大報告中提出，建設教育強國是中華民族偉大復興的基礎工程。根據中共中央、國務院印發的《中國教育現代化2035》，要求全面落實教育優先發展戰略，以教育現代化支撐國家現代化；健全保證財政教育投入持續穩定增長的長效機制，確保財政一般公共預算教育支出逐年只增不減，支持和規範社會力量興辦教育；全方位協同推進教育現代化，形成全社會關心、支持和主動參與教育現代化建設的良好氛圍。為提供多元化的教育產品，集團全資子公司國開教育有限公司參與設立了開元教育基金（簡稱「開元教育」），以打造根植中國文化自信的國際化雙語K12學校為切入點，落實集團在教育板塊的佈局。目前，開元教育投資運營的第一個項目南京江寧麒麟雙語學校項目已經落地，並將於2019年實現部分開學。

隨著集團業務有條不紊的推進，存量項目方面也取得突破性進展。上海寶山區羅店新鎮項目作為本集團自2002年開始開發的首個新鎮項目，由於原項目合作協議於2017年8月20日屆滿，經過與上海當地政府的多輪溝通，公司於2018年12月29日與上海寶山區政府重新簽署合作協議，將改善公司部分現金流。雖然因國家政策變更原因，導致原有合作模式無法繼續，然而公司憑藉多年在上海地區的深耕與佈局，在新的合作模式下將繼續尋求深入合作契機與機會。

積極尋求業務轉型

2018年，受到國內外經濟環境等因素影響，集團由國開金融收購後前期的業績持續改善期轉變為發展轉型期。今年實現了營業收入為人民幣7.22億元，母公司權益擁有人應佔溢利為人民幣0.84億元。較2017年出現明顯減少的原因為受國際貨幣匯兌影響，公司的匯兌損失同比大幅增加；以及業務收入同比下降。

為回饋廣大投資者的長期支持，本公司董事會（「董事會」）建議派發2018年末期股息，每股0.006港幣，顯示公司對長期發展的信心。

放眼未來，2019年經濟形勢依然充滿挑戰，公司將繼續在挑戰中穩中求進，審慎佈局投資，探索適合自身的業務轉型戰略。堅持貫徹國家方針政策，充分發揮與國開行、國開金融在項目及網絡資源方面的協同作用，深入挖掘主營業務下游板塊的機會與資源。在探索中求發展，在挑戰中穩業績，提升自身品牌核心競爭力，長久持續地為股東創造核心價值。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝各位股東、投資者、金融機構以及相關合作夥伴在過去一年內對公司的不懈支持。同時，向各位董事、管理層和全體員工的辛勤耕耘致以誠摯的敬意。我們將一如既往，努力為各位股東創造更長遠的利益價值。

行政總裁報告書

各位尊敬的股東：

2018年是中國新城鎮發展有限公司(以下簡稱「公司」，連同其附屬公司合稱「集團」) 遵循業務發展戰略，在國內外經濟波動及行業調整的環境下，穩中求進，深化改革發展的一年。

在業務發展上，集團保持了穩健的固定收益類投資組合規模和投資回報率；依托控股股東國開行及國開金融豐富的資源及網絡優勢，2018年集團繼續推進下游教育、產業基地等板塊的項目進展，不僅在教育產業佈局中取得階段性成果，同時通過長期持有優質產業基地類項目資產，已開始為集團貢獻可觀收入。此外，為配合歸還2015年收購初期在香港發行的人民幣債券，集團統籌考慮境外人民幣資金情況，提前啟動境外融資，保證集團業務發展擁有充裕資金。集團在民生改善等業務板塊的逐步推進、嚴控風險，在業務轉型期穩紮穩打，為未來獲得可持續發展的資產及收入夯實基礎。

隨著集團業務有條不紊的推進，存量項目方面也取得突破性進展。上海寶山區羅店新鎮項目作為本集團自2002年開始開發的首個新鎮項目，由於原項目合作協議於2017年8月20日屆滿，經過與上海當地政府的多輪溝通，公司於2018年12月29日與上海寶山區政府重新簽署合作協議，將改善公司部分現金流。雖然因國家政策變更原因，導致原有合作模式無法繼續，然而公司憑藉多年在上海地區的深耕與佈局，在新的合作模式下將繼續尋求深入合作契機與機會。

2018年經營業績較2017年有所下降，全年實現營業收入為人民幣7.22億元，母公司權益擁有人應佔溢利為人民幣0.84億元。較2017年出現明顯減少的原因為受國際貨幣匯兌影響，公司的匯兌損失同比大幅增加；以及業務收入同比下降。

固定收益投資持續貢獻利潤

自2017年起，金融監管協調機制切實加強，貨幣政策、財政政策、監管政策、產業政策之間的協調機制更加有效，以中央銀行為核心的宏觀審慎管理理念和框架逐步確立，系統性風險防範機制進一步強化。在此指導方針下，集團對於投資業務的甄選、評審及投資更加審慎嚴格，時刻關注行業及市場最新動向，在控股股東強有力的支持下，在嚴控投資風險與投資收益率之間尋求平衡，面對複雜多變的投資環境，保證投資組合的穩定增長。截至2018年底，集團的固定收益類投資組合餘額約為人民幣32.5億元，能夠為集團實現稅前年化投資收益人民幣3.4億元，平均年化稅前投資回報率約為10.5%，依然保持了較好的投資回報率。



教育板塊業務取得階段性進展

自2017年起，集團將打造國開品牌的教育產業平台為目的，把教育行業作為民生改善的重要組成部分，面對社會發展需求，提供全方位多元化教育產品服務與城鎮化主營業務相結合，由此設立新城鎮教育有限公司，後又改名為國開教育有限公司（以下簡稱「國開教育」）。國開教育依托母公司豐富的網絡資源優勢，定位為提供全面覆蓋教育產業鏈的產品服務，計劃自根植中國文化自信的國際化K-12雙語學校起步，逐步覆蓋各階段教育，並提供與教育服務相關的輔助服務及產品，致力為各階層的教育事業提供最優越的產品及高水平的師資，為培養有文化自信的、根植於中國本土文化、具有全球國際視野的新一代作出貢獻。

2018年，集團在教育板塊的業務取得階段性進展。國開教育作為基金普通合夥人的主要戰略合夥人，參與發起設立的開元教育投資基金，致力於投資大中華區及全球其他優質地區的教育行業內公司及項目。作為國開教育境外募集的首支產業投資基金，與英國知名的具有百年歷史的學校萊爵公學(Reigate Grammar School)簽署《戰略合作框架協議》，展開在大中華地區長期的獨家運營辦學合作。除了落實產業投資資金、合作夥伴、項目及品牌外，集團充分發揮通過投資在全國範圍內所形成的網絡優勢，積極物色適合辦學的區域。開元教育基金的首個啟動項目，落地於南京麒麟高新技術產業開發區，開發建設以雙語化課程為主的K12一貫制學校，覆蓋學前教育至高中階段。2019年1月，南京萊爵公學在麒麟高新區舉行奠基典禮，作為南京麒麟高新區的重要項目，引入優質教育資源，打造優質教育示範的重點舉措，在滿足社會公眾對優質教育需求方面有重要意義。

未來集團將打造教育板塊中K12學校部分的完整產業鏈，建立持續成長及現金流穩定的良性循環營收體系。

持有產業基地類項目資產，享受穩定收益

集團在優質經濟發展城市的良好產業區域投資和配置產業基地類項目資產，取得穩定長期收入的同時，有助於完善下游城鎮化產業鏈。集團未來將持續考察篩選此類項目，繼續尋求潛在機會。

2018年，公司完成聯想移動通信軟件(武漢)有限公司位於武漢市東湖光谷高新科教開發區內的聯想武漢研發基地項目的收購。光谷開發區是國家級高新產業園區，也是全國知名的光電子和半導體產業基地，與集團擬開拓的集成電路產業園方向契合度較高。項目建成並投入運營後，將引入以集成電路產業為主的相關優質企業入駐，保證目標項目的運營質量及盈利能力。同時，通過充分發揮國開行各板塊的投資聯動能力，吸引當地有擴張升級需求的企業落戶目標項目，進一步提升目標項目的運營效率和收益水平。目前，該項目已全面啟動招商工作，結合在集成電路產業積累的資源優勢，已有大量企業簽訂租賃合約，預計2019年底將基本完成招商工作投入正式運營，為集團貢獻長期穩定的收入。

存量項目取得突破進展

由於原合作協議到期，經過公司與當地政府的多輪協商溝通，2018年12月29日，公司的非全資附屬子公司上海金羅店開發有限公司（以下簡稱「金羅店公司」）與上海寶山區政府（以下簡稱「當地政府」）簽訂新的合作協議，合作期限為2017年8月21日起至2023年8月20日，當地政府將向金羅店公司返還東部動拆遷及安置工作費用約合人民幣15.23億元。金羅店公司將於2023年8月20日前完成西區剩餘市政基礎設施及公共配套設施工作，並配合當地政府完成移交工作。後續，當地政府委託金羅店公司作為東部一級開發項目的代建單位，負責開發項目的建設管理工作並收取一定管理費用。

上海羅店新鎮項目位於上海市寶山區，是上海市「一城九鎮」的代表性項目，是公司開發的首個新鎮，總佔地面積6.8平方公里，分為東西兩部分。該項目經過2002年至今十餘年的發展，已完成了酒店、醫院、學校和購物區等一系列高質量的附屬設施建設。簽訂該合作協議將使公司能夠進一步參與原協議下項目的土地開發及建設工程，為公司在未來羅店新鎮的發展中創造潛在機會，進一步向羅店新鎮引進各種優質產業資源，其中包括集成電路行業中的優質企業、高品質教育資源及文體娛樂項目。

開拓境外融資渠道，滿足公司投資需求

收購初期，為配合投資業務的積極進展，2015年集團積極搭建境內外融資渠道，探索符合集團業務投資模式的融資渠道，為集團帶來了清晰穩定的現金流。集團於2015年上半年完成發行三年期無評級人民幣債，最終完成發行規模為人民幣13億元，鎖定5.5%的理想利率。此次境外融資於2018年到期，公司作為國開金融境外上市平台，為保障按時歸還到期債券本金、滿足公司項目投資和經營活動需求，公司與建行亞洲達成合作意向，獲得為期3年的1億美元與15.24億港元等值貨幣銀團授信，用於償還到期債券。隨著公司固定收益類城鎮化投資組合不斷增長，現已提供穩定現金流，未來將為償還銀團授信提供強有力的支持。

2019年業務展望

2019年集團將繼續緊跟國家政策，通過「投資+下游產品運營」的方式，推進固定收益、存量項目、產業基地項目、教育等板塊等業務進展，引入優質合作夥伴，深耕民生改善相關領域相關業務，儲備及孵化具有潛力的項目，完善集團業務佈局。

1、 穩定固定收益組合投資，儲備優質項目

2019年，集團將繼續在嚴格執行風險管控的基礎上，穩定固定收益投資組合的規模及收益率。深入解讀國家政策並根據政策及時調整投資模式，預計2019年底固定收益投資組合餘額將穩中有增，在深耕江浙滬區域的基礎上，進一步拓展其他經濟發達地區業務佈局，加大優質項目開發儲備，同時力爭提高投資回報率。

2、 深化存量項目管理，積極拓展新項目

2018年，公司已實現南京雨花兩橋棚戶區改造項目的順利退出，為公司帶來可觀的利潤，在其他存量項目方面也取得了積極的進展。2019年，公司除了深化存量項目管理，包括按照上海金羅店公司與當地政府新的合作協議積極推進相關工作，加大上海芯城戰略產業基地項目、養老地塊土地項目及東部教育用地調規的推進力度，實現上海地區業務的持續性發展；密切跟蹤北京門頭溝軍莊鎮項目規劃的落地，爭取完成首個康養產業啟動項目；盡快完成南京雨花台區鐵心橋物業地鐵上蓋項目相關手續辦理，推動項目全面開工建設，同時積極積累客戶群體，加強資金回流；重點推進瀋陽李相項目詳細規劃報批工作，向當地政府進行專題匯報，加快完善詳細規劃內容，爭取早日實現項目的開發工作。除此之外，公司將繼續按照現有戰略拓展優質民生改善項目，推進新項目的落地。

3、 擴大產業基地項目資產的持有規模

集團通過聯想武漢研發基地項目交易的順利收購及交割積累行業經驗，除了在2019年力爭完成項目的全部招商並進入常規運營外，後續將繼續借助控股股東網絡優勢，開拓新增優質產業基地項目渠道，繼續積累優質項目。

4、 推進教育板塊項目進度

2019年，集團將繼續推進教育板塊項目進度。根據中共中央、國務院印發的《中國教育現代化2035》，集團將在國家鼓勵的社會資本參與教育的細分領域積極佈局，充分發揮控股股東國開行及國開金融的優勢，依托教育團隊的專業能力，確保現有項目建設進度，保證南京麒麟雙語學校部分開學，積極拓展新的教育項目，實現內部業務的聯動與互補，以期構建提供0-18歲全面教育解決方案的綜合教育板塊。

展望2019年，集團將繼續充分發揮國開系統網絡資源優勢及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。

董事及高級管理層履歷

董事



左坤先生

44歲，於2014年3月28日獲委任為非執行董事兼董事會副主席。彼於2019年3月21日由董事會副主席調任為主席。左先生以碩士學位畢業於蘭州大學政治經濟學專業。左先生現為國開金融有限責任公司（「國開金融」）副總裁，而國開金融為本公司之控股股東。左坤先生在投資和金融行業擁有豐富的經驗。左先生於2009年加入國開金融，及後於2011年3月成為國開金融的副總裁。2001年至2009年9月期間，左先生先後於國家開發銀行（「國開行」）國際金融局、蘭州分行及辦公廳任職。



李耀民先生

68歲，於2007年1月11日獲委任為非執行董事，並自2007年4月1日起擔任本公司執行副主席。李先生原於2008年12月1日獲委任為聯席副主席，其後自2010年1月7日起獲調任為行政總裁兼聯席副主席及自2011年7月1日起獲調任為行政總裁兼聯席主席。李先生於2014年3月28日調任為非執行董事兼董事會副主席。1992年至1993年，彼於上海黃金世界商廈有限公司任職總經理，負責商業物業的整體管理及開發。彼擁有超過20年業務管理及物業開發經驗，包括在中國新城鎮開發領域超過12年的經驗。李先生亦是上置集團有限公司（「上置集團」，1207.hk）創辦人，於2013年8月29日重新獲委任為上置集團聯席主席及執行董事，並於2015年2月5日辭任該等職務。李先生將負責董事會主席缺席時代為履行職責及執行本集團的業務策略及計劃。



劉賀強先生

49歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事兼行政總裁。劉先生以碩士學位畢業於北京科技大學工業工程專業。劉先生在銀行及投資領域擁有豐富的工作經驗。劉先生於2009年12月至2015年4月1日任國開金融股權三部總經理，負責城鎮開發及相關範疇的投資業務，而國開金融為本公司的控股股東。1992年至2009年期間，劉先生先後於國家原材料投資公司、國開行東北信貸局、天津分行及市場與投資局工作。劉先生現為本公司的總裁，負責管理本公司及附屬公司（「本集團」）的業務，並擔任中國新城鎮控股有限公司等一系列本公司附屬公司的董事。

董事及高級管理層履歷



韋東政先生

46歲，於2019年3月21日獲委任為非執行董事，擁有超過25年金融、資訊科技及管理經驗。韋先生以碩士學位畢業於中國北京大學光華管理學院高級管理人員工商管理。韋先生現任國開金融正處級幹部外派至國開元融資產管理有限責任公司副總經理。國開金融為本公司之控股股東。彼於2009年加入國開金融，曾擔任綜合業務部總經理。於1998年12月至2009年12月期間，韋先生先後在國開行南寧分行及廣西分行等處任職。國開金融為國開行的全資附屬公司。在加入國開行前，彼任職於廣西壯族自治區黨委辦公廳機要局信息中心及中國投資銀行廣西分行信息處。



王建剛先生

37歲，於2019年3月21日獲委任為非執行董事，擁有超過10年法律經驗，以法學碩士學位畢業於外交學院國際法系國際法學專業。王先生現任國開金融投資管理部部門副總經理及風險與法律合規部負責人。國開金融為本公司之控股股東。彼於2010年加入國開金融，先後擔任風險管理部副總經理兼法律事務部負責人等職務。在加入國開金融前，彼曾任職於北京市金杜律師事務所破產重組部及訴訟仲裁部。



楊美玉女士

36歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事。楊女士以碩士學位畢業於北京大學金融學專業。2009年12月加入國開金融，主要從事城鎮開發相關投資業務，分別擔任國開金融股權三部經理、高級經理、總經理助理，2015年4月至2016年8月擔任子公司管理部副總經理，而國開金融為本公司的控股股東，目前亦兼任國開金融多家附屬公司的董事及監事。在加入國開金融公司之前，楊女士曾任China Reits Investment投資經理，負責多個融資及投資土地開發項目。楊女士現為本公司的副總裁，負責企業融資、運營及投資者關係，並擔任匯領國際有限公司，美高投資有限公司，寶德投資有限公司等一系列本公司附屬公司的董事。

董事及高級管理層履歷



任曉威先生

47歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事。任先生以學士學位畢業於北京機械工業學院工程專業。任先生自2009年12月加入國開金融，而國開金融為本公司的控股股東，歷任國開曹妃甸投資有限公司助理總經理及營運總監、國開吉林投資有限公司副總裁兼投資總監，2009年至2014年分別起擔任國開金融股權三部高級經理及部門副總經理。任先生在進出口領域有豐富的工作經驗。在加入國開金融前，任先生在1995年至2003年期間擔任中國機械進出口公司部門經理及在2003年至2009年期間擔任Bidwiin Tech有限公司董事總經理。任先生現為本公司的副總裁，負責城鎮開發項目及工程項目的管理工作，並擔任上海金羅店開發有限公司法人代表及一系列本公司附屬公司的董事。



施冰先生

35歲，畢業於南加州大學，2007年5月獲得會計專業學士學位，並於2007年12月加入本集團，曾於2007年12月至2014年3月28日期間擔任執行董事。施先生於2016年8月12日獲委任擔任執行董事，負責集團的戰略性合作工作。他曾於2015年7月17日至2018年7月12日擔任上置集團(股份代號：1207)的執行董事。



陳頌國先生

54歲，於2007年9月25日獲委任至董事會任職。彼的首席獨立非執行董事、董事會審計委員會(「審計委員會」)主席以及董事會提名及薪酬委員會(分別為「提名委員會」及「薪酬委員會」)各自的成員。彼為尼克廈陳與司徒會計事務所及Nexia TS Pte Ltd.的董事總經理。彼曾為尼克廈國際的亞太區主席及董事會成員。彼擔任多間公司的董事職務。彼擔任友發企業(新加坡)私人有限公司、明輝環球海事有限公司及Yinda Infocomm Limited的董事。彼為南洋理工大學南洋商學院校友顧問委員會主席。此前，彼為萊佛士教育集團有限公司及騰飛基金管理(新加坡)有限公司(騰飛房地產投資信託管理人)的董事。陳先生取得新加坡國立大學會計學一等榮譽學士學位。彼為新加坡特許會計師協會、澳洲及紐西蘭特許會計師公會、澳洲會計師公會、Insolvency Practitioners Association of Singapore Ltd及新加坡董事協會的資深會員，以及內部審計師協會(新加坡分會)及新加坡特許稅務專業人士協會的會員。

董事及高級管理層履歷



江紹智先生

72歲，於2006年11月30日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席以及提名委員會成員。江先生於1969年11月取得香港大學文學系學士學位及於1980年12月取得香港中文大學工商管理系碩士學位。彼為英國特許銀行學會成員。江先生於1969年在渣打銀行開始其事業，於各管理職位服務達24年。1993年，彼在電子通訊業開始新業務，由1993年至1994年擔任冠軍科技集團有限公司的董事，於1994年至1996年擔任Kantone U.K. Ltd.的董事。1999年至2005年間，彼於中信嘉華銀行有限公司(於2010年5月更名為中信銀行國際有限公司)任職董事、行政副總裁及替任行政總裁，同時亦於2002年至2005年兼任中信國際金融控股有限公司的董事及董事總經理。江先生自2013年10月起獲委任為哈爾濱銀行(股份代號：6138)之獨立非執行董事，及自2015年10月20日起獲委任為建業建榮控股有限公司(股份代號：1556)之獨立非執行董事。



張浩先生

59歲，於2012年2月13日獲委任為獨立非執行董事及審計委員會成員。張先生目前擔任華東師範大學長江流域發展研究院副院長及兼職教授。彼於1990年8月畢業於南京大學經濟學系，其後於2005年3月從上海交通大學獲得工商管理碩士學位。張先生此前曾在中華人民共和國省級政府不同部門工作超過29年。自1981年8月至1996年8月，彼先後擔任崇明縣規劃委員會的副主任科員及崇明縣海塘工程管理所所長。1996年8月至2010年12月，張先生曾擔任各類職務，包括上海市政府協作辦公室主任科員及上海市發展計劃委員會區縣經濟處幹部。



葉怡福先生

63歲，於2012年5月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名委員會主席，以及審計委員會及薪酬委員會各自的成員。彼於1978年獲得英國謝菲爾德大學化學工程學士學位。彼為英格蘭和威爾士特許會計師協會和香港會計師公會成員。彼於1978年8月至1983年5月間任職於KPMG倫敦辦公室審計部，擔任清算專家。於1983年5月至1987年1月間葉先生主要從事投資銀行工作，曾先後就任於大通曼哈頓銀行以及區內多間其他投資銀行。葉先生之後在亞太地區數家金融服務公司擔任主管。於1999年8月至2007年12月間，彼在Prime Credit Limited擔任首席執行官和董事總經理。葉先生亦自2017年12月9日起獲委任為康宏環球控股有限公司(股份代號：1019)的執行董事。及紐西蘭特許會計師公會、澳洲會計師公會、Insolvency Practitioners Association of Singapore Ltd及新加坡董事協會的資深會員，以及內部審計師協會(新加坡分會)及新加坡特許稅務專業人士協會的會員。



董事及高級管理層履歷

高級管理層

茅一平先生

50歲，於1993年加入上置集團。他其後於2006年11月加入本集團，並於2006年11月30日獲委任為執行董事，以及於2007年11月22日獲委任為副總裁。他自2007年4月1日起擔任瀋陽李項區新城鎮項目（「瀋陽項目」）的總經理，負責監督瀋陽項目的開發。茅先生於1991年7月取得上海交通大學機械工程學士學位以及於2003年11月取得香港城市大學工商管理碩士學位。於2014年3月28日，茅先生辭去執行董事職務，並於2014年4月28日起獲指定為公司副總裁。

吳巨波先生

52歲，於2015年3月11日獲委任為首席財務官。吳先生於2005年1月畢業於北京科技大學，獲得會計學學士學位，吳先生持有中華人民共和國會計專業資格認證，並在會計和財務管理領域擁有31年的工作經驗，在加入公司前，吳先生曾於2013年5月1日至2014年4月1日期間任中信泰富特鋼揚州公司的總會計師，2010年5月1日至2013年5月1日任哈薩克KMK石油公司董事及財務總監職務，無錫衡源投資有限公司副總經理，在2004年4月4日至2010年5月1日期間任香港中信泰富投資有限公司財務部領導，湖北新冶鋼有限公司總會計師，大冶特殊鋼有限公司的董事和董事會秘書。吳先生將對公司財務，公司發展等事務負責，並協助戰略規劃和財務管理等其他職責。

五年財務概要



摘錄自己公佈經審計財務報表並經恰當重新分類的本公司及其附屬公司(「本集團」)過往五個財政年度的合併業績以及資產及負債概要載列如下。

人民幣千元	截至12月31日止年度				
	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
持續經營業務					
營業收入	722,126	1,232,296	303,088	210,837	113,214
收入	599,286	1,151,794	244,572	163,962	64,583
其他收入	122,840	80,502	58,516	46,875	48,631
營業費用	(853,240)	(665,085)	(334,524)	(182,941)	(829,225)
銷售成本	(444,842)	(391,246)	(46,164)	(12,445)	(651,195)
銷售及管理費用	(137,585)	(125,764)	(126,207)	(97,745)	(91,260)
財務成本	(149,708)	(99,145)	(104,595)	(69,230)	(85,923)
其他開支	(121,105)	(48,930)	(57,558)	(3,521)	(847)
經營(虧損)/溢利	(133,144)	567,211	(31,436)	27,896	(716,011)
處置附屬公司及 合營公司收益	—	—	103,444	60,378	616,091
分佔合營公司的虧損	(14,954)	(4,395)	(1,204)	(51)	—
持續經營業務除稅前 (虧損)/溢利	(146,068)	562,816	70,804	88,223	(99,920)
所得稅	268,320	(143,452)	(3,651)	5,254	44,941
持續經營業務年內溢利	122,252	419,364	67,153	93,477	(54,979)
已終止經營業務					
已終止經營業務之年內除稅後虧損	—	—	(34,065)	(125,359)	(154,191)
出售已終止經營業務資產及 負債之除稅後收益	—	—	301,277	67,683	3,990
年內溢利/(虧損)	122,252	419,364	334,365	35,801	(205,180)
非控股權益	38,359	83,750	11,711	(29,340)	(143,776)
母公司權益擁有人 應佔溢利/(虧損)	83,893	335,614	322,654	65,141	(61,404)
資產及負債					
資產總額	9,005,415	8,098,824	8,111,971	10,885,616	9,812,131
負債總額	4,388,007	3,493,610	3,834,104	7,001,194	5,964,695
權益總額	4,617,408	4,605,214	4,277,867	3,884,422	3,847,436
母公司權益持有人應佔權益	4,192,996	4,221,394	3,913,611	3,590,957	3,525,816
非控股權益	424,412	383,820	364,256	293,465	321,620
權益總額	4,617,408	4,605,214	4,277,867	3,884,422	3,847,436

財務回顧

經營業績

收入

我們的經營業績主要包括固定收益類的城鎮化項目投資收益，部分項目的土地開發收入以及城鎮化下游業務運營等。截至2018年底（「2018年」），本集團錄得收入人民幣6億元，較截至2017年12月31日止年度（「2017年」）下降48%，主要由於集團土地開發收入錄得人民幣2.67億元，較去年同期下降70%。於2018年，土地基礎設施開發收入人民幣1.76億元，公共配套設施建設收入9,100萬元。2018年錄得城鎮化項目投資收益人民幣3.12億元，包括攤餘成本計量的債務工具利息收入人民幣2.76億元、投資基金的類似利息收入人民幣0.24億元、有關資產及基金管理費收入人民幣0.12億元，較2017年同期增長了17%。因於2018年收購聯想移動通信軟件（武漢）有限公司（「聯想武漢」）的投資物業，本年度新增投資物業租賃收入人民幣1,561萬元，物業管理費人民幣497.8萬元。

其他收入

於2018年錄得其他收入人民幣1.23億元，較2017年同期增長了人民幣4,233.8萬元，主要歸因於投資物業公允價值上升了人民幣7,600.9萬元。此外，銀行存款利息收入較2017年減少人民幣1,449.5萬元，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收益淨額較2017年減少人民幣1,623.3萬元。

銷售成本

於2018年錄得銷售成本人民幣44,484萬元，較2017年同期增加13.7%，主要是由於2018錄得土地開發成本增加人民幣5,465萬元，此乃上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）完工的土地基礎設施建設及完工的公用配套設施建設對應的開發成本增加。

其他開支

於2018年錄得其他開支人民幣12,111萬元，較2017年同期增加1.48倍，主要是外匯虧損淨額為人民幣10,504萬元，較2017年度增加人民幣9,543萬元，以及因本集團於2018年1月1日採納國際財務報告準則第9號而於2018年度確認信用損失人民幣1,346萬元，而2017年無預期信用損失發生額。此外，2017年其他應收款核銷為人民幣3,867.9萬元，2018年無應收款核銷。

財務成本

於2018年本集團錄得財務成本淨額人民幣14,971萬元，較2017年同期增加了人民幣5,056萬元，主要由於本年銀行及其他借貸平均結餘增加所致，銀行及其他借貸利息開支人民幣11,034萬元，較2017年同期的銀行及借貸利息開支增加人民幣9,295萬元，此乃由於新增向中國建設銀行（亞洲）股份有限公司（「建亞」）借款7,697萬美元以及11.73億港元的長期貸款（於2018年末等價於人民幣15.56億元），年內新增中國民生銀行（「民生銀行」）5億港元短期借款（2018年已歸還），新增中國民生銀行長期借款人民幣5.61億元；優先擔保票據利息開支人民幣2,699萬元，較2017年同期減少人民幣4,800萬元，此乃由於2018年4月30日歸還優先擔保票據。2018年無利息資本化。

分佔聯營公司及合營公司的虧損

於2018年，本集團分佔聯營公司虧損人民幣620.8萬元，其中分佔開元教育基金管理有限公司(「開元教育」)收益人民幣45.4萬元，分佔開元教育基金LP(「開元基金」)虧損人民幣666.2萬元；本集團分佔合營公司虧損人民幣874.6萬元，其中分佔中科國銀(無錫)企業管理有限公司(「中科國銀」)收益人民幣58.9萬元，分佔北京國萬置業有限公司(「北京國萬」)虧損人民幣107.4萬元，分佔北京國原農業有限公司(「國原農業」)虧損人民幣397.9萬元，分佔南京國發置業有限公司(「南京國發」)虧損人民幣159.7萬元，分佔南京國英中西建設開發有限公司(「南京國英」)虧損人民幣182.7萬元，分佔浙江開聯投資管理有限公司(「浙江開聯」)虧損人民幣85.8萬元。

稅項

於2018年，本集團錄得與當期相關的所得稅費用人民幣4,605萬元，該等所得稅主要歸因於(i)當期所得稅費用人民幣1,375萬元；(ii)遞延所得稅費用人民幣1,311萬元；及(iii)預扣稅人民幣1,918萬元。由於羅店新鎮土地開發合作模式的改變，本集團錄得與以前年度相關的所得稅抵免額為3.14億元。

財務狀況

於聯營公司的投資

2018年12月31日的餘額為人民幣742.6萬元，此乃本公司之全資附屬公司國開教育有限公司(「國開教育」)出資開元教育102.4萬美元(於2018年末等價於人民幣648.7萬元)，出資開元基金112萬美元(於2018年末等價於人民幣741.1萬元)；分佔聯營公司的虧損合計為人民幣620.8萬元；分佔聯營公司因外幣報表之折算差額影響的其他綜合虧損為人民幣26.4萬元。

於合營公司的投資

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額增加人民幣1.28億元，主要是由於國開南京投資發展有限公司(「國開南京」)、中國新城鎮控股有限公司(「新城鎮控股」)與四川中西置業有限公司成立合營公司南京國英，國開南京和新城鎮控股分別出資人民幣3,674萬元、人民幣7,326萬元，分別持股16.7%、33.3%；國開新城(北京)資產管理有限公司(「國開新城」)投資浙江開聯人民幣500萬元，持股50%；國開南京投資中科國銀人民幣500萬元，持股50%；國開現代農業投資管理(北京)有限公司2018年出資國原農業人民幣221.6萬元；本集團分佔合營公司的虧損合計為人民幣874.6萬元；因明發集團的資本公積出資，本集團還享有南京國發人民幣1,444萬元其他儲備。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

2018年以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)錄得人民幣23.65億元，較2017年末的餘額增加人民幣10.7億元，此乃(i)本集團於2018年新增貸款及應收款項類投資(非流動資產)投資本金小計20.34億元：投資中科院南昌科技園區項目人民幣4億元、連雲港吳海科研大廈項目人民幣1億元、江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目2,000萬歐元(於2018年末等價於人民幣1.57億元)、江蘇泰州市新能源產業園三期項目4,700萬美元(於2018年末等價於人民幣3.23億元)及人民幣100萬元、山東青州彌河綜合治理項目2.3億元港元(於2018年末等價於人民幣2.02億元)及人民幣100萬元、江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目3.5億港元(於2018年末等價於人民幣3.07億元)、江蘇淮安淮陰區城市更新項目6,000萬港元及3,700萬美元(於2018年末等價於人民幣3.06億元)及人民幣100萬元、揚州高郵國家農業科技園區項目2,500萬歐元(於2018年末等價於人民幣1.96億元)、高郵PPP項目新增投資人民幣4,089萬元；(ii)退出國開雨花項目並收妥全部的投資本金人民幣4.9億元；(iii)揚州空港項目人民幣3億元及秦皇島項目人民幣1.5億元將於一年內到期，重分類至以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)；(iv)以及預計信用損失撥備為人民幣0.24億元。



財務回顧

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)

2018年12月31日的餘額為人民幣9,912萬元，主要為國開新城出資城鎮化發展基金投資本金餘額人民幣5,275萬元，本年度公允價值虧損人民幣195萬元，累計公允價值變動為人民幣730萬元，2018年末賬面淨值人民幣6,005萬元；於2018年1月1日起本集團採納國際財務報告準則第9號，將可供出售金融資產重分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產——權益工具，其於2018年末為人民幣3,363萬元；與建亞簽訂的貨幣互換合同公允價值為人民幣543.9萬元。

投資物業

2018年12月31日的餘額為人民幣13.15億元，由於收購聯想武漢，收購時其擁有在建投資物業，於2018年末以公允價值計量，因其完工的公允價值可以可靠計量，投資物業成本為人民幣12.39億元，公允價值增加為人民幣7,600.9萬元。收購事項的詳情載於2018年8月底寄發予本公司股東的通函。

其他應收款項

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額下降人民幣1.04億元，主要是由於1)收回為邛崃市蘆山重建項目向成都農村產權交易所支付的保證金人民幣1.33億元；2)與上置投資控股有限公司(「上置控股」)的往來款減少人民幣8,756萬元；3)收回無錫項目往來款人民幣2,300萬元；4)新增對南京國發的股東借款人民幣1.7億元、對南京國英股東借款人民幣4,000萬元；5)應收貸款及應收款項類投資利息減少人民幣5,829.9萬元；及6)於2018年採納國際財務報告準則第9號計提預期信用損失減值準備人民幣798.2萬元。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

2018年12月31日的餘額為人民幣8.48億元，乃因本集團揚州空港新城項目人民幣3億元、秦皇島項目人民幣1.5億元、揚州市新城河邗江段支流綜合整治項目人民幣2億元、江蘇泰州市新能源產業園三期項目3,000萬美元(於2018年末等價於人民幣2.06億元)；以及預期信用損失撥備為人民幣0.08億元。

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)

2018年12月31日的餘額為人民幣1.77億元，此乃主要由於國開新城購買上海浦東發展銀行(「浦發銀行」)理財產品。

其他資產(流動資產)

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額增加了人民幣1,666萬元，此乃由於2018年末待抵扣增值稅所致。

計息銀行借貸

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額增加人民幣20.93億元，此乃主要由於新增向建亞借款7,697萬美元以及11.73億元港元(於2018年末等價於人民幣15.56億元)的長期貸款，新增民生銀行長期借款人民幣5.61億元，歸還中國工商銀行股份有限公司(「工商銀行」)貸款人民幣5,000萬元，並新增工商銀行貸款人民幣2,283萬元。所有的銀行借貸餘額均以人民幣列示，以HIBOR為基準向上浮動2.2%至6.175%的浮動年利率計息。

應付賬款

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額增加人民幣5.54億元，主要歸因於應付土地開發有關款項增加了人民幣3.49億元，新增應付投資物業有關工程款項人民幣2.05億元。

其他應付款項及應計款項

2018年12月31日的餘額較2017年末的餘額增加人民幣1.31億元。該變動主要是新增應付國新同創企業管理(湖州)有限公司(「國新同創」)股東湖州同創金泰匯眾企業管理合夥企業(有限合夥)(「同創有限合夥」)的其他借款人民幣1.62億元，簽署協議抵銷瀋陽李相新城現代農業有限公司減資應付款人民幣7,492萬元。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

於2018年12月31日的結餘較2017年底增加了人民幣528.8萬元，此乃主要由於新城鎮控股與浦發銀行簽訂了一份貨幣互換合同，旨在降低預期投資和購買行為的外幣風險水平，此類工具公允價值為人民幣561.3萬元。

現金及銀行結餘

整體而言，期內現金及現金等價物較2017年末減少人民幣8.69億元，於2018年12月31日的結餘總額為人民幣6.63億元，主要歸因於2018年全年經營活動款項流出淨額人民幣8.53億元、投資活動款項流出淨額人民幣4.85億元及融資活動款項流入淨額人民幣4.66億元所致。

2018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27.82%，與2017年12月31日的2.43%相比大幅增加，主要是由於本年度銀行借貸較2017年大幅增加所致。

自本年度完結起所發生之影響集團的重要事件詳情

2018年，中國經濟繼續運行在合理區間，實現了總體平衡、穩中有進。我國國內生產總值比上年增長6.6%，首次突破人民幣90萬億元大關，經濟社會發展的主要預期目標較好完成，三大攻堅戰(防範化解重大風險、精準脫貧、污染防治)開局良好，供給側結構性改革深入推進，改革開放力度加大，人民生活持續改善。值得注意的是，經濟運行穩中有變、變中有憂，外部環境複雜嚴峻，經濟面臨下行壓力，但中國經濟可持續發展的核心驅動因素並不會受到動搖。一方面，中國的製造業高品質發展，仍然蘊含巨大投資機會、創新機會和就業機會。以製造業為主的實體經濟部門「穩中趨好」。製造業新舊動能的加速轉換，製造業和科技創新的全面融合，先進製造業和現代服務業的深度融合，使製造業部門對經濟高品質發展「中流砥柱」支撐作用愈加明顯。另一方面，穩步擴張的消費規模以及消費結構向中高端持續升級，對中國經濟增長的內生性支撐作用越來越大。其中，居民收入與經濟增長實現了基本同步增長的良性局面，居民消費增幅逐步加快，消費動力正在逐步強化，消費結構繼續升級。

2018年，在國內外經濟環境波動的情況下，本集團依然保證穩建的固定收益類投資組合規模和投資回報率，同時在教育、產業基地、存量項目等方面取得重大突破。



財務回顧

在固定收益類投資方面，本集團對於投資業務的甄選、評審及投資更加審慎嚴格，時刻關注行業及市場最新動向，在控股股東強有力的支持下，在嚴控投資風險與投資收益率之間尋求平衡，面對複雜多變的投資環境，保證投資組合的穩定增長。截至2018年底，本集團的固定收益類投資組合餘額約為人民幣32.5億元，能夠為本集團實現年化稅前投資收益人民幣3.4億元，平均年化稅前投資回報率為10.5%，依然保持了較好的投資回報率。

在產業基地的投資運營板塊，本集團通過聯想武漢研發基地項目的順利收購及交割積累行業經驗，該項目已全面啟動招商工作，結合在集成電路產業積累的資源優勢，未來將繼續借助控股股東網路優勢，開拓新增優質產業基地項目管道，繼續積累優質項目。截至2018年底，該項目寫字樓部分已與多家國內外公司簽訂合約，簽約率約為60%，商業部分定位寫字樓配套，結合位置優勢、商業需求等，積極主動拓展各管道，整體商業累積蓄客率85%。後續項目公司將舉行各項商業推廣活動，加大招商力度，爭取於2019年基本完成整體招商工作。

存量項目方面，由於原合作協議到期，2018年12月29日，本公司的非全資附屬子公司上海金羅店與上海寶山區政府（以下簡稱「當地政府」）簽訂新的合作協定，合作期限至2023年8月20日，當地政府將向上海金羅店返還東部動拆遷及安置工作費用約合人民幣15.23億元。上海金羅店將於2023年8月20日前完成西區剩餘市政基礎設施及公共配套設施工作，並配合當地政府完成移交工作。後續，當地政府委託上海金羅店作為東部一級開發項目的代建單位，負責開發項目的建設管理工作並收取一定管理費用。

融資方面，因本集團於2015年上半年完成發行的三年期無評級人民幣債已經於2018年下半年到期，本公司作為國開金融境外上市平台，為保障按時歸還到期債券本金、滿足公司項目投資和經營活動需求，公司與建亞達成合作意向，獲得為期3年的1億美元和15.24億港幣等值貨幣銀團授信，用於償還到期債券。隨著公司固定收益類城鎮化投資組合不斷增長，現已提供穩定現金流，未來將為償還銀團授信提供強有力的支援。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團有140名僱員（2017年：140名）。於本年度，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣6,409.2萬元（2017年：人民幣6,307.2萬元）。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個別表現釐定，並會不時予以審閱。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據員工的表現及對本集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅。本公司已採納購股權計劃，以向合資格參與者授予購股權。本集團亦為員工提供及安排在職培訓。

未來展望

放眼2019年，經濟形勢依然充滿挑戰，公司將繼續在挑戰中穩中求進，審慎佈局投資，探索適合自身的業務轉型戰略。堅持貫徹國家方針政策，充分發揮與國開行、國開金融在項目及網路資源方面的協同作用，深入挖掘主營業務下游板塊的機會與資源。公司將始終在探索中求發展，在挑戰中穩業績，提升自身品牌核心競爭力，長久持續地為股東創造核心價值。



中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)及管理層致力維持高標準的企業管治原則及常規，以提高企業透明度及問責性。良好的企業管治是一家健全的公司保障及提升股東價值方面不可或缺的元素。

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至2018年12月31日止整個財政年度(「本財政年度」)內均已遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)的所有守則條文，惟企業管治守則的守則條文第E.1.2條規定，董事會主席(「主席」)應出席股東周年大會除外。由於2018年6月23日辭任的董事會主席魏維先生(「魏先生」)因事未能出席2018年6月22日舉行的公司股東周年大會(「2018年股東周年大會」)。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2018年股東周年大會主席，以確保與股東有效溝通。

董事會事宜

董事會

董事會須為妥善經營本公司業務全面負責。董事會的主要角色為提供企業領導、訂立策略性目標及確保本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)具備必要的財力及人力資源足以令本集團達到其目標並且保障及提升本公司股東(「股東」)的長期價值。董事會為本集團訂立整體策略並審閱管理層表現。為履行該項職責，董事會負責本集團的整體企業管治，包括設立審慎及有效的控制框架、訂立其策略方針、設立管理目標及監察該等目標的達成。

董事會成立了三(3)個正式董事會委員會包括審計委員會、提名委員會及薪酬委員會(統稱「董事會委員會」)，彼等協助董事會履行其職責。各委員會的成效亦定期受到監察。

董事會每年就審閱財政表現、各期間業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜至少召開四次會議，大約每季一次。本公司章程細則(「章程細則」)允許董事會或董事會委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

企業管治報告書

本公司董事(「董事」)於本財政年度出席董事會會議、董事會委員會會議及股東週年大會(「股東週年大會」)的出席記錄載列如下：

姓名	出席次數／會議數目(於董事任期)				
	董事會會議	審計委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會
執行董事					
劉賀強	4/4	—	—	—	1/1
楊美玉	4/4	—	—	—	1/1
任曉威	4/4	—	—	—	1/1
施冰	4/4	—	—	—	1/1
非執行董事					
李化常(於2018年6月23日獲委任 及於2019年3月21日辭任)*	0/2	—	—	—	—
魏維(於2018年6月23日辭任)*	0/2	—	—	—	0/1
左坤*	0/4	—	—	—	0/1
李耀民	4/4	—	—	—	1/1
解軫(於2019年3月21日辭任)	2/4	—	—	—	1/1
獨立非執行董事					
陳頌國(首席)	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
江紹智	4/4	—	2/2	2/2	1/1
張浩	4/4	3/3	—	—	1/1
葉怡福	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1

* 因其他業務安排而未能出席會議。

董事會委派事宜

企業架構重整、併購、主要投資、重大收購及出售資產、主要經營範圍的主要公司政策、發放本集團的中期及年度業績、涉及重大性質的關聯交易、宣派中期股息及建議末期股息等事宜須得到董事會批准。

所有其他事宜授權予董事會委員會。董事會委員會的行動需向董事會匯報及受董事會監察，而日常營運則授權予行政管理層，並在主要行政人員的監督下進行。所有管理層及員工均有清晰界定的角色及責任，並須遵守僱員手冊所載的行為守則，當中規定彼等對業務的具體責任。

企業管治功能

董事會負責執行守則條文D.3.1條的功能。

董事會已審閱本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法定規定的政策及常規、遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)(列載於上市規則附錄十)及本公司僱員證券交易書面指引(「證券守則」，其條文嚴謹程度不遜於標準守則)的情況以及本公司遵守企業管治報告守則及披露規定的情況。



主席、副主席及行政總裁

於魏維先生於2018年6月23日辭任非執行董事及董事會主席(「主席」)後，李化常先生同日獲委任為非執行董事及主席。彼負責確保董事會事宜的成效，包括制定、發展及重新評估本集團的策略及政策。左坤先生及李耀民先生為董事會副主席(「副主席」)。左先生負責於董事會主席缺席時代為履行職責及執行本集團的業務策略及計劃，而李先生負責為集團業務發展提供建議。此外，劉賀強先生為本公司的行政總裁(「行政總裁」)，負責監督各新城鎮項目的發展及本公司的整體運營。

所有由主席、副主席及行政總裁作出的重大決定均由董事會審閱。由於主席並非獨立非執行董事，故陳頌國先生獲委任為首席獨立非執行董事，其將於股東提出詢問時或無法透過正常渠道聯絡時或該等聯絡並不合適時作出解答。

董事會的組成與平衡

截至2018年12月31日，董事會由十二(12)名成員組成：四(4)名執行董事、四(4)名非執行董事及四(4)名獨立非執行董事。董事會可就企業事務行使獨立判斷及向管理層就問題提供多元化及客觀的觀點，以及並無個人或小組可主導董事會的決策過程。董事會並無委任替任董事。

羅列董事及董事職位的名單載於本年度報告第16至20頁的董事及高級管理層履歷。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

董事之間並無財務、業務、家庭或其他重要關係。

於本財政年度內，董事會遵守規則委任了四名獨立非執行董事並佔董事會成員人數三分之一，且其中超過一名獨立非執行董事須擁有合適的專業資格或會計或有關財政管理專業知識。

獨立性的標準乃根據守則及上市規則第3.13條的定義作出。董事會認為「獨立」董事為與本公司、其關連公司、其百分之十股東或其可能干涉或合理預期可能干涉董事進行本集團事務時行使獨立判斷的行政人員概無關係的人士。

董事會的組成根據以下原則釐定：

- 董事會須由足夠人數的董事組成以履行其責任以及作為一個團體，提供核心能力如會計或財務、業務或管理經驗、行業知識、策略性計劃經驗及以客為本經驗或知識(董事會認為倘於特定範圍需要額外專業知識或倘物色到一位出色的候選人，董事人數可能增加)；及
- 董事會須有足夠董事出任不同董事委員會而不會對董事造成過大負擔或令彼等難以全面履行其職責。

企業管治報告書

獨立非執行董事於本公司或其任何附屬公司概無管理職能。儘管各董事均須對本集團的表現負上均等責任，惟獨立非執行董事對審閱及監察行政管理層表現以符合本集團經協定的目標及目的，並確保由行政管理層建議的策略不僅考慮到股東，而且考慮到僱員、客戶、供應商及其他與本集團有業務來往的團體的長遠利益而得到全面討論及嚴格審閱尤其重要。獨立非執行董事亦在管理人員避席的情況下定期召開會議。董事會認為其獨立非執行董事具有足夠才幹及人數，而其意見具有足夠份量，致使概無個人或小組得以主導董事會的決策過程。除董事會報告所載的董事袍金及股權外，獨立非執行董事概無擁有本集團的財務或合約性權益。

董事會考慮到本公司及本集團的經營範圍及性質，認為其目前由十二(12)位董事組成的董事會屬合適。

本公司已為董事因其職務及執行其權力、職責及責任而引起的法律程序及其他索償投購保險。於本財政年度內，本公司的董事並無由於為本公司履行其責任而遭提出任何法律訴訟。

董事就職及培訓

各董事委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及集團經營環境的商業風險變動的最新资讯。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的守則條文A.6.5條。於本財政年度，所有董事均已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀下列題目的材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

董事姓名

培訓相關題目^{附註}

李化常先生(主席兼非執行董事)	B, C
左坤先生(副主席兼非執行董事)	B, C
李耀民先生(副主席兼非執行董事)	A, B, C
劉賀強先生(行政總裁兼執行董事)	A, B, C
解軫先生(非執行董事)	A, B, C
楊美玉女士(執行董事)	A, B, C
任曉威先生(執行董事)	A, B, C
施冰先生(執行董事)	A, B, C
陳頌國先生(首席獨立非執行董事)	A, B, C
江紹智先生(獨立非執行董事)	A, B, C
張浩先生(獨立非執行董事)	A, B, C
葉怡福先生(獨立非執行董事)	A, B, C

- 附註： A 參加有關法規及更新資料之研討會及／或會議
B 閱讀有關本公司業務及營運以及法律及監管最新動態等之資料
C 本公司的內部簡報會或培訓

提名事宜

董事會成員及提名委員會

截至2018年12月31日，提名委員會由三(3)位成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於本財政年度內提名委員會成員及主席如下：

葉怡福先生 — 主席
江紹智先生 — 成員
陳頌國先生 — 成員

提名委員會已於2017年3月31日採納其現有職權範圍，其主要功能為：

1. 至少每年一次審閱董事會架構、大小及組成(包括技能、知識及經驗)以及就任何轉變提案向董事會提供意見以配合公司的戰略發展；
2. 辨識、審閱及評估具有適當資格成為董事會成員的個別人士以及篩選或就篩選獲提名董事職務的個別人士向董事會提供建議；
3. 每年評估獨立非執行董事的獨立性；
4. 根據本公司章程細則就有關委任或再委任董事(包括獨立非執行董事)事宜以及董事繼任計劃(尤其是董事會主席及行政總裁)向董事會作出建議；
5. 定期審核董事會成員多元化政策(「董事會多元化政策」)並向董事會提出修改建議(如有)供其審批；及
6. 評估董事是否能夠及已經恰當履行其作為董事之職責。

本公司已收到各獨立非執行董事的書面年度獨立性確認書及根據守則及上市規則提供的定義審閱各獨立非執行董事的獨立性，並認為陳頌國先生、江紹智先生、葉怡福先生及張浩先生均為獨立人士。

江紹智先生及陳頌國先生自其首次獲委任加入董事會之日期起已擔任本公司獨立非執行董事逾九年。

由提名委員會進行之年度評估及經董事會一致同意後得出，江先生及陳先生對董事會的貢獻維持客觀，並獨立發表其意見，參與董事會及董事會委員會之審議及議決。董事會認為，董事獨立性不可根據服務期限武斷釐定。本公司受益於江先生及陳先生的服務(就其對本公司業務的熟悉度而言)，且彼等已證明其承諾、經歷及能力可有效地提供核心競爭力及向本公司提供獨立意見。提名委員會確認，江先生及陳先生或其聯繫人並無與本公司有任何業務往來。

企業管治報告書

本財政年度內，提名委員會共召開兩(2)次會議。

提名委員會已審閱董事參與的培訓及專業發展課程。提名委員會亦已審閱各董事投入本公司的時間，考慮到董事於其他上市公司出任董事會代表及其他主要委任或主要義務，認為各董事投入本公司的時間甚為恰當，並評估獨立非執行董事的獨立性，審閱並就董事的任命及退任董事的重新委任提出建議。提名委員會已審核董事會於2013年8月13日舉行的董事會會議上採納的董事會多元化政策以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化(倘適用)。必要時可聘請外部招聘專業人士進行甄選過程。董事會在2015年2月26日舉行的董事會會議上接納提名委員會推薦本公司任何董事最多可擔任8間上市公司董事會成員的建議及全體董事均已遵守。

委任、重選及罷免董事

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於本公司章程細則。委任及重新委任董事及委任各董事委員會成員均由提名委員會作出建議並由董事會整體考慮。本公司章程細則規定，包括獨立非執行董事在內的三分之一當時在任董事(或倘其人數並非三或三的倍數，則以最接近而不少於三分之一)的董事，即自上一次重選或委任後任期最長的董事，須於本公司各股東週年大會上輪值退任。各董事須最少每三年退任一次。退任董事有資格於股東週年大會上由本公司股東重選。此外，無論作為填補董事空缺或作為額外董事(視乎情況而定)而獲本公司股東或董事會委任的任何董事，須於本公司下一屆股東週年大會上退任及其後於該大會上符合資格獲重選連任。

本屆董事會各董事之初次委任日期、最近重選／續聘日期以及出任其他董事會成員之日期載列如下：

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	委任性質	董事委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
左坤(於2019年3月21日由副主席調任為主席)	2014年3月28日	2016年4月29日	非執行董事兼主席	無	無
李耀民	2007年1月11日	2017年6月23日	非執行董事兼副主席	無	無
劉賀強	2014年3月28日	2018年6月22日	執行董事兼行政總裁	無	無
楊美玉	2014年3月28日	2017年6月23日	執行董事	無	無
任曉威	2014年3月28日	2018年6月22日	執行董事	無	無
韋東政	2019年3月21日	—	非執行董事	無	無
王建剛	2019年3月21日	—	非執行董事	無	無

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	委任性質	董事委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
施冰	2016年8月12日	2017年6月23日	執行董事	無	上置集團的執行董事，直至2018年7月12日為止
陳頌國	2007年9月25日	2016年4月29日	首席獨立非執行董事	審計委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會各自的成員	在下列公司擔任獨立非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> • 友發企業(新加坡)私人有限公司； • 明輝環球海事有限公司； • Yinda Infocomm Limited；及 • 萊佛士教育集團有限公司(2018年3月6日辭任)
江紹智	2006年11月30日	2017年6月23日	獨立非執行董事	薪酬委員會主席，以及提名委員會成員	在下列公司擔任獨立非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> • 哈爾濱銀行股份有限公司；及 • 建業建榮控股有限公司
張浩	2012年2月13日	2017年6月23日	獨立非執行董事	審計委員會成員	無
葉怡福	2012年5月29日	2018年6月22日	獨立非執行董事	提名委員會主席，以及審計委員會及薪酬委員會各自的成員	康宏環球控股有限公司的執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事獲委任指定任期，須每三年輪值退任一次。本公司已分別向各獨立非執行董事頒發委任函，及其條款於董事會報告中載列。

根據章程細則第86(1)條及第86(2)條，左坤先生、陳頌國先生、楊美玉女士及施冰先生將輪值退任董事；及符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

根據章程細則第85(7)條，韋東政先生及王建剛先生應退任，並符合資格及願意在應屆股東週年大會上獲重選連任。

提名委員會評估退任董事的貢獻、表現及獨立性(如適用)後建議重選退任董事。

董事會表現

本公司相信董事會的表現最終反映本公司的表現。董事會應確保其遵守適用的法律而董事會成員應秉誠行事、盡忠職守並以本公司及其股東的最佳利益為依歸。除該等受信責任外，董事會亦須負上兩項主要責任：訂立策略性方針及確保本公司受到良好領導。董事會的表現亦透過其於危機時期支持管理層及引導本公司朝正確方向發展的能力測試計量。



企業管治報告書

董事會通過授權提名委員會盡其最大努力確保獲委任至董事會的董事擁有與本公司業務相關的誠信、背景、經驗、知識及技能，而各董事以其獨特貢獻，為董事會帶來其獨立及客觀的觀點，以作出平衡及深思熟慮的決定。

提名委員會透過董事填寫的問卷進行年度董事會表現評估，以評估董事會整體的有效性以及個別董事對董事會的效益所作出的貢獻。有關程序識別須加以改善的不足之處。董事會及個別董事可因而就有關方面投入更大努力，進一步提升董事會的效益。

閱覽資料

週年大會的日程及每次會議的議程通常提前向董事提供。

召開董事會定期會議提前至少十四(14)天向所有董事發出通知。至於召開特別董事會會議及董事會委員會會議，則於合理時間內發出通知。

有關會議的資料及所有適當、完整、相關及可靠的資料須在各董事會會議或董事會委員會會議前最少三天向全體董事送出，令董事了解本公司的近期發展及財務狀況以及經常性報告，從而令其作出知情決定。

全體董事可不受限制閱覽本公司的記錄及資料並於本財政年度內收取高級管理層提供詳細財務及經營報告，以使其能夠履行職務。董事亦在需要時與高級管理層聯絡及可諮詢其他僱員以及按要求尋求額外資料。

所有董事均可單獨及獨立接觸本公司公司秘書(「公司秘書」)。獲正式委任的秘書管理、出席董事會及董事會委員會會議以及預備及保留董事會及董事會委員會的會議記錄。公司秘書亦協助主席確保遵循及審閱董事會程序以令董事會有效運作並確保遵守本公司章程細則及相關規則及法規(包括香港聯交所的規定)。會議記錄的草擬稿一般供董事傳閱，以供彼等於各會議結束後一段合理時間內就此提供意見，定稿會公開給董事查閱。

委任及罷免公司秘書是董事會整體的事務並須召開董事會會議審議。

本公司章程細則亦載有條文，規定董事須於批准該等董事或彼等的任何聯繫人擁有重大利益的交易的會議上放棄投票，且不計入有關會議的法定人數。

倘董事共同或個別需要尋求獨立專業意見以履行彼等的職責，所產生的專業意見費用由本公司承擔。

薪酬事宜

制訂薪酬政策的程序

截至2018年12月31日，薪酬委員會由三(3)名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於本財政年度內薪酬委員會主席及成員如下：

江紹智先生 — 主席
陳頌國先生 — 成員
葉怡福先生 — 成員

薪酬委員會已於2017年3月31日採納現有職權範圍，其主要功能為：

1. 落實及管理本公司任何表現獎勵計劃；
2. 就本公司董事及高級管理層薪酬政策及結構，以及就該等薪酬政策建立正式及透明程序向董事會提供建議；及
3. 審閱及釐定所有執行董事及高級管理層的具體薪酬組合。

在履行職責時，薪酬委員會或會在其視為必要時就薪酬政策及在釐定董事及高級管理層薪酬水平及組合時尋求獨立外部法律及其他專業意見。有關意見的費用將由本公司承擔。

薪酬水平和其構成

薪酬委員會向董事會建議執行董事及高級管理層的薪酬組合時，會考慮本集團的表現以及相同行業內及與其可比較之公司的支薪及僱傭條件，同時劃一執行董事的利益與股東利益，並將企業及個人表現與獎勵掛鉤。

獨立非執行董事按彼等貢獻，計及獨立非執行董事的努力、時間投入及責任等因素收取董事袍金。董事袍金須經股東於本公司的股東週年大會批准。

執行董事及高級管理層的薪酬由基本薪金部分及一個可變部分組成。可變部分由與本公司及個人表現掛鉤的可變花紅及其他可變部分(包括授予購股權)組成。董事薪酬詳情載於董事會報告。

董事薪酬組合的年度審閱由薪酬委員會進行(如有需要會向董事會提供建議)以確保執行董事及高級管理層的薪酬符合彼等就本集團的財務及商業穩健，以及業務需要而言的表現。董事不應參與決定其薪酬。

本財政年度內，薪酬委員會曾舉行兩(2)次會議，以審閱及建議執行董事的薪酬及應付獨立非執行董事的袍金。

企業管治報告書

薪酬披露

本財政年度內已付或應付本集團董事及五(5)位最高薪行政人員的薪酬詳情載列於綜合財務報告附註32。

於本財政年度酬金介乎以下組別之高級管理層(董事除外)人數如下：

	2018年
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	2
	2

問責性及審計

問責性

董事會旨在確保本公司中期及年度財務報表及業績公告的呈報方式，對本集團的表現、狀況及前景提供均衡及易於明白的評估。董事知悉其編製本公司本財政年度內財務報表的責任。

本財政年度的財務報表已根據國際財務報告準則編製及該財務報表足以真實與公允地反映本集團及本公司包括營運與財務在內的狀況，並已制定有效風險管理及健全控制系統。董事會已獲本公司行政總裁及財務總監(「財務總監」)作出同樣保證。其尋求對本公司的表現、狀況及前景進行均衡及知情的評估。董事會並不知悉任何重大不確定性事宜或條件可能令對本公司持續經營的能力產生重大疑慮。

風險管理及內部監控

董事會對集團的全面風險管理和內部監控的有效性負責，並深知行之有效的風險管理及內部監控對於企業良好運營起著至關重要的作用，強化內部控制是推動企業管理變革，實現強基固本、提升效率、防範風險的重要途徑，是確保企業戰略目標實現的重要措施。同時，董事會負責評估集團為達成策略目標所願意接納的風險性質和程度，並致力於風險管理程序的執行和風險評估框架的完善。

管理層在董事會的監督和領導下，定期檢查集團業務及經營活動，識別潛在風險，針對不同風險對應的風險特徵，評估各項風險的影響程度，並及時採取合理措施控制及緩和該等風險，確保風險管理及內部監控系統的有效。管理層和內部審計師普華永道已審閱所有重大控制政策及程序，並將向董事會及審計委員會提呈所有重大潛在事宜。



董事會對管理層關於風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察進行持續監督，並對集團的整體風險管理及內部監控系統負最終責任。同時，董事會每年檢討集團及其附屬公司的風險管理及內部監控體系的充分性及完備性，檢討包含所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控等。董事會還每年檢討公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。此外，董事會每年針對重大風險的性質及嚴重程度的轉變、管理層持續監察風險及內部監控系統的工作範疇、期間發生的重大監控失誤或重大監控弱項進行檢討。

董事會下設審計委員會，審閱本集團風險管理及內部監控系統，以確保該等系統健全充足，為本公司保障股東投資及本公司資產的完整性、有效性及效率提供保障。企業內部審計是內部控制的重要組成部分，在完善風險管理、提升企業價值等方面發揮著重要作用，集團在管理層下設立內部審計職能崗位，負責指導、協調和監督本公司及各附屬公司開展內控合規工作。內部審計職能崗位負責風險管理和內控合規的事前預防、事中統籌規劃和內控合規工作的事後監督。集團亦聘請外部機構開展集團內控檢查，集團內部控制體系中，重點關注香港聯交所對上市公司的內部監控要求，對風險管理及內部監控系統進行完善，形成內控檢查報告，並監督協助管理層就發現的問題及時進行整改。此外，外部機構亦對全面風險管理手冊進行年度更新，確保公司全面風險管理體系建設的規範化、標準化及合規化。

內部監控系統為集團實現業務目標提供合理（而非絕對）保證，保證本集團不會於力求達成業務目標時受任何可合理預測事件的不利影響。然而，董事會亦注意到內部監控存在固有局限性，並無內部監控系統能於此方面提供絕對保證，或就發生重大錯誤、決策時錯誤判斷、人為錯誤、損失、欺詐或其他不合規事宜提供絕對保證。董事會相信，目前集團的風險管理及內部監控系統仍有進一步改善的空間，管理層以促發展、控風險為主要目標，結合內外部變化等綜合因素，不斷加強風險管理及內部監控系統的合理性、有效性和完整性，以保護股東權益、維護公司資產、實現戰略目標。

截至2018年12月31日，根據本集團建立及維持的內部監控系統及企業風險管理架構、內部審計師所做工作以及管理層的審閱，董事會及審計委員會均認為本集團的內部監控系統連同管理系統能充分有效應付財務、營運、合規及信息技術風險。董事會收到行政總裁及財務總監書面確認財務記錄妥為存置，及本公司的財務報表真實公平地反映了本公司的營運及財務。行政總裁及首席財務官的確認亦包括本公司風險管理及內部監控系統的有效性。

內幕消息之披露

本集團知悉其根據香港法例第571章證券及期貨條例及上市規則所應履行的責任，整體原則是凡涉及內幕消息，必須在有所決定後即時公布。處理及發布內幕消息的程序及內部監控措施如下：

- 本集團處理事務時會充分考慮上市規則項下之披露規定及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 本集團透過財務報告、公告及其網站等途徑，向公眾廣泛及非獨家地披露資料，以實施及披露其公平披露政策；
- 本集團已經嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息；及
- 本集團已就外界對本集團事務的查詢訂立及執行回應程序，據此只有執行董事、公司秘書及投資者關係專員獲授權與本集團外界人士溝通。

審計委員會

截至2018年12月31日，審計委員會由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於財政年度，審計委員會主席及成員如下：

陳頌國先生 — 主席
張浩先生 — 成員
葉怡福先生 — 成員

陳頌國先生擁有會計及相關財務管理專業知識及經驗。董事會認為張浩先生及葉怡福先生擁有足夠財務知識及經驗履行其作為審計委員會成員的責任。

審計委員會已於2017年3月31日採納現有新職權範圍，其主要功能為：

- (a) 審閱財務匯報流程、管理財務風險及審計流程；
- (b) 審閱審計計劃及外聘核數師的審計結果並評估本集團內部會計監控制度及外聘核數師擬討論的任何事宜（必要時管理層須避席）；
- (c) 審閱內部核數程序的範圍及成效；
- (d) 在本公司財務報表及本集團合併財務報表提呈予董事會前，審閱該等財務報表以及外聘核數師就該等財務報表作出的報告；
- (e) 審閱本公司及本集團中期及年度業績及財政狀況公告；
- (f) 審閱管理層對本集團外聘核數師提供的合作與協助；
- (g) 評估外聘核數師的成本效益、獨立性及客觀性以及由彼等提供的非核數服務的性質及範圍；



- (h) 就本公司外聘核數師的委任、續聘及薪酬向董事會作出建議；
- (i) 評估本集團風險管理及內部監控制度(包括行政、經營及內部會計監控)的充足性及一致性；及
- (j) 審閱關連交易，確保該等交易符合一般商業條款且不會對本公司或其股東的利益造成損害。

審計委員會獲授權調查屬於其職權範圍內的任何事宜，並可全面接觸管理層及使用資源以妥為履行其職能。審計委員會亦可全權酌情邀請任何董事或行政管理層出席其會議。在管理人員避席的情況下，審計委員會每年至少與內部核數師及外聘核數師舉行兩次會議，討論財務報告程序的合理性，監督及審核審計安排是否充足，尤其重視外聘核數師的發現結果及推薦建議。

於財政年度，審計委員會已召開三(3)次會議，審閱本公司獨立核數師安永會計師事務所(「安永」)所作審計的範疇及質素、安永的獨立性及客觀性以及成本效益，亦審閱予安永的服務費用。截至2017年及2018年12月31日止財政年度支付予安永的年度審計費用以及其他鑒證服務費用詳情如下：

人民幣千元	2018年	2017年
年度審計費用	3,500	3,000
其他鑒證服務費用	360	800
合計	3,860	3,800

本公司透過審計委員會，與安永保持合適及透明的關係。在審計本集團財務報表過程中，安永向審計委員會強調審計委員會須注意的事宜。安永就呈報其審計計劃及報告以及呈報其經審計財務報表意見獲邀出席審計委員會的會議。

本公司於財政年度的年度業績已由審計委員會審閱。

安永就本集團於財政年度的合併財務報表的審計意見載於本年報第67至72頁的「獨立核數師報告」。

審計委員會信納，安永能夠履行本公司的審計責任，故向董事會建議重新委任安永為本公司截至2019年12月31日年度的獨立核數師，惟須待股東於應屆股東週年大會批准方可作實。

本集團已為其中國附屬公司委聘不同獨立核數師，以符合當地法定規定。董事會及審計委員會確信有關委聘無損本公司審計標準及效率。審計委員會通過參加培訓隨時知悉會計準則變動及將對財務報表產生直接影響的事項並對專業人士提供的會計準則的最近發展事項進行更新。



企業管治報告書

舉報政策

本公司已採納舉報政策，向僱員提供舉報有關財務報告以及不道德或非法行為的嚴重問題的渠道。

於整個財政年度，概無收到任何舉報報告。

內部審計

為協助董事會維持完善的內部監控制度以保障股東的投資及本集團的資產，審計委員會已委任內部審計部門改善本公司內部控制。內部審計部門向審計委員會主席匯報於內部審計過程識別的任何重大弱點及風險，該報告亦會通報管理層。管理層將因此向審計委員會更新補救計劃的狀況。

審計委員會按內部審計部門團隊制定的程序審閱及批准年度內部審計計劃，並檢討內部審計的範圍及結果。

公司秘書

根據企業管治守則的守則條文第F.1.1條，外聘服務供應商寶德隆企業服務(香港)有限公司的郭兆文先生(「郭先生」)於2016年8月12日獲委任為本公司之公司秘書。於其任期內，彼向董事會匯報及與行政總裁劉賀強先生保持聯繫。

郭先生自1991年獲委任於一間香港恒生指數成份股公司擔任公司秘書，並於其後相當長時間在多間具良好聲譽的香港上市公司擔任相應職位，自2012年起連續五年均毋須按照上市規則規定完成至少15課時的相關專業進修課程。郭先生已於本財政年度按照上市規則第3.29條的規定接受不少於15小時的相關專業培訓。

與股東溝通

本集團知悉及時公平向股東、投資者及大眾傳播重大資料的重要性。倘無意中向特定組別披露資料，本公司將在切實可行下盡快公開地作出相同披露。

本公司的股東週年大會將仍為與股東對話的主要論壇。鼓勵股東參與過程及發問有關於股東週年大會提呈的決議案及本集團經營的問題。

本公司除了定期就業務最新發展情況在香港及中國舉辦路演活動，還根據具體項目進展本公司除了定期就業務最新發展情況在香港及中國舉辦路演活動，還根據具體項目進展積極在香港及其他區域與地區進行股東／投資者溝通會，力求與股東／投資者深入透徹地交換意見，加深理解。

本公司章程細則容許有權出席股東大會及於股東大會上投票的股東委任一名或以上代理人代表其出席本公司會議及投票，而該代理人毋須為本公司股東。目前並不接受以傳真或電郵作出缺席投票以確保股東身份及彼等的表決意向乃為真確。於財政年度內，本公司並無對其組織章程大綱及細則作出任何更改。本公司最新版本的組織章程大綱及細則亦已於本公司及香港聯交所網站刊發。



審計委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席通常會出席本公司的股東週年大會並回答股東所提出與該等委員會工作有關的任何問題。本公司的獨立核數師獲邀出席本公司的股東週年大會並將協助董事回應股東有關進行審計及核數師報告編製及內容的查詢。

於財政年度內，於2018年股東週年大會之前至少給予20個完整營業日通知。根據本公司章程細則、英屬維京群島(本公司註冊成立之地點)法律及守則，已給予充分通知。

為保障股東權益及權利，就各重大事項(包括選舉個別董事)作出的獨立決議案會於股東大會上提呈。於股東大會上提出的所有決議案將根據香港上市規則以投票表決，而投票結果將於各股東大會後於本公司及香港聯交所網頁刊登。

股東大會記錄包括股東有關會議議程的主要及相關查詢或評論以及董事會及管理層的回覆。該等會議記錄在股東要求時可供股東查閱。

本公司定期舉辦簡介會以及與分析師及基金經理開會以讓其更了解業務。此外，本公司亦委任縱橫財經公關顧問有限公司為其投資關係顧問，以提高投資者對本公司的關注。

本集團的企業網頁www.china-newtown.com包含本公司公開披露的財務資料、年報、中期報告、新聞發佈、公告及公司發展。

歡迎股東及潛在投資者透過任何以下途徑與本公司溝通或向董事會提出詢問：

電郵 : ir@china-newtown.com
聯絡電話 : +852 3643 0200
傳真號碼 : +852 3144 9663
地址 : 香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場8203B-04A室

股息政策

本公司已採納一套股息政策(「股息政策」)，據此，本公司優先以現金方式分派股息，與股東分享利潤。股息派付之比率將由董事會考慮本公司之財務業績、未來前景及其他因素後全權酌情釐定或建議(如適用)，並受以下各項限制：

- 章程細則；
- 英屬維京群島法律下的適用限制及要求；
- 從中國附屬公司收取的股息的可用性；
- 盈利及財務表現；
- 經營要求；及
- 資本承諾。

董事會將不時檢討股息政策，並保留其更新、修訂、更改及/或取消股息政策的唯一及絕對權利。概不保證將在任何指定期間派付任何特定金額的股息。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

根據本公司章程細則，董事會可應股東書面要求召開股東特別大會（持有不少於就有關事項召開會議的二十分之一總投票權）。書面要求須根據本年度報告公司資料所載的業務地址或註冊辦公地址提呈本公司董事會或公司秘書，以要求董事會就有關呈請所列明的任何所需處理事項召開股東特別大會。該大會須於有關呈請收妥後兩個月內召開。倘收妥有關呈請起計二十一日內董事會未能召開大會，呈請人可按相同方式自行召開會議。因董事會未能召開大會而招致呈請人承擔的全數合理費用須由本公司付還呈請人。

遵守標準守則及證券交易

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出特定查詢後，董事確認於整個財政年度均已遵守標準守則所載的規定標準。

本公司亦已就可能得悉本公司未公佈的可影響股價資料的僱員所進行的證券交易設立規定較標準守則嚴謹的書面指引。禁止董事及員工以短期因素及於本公司刊發其財政年度首六個月之財務業績前三十天及本公司公告全年財務業績前六十天期間開始（或（倘時間較短）相關財政期間或年度結束至業績刊發日期期間）買賣本公司股份。

本公司並不知悉有僱員不遵守書面指引的事件。

公司章程

於2018年6月22日舉行的本公司股東週年大會上，股東對章程細則作出修訂並批准。章程細則的更新版本在聯交所及本公司各自的網站可供查閱。

重大合約

除董事及本公司之間訂立的服務協議外，本公司或其附屬公司概無訂立任何涉及行政總裁、任何董事或控股股東權益而於財政年度末仍然存續的重大合約。

結論

本公司知悉良好的企業管治常規對維持及提升投資者信心的重要性。董事會將以持續基準繼續審閱及改進其企業管治常規。



關於本報告

中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」或「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)致力於其業務及社區的長期可持續發展，並欣然刊發第三份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。本環境、社會及管治報告繼續展示本集團自2018年1月1日至2018年12月31日(「報告期」)的可持續性努力及表現，以滿足持分者對其環境及社會影響的興趣。

本報告的中英文版本可在中國新城鎮及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站查閱。

報告範圍及界限

本報告著眼於本集團在香港及中國內地的城鎮化及土地開發業務。下表列出本報告中包含的經營範圍。

辦事處	<ul style="list-style-type: none">中國新城鎮控股有限公司 (「中國新城鎮控股」)北京國萬置業有限公司(「國萬」)國開現代農業投資管理(北京)有限公司 (「國開農業」)	<ul style="list-style-type: none">國開南京投資發展有限公司 (「國開南京」)國開新城長春建設發展有限公司 (「國開長春」)瀋陽李相新城現代農業有限公司 (「瀋陽李相」)
發展中項目	<ul style="list-style-type: none">上海羅店項目¹	<ul style="list-style-type: none">武漢項目²

儘管本報告不涉及我們在中國的部分業務，但我們的議程是在未來擴大報告的範圍。

報告準則

本報告根據聯交所發佈的《環境、社會及管治報告指引》(「ESG報告指引」)附錄27編製。4個報告原則，即重要性、量化、平衡及一致性，構成本報告的骨幹。為確保環境關鍵績效指標的準確性，中國新城鎮已委託顧問公司低碳亞洲(「低碳亞洲」)根據既定的指導方針³進行碳評估。

確認及批准

本集團已建立內部監控制及正式的審查程序，以確保本報告所呈列的任何資料均準確可靠。本集團董事會已於2019年3月21日確認及批准本報告。

¹ 該項目由本集團附屬公司上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店開發」)管理。

² 該項目由聯想通信軟件(武漢)有限公司管理。

³ 該等包括中華人民共和國國家發展和改革委員會發佈的《公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》、香港環境保護署及香港機電服務部編製的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》，以及ISO 14064-1等國際標準及溫室氣體盤查議定書。



環境、社會及管治報告

意見反饋

本集團重視對本報告的反饋，重視可持續性及績效的方法。歡迎持分者通過以下反饋渠道分享其觀點：

電郵：ir@china-newtown.com

傳真：(852) 3144 9663

郵寄地址：香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場8203B-04A室

管理層聲明

目前，全球一半人口（相等於35億人）在城市生活，預計到2030年，城市人口將增加至50億。作為專注於城市化發展的企業，中國新城鎮致力建設包容、安全、有活力的城市及社區，推進聯合國所制定的可持續發展目標，並為社區應對氣候變化帶來的挑戰做好準備。我們通過在營運中追求更好的社會及環境績效來實現此目標。

持分者的參與對本集團的可持續性至關重要。它支持本集團對新出現的風險及機遇的理解，並幫助其識別關鍵的環境、社會及管治問題。本報告是本集團積極參與內部及外部持分者的眾多平台之一。

在邁向可持續發展的道路中，本集團關注三個主要方面，即環境、社會及僱員。本集團通過長期的創新及能力建設戰略，尋求發展綠色文化，增強競爭力，並與所有持分者分享城市發展的成果。

未來，本集團將為其所有附屬公司制定減碳目標，以更好地管理其環境足跡。為改善社區的福祉，其將把資源集中在各種慈善事業上，以滿足社會需要。

本集團的活動與人民的生計及國家整體的可持續性密不可分。通過在城鎮規劃中採用全面的方法，本集團將繼續為中國的新城鎮作出貢獻，並幫助社會實現長期可持續發展的模式。

中國新城鎮發展有限公司

執行董事兼行政總裁

劉賀強



可持續發展管治

可持續發展是本集團的核心經營理念。董事會的最終責任是監督本集團在可持續性事宜上的政策、舉措及績效。本集團認識到結構良好的管治機構的好處，正計劃成立環境、社會及管治委員會，以進一步制定環境、社會及管治策略、目標及承諾。

風險管理

中國新城鎮將風險管理視為日常管理及良好企業管治的組成部分。系統性風險管理常規是確保本集團實現其業務目標的手段，在實現業務目標時不會受到任何合理可預測事件的不利影響。

本集團已建立內部監控系統，以增強其業務的靈活性。董事會對本集團的風險管理及內部監控系統負有全面責任，以保障本公司及其股東的整體利益。為此，董事會監督及批准本集團的風險管理及內部監控策略及政策，旨在評估及確定符合本集團戰略方向的風險的性質及程度。主要目的是對重大錯誤陳述或損失作出合理保證。審計委員會為管理團隊下建立的內部審計職能提供風險識別、分析及管理的指導及工具。

作為系統的一部分，管理團隊優先識別及分析風險，包括本集團與環境及社會績效相關的監管風險及新興風險。展望未來，本集團將實施環境、社會及管治風險管理作為持續的過程，以評估迫在眉睫的可持續性風險，使我們能及時制定行動計劃。

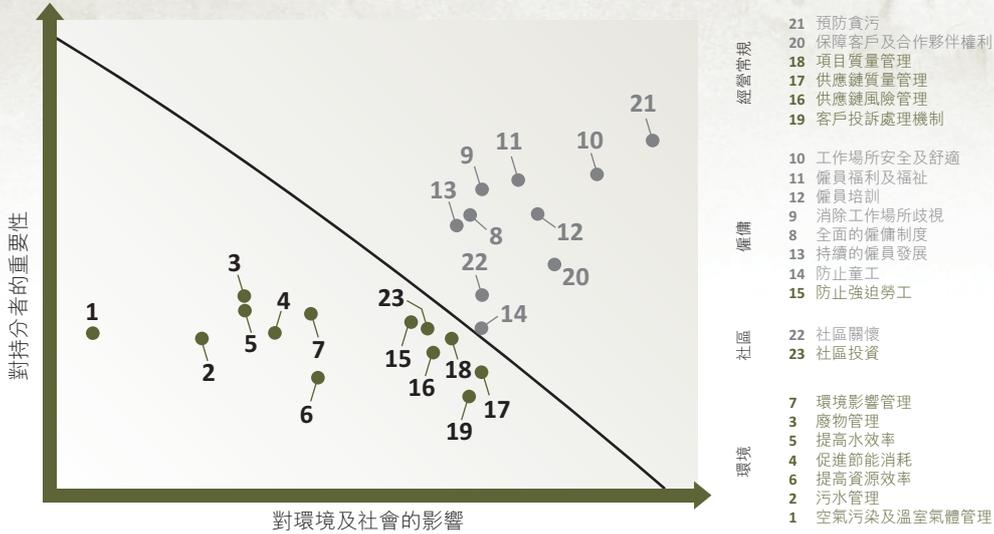
持份者參與

本集團通過各種渠道（如會議、研討會及實地考察），與主要的內部及外部持份者（包括僱員、股東、投資者、銀行、業務合作夥伴、供應商、客戶及當地社區）保持持續對話。本集團定期檢討其反饋及建議，以識別及優先考慮任何新出現的環境、社會及管治風險，並制定未來行動計劃，將風險轉化為機遇。

為找出最重要的環境及社會問題，本集團委託獨立顧問公司進行重要性評估。通過管理層訪談及問卷調查，在嚴格的評估過程中收集定性及定量資料，涉及持份者對各種環境、社會及管治問題相對重要性的看法。在編製問卷調查時，識別出23個與本集團及其持份者相關的可持續性問題。然後，根據關鍵持份者與本集團的影響及相互依賴性，選擇關鍵持份者，邀請彼等參與調查，根據問題對其重要性以及中國新城鎮對環境及社會的影響對23個問題進行評級。隨後，識別出10個持份者重大關切的問題（如曲線上方的圖所示），本集團將在本報告中重點討論該等問題。

環境、社會及管治報告

2018年中國新城鎮的重要性矩陣



為更好地符合持分者的期望，本集團將完善其可持續性政策及有關重大問題的措施。本集團亦將保持所有溝通渠道的透明度、完整性、準確性及回應效率。通過該等渠道，本集團將繼續加強持分者的參與，並在未來向更多不同的持分者收集意見。

經營常規

中國新城鎮認識到保障客戶權利及推動清潔業務的責任。此為本集團的經營常規提供基礎。

反貪腐

本集團以誠信、道德及公平為核心價值觀。禁止任何形式的賄賂、勒索、欺詐或洗錢。本集團《員工紀律與行為規範管理辦法》規定：僱員不得i) 在業務活動中索取或接受禮物；ii) 利用內幕消息謀取個人利益或他人的個人利益；iii) 竊取公款；或iv) 在業務經營過程中從事任何可能利用其地位損害本集團利益並影響其業務決策或獨立判斷的活動。僱員應將其收到的法定回扣及佣金作為經營開支或抵銷費用上繳。

本集團鼓勵僱員向紀檢部門投訴違規行為，反映公司審慎透明的管理常規，並提倡建立保密機制，保護舉報者。紀檢部門負責對舉報的可疑活動進行調查。此外，本集團亦制定《紀檢監察工作準則》，規範問責制考核、內部監控執行及審批流程管理。

本集團遵守法律及法規，包括但不限於香港的《防止賄賂條例》、《中華人民共和國刑法》及《中華人民共和國反洗錢法》。報告期內，概無不遵守的個案或有關貪污的法律個案。



供應鏈管理

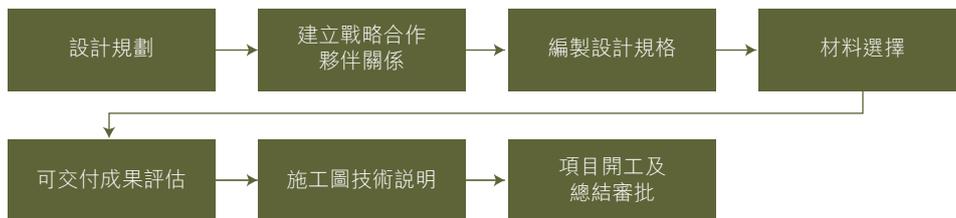
本集團致力與提供優質產品並承擔社會責任的供應商保持及發展長期的戰略合作關係。在《工程採購管理辦法》中建立供應商管理體系。採購團隊應根據供應商的業務資格、專業資格、財務狀況、技術能力及聲譽對其進行評估。符合本集團要求的標準及規範的供應商納入合資格供應商名單，在投標過程中優先考慮。中國新城鎮定期審查其合資格供應商名單，包括評估供應商績效、合作水平以及經濟及技術能力的變化。未通過評估的供應商可從名單中移除。

本集團未來正考慮在資格預審及投標過程中評估供應商的环境能力。

產品責任

本集團作為開發商，致力提供可靠安全的產品及服務，以保障客戶的利益。本集團已建立產品設計管理、工程質量管理及信息保密等指導方針，供各職能部門在項目實施過程中採用。

根據現行的《產品設計管理辦法》，工程部及項目公司確保在設計階段明確劃分責任及職權，以及各開發項目的質量及進度。



為使項目公司編製目標及行動計劃明確的《項目質量管理計劃》，本集團亦已制定《工程管理辦法》。質量管理評估標準由本集團工程部制定，協調專家對重大質量問題的審查，找出解決方案，並定期進行檢查。本集團會進行現場檢查，以評估建設項目的質量、進度及安全性。



中國新城鎮的所有僱員均須保護業務資資的機密性，包括有關客戶的數據及本集團外部合作夥伴的知識產權。《保密工作管理辦法》包括保密資料及文件製作、傳輸、使用、複製、摘錄、保存及銷毀的指導方針。

基於業務性質，本集團在經營過程中沒有發現有關廣告及標籤的重大事項。

本集團遵守法律及法規，包括但不限於《香港個人資料(私隱)條例》、《中華人民共和國建築法》及《建築工程質量管理條例》，於報告期內，概無不遵守有關產品及服務責任的法律及法規的個案。

僱傭及勞工實務

作為關愛及負責任的僱主，本集團致力建設具包容性及安全的工作場所，培養健康的工作文化，並投資及培養人才。

職業健康及安全

為提供及保持安全健康的工作環境，本集團已制定《安全保衛和應急管理辦法》及《安全文明施工管理辦法》。對於在辦公室工作的僱員，本集團注重提高工作安全意識。長春新城的安全政策規定，要經常開展安全及防火教育。

與辦公室工作相比，施工現場的職業健康及安全風險更高。因此，施工監督機構的安全人員對現場安全及文明生產進行日常檢查。此外，本集團通過定期的安全審查及評估，以及對潛在危害及整改要求的積極溝通，以保障其合約工人的職業安全。

與工作相關的死亡／受傷率

0%

於報告期內，本集團遵守法律及法規，包括但不限於《職業安全與健康條例》、《香港僱員補償條例》及《中華人民共和國生產安全法》。概無不遵守有關健康及安全的法律及法規的個案。

僱傭制度

本集團將僱員視為推動成功及維持可持續發展的關鍵。本集團通過人力資源管理制度對僱傭制度的政策進行溝通，包括招聘及解僱、薪酬及獎金、工作時間及休息日、休假及福利以及考核及晉陞。

本集團在招聘及晉陞過程中堅持機會平等及不歧視的原則。為確保辛勤工作及貢獻的公平回報，本集團定期根據績效評估對僱員薪酬進行評估及調整。

僱員概況⁴

全體員工	按性別劃分的員工比例
• 122名僱員	• 1.54:1 (男性對女性)
員工流失率	新員工比率
• 15.65%	• 26.23%

本集團亦致力以人為本。為創造令人愉快的工作環境，除了員工申訴機制外，中國新城鎮亦為僱員提供各種溝通渠道。此外，還提供家庭友好及母親友好的措施，如提供母乳餵養、產前檢查及家長會的假期，以支持工作與生活的平衡。

⁴ 與所呈報僱員相關的數據不包括國萬及武漢項目的營運。



培訓及發展

本集團通過提供各種培訓及發展機會，努力增強僱員的工作相關技能及知識。中國新城鎮的《培訓管理辦法》使僱員能獲得內部培訓機會，並資助外部課程及專業考試。年度培訓計劃分為三方面，即管理層確定的關鍵議題、補貼及部門報告的需求以及外部專家及客戶的建議。

於報告期內，瀋陽李相安排包括認識權利及責任、會計實務、房地產投資策略分析等廣泛主題的培訓課程，以支持不同職能部門僱員的個人及專業發展。本集團很榮幸獲得Liepin.com的獵聘HR風尚獎，以表揚其在報告期內持續努力於僱員發展。

勞工標準

本集團致力維護勞工權利及權益。為打擊非法僱用童工，本集團應審核新聘用人員的原個人身份證件。僱員加班時，須提前向上級提出申請及批准，並應以加班費及延期休假予以補償。

本集團遵守有關僱傭及勞工標準的法律及法規，包括但不限於《香港僱傭條例》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞工法》。於報告期內，概無不遵守有關僱傭、童工及強迫勞工的法律及法規的個案。

保護環境

本集團注意到主要的環境影響，包括溫室氣體（「溫室氣體」）排放、項目及辦公室營運過程中產生的廢水及廢物。為提高環境保護的績效，本集團的《土地一級開發操作指引》及《施工管理安全辦法》規定環境要求的規模、位置及性質。

溫室氣體排放及能源消耗

與上一個報告期一樣，本集團繼續委託低碳亞洲通過碳評估來量化溫室氣體排放量。碳評估結果記錄在本報告末尾的環境、社會及管治績效總結部分。於報告期內，汽車燃燒化石燃料是本集團溫室氣體排放量最大的來源，其次是電力消耗，分別佔47.1%及47.0%。

就此而言，本集團已開始一套能源管理流程，以實現低碳辦公室。中國新城鎮鼓勵員工乘坐公共交通工具上下班，必要時應嚴格執行公務用車登記制度。

為減少辦公室用電，本集團將傳統的燈泡替換為LED燈及預設的辦公設備作為節能模式。其亦認識到提高僱員意識及促進行為改變對節能工作連續性的重要。



環境、社會及管治報告

氣體排放物

本集團負責維持及改善當地的空氣質量。由於本集團的大部分施工工程均是外包，所以對承包商實施要求，以減少項目在施工階段的影響，例如，揚塵對空氣質量的影響。本集團要求項目公司通過安裝車輪清洗設施、圍欄及障礙物等措施對承包商進行監控，確保污染物排放不超過國家及地方標準。本集團亦致力通過購買節能燃料及減少車輛使用等舉措減少燃油消耗，從而減少氣體排放物。

用水量及污水管理

本集團致力通過若干措施保護有限的淡水資源。目前本集團的用水量來自市政供水商。本集團在水龍頭上安裝節水裝置，降低用水量；對水設備的維修及管理進行監控，防止水管爆裂等事故發生；在顯著位置張貼節水告示，以鼓勵節約用水。瀋陽李相一直回收利用灰水沖廁。

於報告期內，本集團營運產生的廢水僅包括日常生活污水。本集團的廢水排放系統確保所有污水排放至當地市政污水處理廠進行進一步處理，完全符合《中華人民共和國水污染防治法》。

資源消耗及廢物管理

本集團的工程管理措施要求承包商採用採購慣例，以確保所有施工材料符合當地環境要求。展望未來，本集團計劃進一步促進辦公室的綠色採購實踐，並優先考慮負有環境及社會責任的產品。

於報告期內，本集團在報告範圍內產生4.08噸無害廢物，其中大部分是辦公日常營運產生的生活垃圾及施工過程產生的建築垃圾。建築垃圾與生活垃圾分開存放，其後轉移至合資格的固廢處理廠進行進一步處理。至於生活垃圾，本集團正計劃制定支持迴圈經濟的回收做法及措施。

本集團遵守有關排放的法律及法規，包括但不限於香港的《空氣污染控制條例》、《中華人民共和國環境保護法》及《固體廢物污染環境防治法》。於報告期內，沒有與排放有關的不合規情況報告。

環境及天然資源

本集團瞭解土地開發及建設會對環境產生重大影響。因此，促進本集團日常業務的可持續發展至關重要。項目實施前，地方各級政府應審查一級土地開發方案，並在專家會議上進行評估。此外，合資格的顧問亦參與環境評估，以確定避免、減輕或補償項目對環境潛在影響的措施。

投資社會

本集團致力開展社會責任舉措。中國新城鎮通過對有需要的社區進行慈善捐助來實現企業的社會合理性。於報告期內，中國新城鎮的僱員向懷柔區培智學校及北京Yanjing Cygnet Charity School的學生捐款及實物捐贈（如學校用品），幫助改善學習環境，使更多孩子有機會走進教室學習。本集團為幫助學生籌集人民幣3萬多元。本集團未來將制定企業社會責任政策，繼續完善社區投資項目，為社區可持續發展作出更大貢獻。



環境、社會及管治績效概要

環境績效

氣體排放物	香港	中國大陸	總計	單位
氮氧化物(NOx)	1.71	24.05	25.76	公斤
硫氧化物(SOx)	0.04	4.60	4.64	公斤
呼吸性懸浮顆粒物(RSP)	0.13	2.29	2.42	公斤
溫室氣體排放物	香港	中國大陸	總計	單位
範圍1 — 直接排放物 ⁵	7.5	630.9	638.4	噸二氧化碳當量
範圍2 — 能源間接排放物 ⁶	7.1	590.7	597.8	
範圍3 — 其他間接排放物 ⁷	6.0	29.1	35.1	
溫室氣體排放總量	20.6	1,250.7	1,271.3	
溫室氣體排放密度(按面積計算)			0.01	噸二氧化碳當量/平方米
廢物	香港	中國大陸	總計	單位
無害廢物總量	0.11	3.97	4.08	噸
無害廢物密度(按面積計算)			0.02	噸/千平方米
有害廢物總量 ⁸		不適用		
有害廢物密度(按面積計算)				不適用
直接及/或間接能源消耗(按種類計算)	香港 ¹¹	中國大陸	總計	單位
汽油	25.6	550.9	576.5	兆瓦時
液化天然氣	不適用	200.1	200.1	兆瓦時
電力 ⁹	14.0	926.3	940.3	兆瓦時
熱力 ¹⁰	不適用	0.04	0.04	兆瓦時
總能耗	39.6	1,677.3	1,716.9	兆瓦時
能源密度(按面積計算)			0.01	兆瓦時/平方米

⁵ 範圍1直接排放包括汽車及煤氣灶的燃燒。

⁶ 範圍2間接排放包括購買電力及供暖的消耗。

⁷ 範圍3其他間接排放包括廢紙處理及航空旅行。

⁸ 報告期內未產生無害廢物。

⁹ 不包括北京國萬辦事處及北京國開辦事處的用电量。

¹⁰ 熱耗僅包括長春辦事處。

¹¹ 由於業務性質及地理特徵，香港業務不涉及液化天然氣及熱能的使用。

環境、社會及管治報告

水	香港	中國大陸	總計	單位
總用水量 ¹²	無提供資料	3,967	3,967	立方米
水密度(按面積計算) ¹³			0.02	立方米/平方米

	香港	中國大陸	總計	單位
--	----	------	----	----

包裝材料消耗總量

由於中國新城鎮的業務性質，業務不涉及製成品包裝材料。

社會表現

全體員工 ¹⁴		員工(按年齡組別劃分)				員工(按僱員等級劃分)				小計 (按地區劃分)
		30歲以下	30至40歲	41至50歲	50歲以上	C級行政人員	高級管理層	中級管理層	普通職員	
香港	男性	0	4	1	0	1	1	2	1	9
	女性	0	4	0	0	0	1	1	2	
中國內地	男性	13	30	21	5	9	11	20	29	113
	女性	14	22	8	0	1	6	7	30	
小計(按性別劃分)	男性		74							
	女性		48							
男性對女性比率			1.54 : 1							
員工總數			122							

		員工流失 2018年度	新員工 2018年度
地理位置	香港	5 (47.62%)	2 (22.22%)
	中國內地	13 (3.11%)	30 (26.79%)
性別	男性	8 (11.43%)	16 (21.62%)
	女性	10 (22.22%)	16 (33.33%)
年齡	30歲以下	3 (13.95%)	14 (51.85%)
	30至40歲	11 (18.80%)	14 (23.33%)
	41至50歲	4 (13.33%)	4 (13.33%)
	50歲以上	0 (0)	0 (0)
總計		18 (15.65%)	32 (26.23%)

¹² 在香港辦事處及上海辦事處並無安裝獨立水錶，彼等的物業管理公司無法提供統計資料。因此，該等辦事處的用水量不包括在內。

¹³ 水密度僅包括中國大陸。

¹⁴ 不包括國萬及武漢項目的員工。



環境、社會及管治報告指南內容索引

重大層面	內容	頁碼索引
A. 環境		
A1 排放物		
一般披露	關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的相關法律及規例的資料。	49-50
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	51
A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)。 溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量/人民幣1,000元收入)。	51
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)。 所產生有害廢棄物總密度(噸/人民幣1,000元收入)。	51
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)。 所產生無害廢棄物總密度(噸/人民幣1,000元收入)。	51
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	49-50
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	50
A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	49-50
A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以兆瓦時計算)。 按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總密度(兆瓦時/員工)。	51
A2.2	總耗水量(以噸計算)。 水密度(噸/人民幣1,000元收入)。	52
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	49
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	50
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)。 包裝材料密度(噸/人民幣1,000元收入)。	52
A3 環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	50
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	50

環境、社會及管治報告

重大層面	內容	頁碼索引
B. 社會		
B1 僱傭		
一般披露	一般披露關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關薪酬及解僱、招聘及晉陞、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的相關法律及規例的資料。	48
B1.1	員工總數。 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的員工總數。	52
B1.2	僱員流失比率。 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	52
GRI 401-1	新僱員總數。 新僱員比率。 按性別、年齡組別及地區劃分的新僱員總數及比率。	52
B2 健康與安全		
一般披露	關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的相關法律及規例的資料。	48
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	48
B2.2	因工傷損失工作日數。	48
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	48
B3 發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	49
B4 勞工準則		
一般披露	關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關防止童工或強制勞工的相關法律及規例的資料。	49
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	49
B5 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	47



重大層面	內容	頁碼索引
B6 產品責任		
一般披露	關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的相關法律及規例的資料。	47
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	47
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	47
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	47
B7 反貪污		
一般披露	關於： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律及規例的資料。	46
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	46
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	46
B8 社區投資		
一般披露	有關以社區參與來瞭解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	50
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	50
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	50

董事會報告

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)年報(「本年報」)連同截至2018年12月31日止財政年度(「本財政年度」)的經審計合併財務報表。

主要業務

本集團為中華人民共和國(「中國」)的新城鎮開發商，主要在中國最大的城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其活動包括設計總體規劃、動遷安置現有居民和企業、平整和預備土地和安裝基建。自國開金融有限責任公司(「國開金融」)自2014年起入主成為公司控股股東後，本公司進一步優化了業務模式，由單一的土地開發，伸延至在全國範圍內打造城鎮化產品，包括投資、開發、運營等。本集團聚焦長三角、京津冀等全國核心經濟區域，繼續擴大及豐富城鎮化固定收益投資組合。其主要附屬公司的主要業務載於本年報第119至128頁的經審計合併財務報表附註3。

業務回顧

有關本公司業務、本公司面臨的主要風險及不確定因素、自本財政年度末以來已發生的影響本公司的重大事件、本公司業務的日後可能發展及使用主要財務表現指標所作分析的詳細資料，請參閱本年報第9至15頁及第22至26頁的「主席報告書」、「行政總裁報告書」及「財務回顧」一節。

環保政策及表現

於本財政年度內，本公司已遵守中國相關環境法律、法規及政策。

環境政策及表現詳情載於本年報第43至55頁的「環境、社會及管治報告」。

遵守對本公司產生重大影響的相關法律及法規

於本財政年度，本公司並未察覺有任何未遵守對本公司產生重大影響的相關法律及法規的情況。

與僱員、客戶、供應商及其他的關係

本集團與其僱員、客戶及供應商建立了良好關係。鑒於本集團經營所在業務環境競爭激烈，持續專業發展對僱員而言尤為重要。為確保僱員持續掌握履行彼等職責及責任所需的技能及知識，本集團向其員工提供各類培訓計劃。有關彼等薪酬待遇的資料載於本報告「薪酬政策」一段。

主要客戶及供應

我們擁有與眾不同的商業模式，而香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)項下的一般客戶概念並不適用於我們。我們在相關中國土地部門通過公開招拍掛向第三方物業開發商出售我們開發的土地的土地使用權時，向其收取一定比例的土地出讓金。

於本財政年度，來自我們的單一最大供應商的採購額佔我們的總採購額約31%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約66%。據董事所悉，任何董事、其緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何主要股東(包括持有本公司已發行股本5%以上的任何董事)概無於五大供應商或客戶中擁有任何權益。



允許的彌償條文

於本財政年度，有關董事因其職務及履行其權力、職責及責任而導致法律訴訟及其他索償的投保已作出安排，並於截至本報告日期繼續有效。

根據本公司公司章程細則（「章程細則」），如董事以誠實及良好信譽行事，並相信其行為乃為公司最高利益著想而並無理由認為其行為違法，則該董事在法律訴訟中產生的一切費用，包括律師費、因所有判決、罰款及法律手續及調查程序所引起的一切合理相關賠償費用，應給予彌償。

業績及分配

本集團於本財政年度的業績載於本年報第73及74頁的合併損益及其他綜合收益表。

董事會（「董事會」）已議決建議派發本財政年度末期股息每股普通股0.006港元（2017年：0.0116港元）。

儲備

本集團及本公司於本財政年度的儲備變動載於本年報第154及155頁的經審計合併財務報表的附註25。

可供分派儲備

根據英屬維京群島2004年商業公司法，本公司可以任何貨幣宣派末期股息，但不得以董事會建議金額以外的數額宣派股息。本公司章程細則規定，建議宣派任何股息之前，董事會可從本公司利潤提撥其決定之款項作為儲備。該款項應按董事會酌情用於可適當應用本公司利潤的用途上，而在作出上述用途前，可按董事會酌情用於本公司事務或投資董事會可能不時認為適當之投資，因此毋須把構成儲備之任何投資與本公司任何其他投資分開或獨立處理。董事會亦可不將該款項存放於儲備，而將其為審慎起見不分派之任何利潤結轉。

經審閱本公司2018年12月31日的財務狀況表及本集團的合併財務狀況表、現金流量狀況及可能的經營狀況，董事認為本公司將繼續符合償付能力測試要求，本公司資產價值超過其負債，以及本公司能於緊隨建議派付本財政年度末期股息後償還到期債務。

股本

本公司的股本於本財政年度的變動詳情載於本年報第154頁的經審計合併財務報表附註24。

優先購股權

章程細則並無訂立優先購股權條文，規定本公司須按比例向本公司股東（「股東」）發售本公司的新股份（「股份」）。

英屬維京群島（「英屬維京群島」）稅項

本公司是一間英屬維京群島的商業公司，獲豁免毋須遵守英屬維京群島所得稅條例的一切條文（包括有關公司應付非英屬維京群島居民的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項）。非英屬維京群島居民在公司任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免毋須遵守英屬維京群島所得稅條例的一切條文。

非英屬維京群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅或遺產取得稅或饋贈稅，惟就應付個別歐盟居民或以其為受益人之利息除外。

捐款

於本財政年度內，本集團並未作出任何捐款（2017年：無）。

固定資產

本集團於本財政年度內的變動詳情：

- 物業、廠房及設備載於本年報第148頁的經審計合併財務報表附註17。

本集團財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於本年報第21頁。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本財政年度內，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上市證券。

公眾持股量

按照本公司公開可得的資料及就董事所知，本公司於本財政年度內及於本年報日期根據上市規則規定維持足夠的公眾持股量。

股權相關協議

本集團於本財政年度內並無訂立任何股權相關協議。

董事

於本財政年度內及於本報告日期在職的董事為：

執行董事

劉賀強 (行政總裁)

楊美玉

任曉威

施冰

非執行董事

魏維 (主席) (於2018年6月23日辭任)

李化常 (主席) (於2018年6月23日獲委任及於2019年3月21日辭任)

左坤 (主席) (於2019年3月21日由副主席調任為主席)

李耀民 (副主席)

解軫 (於2019年3月21日辭任)

韋東政 (於2019年3月21日獲委任)

王建剛 (於2019年3月21日獲委任)

獨立非執行董事

陳頌國

江紹智

張浩

葉怡福

根據章程細則第86(1)條及第86(2)條，左坤先生、陳頌國先生、楊美玉女士及施冰先生將於本公司應屆股東週年大會（「2019年股東週年大會」）上輪值退任。

根據章程細則第85(7)條，韋東政先生及王建剛先生將退任，並符合資格在2019年股東週年大會上獲重選連任。

提名委員會評估左坤先生、陳頌國先生、楊美玉女士、施冰先生、韋東政先生及王建剛先生的貢獻及表現後，建議重選彼等。所有上述退任董事均符合資格並願意膺選連任。

於應屆2019年股東週年大會上候選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第16至20頁。

管理合約

於本財政年度，除僱傭合約及董事的服務合約外，概無訂立或存續有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政的合約。

董事於競爭業務的權益

根據上市規則，自本財政年度起至本報告日期止期間，董事概無被視為於對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

董事、主要行政人員及控股股東於重大合約的權益

除下文及本年報「關連交易」及「持續關連交易」兩節所披露者外，本公司董事、主要行政人員或控股股東（定義見上市規則）於本財政年度概無與本集團訂立任何與本集團、本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司業務相關的重大合同（不論有否向本集團提供服務），使其於本財政年度末或任何時候可直接或間接地擁有重大權益。

薪酬政策

本集團根據其僱員（包括董事）之表現、經驗及市場當時之薪酬水平釐定彼等之薪酬。其他僱員福利包括保險、醫療保障及有選擇的津貼培訓計劃。董事之酬金乃經考慮彼等之專業知識及工作要求後釐定。

退休金計劃

於香港，我們根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例為所有香港僱員參與界定供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。我們作為僱主的供款於我們向計劃供款時全數歸屬僱員。我們按相關月薪的5%向該計劃供款，而僱員則按1,500港元或其月薪的5%（以較低者為準），作為僱員強制性向該計劃供款。

於中國，我們參與相關地方政府部門組織的相關社會保險供款計劃。根據中國有關法律，本集團在中國經營業務的成員公司須為其有關僱員每月支付社會保險費，包括養老保險費、醫療保險費、失業保險費、工傷保險費及生育保險費（如適用）。有關中國法規亦規定我們須向主管住房公積金管理中心登記並為僱員作出有關住房公積金供款。

本財政年度的僱主退休金成本詳情載於本年報第160及161頁的經審計合併財務報表附註32。

企業管治

本財政年度的企業管治報告載於本年報第27至42頁。

關聯方交易

本集團於綜合財務報表附註33(a)、(b)及(c)所載的關聯方交易並不構成一次性關連交易或持續關連交易，毋須遵守上市規則第14A章的披露規定。

關連交易及持續關連交易

於本財政年度內，本集團與其關連人士（定義見上市規則）概無進行須遵守上市規則申報、公告及獨立股東批准規定的關連交易及持續關連交易。

董事購買股份及債權證的權利

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無於本財政年度結束或任何時間訂立任何安排，致使董事可藉買入本公司或任何其他法人的股份或債權證而獲取利益。

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。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2018年12月31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根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據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（「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於股份中的好倉

董事姓名	身份	個人權益	普通股數目		合計	佔已發行股本 概約百分比
			家族權益	公司權益		
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%

董事會報告

除上文所披露者外，於2018年12月31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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）或標準守則須知會本公司及香港聯交所或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。

主要股東及其他人士於證券的權益

於2018年12月31日，據董事所知悉，以下人士或機構（本公司董事及主要行政人員除外）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分部須予披露的權益及／或淡倉：

於股份中的好倉

主要股東名稱	身份	股份數目			佔已發行股本之	
		直接權益	公司權益	其他權益	合計	概約百分比
國開國際控股有限公司 (「國開國際」) ⁽¹⁾	實益擁有人	5,347,921,071	—	—	5,347,921,071	54.98%
國開金融 ⁽¹⁾	受控法團權益	—	5,347,921,071	—	5,347,921,071	54.98%
國家開發銀行(「國開行」) ⁽¹⁾	受控法團權益	—	5,347,921,071	—	5,347,921,071	54.98%
上置投資控股有限公司 (「上置控股」)	實益擁有人	1,468,356,862	—	—	1,468,356,862	15.10%
施建(「施先生」) ⁽²⁾	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」) ⁽³⁾	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」) ⁽³⁾	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」) ⁽³⁾	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」) ⁽³⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉勝(控股)投資有限公司 (「嘉勝」) ⁽³⁾	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」) ⁽³⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉忻投資(上海)有限公司 (「嘉忻」) ⁽³⁾	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) 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。
- (3) 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全資附屬公司。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）於2018年12月31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的權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例須存置的登記冊內的權益或淡倉。

中國新城鎮購股權計劃（「該計劃」）

(a) 該計劃目的

該計劃旨在為本集團利益工作的參與者提供獲得本公司股權的機會，藉以將其利益與本集團利益連繫，因此向其提供激勵，令其更盡心為本集團利益工作及／或作為彼等對本集團的成功及發展作出的貢獻及支持的回報。

(b) 參與者及參與資格

董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）可酌情邀請本集團或母集團任何成員公司的任何執行或非執行董事（包括獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））或任何僱員（無論全職或兼職）接納購股權以認購股份及釐定參與者的資格基準，薪酬委員會將考慮其酌情認為適合的因素，並建議董事會作出批准。

本公司控股股東及彼等之配偶、子女、收養子女、繼子女、兄弟、姊妹及父母概無資格參與該計劃。

(c) 最多可供認購股份數目

於本年報日期，根據該計劃可供發行的股份總數為972,624,641股，相當於本年報日期已發行股份約10%。

除上文的規定外，所有根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未獲行使之購股權不得超過不時已發行股份的15.0%。

(d) 各參與者最多可認購股份數目

於任何12個月期間，因向每名參與者授出的購股權（包括已行使及尚未獲行使購股權）獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1.0%。於該12個月期間，因向身為董事、主要行政人員或主要股東、或彼等各自之聯繫人的任何參與者授出的購股權獲行使而已發行及將予發行的股份總數合共不得超過於相關日期已發行股份總數的0.1%，以及按相關日期以香港聯交所每日報價表中所列的股份收市價為基準計算之總值不得超過500萬港元。

在下文所述的規限下，授予執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）或本公司母集團任何成員（「母集團參與者」）的任何購股權，連同已按其作為母集團參與者身份根據該計劃授予其的購股權（相等於該計劃項下可提供予母集團參與者的購股權總數的5.0%或以上），各母集團參與者及授予所有母集團參與者的可予提供的購股權總數均須獲本公司獨立股東批准。

(e) 獲得購股權期間

該計劃受薪酬委員會管理。薪酬委員會將考慮其酌情認為適合的有關遵守上市規定及該計劃規定的因素。於本年報日期，薪酬委員會自採納該計劃以來並無授出任何購股權或考慮授出購股權的條款及條件。

(f) 購股權行使前須持有的最短期限

在授出該購股權的條款及條件的規限下，原參與者（「承授人」）可於薪酬委員會全權酌情釐定及知會各承授人的購股權行使期內隨時行使購股權，惟無論如何，該行使期不得在向參與者提出要約的日期（「要約日期」）後的首週年前開始，且自要約日期起計不得超過十年。

(g) 接納購股權時應付的金額

倘本公司於接納期間內接獲有關的要約函件副本（包括由承授人正式簽署的要約接納函件）連同向本公司支付1.00港元作為授出要約的代價，則要約有關的購股權亦將被視作已授出及已生效。在任何情況下有關已支付款項將不予退回，亦不會被視為認購價的一部分。

(h) 行使價

薪酬委員會將全權決定因已授出的購股權獲行使而發行之每股股份之認購價，須至少為下列兩者中之較高者：

- (i) 股份於要約日期在香港聯交所每日報價表所述之收市價；及
- (ii) 股份於緊接要約日期前五個營業日在香港聯交所每日報價表所述之平均收市價。

(i) 該計劃期限

該計劃應自2010年9月3日採納日期起有效及生效，為期十年。

於本財政年度，本公司或本集團之任何公司概無根據該計劃授出購股權。因此，於本財政年度內並無購股權被行使、註銷或失效，於2018年12月31日，該計劃並無發行在外的購股權。

董事收取及享有的合約利益

自本財政年度起，除本集團於本財政年度的經審計合併財務報表所披露者及李化常先生、左坤先生、李耀民先生、劉賀強先生、楊美玉女士、任曉威先生、解軫先生及施冰先生各自與本公司有僱傭關係，而部分董事以其身份收取薪酬外，概無董事因本公司或由相聯法團與該董事或彼等為股東的公司或彼等擁有重大財務利益的公司所訂立的合約已收取或有權收取利益。現任董事服務協議及委任函的詳情載列如下：

董事姓名	服務協議／委任函日期	任期	每年薪酬	終止通知期／代通知金
執行董事				
劉賀強(「劉先生」)	2016年3月28日	3年	人民幣1,204,977.75元	6個月
楊美玉(「楊女士」)	2016年3月28日	3年	人民幣1,046,429.56元	6個月
任曉威(「任先生」)	2016年3月28日	3年	人民幣1,031,529.56元	6個月
施冰	2018年8月12日	1年	80萬港元	1個月
非執行董事				
左坤	2016年3月28日	3年	—	1個月
李耀民	2018年10月22日	1年	80萬港元	1個月
獨立非執行董事				
陳頌國	2018年10月22日	1年	80,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元	1個月
江紹智	2018年10月22日	1年	每年70,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元	1個月
張浩	2018年10月22日	1年	26萬港元	1個月
葉怡福	2018年10月22日	1年	33萬港元	1個月

董事資料的變更

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：

- 自2018年9月1日起調整以下董事的年薪：

	金額(人民幣)
• 劉先生	1,186,018
• 任先生	971,358
• 楊女士	971,358

- 左坤先生自2019年3月21日起由副主席調任為主席。



董事會報告

審計委員會

董事會審計委員會(「審計委員會」)由以下成員組成：

陳頌國先生	(首席獨立非執行董事及審計委員會主席)
張浩先生	(獨立非執行董事)
葉怡福先生	(獨立非執行董事)

審計委員會已向董事會推薦提名安永會計師事務所(「安永」)於本公司應屆2019年股東週年大會續聘為本公司外聘獨立核數師。

審計委員會所履行的職能(包括審閱本集團於本財政年度的經審計合併財務報表)詳情載於企業管治報告書。

獨立核數師

本公司過去三年並無更換獨立核數師。

本集團於本財政年度的合併財務報表已由安永審計。安永將於應屆2019年股東週年大會上退任，並合資格及願意膺選連任。續聘安永為本公司獨立核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於2019年股東週年大會上提呈。

代表董事會

左坤

非執行董事兼主席

劉賀強

執行董事兼行政總裁

2019年3月21日



致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)合併財務報表(載於第73至176頁)，包括於2018年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益及綜合收益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，合併財務報表根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公允地反映了貴集團於2018年12月31日的合併財務狀況及其於截至該日止年度的合併財務績效及合併現金流量，並已遵照香港公司條例披露規定妥為編製。

意見基準

我們根據國際審計準則(「國際審計準則」)進行審核。我們於該等準則項下的責任進一步描述於我們報告中的核數師對合併財務報表審計的責任一節。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，且我們已根據守則履行其他道德責任。我們認為，我們已獲取的審計證據乃屬充分及適當，可為我們的意見提供基準。

關鍵審計事項

根據我們的專業判斷，關鍵審計事項為我們審計本期合併財務報表中最重要的事項。此等事項是在我們在審計合併財務報表整體上和作出意見時進行處理的，而不會就此等事項單獨發表意見。就以下各項事項而言，在該情況下提供了我們如何審計解決有關事項的說明。

我們已履行我們報告中的核數師對合併財務報表審計的責任一節中所描述的責任，包括與該等事項有關的責任。因此，我們的審計包括履行旨在應對我們對合併財務報表重大錯報風險的評估的程序。我們的審計程序結果(包括為解決以下事項而執行的程序)為我們有關隨附的合併財務報表的審計意見提供基準。



獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東
(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

預期信用損失撥備

貴集團對各種城鎮化項目作出多項投資，並實質上通過該等投資收取固定收益。於2018年12月31日，貴集團就該等投資錄得預期信用損失(「預期信用損失」)撥備人民幣3,245萬元。

貴集團已於2018年1月1日採納國際財務報告準則第9號(關於金融工具的新會計準則)。國際財務報告準則第9號規定，金融資產減值的計量須由「已產生虧損」模式變更為預期信用損失模式。為根據國際財務報告準則第9號計量以攤餘成本計量的債務工具減值，管理層需在評估信用風險自初始確認以來有否重大提升以及確定「違約」、估計計量預期信用損失所用參數及確定2前瞻性調整等方面作出判斷及估計。

有關上述金融資產確認及計量的披露資料載於合併財務報表附註2.2、2.3、2.4及13。

我們的審計如何解決關鍵審計事項

我們了解管理層評估預期信用損失的程序，審查根據國際財務報告準則第9號計算預期信用損失所用的方法及模式，重點關注債務工具評級的因素、對過往信用損失經驗的估計及前瞻性資料等方面。我們按抽樣基準對債務工具進行信用審查，以評估有關信貸評級的計量方式是否妥當，是否有明顯的違約證據或信用風險自初始確認以來是否明顯上升。我們評估預期信用損失模式方法的邏輯依據及相關參數。

我們亦評估財務報表內有關按攤餘成本計量的債務工具的預期信用損失披露資料。

致中國新城鎮發展有限公司股東
(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

待售土地開發所得收入

貴集團的待售土地開發所得收入包括開發土地基礎設施所得收入及開發公共配套設施所得收入。

於2018年12月29日，上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店」)與當地政府訂立一份新的合作協議，以修改合作模式、公共配套設施的建築工程範圍及羅店新鎮東部地塊的土地開發定價。貴集團經考慮修改後的合約價格及對完工百分比的重新評估而於年內確認土地開發收入人民幣2.67億元。

在評估已完成及進行中的工程比例、完成履約責任所需成本以及相關稅務後果時需要作出重大判斷及估計，因而可能會在整個合約期限內調整初始估計，從而可能對業績造成重大影響。

有關新合作協議(包括確認土地開發收入的會計政策)的財務影響的披露資料載於合併財務報表附註2.3、2.4、5及9。

我們的審計如何解決關鍵審計事項

在評估新合作協議的財務影響時，我們評估管理層所作重大判斷及估計，包括檢查項目文件及其他證明文件、修訂後的估計總預算成本、已完成及待完成建築工程比例、完工百分比的依據及準確性，並評估相關稅務影響。我們亦評估管理層對識別履約責任的判斷以及將合約價格分配至不同履約責任的公平性。

我們根據新合作協議覆核就公共配套設施已產生的支出及將予產生的金額，覆核建築成本工程師就經修訂預算編製的造價報告，並測試當前年度財務報表內所確認的收入是否計算準確。

我們亦評估相關財務報表披露資料的充分性及準確性。

獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東
(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項 投資物業估值

於2018年12月31日，投資物業(以公允價值計量)的賬面值為人民幣1,315百萬元，並於截至2018年12月31日止年度確認公允價值收益淨額人民幣7,600.9萬元。貴集團的投資物業(位於中國內地)為一幢容納辦公室、零售空間及停車場的樓宇。投資物業的公允價值乃由外部物業估值師評估得出。

釐定公允價值時，尤其是選擇合適的估值方法、市場收益率及市場租金時，需要作出重大判斷及估計。

有關投資物業確認及計量(包括投資物業的會計政策)的披露資料載於合併財務報表附註2.3、2.4、16及38。

我們的審計如何解決關鍵審計事項

我們審閱管理層編製的投資物業現金流量預測，檢查相關證明文件，並評估管理層所用主要假設的合理性。

我們審閱外部物業估值師所編製的估值報告，並評估外部估值師的客觀性、獨立性及專業知識。

我們安排內部估值專家評估估值模型及主要估值參數。

我們亦評估相關財務報表披露資料。

年報中載有的其他信息

貴公司董事對其他信息負責。除合併財務報表及我們核數師的有關報告以外，其他信息包括年報中載有的信息。

我們有關合併財務報表的意見不包括其他信息，且我們並無就其表述任何形式的保證性結論。

就我們對合併財務報表的審計而言，我們的責任為閱覽其他信息，並於閱覽其他信息時考慮其他信息是否與合併財務報表或與我們於審計時獲得的重大不一致或在其他方面看似存在重大錯誤陳述。倘基於我們已進行的工作，我們的結論為其他資料存在重大錯誤陳述，則我們需要報告該事實。就此而言，我們並無事項需要報告。

致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事的責任是按照國際財務報告準則以及香港公司條例的披露規定真實及公允地編製這些合併財務報表，並落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報。

於編製合併財務報表時，除非貴公司董事擬對貴集團進行清算或停止經營或除如此行事以外並無現實的選擇，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力、披露(倘適用)與持續經營相關的事項及採用持續經營會計基準。

審計委員會協助貴公司董事履行其監督貴集團財務報告流程的責任。

核數師就合併財務報表的審計須承擔的責任

我們的目標為就合併財務報表發表整體而言是否並無重大錯誤陳述(無論是由於欺詐或錯誤)獲得合理保證以及發佈包括我們的意見的核數師報告。我們的報告僅為整體股東編製，除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

合理的保證乃屬高層次的保證，但並非保證根據國際審計準則進行的審計於存在重大錯誤陳述時始終將發現重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可能由欺詐或錯誤產生且倘個別或作為整體視為重大，可能合理預期將對使用者基於該等合併財務報表所作出的經濟決策造成影響。

作為根據國際審計準則進行的審計的一部分，我們於審計的整個過程中運用專業的判斷及持有專業的懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估合併財務報表存在重大錯誤陳述(無論是由於欺詐或錯誤)的風險，設計及執行應對該等風險的審核程序，獲得充分及適當的審計證據以便為我們的意見提供基準。未發現欺詐導致的重大錯誤陳述的風險高於錯誤導致的重大錯誤陳述，因為欺詐可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、失實陳述或凌駕於內部控制。
- 獲得對與審計相關的內部控制的理理解，以設計恰當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。



獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

核數師就合併財務報表的審計須承擔的責任(續)

- 就董事採用持續經營會計基準的適當性得出結論，並基於已獲得的審計證據，以及是否存在與事件或狀況相關的重大不確定性可能引發對貴集團繼續持續經營能力的疑問。倘我們的結論為存在重大不確定性，則我們於核數師報告中須注意合併財務報表中的相關披露，或倘有關披露不充分，則須修改我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期已獲得的審核證據。然而，日後的事件或狀況可能導致貴集團停止持續經營。
- 評估合併財務報表的整體列報、架構及內容(包括披露)，以及合併財務報表是否以實現公允列報的方式陳述相關交易及事件。
- 獲得與貴集團內部的實體或業務活動的財務資料有關的足夠而適當的審計證據，以表述對合併財務報表的意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們仍對我們的審計意見負全責。

我們與審計委員會就(其中包括)審計的計劃範圍及時間以及重大審計發現(包括我們於審計中發現的內部控制的任何重大缺陷)進行溝通。

我們亦向審計委員會提供聲明，即我們已遵守與獨立性有關的相關道德規定及就可能對我們的獨立性造成影響的所有關係及其他事項以及(倘適用)相關保障與彼等溝通。

透過與審計委員會溝通的事項，我們確定該等事項於本期間合併財務報表的審計中乃屬最重要，因此乃屬關鍵審計事項。除非法律或法規禁止有關事項的公開披露或倘在極為罕見的情況下我們確定某事項不應於我們的報告中傳達(因為如此行事的不利後果按合理預期將超過有關傳達的公共利益)，我們會在核數師報告中描述該等事項。

與本獨立核數師報告產生的審計有關的項目合作夥伴為梁成傑。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2019年3月21日

合併損益及綜合收益表

截至2018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	2018年	2017年
經營收入		722,126	1,232,296
收入	5	599,286	1,151,794
其他收入	6	122,840	80,502
營業費用		(853,240)	(665,085)
銷售成本	7	(444,842)	(391,246)
銷售及管理費用	7	(137,585)	(125,764)
財務成本	8	(149,708)	(99,145)
其他開支	6	(121,105)	(48,930)
經營(虧損)/溢利		(131,114)	567,211
分佔合營公司及聯營公司的虧損	4	(14,954)	(4,395)
除稅前(虧損)/溢利		(146,068)	562,816
所得稅	9	268,320	(143,452)
年內溢利		122,252	419,364
其他綜合虧損			
<i>其他綜合虧損以後期間重分類為損益：</i>			
可供出售金融資產淨虧損	14	—	(951)
外幣報表之折算差額		(264)	—
其他綜合收益對所得稅的影響	9	—	238
年內其他綜合虧損，扣除稅項		(264)	(713)
年內綜合收益總額，扣除稅項		121,988	418,651

合併損益及綜合收益表

截至2018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	2018年	2017年
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人	11	83,893	335,614
非控股權益		38,359	83,750
		122,252	419,364
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司權益擁有人		83,629	334,901
非控股權益		38,359	83,750
		121,988	418,651
母公司普通股權持有人應佔每股溢利(每股人民幣)：			
年內每股基本及攤薄溢利	12	0.0086	0.0345

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

合併財務狀況表

於2018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	2018年	2017年
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資	4(a)	227,136	99,225
於聯營公司的投資	4(b)	7,426	—
攤餘成本計量的債務工具	13	2,364,966	1,295,146
可供出售金融資產	14	—	35,049
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	15	99,121	541,600
投資物業	16	1,315,244	—
物業、廠房及設備	17	15,312	11,923
預付土地租賃款項	18	2,238	2,395
遞延稅項資產	9	14,436	102,718
預付款項	20	—	200,000
其他資產		36,003	9,725
非流動資產總額		4,081,882	2,297,781
流動資產			
待售土地開發	19	880,008	1,296,166
預付款項	20	3,779	9,446
其他應收款項	21	790,273	894,517
應收賬款	22	1,542,251	1,275,816
攤餘成本計量的債務工具	13	847,613	790,000
其他資產		19,497	2,833
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	15	177,450	—
現金及銀行結餘	23	662,662	1,532,265
流動資產總額		4,923,533	5,801,043
資產總額		9,005,415	8,098,824
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	24	4,070,201	4,070,201
其他儲備	25	607,334	592,792
其他綜合虧損		(264)	(713)
累計虧損		(484,275)	(440,886)
非控股權益		4,192,996	4,221,394
		424,412	383,820
權益總額		4,617,408	4,605,214

合併財務狀況表

於2018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	2018年	2017年
非流動負債			
計息銀行借貸	27	2,357,192	298,938
其他負債		6,822	—
遞延稅項負債	9	42,690	22,733
非流動負債總額		2,406,704	321,671
流動負債			
計息銀行借貸	27	85,000	50,000
應付賬款	28	701,173	147,601
其他應付款項及應計款項	29	418,797	287,960
優先擔保票據	26	—	1,297,891
預收款項		11,754	1,040
土地開發產生的遞延收入	30	—	706,365
應付股息	10	54,637	—
當期所得稅負債	9	70,728	492,814
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	31	193,556	188,268
合同負債	30	445,658	—
流動負債總額		1,981,303	3,171,939
負債總額		4,388,007	3,493,610
權益及負債總額		9,005,415	8,098,824
流動資產淨額		2,942,230	2,629,104
資產總額減流動負債		7,024,112	4,926,885

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

左坤
非執行主席

劉賀強
行政總裁

合併權益變動表

截至2018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	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 換算儲備	可供出售 儲備	累計虧損	總計			
於2017年1月1日	24/25	4,110,841	579,270	—	—	(776,500)	3,913,611	364,256	4,277,867	
綜合收益總額		—	—	—	(713)	335,614	334,901	83,750	418,651	
少數股東減資		—	(10,733)	—	—	—	(10,733)	(64,186)	(74,919)	
合營公司股權變動的份額 (除其他綜合收益)		—	24,255	—	—	—	24,255	—	24,255	
本公司回購股份		(40,640)	—	—	—	—	(40,640)	—	(40,640)	
於2017年12月31日	24/25	4,070,201	592,792	—	(713)	(440,886)	4,221,394	383,820	4,605,214	
採納國際財務報告準則 第9號影響		—	—	—	713	(34,073)	(33,360)	(2,576)	(35,936)	
於2018年1月1日		4,070,201	592,792	—	—	(474,959)	4,188,034	381,244	4,569,278	
綜合收益總額		—	—	(264)	—	83,893	83,629	38,359	121,988	
非控股權益資本注入		—	101	—	—	—	101	4809	4,910	
合營公司股權變動的份額 (除其他綜合收益)		—	14,441	—	—	—	14,441	—	14,441	
股息		—	—	—	—	(93,209)	(93,209)	—	(93,209)	
於2018年12月31日	24/25	4,070,201	607,334	(264)	—	(484,275)	4,192,996	424,412	4,617,408	

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

合併現金流量表

截至2018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	2018年	2017年
經營活動現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		(146,068)	562,816
經調整：			
信用損失	6	13,456	—
其他應收款項核銷	6	—	38,679
物業、廠房及設備折舊	17	1,821	1,486
預付土地租賃款項攤銷	18	157	157
無形資產攤銷		309	321
處置物業、廠房及設備虧損/(收益)		1	(476)
投資物業公允價值收益淨額	6	(76,009)	—
金融工具引起的收益淨額	6	(11,215)	(27,448)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債利息開支	8	12,378	8,741
分佔合營公司及聯營公司的虧損	4	14,954	4,395
以攤餘成本計算的債務工具利息收入	5	(276,482)	(241,127)
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	5	(23,238)	(14,646)
銀行存款利息收入	6	(20,610)	(35,105)
銀行及其他借貸利息開支	8	110,340	15,410
優先擔保票據利息費用	8	26,990	74,994
匯兌虧損	6	105,041	9,615
營運資本變化前經營(虧損)/溢利		(268,175)	397,812
待售土地開發減少		416,158	268,240
存貨減少		—	3,273
預付款項減少/(增加)		665	(2,148)
其他應收款項及其他資產減少		18,406	144,509
應收賬款增加		(282,013)	(1,213,408)
剝離資產預收款項減少		—	(538,975)
預收款項增加		8,656	1,040
土地開發產生的遞延收入(減少)/增加		(706,365)	353,571
合同負債增加		445,658	—
應付賬款及其他應付款項(減少)/增加		(441,049)	32,612
已付所得稅		(808,059)	(553,474)
		(45,062)	(68,279)
經營活動現金流出淨額		(853,121)	(621,753)

合併現金流量表

截至2018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	2018年	2017年
投資活動現金流量			
購置／興建物業、廠房及設備	17	(4,728)	(4,627)
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	26
收購附屬公司現金流入淨額		83,971	—
於合營公司及聯營公司的投資		(136,114)	(30,068)
可供出售金融資產的投資		—	(4,000)
攤餘成本計量的債務工具的投資淨額		(1,112,726)	(17,869)
已收攤餘成本計量的債務工具之利息		324,391	241,988
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之贖回		304,600	273,164
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		23,238	14,646
已收銀行存款利息		20,610	35,105
理財產品收益		12,131	24,542
股權收購預付款項		—	(200,000)
投資活動現金(流出)／流入淨額		(484,627)	332,907
融資活動現金流量			
非控股權益增資所得款項		4,910	—
本公司回購股份的現金付款		—	(40,640)
銀行及其他借貸所得款項		2,747,590	71,600
償還銀行及其他借貸		(812,690)	(517,184)
償還優先擔保票據		(1,300,000)	—
綜合結構化實體其他權益持有人所得款項		—	70,000
循環貸款融資費用		—	(4,230)
已付股息		(43,526)	—
已付利息		(130,306)	(95,482)
融資活動現金流入／(流出)淨額		465,978	(515,936)
現金及現金等價物的減少淨額		(871,770)	(804,782)
匯率變化對現金及現金等價物的影響		2,167	(12,350)
年初的現金及現金等價物		1,532,265	2,349,397
年終的現金及現金等價物	23	662,662	1,532,265

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。



財務報表附註

截至2018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)

1. 公司及集團資料

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)於2006年1月4日於英屬維京群島(「英屬維京群島」)註冊成立。經過一系列重組後，本公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹方式在香港聯合交易所有限公司(「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日本公司自願從新交所摘牌。

本公司及其附屬公司(「本集團」)為中國內地的新城鎮開發商，主要在中國的大型城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其活動包括總體規劃設計、動遷安置現有居民和企業、平整和預備土地和安裝基建。自國開金融有限責任公司(「國開金融」)自2014年入主成為公司控股股東後，本公司進一步優化了業務模式，由單一的土地開發，伸延至在全國範圍內打造城镇化產品，包括投資、開發、運營等。本集團聚焦長三角、京津冀等全國核心經濟區域，繼續擴大及豐富城镇化固定收益投資組合。

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

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

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

本公司董事(「董事」)認為，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%。

附屬公司

附屬公司的主要業務於下文附註3披露。

2.1 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(「人民幣」)呈列，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2018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起計入合併財務報表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止為止。

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。

財務報表附註

截至2018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)

2.1 編製準則 (續)

(a) 合併基準 (續)

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。

2.2 會計政策及披露的變動

經修訂準則及詮釋

本集團首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。採納該等新會計準則所引致變動的性質及影響載於下文。於2018年首次應用多項其他修訂及詮釋，惟對本集團的合併財務報表並無影響。

國際財務報告準則第15號自客戶合約產生的收入

國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第11號建築合約、國際會計準則第18號收入及相關詮釋，且(除少數例外情況外)其應用於自客戶合約產生的所有收入，國際財務報告準則第15號建立一個五步驟模式，以入賬處理自客戶合約產生的收入，並規定收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額確認。

國際財務報告準則第15號要求實體於對其客戶合約應用該模式之各步驟時，經考慮所有相關事實及情況後作出判斷。該項準則亦訂明獲取合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本的會計處理。此外，該項準則規定須披露更廣泛資料。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第15號，初始應用日期為2018年1月1日。根據此方法，該項準則適用於初始應用日期的所有合約或僅適用於當日尚未完成的合約。本集團選擇將該項準則應用於2018年1月1日尚未完成的合約。

首次採用國際財務報告準則第15號的累積影響確認為對初始應用日期的期初保留盈利餘額的調整。因此，比較資料不會被重述，而繼續以國際會計準則第11號、國際會計準則第18號及相關詮釋呈報。

2.2 會計政策及披露的變動(續)

經修訂準則及詮釋(續)

國際財務報告準則第15號自客戶合約產生的收入(續)

下文載列於2018年1月1日因採納國際財務報告準則第15號而對各財務報表之單行項目造成影響之金額：

	附註	增加／(減少)
負債		
合約負債	(i)	706,365
土地開發產生的遞延收入	(i)	(706,365)
負債總額		—

以下載列因採納國際財務報告準則第15號而對2018年12月31日各財務報表單行項目產生影響的金額。採納國際財務報告準則第15號對截至2018年12月31日止年度的合併損益及其他綜合收益表或本集團的經營、投資及融資現金流量並無影響。第一欄顯示根據國際財務報告準則第15號入賬的金額，第二欄顯示倘若並無採納國際財務報告準則第15號時入賬的金額：

於2018年12月31日的合併財務狀況表：

	附註	根據以下準則編製的金額		
		國際財務報告 準則第15號	前國際財務 報告準則	增加／(減少)
合約負債	(i), (ii)	445,658	—	445,658
土地開發產生的遞延收入	(i)	—	442,522	(442,522)
預收款項	(ii)	—	3,136	(3,136)
負債總額		445,658	445,658	—

於2018年1月1日的調整性質以及於2018年12月31日的財務狀況表出現顯著變動的原因如下：

(i) 預收土地開發代價

於採納國際財務報告準則第15號前，因出售本集團所開發的地塊而已收或應收自土地部門的金額中未確認為收入的部分確認為土地開發產生的遞延收入，原因是已售土地的公共配套設施的開發仍在進行過程中。除非本集團不能完成開發工程，否則已收或應收金額為不可退回。

財務報表附註

截至2018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)

2.2 會計政策及披露的變動 (續)

經修訂準則及詮釋 (續)

國際財務報告準則第15號自客戶合約產生的收入 (續)

(i) 預收土地開發代價 (續)

於採納國際財務報告準則第15號後，土地開發產生的遞延收入重新分類為合約負債。因此，本集團於2018年1月1日將土地開發產生的遞延收入人民幣7.06億元重新分類為合約負債。

於2018年12月31日，採納國際財務報告準則第15號導致土地開發產生的遞延收入減少人民幣4.43億元，合約負債增加人民幣4.43億元。

(ii) 預收物業管理客戶代價

於本年度投資物業建成後，本集團自投資物業開始營運以來開始提供物業管理服務。

於採納國際財務報告準則第15號前，本集團將預收客戶代價確認為預收款項。根據國際財務報告準則第15號，該金額分類為合約負債。因此，於2018年12月31日，根據國際財務報告準則第15號，就出售物業管理服務而預收客戶代價而言，人民幣313.6萬元由預收款項重新分類為合約負債。

國際財務報告準則第9號金融工具

本集團於生效日期(即2018年1月1日)採納國際財務報告準則第9號金融工具。國際財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量，對金融工具進行會計處理的三個方面：分類及計量；減值及對沖會計結合在一起。

本集團已於2018年1月1日根據適用的期初股本結餘確認過渡調整。因此，比較資料未經重述，並將繼續根據國際會計準則第39號呈報。

採納國際財務報告準則第9號之影響

國際財務報告準則第9號之分類及計量要求，已於截至初始應用日期(即2018年1月1日)以追溯方式採納。然而，本集團已選擇運用選擇權以不重列可供比較資料。因此，2017年的數字乃按國際會計準則第39號呈列及計量。下表呈列於2018年1月1日本集團金融資產及金融負債按國際會計準則第39號之原本計量分類，以及按國際財務報告準則第9號之新計量分類：

財務報表附註

截至2018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)

2.2 會計政策及披露的變動 (續)

經修訂準則及詮釋 (續)

國際財務報告準則第9號金融工具 (續)

採納國際財務報告準則第9號之影響 (續)

人民幣千元

2018年1月1日	國際會計準則第39號計量		國際財務報告準則第9號			
	分類	數值	重分類	重新計量 — 預期信用損失	分類	數值
金融資產						
可供出售金融資產	AFS	35,049	(35,049)	—	不適用	—
調整至：以公允價值計量 且其變動計入當期損益 的金融資產						
		—	(35,049)	—		
以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融 資產						
	FVPL	541,600	35,049	—	FVPL	576,649
從：可供出售金融資產						
		—	35,049	—		
以攤餘成本計量的債務						
工具	L&R	2,085,146	—	(20,851)	AC	2,064,295
應收賬款	L&R	1,275,816	—	(12,758)	AC	1,263,058
其他應收款項	L&R	894,517	—	(8,945)	AC	885,572
現金及現金等價物	L&R	1,532,265	—	—	AC	1,532,265
非金融資產						
遞延稅項資產		102,718		6,618		109,336
資產總額						
		6,467,111		(35,936)		6,431,175

附註： AFS 可供出售金融資產
FVPL 以公允價值計量且其變動計入當期損益
L&R 貸款及應收款項類投資
AC 以攤餘成本計量

財務報表附註

截至2018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)

2.2 會計政策及披露的變動(續)

經修訂準則及詮釋(續)

國際財務報告準則第9號金融工具(續)

採納國際財務報告準則第9號之影響(續)

(a) 分類及計量

根據國際財務報告準則第9號，債務工具其後按公允價值計入損益、攤餘成本計量，或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。分類乃基於兩項標準：本集團管理資產的業務模式；及工具的合約現金流量是否代表僅為支付本金及尚未償還本金的利息。

本集團的業務模式評估乃於初始應用日期(即2018年1月1日)進行，且其後追溯應用於並未於2018年1月1日前終止確認的金融資產。債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初始確認資產時的事實及情況進行評估。

國際財務報告準則第9號的分類及計量要求對本集團並無重大影響。本集團繼續以公允價值計量過往根據國際會計準則第39號以公允價值持有的所有金融資產。本集團金融資產的分類變動如下：

- 過往分類為貸款及應收款項乃以收取合同現金流量而持有，現金流量僅為支付本金及利息。目前該等被分類及計量為按攤餘成本計量的債務工具。
- 除於附屬公司及聯營公司之投資外，債務工具及股權工具乃為產生短期溢利而收購。因此，該等工具符合持作交易的條件，並須以公允價值計量且其變動計入當期損益的方式計量。過往非上市公司權益投資分類為可供出售金融資產，在其他綜合收益中列賬的收益及虧損現已分類並透過損益以公允價值計量，此將增加記入損益的波幅。與該等權益股份有關的可供出售儲備人民幣71.3萬元過往呈列為累計其他綜合收益，已於2018年1月1日重新分類至累計虧損。於過往期間，概無就該等投資於損益確認減值虧損。
- 國際財務報告準則第9號項下之金融負債分類，與國際會計準則第39號項下之分類大致相同。國際財務報告第9號對負債進行分類的主要影響歸與信用風險變化引起的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債產生收益或損失的要素有關。國際財務報告準則第9號要求，在其他綜合收益中確認的該種因素，除非這種處理造成或擴大了收益或虧損的會計計量不匹配，在這種情況下，該負債的所有收益和損失(包括信用風險變化的影響)都應該以損益的形式呈現。因此，其仍以公允價值計量。
- 金融負債及非金融主合約內嵌入的衍生工具之會計處理，與國際會計準則第39號所要求者並無變動。因此，此要求對本集團並無影響。

2.2 會計政策及披露的變動(續)

經修訂準則及詮釋(續)

國際財務報告準則第9號金融工具(續)

採納國際財務報告準則第9號之影響(續)

(b) 減值

由於前瞻性的預期信用損失(「預期信用損失」)模型取代國際會計準則第39號的已產生虧損方法，故採納國際財務報告準則第9號從根本上改變本集團就金融資產減值虧損的會計處理方法。國際財務報告準則第9號要求本集團確認所有非以公允價值透過損益及合約資產持有的債務工具的預期信用損失撥備。此增加減值撥備，並於首次採用時增加累計虧損。

以下載列根據國際會計準則第39號的期末減值撥備與根據國際財務報告準則第9號釐定的期初虧損撥備的對賬：

減值撥備	於2017年12月31日	重新計量 — 預期信用損失	於2018年1月1日根據
	根據國際會計準則 第39號的減值撥備		國際財務報告準則 第9號的預期信用損失
按攤餘成本計量的債務工具	—	20,851	20,851
應收賬款	—	12,758	12,758
其他應收款項	—	8,945	8,945
	—	42,554	42,554

(c) 對沖會計處理

本集團並無採納國際會計準則第39號項下之對沖會計處理，亦將不會應用國際財務報告準則第9號項下之對沖會計處理。

金融資產

本集團並無撤銷初始應用日期，或對初始應用日期作出任何新指定，以符合本集團金融工具之特徵，以及其管理方法。由於計量分類有所變動，國際財務報告準則第9號導致本集團可供出售金融工具之賬面值出現變動。其他於國際會計準則第39號項下被分類為公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，於國際財務報告準則第9號項下依然被分類為公允價值計量且其變動計入當期損益。所有被分類為貸款及應收款項及以攤餘成本計量的金融資產，將繼續按此方法處理。

此外，應用國際財務報告準則第9號項下之預期信用損失模式，影響本集團攤餘成本金融資產之賬面價值。已就本集團按攤餘成本計量的債務工具、應收賬款及其他應收款項分別計提了人民幣2,085.1萬元、人民幣1,275.8萬元、人民幣894.5萬元之預期信用損失撥備，而於國際會計準則第39號項下並無錄得減值。

金融負債

本集團並無撤銷初始應用日期，或對初始應用日期作出任何新指定，以符合本集團金融工具之特徵以及其管理方法。國際財務報告準則第9號並無導致本集團金融負債之賬面值出現重大變動。

財務報表附註

截至2018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)

2.2 會計政策及披露的變動(續)

國際會計準則第40號的修訂轉換投資物業

該等修訂澄清實體應將物業(包括建設中或發展中物業)轉入至或轉出自投資物業的時間。該等修訂指明，物業用途變動於物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據證明用途發生變動時產生。單憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。該等修訂對本集團的合併財務報表並無任何影響。

國際財務報告準則第2號的修訂以股份為基礎的支付交易之分類與計量

國際會計準則理事會發佈的對國際財務報告準則第2號 — 股份支付的修訂主要針對三個方面：可行權條件對以現金結算的股份支付交易的計量之影響；具有以淨額結算代扣代繳義務特徵的股份支付交易之分類；以及當對股份支付交易條款與條件修改使交易分類從現金結算改為以權益結算時之會計處理。實行該修訂時，實體毋須重述以前期間財務報告信息。當選擇採用全部三項修訂並滿足其他相關標準時，實體可採用追溯調整法。由於本集團並無以股份為基礎的支付交易，故該等修訂對本集團的合併財務報表並無任何影響。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號外幣交易及預付代價

詮釋澄清在終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初始確定相關資產、費用或收入(或其中部分)採用的即期匯率，交易日期為實體初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多次支付或收取預付款項，實體則必須釐定各項支付或收取預付代價的交易日期。由於本集團目前慣例與詮釋一致，故對其合併財務報表並無重大影響。

國際財務報告準則第4號的修訂採用國際財務報告準則第4號保險合約同時一併應用國際財務報告準則第9號金融工具

在實施取代國際財務報告準則第4號的國際財務報告準則第17號保險合約之前，該等修訂處理實施金融工具新準則國際財務報告準則第9號引發的疑慮。該等修訂為實體發行保險合約引進兩種選擇：暫時豁免應用國際財務報告準則第9號及覆蓋法。該等修訂與本集團無關。

國際會計準則第28號的修訂於聯營公司及合營公司的投資 — 澄清以公允價值且其變動計入當期損益計量被投資方為按各項投資為基礎作出的選擇

該等修訂澄清，屬風險投資機構的實體或其他符合資格的實體可以在初步確認投資時以各項投資為基礎，選擇將其於聯營公司及合營公司的投資以公允價值且其變動計入當期損益計量。倘本身並非投資實體的實體於作為投資實體的聯營公司或合營公司擁有權益，則可在採用權益法核算時選擇保留以公允價值計量該投資實體的聯營公司或合營公司對該投資實體的聯營公司或合營公司於附屬公司的權益。該選擇於(a)初步確認投資實體的聯營公司或合營公司之日；(b)聯營公司或合營公司成為投資實體時；及(c)投資實體的聯營公司或合營公司首次成為母公司時(以較遲者為準)，就各投資實體的聯營公司或合營公司獨立作出。該等修訂對本集團的合併財務報表並無重大影響。

2.2 會計政策及披露的變動 (續)

國際財務報告準則第1號的修訂首次採納國際財務報告準則 — 刪除首次採納者的短期豁免

國際財務報告準則第1號E3-E7段所述的短期豁免因已達到其預期目的而予以刪除。該等修訂對本集團的合併財務報表並無任何影響。

2.3 重大會計判斷、估計及假設

編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等估計及假設影響在報告期末的收入、開支、資產及負債的申報金額以及或有負債的披露。然而，該等假設及估計的不確定因素可導致可能需要對於未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的後果。

判斷

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

(i) 土地開發服務

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

儘管本集團有權從地方政府收取土地銷售所得的一部分所得款項，但所得款項按可變代價入賬，惟須受到限制，直至當與可變代價相關的不確定性於其後解除時確認的累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回時為止，即直至相關土地被出售為止。土地基建應佔收入乃根據具體建設工程(拆除、重遷及土地清理工程)已完成的部分及於出售相關土地時於一段時間內確認。公共配套設施應佔收入則根據公共配套設施已完成的部分及於出售相關土地時於一段時間內確認。

財務報表附註

截至2018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)

2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

判斷 (續)

(ii) 投資物業與自用物業之間的分類

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

(iii) 對結構性實體的控制

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

估計及假設

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

(i) 待售土地開發的賬面值

本集團的待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列值。

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

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

根據附註5所述的新合作協議，管理層於2018年修訂了總開支預算，金額為人民幣1,040百萬元，包括東區的土地基建及公共配套設施，從而令單位成本出現大幅下降，與預期總收入下降相一致。經修訂的預算成本將在土地基建及公共配套設施的剩餘地塊之間進行分配。



2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

(ii) 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產乃按可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，以未來可能實現的將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利為限。遞延稅項負債乃按應課稅暫時性差額確認。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。當本集團相關公司日後的實際或預期稅務狀況與原來估計有所不同時，該等差額將會影響該估計有所變動期間內的遞延稅項資產及負債以及所得稅開支的確認。根據附註5所述的新合作協議，管理層重新評估了土地開發的稅項撥備，詳情請參閱附註9。

(iii) 預期信用損失撥備

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

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信用損失之間的關聯需要重大估計。預期信用損失金額對情況及預測經濟狀況變化具有敏感度。本集團的歷史信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦未必代表客戶未來的實際違約。有關本集團按攤餘成本計量的債務工具、貿易應收款項及其他應收款項預期信用損失的資料披露於財務報表附註13、22及21。

(iv) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值

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

物業、廠房及設備項目的賬面值乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能不可根據附註24所披露的會計政策收回時作出減值檢討。物業、廠房及設備項目的可收回金額乃按其公允價值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。

財務報表附註

截至2018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)

2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

(v) 金融工具的公允價值計量

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

(vi) 投資物業公允價值的估計

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

有關2018年投資物業公允價值變動的詳情，請參閱附註16。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

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

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

釐定共同控制時考慮的因素與釐定對附屬公司的控制權時類似。

本集團於其聯營公司及合營公司的投資乃以權益法入賬。

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

於聯營公司及合營公司的投資 (續)

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

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

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

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

流動與非流動分類

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

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

所有其他資產分類為非流動。

負債在符合以下各項時分類為流動：

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

本集團將所有其他負債分類為非流動。

遞延稅項資產及負債分類為非流動資產及負債。

財務報表附註

截至2018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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量金融工具，如以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、投資物業，以及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。金融工具的公允價值於附註38披露。

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

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

主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。

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

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

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

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

- 第一層 — 相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)
- 第二層 — 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得
- 第三層 — 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

就於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

就公允價值披露而言，本集團按資產或負債的性質、特點及風險以及上述的公允價值等級釐定資產及負債的類別。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策)

初始確認及計量

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

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

為使金融資產按攤餘成本或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(SPPI)的現金流量。該評估參考SPPI測試，並按單個工具層面進行。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

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

隨後計量

就隨後計量而言，金融資產被劃分為四類：

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

財務報表附註

截至2018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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策)(續)

隨後計量(續)

(a) 按攤餘成本列賬的金融資產(債務工具)

該分類與本集團最為相關。倘同時滿足以下兩個條件，本集團按攤餘成本計量金融資產：

- 金融資產為於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

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

本集團按攤餘成本列賬的金融資產包括按攤餘成本計量的債務工具、貿易應收款項及其他應收款項。有關按攤餘成本計量的債務工具的更多資料，請參閱附註13、22及21。

(b) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(債務工具)

倘同時滿足以下兩個條件，本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量債務工具：

- 金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

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

本集團並無此類以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具。

(c) 指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(權益工具)

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

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

本集團並無此類以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策)(續)

隨後計量(續)

(d) 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括持作交易的金融資產、於初始確認時指定以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產或強制要求按公允價值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作交易。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均以公允價值計量且其變動計入當期損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤餘成本或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益。

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

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

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

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

金融資產(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策)

金融資產於初步確認時乃分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資、可供出售金融資產或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(按適用者)。所有金融資產乃初步按公允價值加(倘金融資產並非以公允價值且其變動計入當期損益計量入賬)收購金融資產產生之交易成本確認。

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

財務報表附註

截至2018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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策)(續)

就後續計量而言，金融資產分為以下四類：

- 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產
- 貸款及應收款項
- 持至到期投資
- 可供出售金融投資

(a) 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資產包括持作交易金融資產及於初步確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。倘金融資產乃收購作於近期出售或購買，則會被分類為持作交易。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦會被分類為持作交易，除非其乃指定作國際會計準則第39號所定義之實際對沖工具。以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產乃按公允價值於財務狀況表內列賬，而公允價值變動淨額乃於損益及其他綜合收益表內呈列為其他收入。

主合約內嵌入的衍生工具乃作為獨立衍生工具入賬，並按公允價值入賬(倘其經濟特性及風險與主合約並不密切相關及該等主合約並非持作交易或被指定為透過損益按公允價值列賬)。該等嵌入式衍生工具乃按公允價值計量，而公允價值變動乃於損益內確認。重新評估僅於需要作出大幅修訂現金流量的合約條款變動或重新分類以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時方會進行。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等金融資產其後以實際利率法按攤餘成本減任何減值列賬。攤餘成本於考慮任何收購折讓或溢價以及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷及減值產生的虧損於損益及其他綜合收益表予以確認。

該類別通常適用於貸款及應收款項、應收賬款及其他應收款項。有關貸款及應收款項的更多詳情，請參閱附註13、22及21。

(c) 持至到期投資

當本集團有正面意圖及能力將其持至到期時，擁有固定或可釐定款項及固定到期日的非衍生金融資產乃分類為持至到期。初步計量後，持至到期投資乃使用實際利率法按攤餘成本扣除減值計量。攤餘成本乃經考慮任何收購折讓或溢價及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷及來自減值的虧損乃於損益及其他綜合收益表內確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產 (於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策) (續)

(d) 可供出售金融投資

可供出售金融投資包括股權及債務證券。分類為可供出售的股權投資為並非分類為持作交易或指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產者。此類別的債務證券為擬無限期持有及可能因應流動資金需要或因應市場狀況變動而出售者。

於初步計量後，可供出售金融投資其後按公允價值計量，其未變現收益或虧損乃確認為其他綜合收益並於可供出售金融投資儲備中入賬，直至投資被終止確認，屆時累計收益或虧損乃於其他經營收入內確認，或投資於於累計虧損自可供出售金融投資儲備重新分類至損益及其他綜合收益表的財務成本時釐定為減值。持有可供出售金融投資所賺取的利息乃使用實際利率法呈報為利息收入。

本集團評估其於近期出售可供出售金融資產的能力及意圖是否仍然適用。當在罕有的情況下本集團因不活躍市場未能交易該等金融資產，本集團可能會選擇重新分類該等金融資產 (倘管理層有能力及意圖於可見未來持有該等金融資產或持有至到期日)。

就自可供出售類別重新分類的金融資產而言，重新分類當日公允價值的賬面值成為其新攤餘成本，而任何過往就該項資產於權益賬內確認的收益或虧損乃使用實際利率法於該投資的剩餘年內攤銷至損益賬。新攤餘成本與到期金額的任何差額亦使用實際利率法於該資產的剩餘年內攤銷。倘資產其後被釐定為減值，則於權益賬內入賬的金額會被重新分類至損益內。

終止確認金融資產 (自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策)

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

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

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

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

財務報表附註

截至2018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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策)

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

一般方法

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

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

就以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具而言，本集團應用低信貸風險簡化。於各報告日期，本集團使用毋須過多成本及努力即可獲得的所有合理及支持性資料評估債務工具是否被認為具有低信貸風險。於作出估計時，本集團重新評估債務工具的內部信貸評級。此外，本集團認為，當合約付款逾期30天以上時，信貸風險顯著增加。

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

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

- 第一階段 — 信貸風險自初次確認以來沒有顯著增加的金融工具，其減值撥備按相當於12個月預期信用損失計算。
- 第二階段 — 自初次確認以來信用風險已顯著增加但並非發生信貸減值的金融資產的金融工具，其減值虧損按全期預期信用損失的金額計算。
- 第三階段 — 在報告日期已發生信貸減值的金融資產(但並非購入或原生的信貸減值的金融資產)，其減值虧損按全期預期信用損失的金額計算。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策)(續)

簡化方法

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

金融資產減值(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策)

本集團於各報告期間結束時評估是否有任何客觀證據顯示金融資產或一組金融資產已經減值。倘因於初步確認資產後發生一項或以上事件(已發生「虧損事件」)且虧損事件對可以可靠地估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量有影響時，則被視為減值。減值證據可能包括債務人或一組債務人正面臨重大財務困難、拖欠或違反利息或本金付款、彼等將有可能破產或進行其他財務重組及有客觀數據顯示估計未來現金流量有可以計量的減少，如與違約有關的拖欠或經濟狀況的變動。

(a) 按攤餘成本列賬的金融資產

對於按攤餘成本列賬的金融資產，本集團會首先評估金額重大之個別金融資產有否個別出現客觀之減值證據，並整體評估金額不重大之個別金融資產。若本集團確定被個別評估之金融資產並不存在減值(不論是否重大)之客觀證據，則會將該資產包含於信貸風險特徵相似的金融資產組合當中，以作整體減值評估。被單獨作減值評估且減值虧損確認或將繼續確認的資產將不列入整體減值評估。

倘有客觀證據顯示已產生減值虧損，則虧損金額乃按資產賬面值及估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來預期信用損失)之間的差額計量。估計未來現金流量現值按金融資產原來實際利率折現。倘貸款有可變利率，計量任何減值虧損的折現率為當期實際利率。

資產賬面值將使用撥備賬予以削減，而虧損將於損益內確認。利息收入繼續按已削減賬面值，並使用用於計量減值虧損而貼現未來現金流量之利率累計。利息收入於損益及其他綜合收益表中列賬。貸款連同任何有關撥備乃於未來收回無實際可能及所有抵押品已全部變現或已轉讓予本集團時撤銷。倘於其後年度，估計減值虧損的金額因於確認減值後發生的事件有所增加或減少，過往確認的減值虧損乃透過調整撥備賬增加或減少。倘其後收回撤銷，則收回乃計入損益及其他綜合收益表內。

財務報表附註

截至2018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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策)(續)

(b) 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告日期評估是否有客觀證據顯示投資或一組投資已經減值。

就分類為可供出售的股權投資而言，客觀證據將包括投資的公允價值大幅或長期低於其成本。「重大」須就投資的原來成本作出評估，而「長期」乃按公允價值低於其原來成本的期間評估。當有減值證據時，累計虧損(按收購成本及當期公允價值的差額減去過往就該投資於損益及其他綜合收益表內確認的任何減值虧損計量)乃自其他綜合收益移除，並於損益及其他綜合收益表內確認。股權投資減值虧損並不會透過損益撥回，其於減值後的公允價值增加乃於其他綜合收益確認。

就分類為可供出售的債務工具而言，減值乃以按攤餘成本列賬的金融資產相同的準則評估。然而，就減值入賬的金額為按攤餘成本與當期公允價值的差額減去過往就該投資於損益及其他綜合收益表內確認的任何減值虧損計量的累計虧損。

日後利息收入繼續按資產已削減賬面值，使用用於計量減值虧損而貼現未來現金流量之利率累計。利息收入列作金融收入的一部份。倘在後續年度債務工具的公允價值增加，且增加部份可能在客觀上與減值虧損在損益及其他綜合收益表確認後發生的事項有關，則減值虧損透過損益及其他綜合收益表撥回。

金融負債(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策)

初始確認及計量

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

隨後計量

金融負債的計量取決於其分類，如下文所述：

(a) 按攤餘成本列賬的金融負債(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策)

攤餘成本計量的金融負債包括應付賬款、優先擔保票據及計息貸款及借貸，其後以實際利率法按攤餘成本計量，惟在折現的影響不重大時，則按成本列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策)(續)

隨後計量(續)

(a) **按攤餘成本列賬的金融負債(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策)(續)**

攤餘成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益及其他綜合收益表中計入財務成本。

當負債被終止確認時，收益及虧損乃透過攤銷過程在損益賬內確認。

(b) **以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策)**

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

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

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

(c) **以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策)**

金融負債如以短期出售為目的而購買，則分類為持作交易。獨立的嵌入式衍生工具亦被分類為持作交易，惟被指定為有效對沖工具除外。持作交易用途的負債，其收益或虧損於損益確認。於損益確認的公允價值損益淨額不包括該等金融負債應計的任何利息。

首次確認時以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，於初步確認日期及僅在符合國際會計準則第39號的準則時獲指定。

財務報表附註

截至2018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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融負債 (自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號政策及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號政策)

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

物業、廠房及設備以及折舊

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

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

折舊以直線法計算，以於其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值(成本的10%)。就此而言，估計可使用年期如下：

樓宇	20年
傢具、裝置及設備	5年
汽車	5年

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

剩餘價值、可使用年期及折舊法於各報告期末進行檢討及預期調整(如適用)。

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

待售土地開發

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

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

個別待售土地開發項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

存貨

存貨主要指供應物及低價消費品，其乃按購買時的成本入賬。供應物的成本乃採用先進先出方式釐定。低價消費品乃於發出以供使用時支銷。

存貨乃按報告期末的成本與可變現淨值的較低者估值。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價，經減去估計開支及作出銷售所需的有關稅項。可變現淨值乃按合約價格或市價釐定。

個別存貨項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

現金及現金等價物

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

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

撥備

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

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

財務報表附註

截至2018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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值

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

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

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

經營租賃

資產擁有權的絕大部分回報及風險由出租人保留的租約乃入賬為經營租賃。當本集團為出租人時，本集團根據經營租賃出租的資產乃計入資產內，而根據經營租賃應收的租金乃按直線法於租賃期內計入損益賬內。產生的租金收入按直線法於租期內入賬，並因其經營性質之故於合併損益及其他綜合收益表列作收入。當本集團為承租人時，根據經營租賃應付的租金乃按直線基準於租賃期內於損益賬內扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬。預付土地租賃款項的其後計量如下：

- i) 投資物業以外的物業所產生的預付土地租賃款項(於採納國際會計準則第40號的修訂後)乃按直線法於租賃期內攤銷。興建物業期內的攤銷乃資本化為開發中物業的成本。於開始前及完成興建物業後期間的攤銷乃於損益賬內支銷。
- ii) 載於投資物業內的預付土地租賃款項(於採納國際會計準則第40號的修訂後)不予攤銷，因為其乃按公允價值列賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

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

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

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

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

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

收入確認

自客戶合約產生的收入(於2018年1月1日起適用)

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

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

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

財務報表附註

截至2018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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

待售土地開發收入 (根據國際會計準則第11號、國際會計準則第18號及國際財務報告準則第15號適用)

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

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

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

資產及基金管理費 (根據國際會計準則第18號及國際財務報告準則第15號適用)

資產及基金管理費按直線法於計劃期間內確認，因為客戶同時收取及消耗本集團所提供的利益。

物業管理收入 (根據國際會計準則第18號及國際財務報告準則第15號適用)

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

其他來源的收入

經營租賃收入

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

利息收入 (根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號適用)

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

股息收入 (根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號適用)

股息收入乃於股東收取付款權利獲訂立時(一般為股東批准股息之時)確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

合約結餘 (自2018年1月1日起適用)

合約資產

合約資產為就轉讓予客戶的貨品或服務而收取代價的權利。倘若本集團於客戶支付代價或付款到期之前向客戶轉讓貨品或服務而履約，則就有條件賺取的代價確認合約資產。

合約負債

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收入。

合約成本

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

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

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

借貸成本

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

借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。資本化利息乃使用本集團經調整與特定開發有關的借貸後的加權平均借貸成本計算得出。當借貸與特定開發有關，資本化的金額為就該等借貸產生的利息總額減去就其暫時性投資產生的任何投資收入。利息乃於開展開發工程時予以資本化，直至實際完成日期為止。倘開發活動遭長期干擾，則會中止財務成本的資本化。僅在準備作重新開發的資產所需的活動在進行時，利息亦就收購作特定重新開發的一組物業的採購成本予以資本化。

財務報表附註

截至2018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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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

股息

當股息獲董事及股東批准及作出宣派時，其會確認為負債。

僱員退休福利

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

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

以股份為基礎付款

本公司進行購股權計劃，以提供獎勵及回報予為本集團業務的成功作出貢獻的合資格參與者。本集團的僱員（包括主要行政人員）收取以股份為基礎付款形式的薪酬，而僱員則提供服務作為股權工具的代價（「以股權結算交易」）。

與僱員進行以股權結算交易的成本乃經參考其授出日期的公允價值計量。公允價值乃由本公司經估值師協助採用適當價格模型釐定。

以股權結算交易的成本乃於表現及／或服務條件達成期間（於相關僱員完全有權享有獎勵當日結束（「歸屬日期」））連同股權的相應增加確認。於各報告日期直至歸屬日期就以股權結算交易確認的累計開支反映歸屬期已屆滿的程度及本集團對將會最終歸屬的股權工具數目的最佳估計。期間於損益賬內扣除或計入的溢利或虧損指於該期期初及期終確認的累計開支變動。

財務報表附註

截至2018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)

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎付款 (續)

概不就最終並不歸屬的獎勵確認開支，惟歸屬以市場狀況為條件的獎勵除外，其會被視為歸屬，而不論是否達到市場狀況，惟所有其他表現條件須為已經達成。

當以股權結算的獎勵的條款被修訂時，所確認的最低開支為未經修訂的獎勵於授出日期的公允價值，惟須滿足獎勵的初始歸屬條款。額外開支會就任何修訂確認，若其會增加以股份為基礎付款的公允價值總額，或以其他方式對僱員有利(按於修訂日期計量)。

尚未行使購股權的攤薄效果作為額外股份攤薄反映於每股盈利的計算中(如適用)。

外幣換算

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

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

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

或有事項

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

政府補貼

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

2.5 已頒佈但尚未生效的準則

截至刊發本集團財務報表當日的已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋披露如下。本集團擬於該等新訂及經修訂準則及詮釋生效時採納該等準則及詮釋(如適用)。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號於2016年1月頒佈，該準則取代了國際會計準則第17號租賃、國際財務報告準則詮釋委員會頒佈的詮釋公告第4號*確定一項協議是否包含租賃*、常設詮釋委員會頒佈的詮釋公告第15號*經營租賃：激勵措施*及常設詮釋委員會頒佈的詮釋公告第27號*評價涉及租賃法律形式的交易的實質*。國際財務報告準則第16號闡述了對租賃的確認、計量、呈報及披露的原則，要求承租人以類似於國際會計準則第17號下的融資租賃會計處理方法，採用單一表內模型對所有租賃進行會計處理。該準則包含兩項對於承租人租賃確認的選擇性豁免，分別為「低價值」資產(如個人電腦)的租賃和短期租賃(即租期小於或等於12個月的租賃)。在租賃開始日，承租人確認該合同是一項支付租賃費的負債(即租賃負債)和代表在租賃期限內有使用權的資產(即使用權資產)。承租人必須分別確認租賃負債的利息開支和使用權資產的折舊開支。

該準則要求在某些事件發生時，承租人需要重新計量租賃負債，例如租賃條款的修改或者源於確定未來租賃付款額的指數或利率的變換產生的該付款額變動。承租人通常將租賃負債的重新計量金額確認為對使用權資產的調整。

與國際會計準則第17號中的現行會計處理相比，國際財務報告準則第16號下出租人會計處理基本上沒有變化。出租人依舊採用與國際會計準則第17號相同的分類原則將所有租賃分為兩類：經營租賃和融資租賃。

國際財務報告準則第16號(將自2019年1月1日或之後開始的年度期間生效)與國際會計準則第17號相比，要求承租人及出租人對租賃作出更加詳盡的披露。

財務報表附註

截至2018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)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

國際財務報告準則第16號租賃 (續)

承租人可以選擇採用全面追溯法或追溯調整法來應用該準則。本集團將於2019年1月1日起採納國際財務報告準則第16號。本集團計劃採納國際財務報告準則第16號的過渡條文，以將初始採納的累計影響確認為對於2019年1月1日保留盈餘期初餘額的調整，並不會呈列比較數字。此外，本集團計劃將新規定應用於先前根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號詮釋確定為租賃的合約，並按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，並使用本集團於首次應用日期的增量借貸利率貼現。使用權資產將按租賃負債的金額計量，並按緊接首次應用日期前在財務狀況表中確認的與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。因此，本集團不會將該準則應用於先前未應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號詮釋識別為包含租賃的合約。

本集團將選擇對租期在截至首次應用日期止12個月內屆滿的租賃合約及相關資產屬於低價值的租賃合約使用該準則所建議的豁免。本集團擁有被認為屬低價值的若干辦公設備(如綠植及汽車)的租賃。

如財務報表附註34所述，於2018年12月31日，本集團就租賃物業的經營租賃承擔總額為人民幣2,095萬元。本集團預期，與當前的會計政策相比，採納國際財務報告準則第16號將不會對本集團的業績產生任何重大影響，但預期該等租賃承擔的若干部分將須予財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債。

國際財務報告準則第17號保險合約

於2017年5月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第17號保險合約(國際財務報告準則第17號)，一項全面涵蓋確認及計量、呈列及披露的保險合約新會計準則。國際財務報告準則第17號一旦生效，將取代於2004年頒佈的國際財務報告準則第4號保險合約(國際財務報告準則第4號)。國際財務報告準則第17號適用於各類保險合約(即人壽、非人壽、直接保險及再保險)以及若干擔保及具備酌情參與特性的金融工具，不論發行實體的類別。

少數範圍例外情況將會適用。國際財務報告準則第17號的整體目標是為保險合約提供對保險公司更實用及一致的會計模式。其與國際財務報告準則第4號的規定相反，第4號廢除了過往地方會計政策。國際財務報告準則第17號為保險合約提供一套全面模式，涵蓋所有相關會計方面。國際財務報告準則第17號的核心為一般模式，由以下兩項進行補充：

- 特別應用於具備直接參與特性(各種計費法)的合約
- 主要就短期合約應用簡化法(保費分攤法)。

國際財務報告準則第17號於2021年1月1日或之後開始的報告期間生效(需要比較數據)。若實體於首次應用國際財務報告準則第17號或之前亦應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號，可提早應用第17號。該準則不適用於本集團。

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號對所得稅處理的不確定性

倘稅項處理涉及影響國際會計準則第12號的應用的不確定性，詮釋處理該情況下的所得稅會計，以及不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下情況：

- 實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理
- 實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設
- 實體如何釐定應課稅溢利(稅項虧損)、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率
- 實體如何考慮事實及情況變動

實體必須釐定是考慮單獨進行各項不確定的稅項處理或將一項或多項不確定稅項處理合併進行。應採用能更好預測不確定性的解決方法。詮釋於2019年1月1日或之後開始的年度報告期生效，但可應用若干過渡性寬免。本集團將於其生效日期起應用詮釋。然而，由於本集團的當前慣例與已頒佈的分類一致，因此本集團預期不會對其財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第28號的修訂於聯營公司或合營公司的長期權益

該等修訂澄清，實體將國際財務報告準則第9號應用於未使用權益法但實質上構成於聯營公司或合營公司的淨投資(長期權益)一部分的於聯營公司或合營公司的長期權益。該澄清具有相關性，因其說明了國際財務報告準則第9號的預期信用損失模型適用於該等長期權益。

該等修訂亦澄清，應用國際財務報告準則第9號時，實體不考慮將聯營公司或合營公司的任何虧損或淨投資的任何減值虧損確認為對應用國際會計準則第28號於聯營公司及合營公司的投資時產生的聯營公司或合營公司淨投資的調整。

該等修訂於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，惟可提早應用。本集團將於其生效日期應用該詮釋。目前預期該等修訂將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂投資者與其聯營公司或合營公司之間的銷售或注資

該修訂解決了國際財務報告準則第10號和國際會計準則第28號之間就喪失對附屬公司的控制權(被出售或被投入至聯營公司或合營公司)而產生的衝突。該等修訂澄清，對在投資者及其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產(該資產構成國際財務報告準則第3號所定義的業務)所產生的收益或損失應予全額確認，然而，倘上述資產不構成一項業務，則應僅就非關連投資者於聯營公司或合營公司的權益部分確認出售或投入該資產所產生的收益或損失。國際會計準則理事會無限期推遲該等修訂生效日期，但提前採納該等修訂的實體必須以未來適用法應用。本集團將在彼等生效時應用該等修訂。

財務報表附註

截至2018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)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

國際財務報告準則第9號的修訂：具有負補償特征的預付款項

根據國際財務報告準則第9號，債務工具可按攤餘成本或按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量，惟合約現金流量為「僅支付本金及未償還本金之利息」(SPPI標準)且該工具以該類別適用的業務模式而持有。根據國際財務報告準則第9號就金融資產通過SPPI標準進行了澄清，不論有關事件或情況導致合約提早終止且不論哪一方因合約提早終止而支付或收取合理補償。

該等修訂應按照追溯法應用，並於2019年1月1日起生效，惟可提早應用。本集團將自其生效日期起應用該詮釋。目前預期該等修訂將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際會計準則第19號的修訂：計劃修訂、縮減或結算

國際會計準則第19號的修訂解決了於報告期內發生計劃修訂、縮減或結算時的會計處理。該等修訂明確了當於年度報告期間發生計劃修訂、縮減或結算時，實體須：

- 使用反映該事件後根據計劃或計劃資產所提供利益重新計量界定福利負債(資產)淨額的精算假設，釐定計劃修訂、縮減或結算後剩餘期間的當前服務成本。
- 使用反映該事件後根據計劃或計劃資產所提供利益的界定福利負債(資產)淨額以及重新計量界定福利負債(資產)淨額所使用的折現率，釐定計劃修訂、縮減或結算後剩餘期間的淨利息。

該等修訂亦澄清，實體須首先釐定任何過往服務成本或結算收益或虧損，無須考慮資產上限的影響。該金額於損益確認。實體之後釐定計劃修訂、縮減或結算後資產上限的影響。該影響的任何變動(不包括計入淨利息的金額)於其他綜合收益確認。

該等修訂於2019年1月1日或之後開始的首個年度報告期間開始時或之後應用於計劃修訂、縮減或結算，惟可提早應用。本集團將於其生效日期起應用該詮釋。該等修訂僅將應用於本集團的任何未來計劃修訂、縮減或結算。目前預期該等修訂將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

2015年至2017年週期的年度改進 (於2017年12月發佈)

該等改進包括：

國際財務報告準則第3號業務合併

該等修訂澄清，當實體取得共同經營的一項業務的控制權時，其應用分步實現的業務合併的規定，包括按公允價值重新計量先前於該共同經營的資產及負債中所持權益。如此，收購方將重新計量其於該共同經營先前所持的全部權益。

實體於2019年1月1日或之後開始的首個年度報告期間開始時或之後將該等修訂應用於業務合併，惟可提早應用。本集團將於其生效日期起應用該等修訂。目前預期該等修訂將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第11號共同安排

參與但並非共同控制一項共同經營業務的參與方可能於共同經營之活動構成國際財務報告準則第3號所界定業務的共同經營中取得共同控制權。該等修訂澄清，先前於共同經營業務所持權益不進行重新計量。

實體於2019年1月1日或之後開始的首個年度報告期間開始時或之後將該等修訂應用於其取得共同控制權的交易，惟可提早應用。本集團將於其生效日期起應用該等修訂。目前預期該等修訂將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

國際會計準則第12號所得稅

該等修訂澄清，股息的所得稅影響與產生可供分派利潤的過往交易或事件(而非對擁有人的分派)更為直接相關。因此，實體根據其原本確認該等過往交易或事件的項目而於損益、其他綜合收益或權益確認股息的所得稅影響。

實體於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間應用該等修訂，惟可提早應用。當實體首次應用該等修訂，其將應用於最早可比較期間開始時或之後確認股息的所得稅影響。本集團將於其生效日期起應用該等修訂。然而，由於本集團的當前慣例與已頒佈的分類一致，因此本集團預期不會對其財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第23號借貸成本

該等修訂澄清，當為使合資格資產達成擬定用途所必需的絕大部分活動已經完成時，實體將原本用於開發該合資格資產的任何借款作為一般借款入賬。

實體對其首次應用該等修訂的年度報告期間開始時或之後產生的借貸成本應用該等修訂。實體於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間應用該等修訂，惟可提早應用。由於本集團的當前慣例與該等修訂一致，因此本集團預期不會對其合併財務報表產生任何重大影響。本集團將於其生效日期起應用該等修訂。

財務報表附註

截至2018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)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

國際財務報告準則第3號的修訂：業務的定義

國際會計準則理事會發佈了對國際財務報告準則第3號業務合併中業務定義的修訂，以幫助實體釐定所收購的一組活動及資產是否為業務。該等修訂澄清了業務的最低要求，刪除了對市場參與者是否有能力取代任何遺失要素的評估，增加了幫助實體評估一項被收購過程是否為實質性的指引，縮小了業務及產出的定義，並引入了可選擇的公允價值集中測試。該等修訂中提供了新的說明示例。

該等修訂澄清，倘若構成業務，一組不可分割的活動及資產必須至少包括一項投入及一項實質性過程，能共同顯著促進創造產出的能力。該等修訂亦澄清，一項業務可以不具備所有創造產出所需的投入及過程，即該等投入及投入所應用的過程必需具備「促進創造產出的能力」而非「創造產出的能力」。

該等修訂必須應用於收購日期在2020年1月1日或之後開始的首個年度報告期間開始時或之後的業務合併或資產收購交易。因此，實體不必修訂於先前期間發生的此類交易。該等修訂可提早應用，惟須作出披露。本集團將於彼等的生效日期起應用該等修訂。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂：重大之定義

於2018年10月，國際會計準則理事會發佈了對國際會計準則第1號財務報告的列報及國際會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯的修訂，以使該等準則中「重大」的定義相一致，並澄清了該定義的若干方面。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，重要性將取決於資料的性質或程度或二者皆有。實體將需要單獨或與其他資料一併評估一項資料對財務報表而言是否重大。該等修訂以「重大」定義中的「可合理預期將影響」取代了「可能影响」的門檻，意味著必需考慮使用者的任何潛在影響。因此，於經修訂的定義中，其澄清重要性評估將僅需考慮對主要使用者作出經濟決策的合理預期影響。

該等修訂於2020年1月1日或之後開始的年度報告期間生效。該等修訂可提早應用，惟須作出披露。本集團將於彼等的生效日期起應用該等修訂。

財務報表附註

截至2018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)

3. 於附屬公司的投資

本公司

	附註	2018年	2017年
非上市股份，按成本列示	(a)	3,524,561	3,524,561
向附屬公司墊款淨額	(c)	1,526,783	1,526,783
		5,051,344	5,051,344

(a) 於2018年及2017年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：

由本公司直接持有

名稱	註冊成立 地點及日期	投資成本	擁有權權益比率(%)		主要業務/ 運營地區
			2018年	2017年	
美高投資有限公司 (「美高」)	英屬維京群島 2005年8月19日	1,230,300	100.00	100.00	投資控股/香港
匯領國際有限公司 (「匯領」)	英屬維京群島 2005年11月17日	794,261	100.00	100.00	投資控股/香港
寶德投資有限公司	英屬維京群島 2006年10月18日	—	100.00	100.00	投資控股/香港
中國新城鎮控股有限公司 (「中國新城鎮 控股」)	香港 2014年7月17日	1,500,000	100.00	100.00	投資控股/ 香港和中國內地
China New Town Finance I Limited (「Finance I」)	英屬維京群島 2015年3月11日	—	100.00	100.00	投資控股/香港
		3,524,561			

財務報表附註

截至2018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)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) 於2018年及2017年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立地點及 日期及已發行股本	擁有權權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務／運營 地區
			2018年	2017年	2018年	2017年	
美高及匯領	上海金羅店開發有 限公司(「上海金 羅店開發」)	中國 2002年9月26日 人民幣208,100,000元	72.63	72.63	72.63	72.63	土地開發／ 中國內地
匯領	上海嘉通實業有限 公司 (「上海嘉通」)	中國 2006年4月12日 人民幣1,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	諮詢服務／ 中國內地
寶德投資有限 公司	中國新城鎮發展 (長春)有限公司 (「中國新城鎮 長春」)	英屬維京群島 2006年9月7日 零	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股／香港
	中國新城鎮發展 (無錫)有限公司 (「中國新城鎮 無錫」)	英屬維京群島 2006年10月18日 零	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股／香港
	中國新城鎮發展 (瀋陽)有限公司 (「中國新城鎮 瀋陽」)	英屬維京群島 2006年10月18日 零	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股／香港
Safewell Investment Limited		英屬維京群島 2007年2月14日 零	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股／香港

3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) 於2018年及2017年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有 (續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立地點及 日期及已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務／運營 地區
			2018年	2017年	2018年	2017年	
	瀋陽李相新城現代 農業有限公司 (「瀋陽李相」)	中國 2007年3月6日 人民幣747,666,613元	100.00	100.00	100.00	100.00	土地開發／中國 內地
	上海智源管理諮詢 有限公司	中國 2007年6月21日 人民幣1,512,720元	100.00	100.00	100.00	100.00	企業投資諮詢／ 中國內地
中國新城鎮 控股	國開新城鎮(北京) 管理諮詢有限 公司	中國 2014年11月20日 人民幣25,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	房地產諮詢／ 中國內地
	國開新城(北京)資 產管理有限公司 (「國開新城」)	中國 2015年1月6日 人民幣110,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	資產管理／中國 內地
	國開新城長春建設 發展有限公司 (「國開長春」)	中國 2015年12月2日 人民幣26,275,800元	100.00	100.00	100.00	100.00	房地產開發／ 中國內地
	國開南京投資發展 有限公司(「國開 南京」)	中國 2014年8月1日 人民幣122,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資及 資產開發／ 中國內地

財務報表附註

截至2018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)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) 於2018年及2017年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有 (續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立地點及 日期及已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務／運營 地區
			2018年	2017年	2018年	2017年	
	國開現代農業 投資管理(北京) 有限公司 (「國開農業」)	中國 2015年12月15日 人民幣22,155,700元	51.00	51.85	51.00	51.85	投資管理／中國 內地
	國開新城(北京) 投資基金管理 有限公司	中國 2016年1月1日 人民幣10,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資管理／中國 內地
	國開成都農業開發 有限公司	中國 2016年2月1日 人民幣17,377,000元	100.00	100.00	51.85	51.85	投資管理／中國 內地
	揚州國開投資基金 管理有限公司	中國 2016年1月1日 人民幣1,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資管理／中國 內地
	晟麒(嘉興)投資 管理有限公司 (「晟麒投資 管理」)	中國 2016年2月23日 人民幣1,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資管理／中國 內地
	北京築誠盈泰工程 管理有限公司	中國 2016年10月9日 零	100.00	100.00	100.00	100.00	工程管理／中國 內地

3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) 於2018年及2017年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有 (續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立／成立地點及 日期及已發行股本	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務／運營 地區
			2018年	2017年	2018年	2017年	
中國新城鎮 控股	國開教育有限公司 (「國開教育」)	香港 2017年11月11日 零	100.00	100.00	100.00	100.00	資產管理／香港
	聯想通信軟件 (武漢)有限公司 (「聯想武漢」)	中國 2018年5月31日 人民幣10,000,000元	66.40	—	100.00	—	房地產開發／ 中國內地
	國新同創企業管理 (湖州)有限公司 (「國新同創」)	中國 2018年6月2日 人民幣10,000,000元	58.00	—	58.00	—	投資管理／中國 內地

(b) 於合併結構化主體的權益

國開新城江蘇新型城鎮化發展基金(「江蘇基金」)

於2016年，本集團全資附屬公司國開新城與晟麒投資管理與興業財富資產管理有限公司(「興業財富」)、國開精誠(北京)投資基金有限公司(「國開基金」)簽訂有限合夥協議，成立江蘇基金。

由於本集團同時涉及普通合夥人及有限合夥人的身份，本集團已合併江蘇基金。為釐定是否存在控制權，本集團運用判斷力並評估將其持有的投資連同相關報酬會導致面臨基金活動所得可變性回報的影響是否重大，從而表明其為負責人。倘本集團以負責人的身份行事，則須對基金進行合併。

儘管已合併，但江蘇基金對本集團於2018年12月31日的財務狀況以及截至2018年12月31日止年度的業績及現金流量的財務影響並不重大，因此並無單獨披露。

於2018年12月31日，本集團直接持有的合併結構化主體的權益為人民幣32.47百萬元(2017年：人民幣32.47百萬元)。其他權益持有人應佔權益於合併損益及綜合收益表中列報為財務成本，且由其他權益持有人持有的權益於合併財務狀況表中列報為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

財務報表附註

截至2018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)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(b) 於合併結構化主體的權益 (續)

國開新城揚州江廣融合私募投資基金 (「江廣基金」)

於2017年，國開新城與秦皇島中民投資有限公司 (「中民公司」) 簽訂有限合夥協議，成立合夥江廣基金，其中國開新城 (北京) 投資基金管理有限公司參與基金管理。就江廣基金而言，中民公司出資人民幣70百萬元，於優先級擁有47%的權益，將收取每年6.85%的固定回報。本集團出資人民幣80百萬元，於劣後級擁有53%的權益。

為釐定是否存在控制權，本集團運用判斷力並評估將其持有的投資連同相關報酬會導致面臨基金活動所得可變性回報的影響是否重大，從而表明其為負責人。倘本集團以負責人的身份行事，則須對基金進行合併。

儘管已合併，但江廣基金對本集團於2018年12月31日的財務狀況以及截至2018年12月31日止年度的業績及現金流量的財務影響並不重大，因此並無單獨披露。

於2018年12月31日，本集團直接持有的江廣基金的權益為人民幣8,000萬元 (2017年：人民幣8,000萬元)。其他權益持有人應佔權益於合併損益及綜合收益表中列報為財務成本，且由其他權益持有人持有的權益於合併財務狀況表中列報為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

(c) 向附屬公司墊款指對中介控股公司的墊款，該等款項為無抵押、免息、無固定還款期限及預期以現金支付。中介控股公司將該等墊款用作撥支其對本集團間接附屬公司股權的投資控股，其詳情如下：

	2018年	2017年
應收款項		
中國新城鎮發展瀋陽	690,897	690,897
中國新城鎮發展無錫	658,053	658,053
中國新城鎮發展長春	176,320	176,320
Safewell Investment Limited	1,513	1,513
	1,526,783	1,526,783

財務報表附註

截至2018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)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(d) 擁有大部分權益之附屬公司

擁有重要非控股權益之附屬公司之財務資料載列如下：

非控股權益所持權益比例：

名稱	註冊成立及經營所在國家	2018年	2017年
上海金羅店開發	中國	27.37%	27.37%
聯想武漢	中國	33.60%	—
國開農業	中國	49.00%	48.15%

該等附屬公司之財務資料概要載列如下。該資料基於公司間抵銷前之金額。

2018年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店 開發	聯想武漢	國開農業
收入	266,548	15,610	—
銷售成本	(439,122)	(5,720)	—
年內溢利／(虧損)及綜合收益／(虧損)總額	111,835	36,563	(7,083)
非控股權益應佔	30,609	12,285	(3,471)
支付予非控股權益之股息	—	—	—

2017年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店 開發	瀋陽李相	國開農業
收入	880,626	—	—
銷售成本	(384,468)	—	—
年內溢利／(虧損)及綜合收益／(虧損)總額	324,364	—	(8,268)
非控股權益應佔	88,778	—	(3,981)
支付予非控股權益之股息	—	—	—

財務報表附註

截至2018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)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(d) 擁有大部分權益之附屬公司 (續)

於2018年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店 開發	聯想武漢	國開農業
流動資產	1,602,335	77,859	4,972
非流動資產	982,317	529,503	20,483
流動負債	(897,560)	(242,438)	(1,287)
非流動負債	(240,000)	(28,361)	—
權益總額	1,447,092	336,563	24,168
非控股權益應佔	396,120	16,435	12,102

於2017年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店 開發	瀋陽李相	國開農業
流動資產	1,750,404	—	10,411
非流動資產	1,086,323	—	20,995
流動負債	(1,193,202)	—	(856)
非流動負債	(298,938)	—	—
權益總額	1,344,587	—	30,550
非控股權益應佔	368,013	—	14,711

3. 於附屬公司的投資 (續)

(d) 擁有大部分權益之附屬公司 (續)

2018年現金流量資料概要：

	上海金羅店 開發	聯想武漢	國開農業
經營活動	43,376	40,746	(5,217)
投資活動	(910)	(76,167)	(2,244)
融資活動	(42,812)	—	710
現金及現金等價物減少淨額	(346)	(35,421)	(6,751)

2017年現金流量資料概要：

	上海金羅店 開發	瀋陽李相	國開農業
經營活動	144,954	597	(13,968)
投資活動	26	(22)	5,662
融資活動	(144,669)	7	—
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	311	582	(8,306)

(e) 收購聯想武漢

於2018年6月1日，國開新城與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」)訂立投資合作協議，據此(其中包括)(i)國開新城與同創有限合夥共同於中國成立國新同創，註冊資本為人民幣10,000,000元，分別由國開新城及同創有限合夥擁有58%及42%權益；及(ii)國新同創同意收購聯想武漢的80%股權，而國開新城則同意收購額外20%股權。

本集團股權交易的主要目的為收購聯想武漢擁有的商業物業。收購事項已使用收購法入賬。合併財務報表包括自2018年6月1日起已收購附屬公司的業績。

財務報表附註

截至2018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)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(e) 收購聯想武漢 (續)

聯想武漢的資產及負債於收購事項日期的公允價值為：

	附註	於收購時確認的公允價值
現金及現金等價物		100,784
其他應收款項		117
其他資產		15,982
物業、廠房及設備	17	483
投資物業	16	1,222,576
應付賬款		(253,464)
應付所得稅		117
遞延稅項負債	9	(1,019)
預收款項		(2,058)
其他應付款項		(776,606)
其他負債		(6,912)
已收購淨資產的公允價值		300,000

有關收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

現金代價*		(216,813)
於2017年預付代價	附註21	200,000
已收購的現金及銀行結餘		100,784
計入投資活動現金流量的現金及銀行結餘淨流入		83,971

* 透過收購事項，國開新城支付人民幣21,681.3萬元及同創有限合夥支付人民幣8,318.7萬元，作為聯想武漢的總代價人民幣3億元。

自收購事項以來，聯想武漢已為本集團的收入貢獻人民幣2,056.8萬元及為截至2018年12月31日止年度的綜合溢利貢獻人民幣3,656.3萬元。

4. 於合營公司及聯營公司的投資

(a) 於合營公司的投資

	2018年	2017年
非上市股份	227,136	99,225

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(a) 於合營公司的投資 (續)

合營公司的詳情如下：

名稱	成立地點及日期	本集團佔擁有權		本集團佔實際		註冊資本詳情	主要業務
		權益比率(%)		股本權益(%)			
		2018年	2017年	2018年	2017年		
北京國萬置業有限公司(i)	中國 2016年10月31日	50%	50%	50%	50%	人民幣5億元	房地產
北京國原農業有限公司(ii)	中國 2017年9月12日	50%	50%	50%	50%	人民幣2,000萬元	農業
南京國發置業有限公司(iii)	中國 2017年11月27日	49%	49%	49%	49%	人民幣5,000萬元	房地產
南京國英中西建設開發有限公司(iv)	中國 2017年12月27日	50%	—	50%	—	人民幣2.2億元	房地產
浙江開聯投資管理有限公司(v)	中國 2018年6月28日	50%	—	50%	—	人民幣1,000萬元	租賃及業務服務
中科國銀(無錫)企業管理有限公司(vi)	中國 2018年3月18日	50%	—	50%	—	人民幣1,000萬元	租賃及業務服務

- (i) 於2016年，國開新城與北京萬科企業有限公司(「北京萬科」)就門頭溝區軍莊鎮項目的整體開發訂立協議，據此，北京國萬置業有限公司(「北京國萬」)已成立。於2017年12月31日，北京國萬的已發行股本為人民幣1億元，由各訂約方等額出資。
- (ii) 於2017年，國開農業就整體開發密雲區穆家峪鎮前栗園村項目，據此，北京國原農業有限公司(「北京國原」)成立。於2018年12月31日，北京國原的已發行股本為人民幣1,590.8萬元(二零一七年：人民幣1,113.6萬元)，由各訂約方等額出資。
- (iii) 於2017年，國開南京與明發集團南京房地產開發有限公司(「明發集團」)訂立協議，以整體發展位於南京雨花台區的吳尚一組地塊A項目，據此，成立合營公司南京國發置業有限公司(「南京國發」)。於2018年12月31日，南京國發的已發行股本為人民幣5,000萬元，明發集團出資人民幣2,550萬元，國開南京出資人民幣2,450萬元。
- (iv) 於2018年，國開南京、中國新城鎮控股與四川中西置業有限公司成立合營公司南京國英中西建設開發有限公司(「南京國英」)。此合營公司乃為投資於江寧地區的雙語學校而成立。國開南京及中國新城鎮控股分別投資人民幣3,674萬元及人民幣7,326萬元，佔16.7%及33.3%股份。

財務報表附註

截至2018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)

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(a) 於合營公司的投資 (續)

(v) 於2018年，國開新城(北京)與凱聯資本管理集團有限公司就金翼德懿幼兒園項目的整體發展訂立協議，據此，浙江開聯投資管理有限公司(「開聯」)已告成立。於2018年12月31日，開聯的已發行資本為人民幣1,000萬元。國開新城(北京)及凱聯資本管理集團有限公司等額出資人民幣500萬元。

(vi) 於2018年，國開南京與上海中科浩飛科創文化集團有限公司就中科院南昌科技園區項目的整體發展訂立協議，據此，中科國銀(無錫)企業管理有限公司(「中科」)已告成立。於2018年12月31日，中科的已發行資本為人民幣1,000萬元。國開南京及上海中科浩飛科創文化集團有限公司等額出資人民幣500萬元。

下文載列合營公司的財務資料概要(基於其國際財務報告準則財務報表)以及與合併財務報表內投資賬面值的對賬：

截至2018年12月31日止年度

	南京國發	北京國萬	南京國英	其他	合計
流動資產	846,670	322,737	17,598	16,403	1,203,408
非流動資產	273	2,918	237,767	8,070	249,028
流動負債	(721,234)	(235,708)	(39,020)	(4,676)	(1,000,638)
非流動負債	—	—	—	—	—
權益	125,709	89,947	216,345	19,797	451,798
本集團擁有權權益比率	49%	50%	50%	—	—
投資賬面值	61,598	44,973	108,173	12,392	227,136

合營公司的損益及其他綜合收益表概要：

	南京國發	北京國萬	南京國英	其他	合計
收入	—	1,195	—	2,779	3,974
銷售成本	—	—	—	(4,924)	(4,924)
管理費用	(3,323)	(4,346)	(3,715)	(6,521)	(17,905)
財務成本	63	355	60	7	485
除稅前虧損	(3,260)	(2,796)	(3,655)	(8,659)	(18,370)
所得稅開支	—	649	—	164	813
年內虧損淨額	(3,260)	(2,147)	(3,655)	(8,495)	(17,557)
年內綜合虧損總額	(3,260)	(2,147)	(3,655)	(8,495)	(17,557)
本集團分佔年內虧損	(1,597)	(1,074)	(1,827)	(4,248)	(8,746)

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(a) 於合營公司的投資 (續)

截至2017年12月31日止年度

	北京國原	南京國發	北京國萬	合計
流動資產	5,140	309,498	41,833	356,471
非流動資產	6,934	—	269,491	276,425
流動負債	(3,227)	(210,000)	(219,230)	(432,457)
非流動負債	—	—	—	—
權益	8,847	99,498	92,094	200,439
本集團擁有權益比率	50%	49%	50%	—
投資賬面值	4,424	48,754	46,047	99,225

合營公司的損益及其他綜合收益表概要：

	北京國原	南京國發	北京國萬	合計
收入	120	—	186	306
銷售成本	(595)	—	—	(595)
管理費用	(1,813)	(2)	(8,484)	(10,299)
財務成本	—	—	—	—
除稅前虧損	(2,288)	(2)	(8,298)	(10,588)
所得稅開支	—	—	1,798	1,798
年內虧損淨額	(2,288)	(2)	(6,500)	(8,790)
年內綜合虧損總額	(2,288)	(2)	(6,500)	(8,790)
本集團分佔年內虧損	(1,144)	(1)	(3,250)	(4,395)

財務報表附註

截至2018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)

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(b) 於聯營公司的投資

	2018年	2017年
非上市股份	7,426	—

聯營公司的詳情如下：

名稱	成立地點及日期	本集團佔擁有權		本集團佔實際		註冊資本詳情	主要業務
		權益比率(%)		股本權益(%)			
		2018年	2017年	2018年	2017年		
開元教育基金管理 有限公司(i) (「基 金管理公司」)	開曼群島 2018年10月25日	40.00%	—	40.00%	—	256萬美元	教育
開元教育基金LP (ii) (「開元基金」)	開曼群島 2017年11月23日	58.38%	—	58.38%	—	8,000萬美元	教育

(i) 於2018年，基金管理公司成立，該公司由國開教育、中西教育投資控股有限責任公司(「中西教育」)、Excel Access International Limited (「EAIL」) 及智階有限公司分別擁有40%、15%、25%及20%的權益。

(ii) 開元基金成立，整體目標規模為8,000萬美元，於2018年12月31日，初步資本承擔為6,800萬美元。投資委員會由四名人士組成，國開教育有權提名兩名人士、中西教育有權提名一名人士及EAIL有權提名一名人士。為批准投資委員會會議的決議案，須通過成員簡單大多數票數，超過一半的票數。儘管國開教育承擔開元基金的58.38%權益，國開教育並無基金的控制權。然而，由於其有投資委員會最多50%的投票權，因此被認為對開元基金有重大影響力。開元基金確認為本集團的聯營公司。

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(b) 於聯營公司的投資 (續)

本集團於聯營公司的股權包括透過本公司若干全資附屬公司及非全資附屬公司持有的股本股份。上述所有聯營公司已使用權益法於合併財務報表入賬。

下表闡述本集團並非個別重大的聯營公司的匯總財務資料及與合併財務報表內投資賬面值的對賬：

截至2018年12月31日止年度

	2018年
流動資產	34,691
非流動資產	59
流動負債	(16,551)
非流動負債	—
權益	18,199
本集團擁有權益比率	—
投資賬面值	7,426

聯營公司的損益及其他綜合收益表概要：

	2018年
收入	15,112
銷售成本	—
管理費用	(25,379)
財務成本	(11)
除稅前虧損	(10,278)
所得稅開支	—
年內虧損淨額	(10,278)
年內綜合虧損總額	(10,278)
本集團分佔年內虧損	(6,208)

財務報表附註

截至2018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)

5. 收入

	附註	2018年	2017年
土地開發	(a)	266,548	880,626
物業管理	(a)	4,978	—
資產及基金管理	(a)	12,430	12,004
貨物銷售		—	3,391
客戶合同收入	(a)	283,956	896,021
投資物業租賃		15,610	—
利息及類似收入	(b)	299,720	255,773
其他來源收入		315,330	255,773
收入		599,286	1,151,794

(a) 客戶合同收入

收入分解資料

本集團從與客戶簽訂的合同獲得的收入分解呈列如下：

分部 商品或服務類型	截至2018年12月31日止年度			合計
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	
土地開發	266,548	—	—	266,548
物業管理費	—	—	4,978	4,978
資產及基金管理費	—	12,430	—	12,430
與客戶簽訂的合同收入總額	266,548	12,430	4,978	283,956
收入確認時點				
隨時間轉移的服務	266,548	12,430	4,978	283,956

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

下表列示在本報告期內確認的在本報告期間開始時已包括在合同負債內，以及，由於可變代價的不確定性以前未確認為收入的金額。

	土地開發
期初已包含在合同負責內的收入	5,042
由於可變代價的不確定性以前未確認的收入	175,794



5. 收入 (續)

(a) 客戶合同收入 (續)

上海金羅店的土地開發

上海金羅店獲授權利於羅店新鎮進行有關土地基建及公共配套設施(由地方政府擁有)的建築及預備工程。於過往年度，當地塊出售時，上海金羅店有權自地方部門按比例收取土地出售所得款項。

於2018年12月29日，上海金羅店與地方政府訂立新合作協議，經廣泛磋商後改變合作模式，以應對原協議到期後政策發生的較大變化。根據新合作協議，上海金羅店將繼續與地方政府合作，在羅店新鎮東區進行土地的初步開發，現時計劃於2023年8月前完成。但是，地方政府將根據以下新安排補償上海金羅店，而非根據先前的安排有權獲得部分土地出售所得款項作為補償：

- 償還上海金羅店在東區有關拆遷工程的建築及預備工程(上海金羅店已於過去幾年完成有關工程)總代價人民幣15.23億元。地方政府應負責該地區可能需要的進一步未完成的拆遷工程(如有)，上海金羅店將不會就此承擔任何進一步費用；
- 地方政府亦與上海金羅店達成協議，完成西區未完成的公共配套設施建築工程，並以現金人民幣3.71億元結清該地區剩餘公共配套設施。

根據新合作協議，上海金羅店將獲得淨額人民幣11.51億元(人民幣15.23億元減去人民幣3.71億元)作為東區產生的支出補償，並在西區完成協定的公共配套設施建設。合同代價在土地基礎設施與公共配套設施之間按相對公允價值進行分配，分別定為人民幣4.63億元及人民幣6.88億元。此外，於2018年另行收取人民幣8,600萬元的款項，作為已完成的公共配套設施工程的補償。

由於與土地基礎設施相關的工程已於過往年度完成，因此於2018年確認餘下收入人民幣1.76億元，其為已分合同代價人民幣4.63億元扣除已於2017年確認的收入人民幣2.87億元後。

此外，公共配套設施的收入人民幣9,100萬元於2018年確認，即已分配合約價格為人民幣6.88億元，扣除已於2017年確認的收入人民幣3.62億元及分配予未完成公共配套設施的收入人民幣3.21億元(合同負債)以及另行收取的人民幣8,600萬元後的款項。

財務報表附註

截至2018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)

5. 收入(續)

- (b) 利息及類似收入主要為以攤餘成本計量的債務工具利息收入為人民幣2.76億元(2017年：人民幣2.41億元)，投資基金的類似利息收入為人民幣2,323.8萬元(2017年：人民幣1,464.6萬元)。

利息及類似收入詳情呈列如下：

	2018年	2017年
利息收入		
國開雨花	30,132	71,839
丹陽PPP項目	—	14,778
揚州空港新城項目	36,786	36,786
丹陽中北學院項目	—	25,134
秦皇島項目	13,842	14,067
揚州邗江區基礎設施建設項目	26,383	1,947
揚州市新城河邗江段支流綜合整治工程項目	19,111	256
揚州三河六岸項目	11,812	2,333
常州高新經濟區	—	25,835
鎮江高新區保障房項目	—	13,399
中科院南昌科技園區項目	33,765	—
連雲港吳海科研大廈項目	7,282	—
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	8,310	—
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	30,904	—
山東青州彌河綜合治理項目	10,275	—
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	9,787	—
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	9,546	—
揚州高郵國家農業科技園區項目	1,446	—
其他項目	27,101	34,753
	276,482	241,127
類似利息收入		
國開(北京)新型城鎮化發展基金	23,238	14,646
	299,720	255,773

財務報表附註

截至2018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)

6. 其他收入及其他開支

其他收入

	2018年	2017年
銀行存款利息收入	20,610	35,105
金融工具公允價值變動引起的收益淨額	11,215	27,448
投資物業公允價值變動收入	76,009	—
出售物業、廠房及設備收入	4	476
其他	15,002	17,473
	122,840	80,502

其他開支

	2018年	2017年
銀行手續費	1,654	121
信用損失	13,456	—
其他應收款項核銷	—	38,679
外匯虧損淨額	105,041	9,615
其他	954	515
	121,105	48,930

財務報表附註

截至2018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)

7. 按性質分類的開支

	2018年	2017年
土地開發成本	439,122	384,468
商品銷售成本	—	6,778
物業、廠房及設備折舊	1,821	1,486
預付土地租賃款項攤銷	157	157
審計費及非審計費	5,705	7,498
審計費		
— 本公司核數師	3,860	3,800
— 其他核數師	1,840	2,871
非審計費		
— 本公司核數師	—	—
— 其他核數師	5	827
僱員福利	64,092	63,072
能源費用	1,879	755
廣告費用	7,474	875
租賃費用	17,883	16,491
物業管理服務開支	4,855	3,821
中介及專業服務費用	10,176	11,155
其他費用	29,263	20,454
銷售成本、銷售及管理費用總額	582,427	517,010

8. 財務成本

	2018年	2017年
銀行及其他借貸利息	110,340	17,387
優先擔保票據利息	26,990	74,994
其他	12,378	8,741
	149,708	101,122
減：資本化利息	—	(1,977)
	149,708	99,145

截至2018年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化(2017年加權平均利息資本化利率：4.88%)。

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：

	2018年	2017年
所得稅費用／(抵免)：		
當期所得稅	13,754	159,511
遞延稅項	13,109	(33,434)
預扣稅	19,183	17,375
與當期相關的所得稅費用	46,046	143,452
與以前年度相關的所得稅抵免 (a)	(314,366)	—
所得稅	(268,320)	143,452

(a) 在確定土地開發的所得稅撥備金額時，需要作出重大判斷。於2018年12月29日，上海金羅店和地方政府訂立一份新合作協議，改變羅店新鎮的合作模式(更多細節請參見附註5)。在與地方政府談判中得到更新的信息，因此，本集團管理層重新評估並更新所得稅撥備，主要考慮可抵扣開支的範圍。

財務報表附註

截至2018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)

9. 所得稅(續)

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2018年12月31日止年度

	中國新城鎮及 英屬維京群島公司		中國內地		總計	
除稅前虧損	(30,410)		(115,658)		(146,068)	
按法定稅率計算的稅項	(7,603)	25.0%	(28,915)	25.0%	(36,518)	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	7,603	(25.0%)	(17)	0.0%	7,586	(5.2%)
就稅項用途不可扣減的支出	—	—	7,387	(6.4%)	7,387	(5.1%)
以前期間當期稅項的調整	—	—	(6,917)	6.0%	(6,917)	4.7%
利用以前年度未確認稅務虧損	—	—	(33)	0.0%	(33)	0.0%
未確認稅務虧損	—	—	55,358	(47.9%)	55,358	(37.9%)
預扣稅的影響*	19,183	(63.1%)	—	—	19,183	(13.1%)
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	19,183	(63.1%)	26,863	18.6%	46,046	(31.5%)

* 截至2018年12月31日止年度，來自中國內地的非居民企業的收入達人民幣19,182.6萬元(2017年：人民幣17,374.8萬元)，按10%的預扣稅率，預扣稅支出為人民幣1,918.3萬元(2016年：人民幣1,737.5萬元)。

財務報表附註

截至2018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)

9. 所得稅 (續)

截至2017年12月31日止年度

	中國新城鎮及 英屬維京群島公司		中國內地		總計	
	金額	稅率	金額	稅率	金額	稅率
除稅前溢利	78,025		484,791		562,816	
按法定稅率計算的稅項	19,506	25.0%	121,198	25.0%	140,704	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	(19,506)	(25.0%)	(9)	0.0%	(19,515)	(3.5%)
就稅項用途不可扣減的支出	—	—	1,030	0.2%	1,030	0.2%
以前期間當期稅項的調整	—	—	3,823	0.8%	3,823	0.7%
利用以前年度未確認稅務虧損	—	—	(3,740)	0.1%	(3,740)	0.1%
未確認稅項的虧損	—	—	3,775	(0.1%)	3,775	(0.1%)
預扣稅的影響*	17,375	22.3%	—	—	17,375	3.1%
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	17,375	22.3%	126,077	26.0%	143,452	25.5%

遞延稅項資產及負債乃在有合法可執行權利，在遞延稅項資產及負債與同一稅局就同一應課稅實體徵收所得稅(如有)有關時以當期稅項資產抵銷當期稅項負債。

財務報表附註

截至2018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)

9. 所得稅(續)

遞延所得稅有關下列各項：

	合併財務狀況表		合併損益表	
	2018年	2017年	2018年	2017年
遞延稅項資產/(負債)				
可供出售金融資產公允價值變動	—	238	—	—
投資物業淨賬面價值與其稅基的差異淨額	(21,539)	—	(20,520)	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 公允價值變動	2,266	(1,583)	3,611	977
待售土地開發暫時性差異	—	86,510	(86,510)	53,902
預提費用	6,162	1,752	4,410	248
可用於抵銷未來應課稅收入的虧損	—	—	—	(31,363)
應收款項減值撥備	6,008	14,219	(14,829)	9,670
10%預扣稅對本集團於中國內地的附屬公司的可分派 溢利的影響	(21,151)	(21,151)	—	—
遞延稅項(負債)/資產淨額	(28,254)	79,985		
遞延所得稅抵免			(113,838)	33,434

遞延稅項變動：

	2018年	2017年
於1月1日	79,985	46,313
採納國際財務報告準則第9號影響	6,618	—
收購附屬公司	(1,019)	—
期內確認為其他綜合收益之遞延所得稅	—	238
期內確認為損益的稅項遞延所得稅		
— 與本年度有關	(13,109)	33,434
— 與以前年度有關	(100,729)	—
於12月31日	(28,254)	79,985
遞延稅項資產	14,436	102,718
遞延稅項負債	(42,690)	(22,733)

10. 股息

董事會建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息每股普通股0.006港元(2017年：0.0116港元)。本年度擬派末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

經2018年6月22日召開的股東週年大會股東批准，本公司於2018年已支付港幣5,046.8萬元股息。應付股利餘額主要為未支付給國開國際控股的股息。

11. 本公司擁有人應佔溢利

截至2018年及2017年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利分別包括溢利人民幣2.54億元及虧損人民幣1,260.8萬元，已於本公司財務報表內處理。

12. 每股溢利

以母公司普通股權持有人截至2018年及2017年12月31日止年度應佔溢利為基準計算的每股基本溢利金額。

以下反映計算每股基本及攤薄後溢利所用的溢利及股份數據：

	2018年	2017年
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	83,893	335,614
用於計算每股基本及攤薄後溢利的普通股加權平均數目	9,726,246,417	9,741,230,583
每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	0.0086	0.0345

於2018年未涉及普通股或潛在普通股的交易。

根據本公司2016年12月21日自願撤銷於新交所之正式上市地位的通函，119,873,330股股份於2017年2月14日有效要約回購並註銷。

財務報表附註

截至2018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)

13. 以攤餘成本計量的債務工具

	2018年	2017年
國開雨花	—	490,000
揚州空港新城項目	300,000	300,000
秦皇島項目	150,278	150,587
揚州市邗江區基礎設施建設項目	—	300,000
江蘇宿遷洋河新區包裝產業園區建設項目	—	100,000
揚州市新城河邗江段支流綜合整治項目	200,000	200,000
兗州工業園項目	—	190,000
高郵PPP項目	109,040	68,150
揚州三河六岸項目	150,000	150,000
中科院南昌科技園區項目	400,000	—
連雲港吳海科研大廈項目	100,000	—
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	156,946	—
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	529,467	—
山東青州彌河綜合治理項目	202,526	—
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	306,670	—
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	307,510	—
揚州高郵國家農業科技園區項目	196,183	—
其他項目	136,409	136,409
	3,245,029	2,085,146
減：預期信用損失	(32,450)	—
	3,212,579	2,085,146
未來12個月到期分類為流動資產的金額	847,613	790,000
分類為非流動資產的金額	2,364,966	1,295,146

於2018年12月31日，本集團攤餘成本計量的債務工具稅前固定收益率為7.98%至17.07%（2017年：7.98%至17.07%）。部分投資的合同安排為明股實債。

13. 以攤餘成本計量的債務工具 (續)

預期信用損失的變動如下：

	2018年
於年初	—
採納國際財務報告準則第9號的影響	20,851
信用損失	11,599
於年終	32,450

截至2018年12月31日止年度國際財務報告準則第9號的減值

對於以攤餘成本計量債務工具，本集團採納一般方法計算預期信用損失。對於自首次確認以來信用風險顯著增加的信用風險敞口，需要在未來12個月內預計發生信用損失，否則需在敞口的剩餘期間內預計將要發生的信用損失。

本集團採用前瞻性的資料對預期信用損失進行評估，並在估計信用損失時，採用了適當的模型和大量假設。

截至2017年12月31日止年度國際會計準則第39號的減值

於2017年12月31日，沒有客觀證據表明以攤餘成本計量債務工具發生了減值，故在國際會計準則第39號下未計提減值撥備，因既未逾期也未減值。

14. 可供出售金融資產

	2018年	2017年
未上市股權投資		
— 成本	—	36,000
— 公允價值變動	—	(951)
	—	35,049

於2015年7月，本集團之全資附屬公司國開南京訂立了以人民幣3,200萬元購買江蘇紅土軟件產業創業投資有限公司13.89%股權的協議，並伴有金額達人民幣550萬元的或有代價。於2017年11月，國開南京根據購股協議中約定的條件和條款，支付了或有代價人民幣400萬元。

於2018年1月1日採納國際財務報告準則第9號後，將此項投資重分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(附註15)。

財務報表附註

截至2018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)

15. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	附註	2018年	2017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)	60,049	83,600
— 理財產品	(b)	177,450	458,000
— 權益工具	(c)	33,633	—
— 衍生工具	(d)	5,439	—
		276,571	541,600

- (a) 於2015年6月，本公司之全資附屬公司國開新城與國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)簽訂有限合作協議，建立了投資關係。
- (b) 於2018年，國開新城購買上海浦東發展銀行理財產品以作短期現金管理。
- (c) 本集團於2018年1月1日生效日期採納國際財務報告準則第9號。將可供出售金融資產重分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，後續的公允價值變動確認為當期損益。
- (d) 於2018年，新城鎮控股與中國建設銀行(亞洲)簽訂了多項貨幣互換合約。該等貨幣互換合約並非對沖工具，但旨在降低投資和外幣借款行為的外幣匯兌風險水平。

16. 投資物業

	截至2018年 12月31日止年度	截至2017年 12月31日止年度
於年初	—	—
收購附屬公司	1,222,576	—
隨後開支	16,659	—
公允價值增加收益	76,009	—
於年末	1,315,244	—

本集團擁有的投資物業為一幢位於中國武漢的樓宇，包括零售、辦公室及停車位。公允價值以獨立專業執業估值師戴德梁行進行的估值為基準釐定。估值乃根據收入法及比較法進行。

於評估投資物業的公允價值時，已使用下列主要輸入數據。

財務報表附註

截至2018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)

16. 投資物業 (續)

	2018年12月31日
收益率	
武漢新發展國際中心辦公室及零售	6.50-7.0%
武漢新發展國際中心停車場	3.50-4.0%

已落成投資物業的公允價值變動於損益確認。本集團按賬面淨值計算的投資物業權益分析如下：

描述及位置	現時用途	性質	未屆滿租期	2018年12月31日
中國武漢新發展國際中心	辦公室大樓、零售	租賃	44.44年	1,315,244

本集團的武漢新發展國際中心投資物業的持有目的為賺取租金，並座落於中國內地。

以下為與投資物業有關已於損益確認的金額：

	截至2018年 12月31日止年度	截至2017年 12月31日止年度
租金收入	15,610	—
公允價值增加收益	76,009	—
其他直接營業費用	(5,720)	—

投資物業已就計息銀行借貸質押(詳見附註27)。本集團並無合約責任購買、建造或發展投資物業或維修、保養及改進。

財務報表附註

截至2018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)

17. 物業、廠房及設備

	樓宇	傢具、裝修 及設備	汽車	總計
原值				
於2017年1月1日	13,129	9,287	11,244	33,660
添置	2,733	1,517	377	4,627
出售	—	(602)	(2,539)	(3,141)
於2017年12月31日	15,862	10,202	9,082	35,146
添置	3,399	1,329	—	4,728
收購附屬公司	—	194	303	497
出售	—	(31)	—	(31)
於2018年12月31日	19,261	11,694	9,385	40,340
累計折舊				
於2017年1月1日	6,447	7,425	10,556	24,428
年內撥備	485	867	134	1,486
出售	—	(301)	(2,390)	(2,691)
於2017年12月31日	6,932	7,991	8,300	23,223
年內撥備	663	938	220	1,821
收購附屬公司	—	8	6	14
出售	—	(30)	—	(30)
於2018年12月31日	7,595	8,907	8,526	25,028
賬面淨值				
於2017年1月1日	6,682	1,862	688	9,232
於2017年12月31日	8,930	2,211	782	11,923
於2018年12月31日	11,666	2,787	859	15,312

18. 預付土地租賃款項

本集團的預付土地租賃款項乃反映預付經營租賃，其變動分析如下：

	2018年	2017年
於中國內地，以下列租約持有：		
— 10年至50年的租約	2,238	2,395
於年初	2,395	2,552
於損益賬扣除的攤銷	(157)	(157)
於年終	2,238	2,395

19. 待售土地開發

	2018年	2017年
按成本及可變現淨值較低者為準：		
中國內地 — 上海金羅店	—	417,329
中國內地 — 瀋陽李相	880,008	878,837
	880,008	1,296,166

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

待售土地開發預期會於正常營運週期中變現，該週期超過十二個月。

財務報表附註

截至2018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)

20. 預付賬款

	附註	2018年	2017年
預付賬款，非流動	(a)	—	200,000
預付賬款，流動		3,779	9,446
		3,779	209,446

附註：

- (a) 於2017年11月28日，本公司之全資附屬公司國開新城(北京)、摩托羅拉(北京)移動技術有限公司(「轉讓方」)以及聯想武漢簽署了股權轉讓及合作框架協議(「框架協議」)。據此，國開新城(北京)同意以人民幣3億元的價款收購轉讓方在聯想武漢享有的全部股東權益。根據框架協議，國開新城(北京)承擔聯想武漢的目標債務人民幣6.2億元，並約定承擔聯想武漢商用物業的建設費用人民幣3.2億元。根據框架協議，國開新城(北京)於2017年就股權交易預付人民幣2億元。預付款項於2018年隨著收購聯想武漢完成結付。

21. 其他應收款項

	附註	2018年	2017年
其他應收款項			
無錫項目：			
— 出售淨代價		59,940	59,940
— 應收往來款項		20,977	43,977
攤餘成本計量的債務工具的應收利息		13,479	71,778
應收上置控股	(i)	140,146	227,703
應收已處置附屬公司款項		24,384	24,384
應收合營公司款項	(ii)	520,939	309,634
保證金	(iii)	—	133,380
其他		18,390	23,721
		798,255	894,517
減：預期信用損失		(7,982)	—
其他應收款項淨額		790,273	894,517

附註：

- (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12月31日應收上置控股的餘額乃與應付上置控股股息及其他應付款項人民幣8,755萬元進一步抵銷之後的結果。
- (ii) 於2018年12月31日餘額包括國開南京為南京國發提供人民幣3.8億元股東借款、國開新城為北京國萬提供人民幣9,945萬元股東借款、國開南京為南京國英提供了人民幣4,000萬元股東借款，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。
- (iii) 於2017年國開新城為邛崃市蘆山重建項目向成都農村產權交易所支付投標保證金人民幣1.33億元。於2018年，投標保證金已收回。

財務報表附註

截至2018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)

22. 應收賬款

	2018年	2017年
待售土地開發產生的應收款項	1,554,998	1,272,295
其他	2,831	3,521
	1,557,829	1,275,816
減：預期信用損失	(15,578)	—
應收賬款淨額	1,542,251	1,275,816

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。截至2018年12月31日，概無應收賬款被撤銷(2017年12月31日：零)。

應收賬款的減值準備變動情況如下：

	2018年
年初	—
採納國際財務報告準則第9號的影響	12,758
信用損失	2,820
年末	15,578

截至2018年12月31日止年度根據國際財務報告準則第9號減值

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。

截至2017年12月31日止年度根據國際會計準則第39號減值

對截至2017年12月31日應收賬款的賬齡分析在國際會計準則第39號下未被單獨或整體計提減值撥備，因既未逾期也未減值。

財務報表附註

截至2018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)

22. 應收賬款 (續)

應收賬款的賬齡分析如下：

	2018年		
	應收賬款	減：預期 信用損失	應收賬款淨額
6個月內	1,522,683	(15,226)	1,507,457
6個月至1年	—	—	—
1年至2年	—	—	—
2年至3年	2,394	(24)	2,370
3年以上	32,752	(328)	32,424
	1,557,829	(15,578)	1,542,251

	2017年		
	應收賬款	減：減值撥備	應收賬款淨額
6個月內	1,234,197	—	1,234,197
6個月至1年	—	—	—
1年至2年	3,521	—	3,521
2年至3年	—	—	—
3年以上	38,098	—	38,098
	1,275,816	—	1,275,816

財務報表附註

截至2018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)

23. 現金及銀行結餘

	2018年	2017年
庫存現金	6	61
原於三個月內到期的短期存款	1,047	295,004
銀行現金	661,609	1,237,200
現金及現金等價物	662,662	1,532,265
受限制銀行存款	—	—
	662,662	1,532,265

銀行活期存款按照銀行活期存款利率取得利息收入。短期存款的期間介乎一天至三個月，視乎本集團的即時現金需求及各短期存款賺取的利率而定。

於2018年12月31日，並無受限制銀行存款(2017年：零)，作為銀行借貸的抵押。

按以下貨幣計值的現金及存款的賬面值載列如下：

	2018年	2017年
以下貨幣的人民幣等值：		
新加坡元	45	19
人民幣	619,686	1,342,152
港元	25,598	3,630
美元	13,866	186,464
歐元	3,467	—
	662,662	1,532,265

人民幣不可自由轉換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行轉換人民幣為其他貨幣。

財務報表附註

截至2018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)

24. 股本

本集團及本公司

	2018年		2017年	
	股份數目 (千股)	金額*	股份數目 (千股)	金額*
法定普通股	20,000,000		20,000,000	
已發行及繳足普通股：				
年終股本	9,726,246	4,070,201	9,726,246	4,070,201

* 本公司的股份並無面值。於2007年曾進行股份分拆，據此，一股現有股份分拆為75,000股股份。

普通股的持有人有權於董事會宣派股息且經股東批准時收取股息。普通股均在無限制下每股附帶一票。

25. 其他儲備

本集團

	重組時推算的 權益出資	於購回可換股 債券時收取出資	其他	總計
於2016年12月31日及2017年1月1日	224,032	163,433	191,805	579,270
少數股東減資	—	—	(10,733)	(10,733)
合營公司股權變動的份額(除其他 綜合收益)	—	—	24,255	24,255
於2017年12月31日	224,032	163,433	205,327	592,792
非控股權益資本注入	—	—	101	101
合營公司股權變動的份額 (除其他綜合收益)	—	—	14,441	14,441
於2018年12月31日	224,032	163,433	219,869	607,334

25. 其他儲備 (續)

本公司

	重組時推算的 權益出資	於購回可換股 債券時收取出資	其他	總計
於2017年1月1日、2017年及 2018年12月31日	1,557,445	163,433	191,805	1,912,683

所有其他儲備與載於合併權益變動表內者相同。

其他儲備的性質及用途

重組時推算的權益出資

本公司應用權益結合法為於2006年12月20日發生的共同控制業務綜合入賬。此為因應用權益結合法而入賬的本公司應佔的本集團淨資產與股本和保留盈利總和之間的差額。

於購回可換股債券時收取出資

此為就本公司購回可換股債券時由上置控股的出資。

其他儲備

此為本公司發行的若干可換股債券於購回時權益部分公允價值變動人民幣19,180.5萬元、分佔合營公司南京國發其他綜合收益以外的權益變動人民幣3,869.6萬元及與非控股權益進行權益交易人民幣1,063.2萬元。

財務報表附註

截至2018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)

26. 優先擔保票據

於2015年5月，本公司全資附屬公司Finance I完成了人民幣13億元的優先擔保票據的發行。該票據到期日為2018年5月6日。所得款項淨額(經扣除包銷佣金及部份其他費用)為人民幣12.9億元，擬用作一般公司用途。優先擔保票據按5.5%的年利率計息。優先擔保票據由本公司提供擔保，並由國開金融提供維好契約及流動性支持、股權購買契約等增信支持。該優先擔保票據已於2018年4月30日被償還。

於截至2018年及2017年12月31日止年度，優先擔保票據的賬面值的變動如下：

	2018年	2017年
年初	1,297,891	1,304,973
應計利息費用	26,990	74,994
利息支付	(24,881)	(71,304)
償還	(1,300,000)	—
年末	—	1,308,663
應計票據利息(附註29)	—	10,772
分類為流動負債	—	1,297,891
分類為非流動負債	—	—

27. 計息銀行借貸

全部以人民幣計值的計息銀行借貸詳情如下：

	2018年	2017年
銀行借貸 — 有抵押及有擔保	561,159	—
銀行借貸 — 有擔保	1,881,033	348,938
	2,442,192	348,938

27. 計息銀行及其他借貸 (續)

計息銀行借貸須按如下償還：

	2018年	2017年
6個月內	35,000	35,000
6個月至9個月	—	—
9個月至12個月	50,000	15,000
1年至2年	369,498	85,000
2年至5年	1,987,694	213,938
5年以上	—	—
	2,442,192	348,938

本集團以人民幣計值的計息銀行借貸於截至2018年12月31日年度按HIBOR + 2.2%至6.175%的浮動年利率計息(2017年：按4.41%至5.09%的浮動年利率計息)。

銀行借貸 — 有擔保

於2018年12月31日，人民幣3.25億元銀行借貸由國開金融擔保(2017年：人民幣34,893.8萬元)；7,696.8萬美元以及11.73億港元(相等於人民幣155,603.3萬元)的銀行借貸由本公司提供擔保(2017年：零)。

銀行借貸 — 有抵押及有擔保

於2018年12月31日，人民幣5.61億元(2017年：零)銀行借貸由本公司及國新同創擔保。此借款由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2018年12月31日為人民幣13.15億元，同時國新同創持有聯想武漢80%的股權及國開新城持有的聯想武漢20%的股權作為質押財產。

28. 應付賬款

	2018年	2017年
應付待售土地開發	496,560	147,464
應付投資物業	204,608	—
其他	5	137
	701,173	147,601

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	2018年	2017年
1年內	581,197	45,640
1至2年	19,372	23,213
2年以上	100,604	78,748
	701,173	147,601

應付賬款為不計息。

財務報表附註

截至2018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)

29. 其他應付款項及應計費用

	2018年	2017年
薪酬及福利	29,958	21,734
優先擔保票據應計票面利息(附註26)	—	10,772
銀行及其他借貸應計利息	22,597	423
其他應付稅項：		
應付營業稅	12,715	12,715
應付房產稅	1,744	—
應付土地使用稅	47	—
應付增值稅	445	1,628
其他雜項稅	1,526	2,370
應付扣繳所得稅	10,713	1,555
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	26,477	26,477
應付申請國家AAAA級旅遊景點(羅店新城鎮)產生之開支	—	2,412
應付關聯方餘額(附註33(a))	321	440
應付中介及專業服務費用	4,860	5,262
應付處置附屬公司款項	—	69
應付無錫項目	42,250	42,250
應付的瀋陽李相資本金歸還款項	—	74,919
應付同創有限合夥其他借款	162,207	—
其他	102,937	84,934
	418,797	287,960

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。
- 其他應付款項及其他應付稅項為免息及一般於到期時或一年內清償。

30 合同負債及遞延收入

	2018年	2017年
來自待售土地開發的遞延收入：	—	706,365
來自以下各項的合同負債：		
土地開發	442,522	—
物業管理	3,136	—
	445,658	—

由於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號，來自待售土地開發的遞延收入重分類為來自土地開發的合同負債。

於2018年12月31日，來自待售土地開發的合同負債代表因出售本集團所開發的地塊而已收或應收自土地部門或地方政府的金額中未確認為收入的部份，原因是仍在進行已售土地的公共配套設施的開發。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。

31. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

	附註	2018年	2017年
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債			
— 由於結構化實體其他權益持有人	(a)	187,943	188,268
— 衍生工具	(b)	5,613	—
		193,556	188,268

(a) 誠如附註3b所述，本集團合併了兩個結構化實體，即江蘇基金及江廣基金。於2018年12月31日，江蘇基金已收到興業財富作為優先層有限合夥人、國開精誠作為中間層有限合夥人出資人民幣1.19億元(2017年：人民幣1.19億元)；中民公司作為唯一的優先層有限合夥人出資江廣基金人民幣7,000萬元(2017年：人民幣7,000萬元)。其他權益人持有的權益作為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債於本集團的財務報表呈列。

(b) 於2018年新城鎮控股與上海浦東發展銀行簽訂了一份貨幣互換合約。貨幣互換合約並非對沖工具，但旨在降低投資和外幣借款行為的外幣匯兌風險水平。

財務報表附註

截至2018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)

32. 僱員福利及董事薪酬

僱員福利(包括董事)

	2018年	2017年
計入行政費用：		
工資及薪金	31,535	25,888
社會福利(退休金除外)	6,304	4,783
退休金 — 界定供款計劃	5,481	4,016
員工福利及花紅	20,772	28,385
	64,092	63,072

董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	2018年	2017年
袍金	1,211	1,278
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	4,633	3,889
以股權結算購股權開支	—	—
退休金計劃供款	34	—
	5,878	5,167

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：

截至2018年12月31日止年度	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休金計劃 供款	總計
李耀民	—	675	—	675
劉賀強	—	1,205	—	1,205
楊美玉	—	1,046	—	1,046
任曉威	—	1,032	—	1,032
施冰	—	675	34	709
陳頌國	380	—	—	380
江紹智	334	—	—	334
張浩	278	—	—	278
葉怡福	219	—	—	219
	1,211	4,633	34	5,878

財務報表附註

截至2018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)

32. 僱員福利及董事薪酬 (續)

董事薪酬 (續)

截至2017年12月31日止年度	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休金計劃 供款	總計
李耀民	—	693	—	693
劉賀強	—	1,043	—	1,043
楊美玉	—	701	—	701
任曉威	—	759	—	759
施冰	—	693	—	693
陳頌國	408	—	—	408
江紹智	359	—	—	359
張浩	225	—	—	225
葉怡福	286	—	—	286
	1,278	3,889	—	5,167

誠如上表所列，董事並無放棄任何薪酬。

五名最高薪酬僱員

本年度本集團五名最高薪酬僱員包括兩名董事(2017年：一名)，其薪酬詳情載於上文董事薪酬。本年度其餘三名(2017年：四名)最高薪酬非董事僱員之酬金詳情如下：

	2018年	2017年
薪金、津貼及實物福利	3,547	4,756
退休金計劃供款	84	89
	3,631	4,845

非董事最高薪酬僱員之酬金介乎以下組別之人數如下：

	2018年	2017年
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	—	1
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	3	2
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	—	1
	3	4

財務報表附註

截至2018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)

33. 關聯方披露

就該等財務報表而言，倘本集團有能力直接或間接控制一方或對該方作出財務及經營決策方面行使重大影響(反之亦然)，或倘本集團與該方乃受到共同控制，則該方被視為與本集團有關聯。關聯方可以為個人或其他實體。

在考慮各種可能關聯方關係時，乃將注意力投放於關係的實質，且並不純粹屬法律形式。

誠如附註1所述，董事認為，於完成國開國際的股份認購後，本公司的最終控股公司為國開行(持有本公司已發行股本的54.98%)。因此，上置控股因其有能力發揮重大影響力而成為本公司的第二大股東。

(a) 應付關聯方款項

	2018年	2017年
其他應付款項		
國開國際	—	47
國開金融	321	393
	321	440
應付股息		
國開國際	54,356	—

(b) 應收關聯方款項

	2018年	2017年
其他應收款項		
北京國萬	99,470	99,450
上置控股	140,146	227,703
北京國原	816	184
南京國發	380,000	210,000
南京國英	40,018	—
基金管理公司	16	—
開元投資	619	—
	661,085	537,337

財務報表附註

截至2018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)

33. 關聯方披露 (續)

- (c) 除上文附註33(a)及附註33(b)所詳述的交易外，本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	2018年	2017年
國開金融作出的財務擔保	(i)	325,000	348,938
支付予國開國際的貸款	(ii)	—	(320,950)
支付予國開國際的利息	(ii)	—	2,760
向國開基金分派的利息	(iii)	696	696

附註：

- (i) 截至2018年12月31日止年度，人民幣32,500萬元(2017年：人民幣34,893.8萬元)的銀行借貸由國開金融擔保。
- (ii) 於2016年10月，國開國際向本公司提供7,500萬美元的三個月期貸款，年利率為2.5%。於2016年12月30日，本公司償還2,873.4萬美元的貸款本金。截至2017年12月31日，本公司已悉數支付國開國際4,626.6萬美元(相當於人民幣32,095萬元)的本金，亦已於2017年確認應付利息54.1萬美元(相當於人民幣276萬元)。
- (iii) 於2016年3月2日，國開新城及本集團的全資附屬公司晟麒(嘉興)投資與國開基金就江蘇基金的成立訂立合夥協議。根據該協議，資金總額為人民幣50億元，而本公司作為劣後級有限合夥人及管理人承諾出資人民幣10.5億元，國開基金作為中間層有限合夥人。國開基金為國開金融的附屬公司，因此為本集團的關聯方。於2018年，江蘇基金向國開基金分派利息人民幣69.6萬元(2017年：人民幣69.6萬元)。

- (d) 本集團主要管理人員的補償金：

	2018年	2017年
短期僱員福利	9,742	10,806
退休後福利	108	89
	9,850	10,895

董事薪酬的進一步詳情於附註32披露。

財務報表附註

截至2018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)

34. 承諾

1) 資本承諾

於2018年及2017年12月31日，本集團有關待售土地開發、投資物業開支及各種投資的資本承諾及承諾主要如下：

	2018年	2017年
有關待售土地開發的承諾		
已簽約但未撥備	156,603	355,314
已批准但未簽約	3,327,324	4,613,843
有關各種投資的承諾：		
已簽約但未撥備	93,427	1,402,051
已批准但未簽約	—	—
有關投資物業的承諾：		
已簽約但未撥備	49,277	—
已批准但未簽約	—	—
有關出資的承諾：		
已簽約但未撥備	202,216	204,432
已批准但未簽約	—	—
總計	3,828,847	6,575,640

由於本集團於上海及瀋陽訂立兩項城鎮開發項目，故其擁有有關待售土地開發的重大承諾，而該等承諾乃按各個項目的合約、可行性研究及詳細計劃量化。因此，本集團每年為主要項目公司編製現金流量預算，並定期更新現金流量預算。

於2018年12月31日，本集團關於各項投資的承諾為人民幣9,342.7萬元(2017年：人民幣140,205.1萬元)。

於2018年12月31日，本集團關於投資物業的承諾為人民幣4,927.7萬元(2017年：零)。

於2018年12月31日，本集團關於出資的承諾為人民幣20,221.6萬元(2017年：人民幣20,443.2萬元)。

34. 承諾 (續)

2) 經營租賃承諾

本集團已就若干汽車及辦公大樓訂立經營租約。該等租約的年期介乎1年至6年之間。

根據不可撤銷經營租約應支付的未來最低租金如下：

	2018年	2017年
1年內	16,995	16,087
1至2年	5,554	14,541
2至5年	—	5,328
5年以上	—	—
總計	22,549	35,956

35. 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；
- 物業租賃分部，提供投資物業的物業租賃服務；及
- 其他分部，包括提供其他服務。

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

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

來自本集團應佔上海地方部門的土地開發收入（包括相關公共配套設施費用，如有）佔土地開發分部截至2018年12月31日止年度收入的100%（2017年：上海地區100%）。

財務報表附註

截至2018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)

35. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：

	截至2018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	266,548	312,150	20,588	—	—	599,286
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	266,548	312,150	20,588	—	—	599,286
業績						
折舊	(849)	(626)	(98)	(248)	—	(1,821)
攤銷	(157)	—	—	—	—	(157)
分佔聯營公司及 合營公司的虧損	(2,671)	(269)	(1,828)	(10,186)	—	(14,954)
投資物業公允價值 收益	—	—	76,009	—	—	76,009
分部溢利／(虧損)	(190,976)	137,393	75,089	(17,866)	(149,708)¹	(146,068)
分部資產	2,529,725	4,354,356	1,402,745	704,153	14,436²	9,005,415
分部負債	1,026,958	360,867	249,377	195,195	2,555,610³	4,388,007
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司 投資	106,571	9,731	108,172	10,088	—	234,562
資本性開支⁴	1,336	401	19,622	28	—	21,387

1 各經營分部的溢利／(虧損)並不包括人民幣14,970.8萬元的財務成本。

2 分部內的資產並不包括人民幣1,443.6萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

3 分部內的負債並不包括人民幣7,072.8萬元的應付當期所得稅項、人民幣244,219.2萬元的計息銀行借貸及人民幣4,269.0萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

4 資本開支為人民幣472.8萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣1,665.9萬元的新增投資物業。

35. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：(續)

	截至2017年12月31日止年度				合計
	土地開發	城鎮化投資	其他	調整及對銷	
分部業績					
對外銷售額	880,626	267,777	3,391	—	1,151,794
分部間銷售額	—	—	—	—	—
分部銷售總額	880,626	267,777	3,391	—	1,151,794
業績					
折舊	(638)	(571)	(277)	—	(1,486)
攤銷	(157)	(320)	(1)	—	(478)
分佔合營公司的虧損	(3,250)	—	(1,145)	—	(4,395)
分部溢利/(虧損)	439,814	221,490	657	(99,145) ¹	562,816
分部資產					
	2,588,800	4,257,560	1,149,746	102,718 ²	8,098,824
分部負債					
	1,017,429	246,590	67,215	2,162,376 ³	3,493,610
其他披露資料					
於合營公司投資	94,801	—	4,424	—	99,225
資本性開支 ⁴	3,132	1,398	97	—	4,627

1 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣9,914.5萬元的財務成本。

2 分部內的資產並不包括人民幣10,271.8萬元的遞延稅項資產，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49,281.4萬元的應付當期所得稅項、人民幣129,789.1萬元的優先擔保票據、人民幣34,893.8萬元的計息銀行借貸及人民幣2,273.3萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

4 資本開支為人民幣462.7萬元的新增物業、廠房及設備。

財務報表附註

截至2018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)

36. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括銀行借貸、以公允價值計且其變動計入當期損益的金融負債。該等金融工具的主要目標為就本集團的業務籌措資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如以攤餘成本計量的債務工具、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、現金及短期存款以及應付賬款及其他應付款項，其乃直接來自其營運。本集團面對的主要風險為利率風險、匯率風險、信用風險及流動性風險。董事會審閱及協定政策，以管理下文概述的各項風險：

利率風險

利率風險為財務工具的公允價值或日後現金流量將由於市場利率的變動而波動的風險，包括重新定價風險、基差風險、收益率曲線風險及期權風險。本集團的主要計息金融資產為現金及銀行結餘、固定利率的以攤餘成本計量的債務工具，而主要計息金融負債為固定利率的計息貸款。

下表顯示在所有其他可變因素維持不變下，本集團的除稅前溢利對利率合理可能變動的敏感度。並無考慮上述財務工具的公允價值變動。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露的除稅前溢利的變動對累計虧損的後續影響除外。

	2018年	2017年
利率增加／(減少)(基點)	100/(100)	100/(100)
除稅前溢利增加／(減少)	9,126/(9,126)	11,022/(11,022)

中國政府頒佈的外匯管制規例及法規產生的匯率風險

匯率風險指財務工具之公允價值或未來現金流量將因外幣匯率之變動而引起波動所導致之風險，政府對外匯鬆綁施加限制性措施，以平衡賬簿及維持本國貨幣匯率。本集團之外幣匯率之變動主要涉及其相等於人民幣2,559.8萬元的港元現金及銀行結餘、相等於人民幣1,386.6萬元的美元現金及銀行結餘及相等於人民幣346.7萬元的歐元現金及銀行結餘(附註23)。此外，本集團面臨相等於人民幣52,825萬元的美元計息銀行借貸及相等於人民幣102,778.3萬元的港元計息銀行借貸產生的貨幣風險(附註27)。

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

中國政府頒佈的外匯管制規例及法規產生的匯率風險 (續)

下表顯示在所有其他可變因素維持不變下，本集團的除稅前溢利對美元及港元匯率合理可能變動的敏感度(由於貨幣資產及負債的賬面價值的變動)。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露的除稅前溢利的變動對累計虧損(本集團股權的組成部分)的後續影響除外。

	2018年	2017年
美元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利增加/(減少)	(25,719)/25,719	9,323/(9,323)
	2018年	2017年
港元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利增加/(減少)	(50,109)/50,109	187/(187)

信用風險

信用風險來自現金及銀行結餘、以攤餘成本計量的債務工具、應收賬款及其他應收款項，其結餘指本集團面對的最高信用風險。於2018年及2017年12月31日，大部分應收款項淨額乃源自於開發土地作銷售產生的收入，亦有附註21所述的重大其他應收款項，構成集中風險。

下表列示於2018年12月31日根據本集團信貸政策計算(主要乃根據過往到期資料，惟在並無過度成本或努力可得其他資料則除外)及年末階段分類的信貸質素及面臨的最大信貸風險。所呈列的金額為金融資產賬面總值及財務擔保合約所面臨的信貸風險。

	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	簡化方法	
以攤餘成本計量的債務工具	3,212,579	—	—	—	—	3,212,579
應收賬款	—	—	—	—	1,542,251	1,542,251
其他應收款項	—	—	—	—	790,273	790,273
	3,212,579	—	—	—	2,332,524	5,545,103

有關本集團因以攤餘成本計量的債務工具、應收賬款及其他應收款項產生的信用風險的進一步定性及定量資料已分別於附註13、22及21披露。

財務報表附註

截至2018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)

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險

本集團的政策為維持充裕的現金及現金等價物透過使用銀行貸款、債權證及其他借貸獲得可動用資金，以達到其按其策略計劃於可見將來的承諾。

下表概述本集團金融負債按合約非折現付款的到期資料。

2018年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	無訂明合約	總計
						到期日期	
計息貸款及其他借貸	—	30,253	174,148	2,592,624	—	—	2,797,025
應付賬款	591,235	—	—	—	—	109,938	701,173
以公允價值計量且其變動							
計入當期損益的金融負債	—	—	9,811	197,989	—	—	207,800
其他負債	312,575	—	—	—	—	—	312,575
	903,810	30,253	183,959	2,790,613	—	109,938	4,018,573

2017年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	無訂明合約	總計
						到期日期	
計息貸款及其他借貸	—	4,253	61,446	316,854	—	—	382,553
優先擔保票據	—	—	1,335,750	—	—	—	1,335,750
應付賬款	133,172	—	—	—	—	14,429	147,601
以公允價值計量且其變動							
計入當期損益的金融負債	—	—	12,860	202,186	—	—	215,046
其他負債	211,841	—	—	—	—	—	211,841
	345,013	4,253	1,410,056	519,040	—	14,429	2,292,791

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持穩健資本比率，以支持其業務及股東價值最大化。

本集團管理其資本結構並應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整給予股東的股息款項、發行債券、發行可換股債券或新股份。

由於本集團從事土地開發、城鎮化開發及物業租賃營運，其需要大量資金。本集團透過緊密監管其資本負債比率(管理層的定義為債務淨額除以資本加上債務淨額之和)管理資本。

債務淨額包括優先擔保票據、計息銀行及其他借貸，但不包括現金及銀行結餘。權益包括母公司股權持有人應佔權益及非控股權益。資本負債比率計算如下：

	2018年	2017年
計息銀行借貸	2,442,192	348,938
優先擔保票據	—	1,297,891
減：現金及銀行結餘	(662,662)	(1,532,265)
債務淨額	1,779,530	114,564
資本：		
權益總額	4,617,408	4,605,214
資本及債務淨額	6,396,938	4,719,778
資本負債比率	27.82%	2.43%

所持抵押品

於2017年及2018年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。

財務報表附註

截至2018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)

37. 按類別劃分的財務工具

各類別財務工具於報告期末的賬面值如下：

金融資產	2018年	2017年
可供出售金融資產	—	35,049
其他應收款項	790,273	894,517
應收賬款	1,542,251	1,275,816
攤餘成本計量的債務工具	3,212,579	2,085,146
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	276,571	541,600
現金及銀行結餘	662,662	1,532,265
	6,484,336	6,364,393

金融負債	2018年	2017年
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	193,556	188,268
按攤餘成本入賬的金融負債		
— 計息銀行借貸	2,442,192	348,938
— 優先擔保票據	—	1,297,891
— 應付賬款	701,173	147,601
— 其他	312,575	211,841
	3,649,496	2,194,539

38. 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優先擔保票據、計息銀行及其他借貸、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、應付賬款及其他應付款項。本集團與本公司財務工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露公允價值：

- 第一層： 根據相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計量之公允價值。
- 第二層： 按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的所有信息均來自可直接或間接觀察市場的數據。
- 第三層： 按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的任何信息均非來自可觀察市場的數據(非可觀察信息)

38. 公允價值及公允價值層級 (續)

公允價值層級 (續)

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2018年12月31日按公允價值計量的資產的定量披露：

	估值日期	合計	使用下列各項進行的公允價值計量		
			活躍市場報價 (第一層)	重大的可觀察 輸入數據 (第二層)	重大的可觀察 輸入數據 (第三級)
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15)	2018年12月31日	276,571	—	242,938	33,633
投資物業(附註16)	2018年12月31日	1,315,244	—	—	1,315,244
以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融 負債(附註31)	2018年12月31日	193,556	—	193,556	—

於截至2018年12月31日止年度內，第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥。

於2017年12月31日按公允價值計量的資產的定量披露：

	估值日期	合計	使用下列各項進行的公允價值計量		
			活躍市場報價 (第一層)	重大的可觀察 輸入數據 (第二層)	重大的可觀察 輸入數據 (第三級)
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15)	2017年12月31日	541,600	—	541,600	—
可供出售金融資產 (附註14)	2017年12月31日	35,049	—	—	35,049
以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融 負債(附註31)	2017年12月31日	188,268	—	188,268	—

於截至2017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。

財務報表附註

截至2018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)

39. 融資活動所產生的負債變動

	2018年				2018年
	1月1日	現金流量	外匯變動	其他	12月31日
計息貸款及借貸	348,938	1,934,900	155,120	3,234	2,442,192
優先擔保票據	1,297,891	(1,300,000)	—	2,109	—
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債	188,268	—	5,613	(325)	193,556
來自融資活動的負債總額	1,835,097	634,900	160,733	5,018	2,635,748
	2017年				2017年
	1月1日	現金流量	外匯變動	其他	12月31日
計息貸款及借貸	796,478	(445,584)	(3,766)	1,810	348,938
優先擔保票據	1,294,201	—	—	3,690	1,297,891
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債	118,551	70,000	—	(283)	188,268
來自融資活動的負債總額	2,209,230	(375,584)	(3,766)	5,217	1,835,097

財務報表附註

截至2018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)

40. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	附註	2018年	2017年
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		4,574,583	4,574,583
物業、廠房及設備		47	74
貸款及應收款項		107,950	68,150
其他資產		277	349
非流動資產總額		4,682,857	4,643,156
流動資產			
其他應收款項		295,760	381,391
應收股息		260,000	—
現金及銀行結餘		10,945	492,059
流動資產總額		566,705	873,450
資產總額		5,249,562	5,516,606
權益及負債			
權益			
母公司權益持有人：			
股本	24	4,070,201	4,070,201
其他儲備	25	1,912,683	1,912,683
累計虧損		(885,640)	(1,042,743)
權益總額		5,097,244	4,940,141
流動負債			
其他應付款項及應計款項		16,052	14,742
應付股息		54,637	—
應付附屬公司款項		81,629	561,723
流動負債總額		152,318	576,465
負債總額		152,318	576,465
權益及負債總額		5,249,562	5,516,606
流動資產淨額		414,387	296,985
資產總額減流動負債		5,097,244	4,940,141

左坤
非執行主席

劉賀強
行政總裁

財務報表附註

截至2018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)

40. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	其他儲備	累計虧損	儲備總額
於2017年1月1日	1,912,683	(1,030,135)	882,548
綜合虧損總額	—	(12,608)	(12,608)
於2017年12月31日	1,912,683	(1,042,743)	869,940
採納國際財務報告報表第9號的影響	—	(3,212)	(3,212)
於2018年1月1日	1,912,683	(1,045,955)	866,728
綜合溢利總額	—	253,524	253,524
股息	—	(93,209)	(93,209)
於2018年12月31日	1,912,683	(885,640)	1,027,043

於截至2018年及2017年12月31日止年度，其他儲備並無變動。

41. 報告期後事項

截至2019年3月21日，報告期後概無發生重大事項。

42. 批准財務報表

該等財務報表已於2019年3月21日獲董事會批准及授權刊發。



China New Town Development Company Limited
中國新城鎮發展有限公司

Stock Code: 1278