



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

股份代號：1278

# 精誠團結 共克時艱

推進城鎮化投資建設

二零一九年  
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，通過充分發揮控股股東的資源和經驗優勢，並結合國內新型城鎮化的政策導向及契機，打造國內領先的新型城鎮化投資運營品牌。

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。在國開金融成為控股股東之後，結合中國新型城鎮化發展的趨勢及本公司的資源優勢，本公司逐步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，通過固定收益類項目投資作為出發點，同時引進民生改善領域城鎮化品牌產品，包括教育、旅遊、健康養生等。

目前，在固定收益類項目板塊，我們的項目分佈在全國範圍內經濟發展良好區域，能夠為本公司提供穩定的收入及現金流。在民生改善投資領域，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、南京雨花台区鐵心橋物業開發項目、聯想武漢研發基地項目、南京江寧區麒麟國際學校項目等。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，2019年已經基本完成寫字樓及商業物業的招租工作，出租情況良好。南京江寧區麒麟雙語學校已經完成了幼兒園校舍的竣工驗收並交付運營，將於國內疫情好轉後正式開園。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。例如，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城鎮開發及民生投資運營平台，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民生投資產品，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	29	企業管治報告書
3	我們的主要項目	45	環境、社會及管治報告
6	我們的優勢和策略	73	董事會報告
7	公司資料	85	獨立核數師報告
8	集團架構	90	合併損益及綜合收益表
9	主席報告書	91	合併財務狀況表
12	行政總裁報告書	93	合併權益變動表
17	董事及高級管理層履歷	94	合併現金流量表
22	五年財務概要	96	財務報表附註
23	管理層討論及分析		

---

# 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，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。通過固定收益項目投資作為出發點，憑藉深入與各區域政府合作的契機及業務網絡，引進民生改善領域城鎮化品牌產品，入教育、旅遊、康養等。

固定收益類項目投資板塊，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。

國開金融收購以來，憑藉全國性的網絡及資源優勢，公司迅速擴大了固定收益類資產組合。截至2019年底，此類投資資產規模人民幣32億元，獲得除稅前合約保證年回報總額約人民幣3.3億元，為公司貢獻了穩定的收入及現金流。

在民生改善投資領域，我們選定了、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。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年初，公司通過與合作夥伴合作開發建設，以及參與發起設立教育產業基金的方式，在南京江寧區麒麟高新技術產業園區建設及運營一所K12國際雙語學校——「博頌·萊爵」麒麟雙語學校。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收購。

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，深入挖掘城鎮化民生改善領域的投資機會，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
- 2018年底，集團與上海寶山區政府簽訂了新的合作協議，約定後續新的合作模式。



## 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。
- 2019年已基本完成寫字樓和商業物業的招租工作，出租情況良好，並入選武漢長江日報和武漢市經濟及信息化局等單位評選的首批「產業新地標」項目。

## 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及民生改善類投資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投資運營品牌。

## 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。
- 利用固定收益類項目投資的業務基礎，在全國範圍內優選區域及合作夥伴，開展城鎮化民生改善領域的項目的開發運營，為區域居民提供高質量的城鎮化產品，提升區域價值。
- 形成穩定規模的「固定收益類項目投資」以及「民生領域產品投資運營」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。
- 與優質合作伙伴在教育、旅遊、康養等民生投資領域開展項目合作。
- 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

曾若詩女士

## 業務地址

香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
8203B-04A室  
電話：(852) 3643 0200  
傳真：(852) 3144 9663  
網址：www.china-newtown.com

## 註冊辦事處

2/F, Palm Grove House  
P.O. Box 3340  
Road Town, Tortola  
British Virgin Islands

## 英屬維京群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited  
P.O. Box 3340  
Road Town, Tortola  
British Virgin Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 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



# 主席報告書



本人僅代表中國新城鎮發展有限公司董事會提呈2019年度主席報告書。

## 各位尊敬的股東：

2019年，面對國內外複雜多變的形勢，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」）堅持以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，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，進一步夯實公司管理基礎，加快公司業務轉型，在民生改善的投資領域進行探索，推動公司步入高質量發展通道，為股東創造價值。

## 貫徹國家政策，促進民生改善

2019年12月，中央經濟工作會議提出通過有效的財政政策和貨幣政策推動民生的改善和發展，加快建設養老服務體系，支持社會力量發展普惠托育服務，推動旅遊業高質量發展，推進體育健身產業市場化發展等內容。

在此背景下，集團堅決貫徹執行國家民生改善方面政策，深入探索及佈局民生改善領域的業務，在教育、旅遊、康養等領域進行深耕，並取得了積極進展。集團參與發起設立的開元教育獲得英國萊爵公學在大中華區的辦學授權，並先後簽約落地南京與張家港兩所K-12雙語學校，其中位於南京江寧區的「博頌·萊爵」雙語學校經過近兩年的建設籌備，已經實現幼兒園試運營，並將於2020年迎來正式開園。康養板塊，在繼續推進北京門頭溝軍莊項目整體規劃審批的同時，持續拓展項目管道，並儲備了一些潛在資源。旅遊板塊，在2017年公司與美高梅國際酒店集團簽署戰略合作框架協議的基礎上，雙方持續在全國範

## 主席報告書

團內考察篩選適合落地項目的選址以及合作方案。2019年，國開新城(北京)資產管理有限公司與寧波杭州灣美高梅控股有限公司合作，投資成立美高梅(北京)國際文化旅遊發展有限公司(項目公司)，通過成立項目公司，投資了紹興十里荷塘項目，公司作為固定收益類項目。目前，公司在旅遊產品研發上已初具成果，同時在杭州、紹興、南昌等地與當地政府開展了深入的溝通交流，部分地區已簽訂意向合作協議，有望在2020年簽約落地投資。

### 穩定固定收益類投資

面對充滿挑戰的國內外經濟環境，集團繼續保持穩健的固定收益投資節奏。在依託國開系統全國性資源優勢與嚴格風險管理的背景下，主動放緩項目投資節奏，控制投資規模。截至2019年12月底，集團固定收益類投資組合規模約為32億元人民幣，平均年化稅前收益率為10.3%，全年新增投資5個項目，新增投資規模約9億元。

複雜的經濟發展形勢對集團的投資風險管理提出了更高要求，特別是在部分經濟區域信用風險上升的情況下，集團加強了對項目的投後管理，積極化解項目風險，保證投資組合的平穩。

### 民生板塊投資取得積極進展

響應2019年中央政府工作報告中「發展更加公平更有質量的教育」的指導方向，集團繼續專注落實教育板塊的發展戰略。集團全資子公司國開教育有限公司牽頭設立和參與管理的開元教育基金LP(簡稱「開元教育」)，從雙語國際化學校領域切入教育運營的佈局正在逐步打開局面。

目前，位於南京江寧區麒麟產業園區的博頌·萊爵學校已經完成籌建準備並逐步投入運營，其中幼兒園學部預計將在國內新冠疫情穩定後正式開學。該學校傳承了英國頂級的私立學校萊爵公學300多年的教育理念和資源積累，將在嚴格遵守國家相關教育政策規定的基礎上，糅合萃取中西教育體系的精髓，致力於培養兼備文化自信與國際視野的未來社會主人翁。同時，開元教育也在去年8月於蘇州張家港正式簽約落地以輕資產運營的模式參與興建和運營一所高端的國際化學校，預計最快在2021-2022年投入運營。張家港萊爵學校將結合南京博頌·萊爵學校在江蘇省的資源優勢，同時錯位覆蓋富庶的上海和大蘇南區域，擴大我司在教育領域的規模和品牌影響力。

展望未來，集團將繼續支持開元教育的發展，除了穩步推進上述項目的籌建和開辦以外，將繼續加大投資開發的力度，包括但不限於K12國際化教育的上下游產業鏈的投資和整合的機會。

預計南京麒麟「博頌·萊爵」雙語學校將在國內疫情好轉之後正式開園。此外，我們將盡最大努力爭取在2020年秋季實現小學開學，具體取決於疫情影響。同時繼續推進高中地塊的建設工作，力爭早日實現竣工驗收。

## 產業物業項目達到良好出租水平

集團位於湖北武漢的光谷新發展國際中心在2019年基本完成了寫字樓及商業的招商工作，均實現了良好的出租率及租金水平，將成為集團未來穩定的收入來源之一。雖然2020年初武漢區域遭受了嚴重的疫情，但集團通過採取多種科學性管理手段，保持了物業項目平穩及相關人員的安全。未來，集團將繼續做好租戶招商工作，主動收集與挖掘客戶需求，提升租戶滿意度，提供優質的物業管理及綜合運營服務，將光谷新發展中心打造成為武漢區域的標誌性產業物業項目。

## 經營業績保持穩定

2019年，集團全年實現營業收入人民幣6.15億元，母公司權益擁有人應佔溢利為人民幣0.95億元，與2018年相比保持平穩態勢。

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2019年末期股息，每股0.0044港幣。

放眼未來，2020年國內外經濟形勢依然充滿挑戰，公司將繼續在挑戰中穩健尋求業務機會，堅持業務轉型戰略，配合國家方針政策，依託國開行、國開金融在項目及網絡資源優勢，以市場為導向，聚焦民生領域，穩步推動公司高質量發展，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：

2019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」)深化業務發展方向，積極應對國內外挑戰，穩步推進發展的一年。

在控股股東國開行及國開金融的有力支持下，集團在民生保障相關業務板塊進行探索和佈局，穩步推進業務轉型，在教育、旅遊等板塊實現了積極進展，儲備了項目資源，為未來獲得長期持續發展夯實了基礎。在固定收益投資方面，繼續保持穩健的投資節奏，並加大對投資風險的防範及管理。

同時，為了配合業務的轉型，集團內部持續深化改革轉型工作，積極調整內部組織架構，對部分附屬公司進行了結構優化，令集團的組織架構更加清晰。

在控股股東的支持下，在全體同仁的共同努力下，集團2019年全年實現營業收入人民幣6.15億元，母公司權益擁有人應佔溢利人民幣0.95億元，保持平穩態勢。

## 練好內功，夯實內部發展基礎

2019年是國開金融完成對公司收購的第五個年頭，也是集團在控股股東整體戰略規劃下，加強民生改善領域投資轉型的第一年。為了更好地適應業務深化轉型的發展需要，集團在2019年著力對內部管理制度、架構體系等進行了詳細梳理及優化，建立了更加完善的制度體系，查遺補漏，為後續業務的發展打下良好的內部基礎。

## 穩定固定收益類投資組合，獲取可觀回報

固定收益類投資作為集團主營業務收入的重要組成部分，在過往幾年內對集團的財務報表產生了積極的貢獻。2019年，在加大民生改善類項目投資力度的同時，集團仍然積極做好固定收益類項目的投資及管理，審慎控制投資風險，保持穩健的投資節奏及合適的投資規模，實現良好的投資收益回報。

截至2019年底，集團固定收益類投資組合餘額約32億元人民幣，平均年化稅前收益率為10.3%。全年新增投資5個項目，新增投資金額合計約9億元。

由於國內部分經濟區域出現的信用風險，集團在部分項目投資上產生了風險敞口。出於謹慎考慮的原則，在公司經審計的2019年全年業績中計提了風險資產減值準備約1.31億元。面對風險情況，集團與相關投資合作夥伴持續保持密切交流，對相關項目情況進行透徹研究分析，並考慮採取相關法律措施，促成投資收益及本金的回收，保護廣大公眾股東的利益。

## 聚焦民生改善領域投資

根據國內經濟發展情況及需求，結合控股股東國開金融的戰略定位，集團將投資方向進一步聚焦於教育、旅遊、康養等民生改善類投資領域，加大項目投資開發及儲備的力度。

### 1、教育板塊進展順利，成功實現項目複製

自2017年起，集團就將教育板塊作為民生改善類投資的重要組成部分，並通過全資子公司國開教育有限公司(以下簡稱「國開教育」)在境外牽頭發起設立了開元教育基金LP(以下簡稱「開元教育」)，主要在大中華區進行國際化K-12學校的投資及運營。

啟動旗艦項目落地於南京市江寧區麒麟高新技術產業開發區，打造以融合雙語化課程為主的國際化學校。集團通過與合作夥伴成立的南京國英中西建設開發有限公司負責學校的開發建設，經過近兩年的努力，完成了項目的規劃設計審批，並已完成了幼兒園校舍的竣工驗收及交付運營，目前正在全力進行小學校舍的施工建設。

學校的運營則由開元教育負責。開元教育已與英國知名的三百年歷史名校萊爵公學(Reigate Grammar School)簽署了《戰略合作框架獨家運營授權協議》，獲得了在大中華地區的獨家運營辦學合作權，在中國籌建和運營多所萊爵品牌的雙語國際化學校，其辦學標準將與英國萊爵公學一致。在深入研究國內教育政策，糅合萊爵公學的教育理念和課程體系精髓，並緊密地結合江蘇區域內的教育行業情況和家庭的教育訴求的基礎上，開元教育著力於開發符合萊爵公學悠久教育傳承、融匯中西文化和教育體系精髓的課程體系。目前已圍繞「博頌·萊爵」的中國品牌和致力培養植根中華、放眼世界的辦學理念，打造了一支具有豐富國際學校運營經驗的管理及教職員工團隊。2019年，博頌·萊爵麒麟雙語學校開展了豐富多彩的品牌及市場宣傳活動，取得了良好的效果，吸引了南京地區的眾多家庭關注。通過積極努力，雙語幼兒園在2019年實現了試運營，成功鎖定了第一批家庭客戶。

通過南京麒麟學校良好的市場宣傳效應，集團在江蘇地區快速實現了第二所K-12學校項目的複製。2019年8月，國開教育與江蘇省張家港高新技術產業開發區簽署了投資舉辦萊爵公學雙語學校的合作協議書，推動開元教育在張家港投資並長期運營一所覆蓋幼兒園到高中階段十五年一貫制的張家港博頌萊爵學校(「張家港博頌·萊爵」)。學校位於高新區的核心地段，佔地面積約120畝，落成後將能容納1,800-2,000學生，為政府以PPP形式推進建設的重點建設項目。開元教育將通過輕資產運營的方式輸出萊爵品牌，輻射蘇錫常經濟發達地區，與南京學校形成姐妹學校良性互動、錯位發展，將開元教育的雙語學校戰略深深植入江蘇地區，培育口碑和生源共同成長的良性循環體系。承接南京博頌·萊爵學校的資源優勢和落地經驗，張家港學校目前進展順利，已基本完成學校的規劃設計工作並即將動工。

# 行政總裁報告書

## 2. 武漢光谷新發展國際中心出租情況良好

2018年集團完成了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物業的收購。項目建成並投入運營後，通過充分發揮控股股東的產業資源優勢，吸引優質企業租戶落戶，提升項目的運營效率和收益水平，獲取長期運營收益回報。

2019年，集團的非全資附屬公司武漢楚光產業新發展有限公司積極進行產業及商業招商工作，參照當地高品質甲級寫字樓的管理和服務標準，不斷完善運營管理方案。項目定位為具有創新特徵及領先特徵的新技術、新產業公司基地，命名為武漢光谷新發展國際中心。在具體招商工作方面，建立渠道分級制度。根據歷史成交數據，重點對接優秀合作方，將精力投入到重點渠道資源上，提高招商效率。利用已形成的互聯網新媒體和在線教育的行業聚集性，引進優質互聯網企業，確保主要客戶均按計劃實現開業，順利舉辦開街儀式。

截止2019年底，項目已基本完成招商工作，寫字樓的出租率超過92%，平均含稅租金約為人民幣95元/月/平米，商業區域的出租率接近90%，平均含稅租金約為人民幣140元/月/平米，項目運營情況良好，能夠為集團貢獻良好的現金流及收益。2019年，項目還憑藉高質量的物業和優秀的服務武漢市委宣傳部評選的「首批特色文化產業園區」稱號，並入選武漢長江日報和武漢市經濟和信息化局等單位評選的首批「產業新地標」項目。

## 存量項目持續取得進展

2018年底，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「上海金羅店開發」）與上海寶山區政府（以下簡稱「當地政府」）簽訂新的合作協議，當地政府同意向上海金羅店開發返還東部拆遷及安置工作費用共計152,258萬元人民幣，同時約定了上海羅店項目後續新的合作開發模式。2019年，公司積極與當地政府溝通交流，推動返還資金的支付，並按照新的合作模式履行相關工作責任。當地政府已將第一筆資金10億元人民幣支付給上海金羅店開發，同時根據2019年底雙方簽署的備忘錄，第二筆資金52,258萬元人民幣將於2020年9月30日前支付至上海金羅店開發指定賬戶。



## 2020年業務展望

2020年集團在保持固定收益類項目穩健投資的同時，將繼續深耕民生改善領域，加大開拓教育、旅遊、康養等板塊的投資力度，尋求優質項目運營機會，擴大項目儲備。同時繼續推進存量城鎮化項目處置及改善，優化業務模式。

### 1、 嚴格執行風控，穩定固定投資收益組合

2020年，集團將繼續深入解讀貫徹國家政策，結合國內經濟發展態勢，加強對固定收益投資模式的研究分析，穩健推進項目投資。在保證投資組合餘額及收益率穩定，為集團提供現金流及收入的同時，做好項目的投後管理及風險管控。

針對投後情況符合預期的項目，2020年集團將繼續加大管理力度，開創並通過多種方式加大管理的頻次和深度，加強投後管理的主動性，以保障項目平穩順利進展，最終達到預期目標。

針對已經暴露及存在潛在風險敞口的項目，2020年集團將繼續進行風險監控及化解工作，千方百計推進相關工作進展。在公司內部進一步加強對風險管理工作的資源傾斜，加強對風險的識別、檢測和控制能力，持續深入做好投前、投中、投後的管理、運營工作。對重點項目集中力量加強化解，深入研究合作方的資產情況，積極研究資產處置及保全措施，並利用充分國開系統內外外部資源，與合作方加強溝通，探索多元化化解方案。適時啟動法律程序，通過法律手段保障集團的投資利益。

### 2、 教育板塊實現階段性突破進展

加快推進現有學校項目的建設與籌辦，形成和強化在教育板塊K12領域核心產品及理念，加快實現項目的穩定現金回流和盈利貢獻。預計南京麒麟「博頌·萊爵」雙語學校將在2020年獲得幼兒園辦學牌照許可，幼兒園將在國內疫情好轉之後正式開園。此外，我們將盡最大努力爭取在2020年秋季實現小學開學，具體取決於疫情影響。同時繼續推進高中地塊的建設工作，力爭早日實現竣工驗收。預計張家港博頌·萊爵在2021年首期交付並在2022年起陸續開學，在江蘇省再下重要一城，順利奠定良好的發展中盤格局。

積極拓展新項目，2020年的目標為實現一個輕資產運營項目的落地，實現優化的輕資產品牌輸出模式，樹立集團教育品牌的一線城市標桿項目。結合國家教育產業政策，研究戰略發展新方向，力爭完成戰略新方向上的項目落地，包括不限於國際化教育的協同性延伸產業，如遊學項目、營地教育活動、素質教育課程等。

提升管理水平，加大教育團隊人才梯隊建設與儲備，並積極通過學術委員會、參與外部教育論壇等方式加大國開教育在教育行業的知名度與影響力。

# 行政總裁報告書

繼續踐行投融資結合的發展思路，在開元教育原有投資者基礎上繼續拓展更廣闊和更優質的境內外投融資夥伴，實現教育投資的增值保值。

## 3、繼續做好武漢光谷新發展國際中心的運營管理

2020年初爆發的新型冠狀病毒肺炎疫情令武漢的經濟生活受到了較為嚴重的影響，集團積極加強了對武漢物業項目的疫情防控管理工作，項目運行保持平穩。後續，集團將繼續做好剩餘區域的租戶招商工作，主動收集與挖掘客戶需求，提升租戶滿意度，提供優質的物業管理及綜合運營服務。繼續與合作方保持良好合作，進一步拓寬合作關係，同時，緊密關注優秀同行動態，分析並強化自身優勢，篩選匹配客戶入駐，提高出租保有率，將光谷新發展中心打造成為武漢區域的標誌性產業物業項目，爭取獲得「武漢市優秀示範大廈」的榮譽稱號。

## 4、深化存量項目管理

2020年，公司將繼續深化存量項目管理，包括推進上海金羅店開發與地方政府的新合作協議的執行及款項的回收，推進瀋陽李相項目的政府談判及模式優化工作等。

## 5、推進新項目開發

加大在民生改善領域的項目開發及投資力度，推進優質項目的入庫。藉助合作方優勢，基於現有平台，探索新的旅遊項目，加大旅遊方面相關投入。同時，推進新的康養項目投資入庫，在門頭溝區整體規劃獲批的基礎上推進軍莊項目的具體規劃批准及建設，增加潛在項目積累，為後續業務發展提供良好的助推力。

展望2020年，集團將繼續充分發揮國開系統網絡資源及經驗優勢，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**

45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**

69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」，股份代號：1207）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**

50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**

47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**

38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**

37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

48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

36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。彼曾於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

55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、Yinda Infocomm Limited及Asia Vets Holdings Ltd.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

73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及自2013年10月至2019年10月獲委任為哈爾濱銀行（股份代號：6138）之獨立非執行董事。江先生自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

60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

64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。

### 高級管理層

#### 茅一平先生

51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

53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				
	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
<b>持續經營業務</b>					
營業收入	<b>614,931</b>	722,126	1,232,296	303,088	210,837
收入	<b>414,941</b>	599,286	1,151,794	244,572	163,962
其他收入	<b>199,990</b>	122,840	80,502	58,516	46,875
<b>營業費用</b>	<b>(453,396)</b>	(853,240)	(665,085)	(334,524)	(182,941)
銷售成本	<b>(30,931)</b>	(444,842)	(391,246)	(46,164)	(12,445)
銷售及管理費用	<b>(124,379)</b>	(137,585)	(125,764)	(126,207)	(97,745)
財務成本	<b>(165,238)</b>	(149,708)	(99,145)	(104,595)	(69,230)
其他開支	<b>(132,848)</b>	(121,105)	(48,930)	(57,558)	(3,521)
<b>經營溢利/(虧損)</b>	<b>161,535</b>	(131,114)	567,211	(31,436)	27,896
處置附屬公司及合營公司收益	—	—	—	103,444	60,378
分佔合營公司及聯營公司的溢利/(虧損)	<b>15,956</b>	(14,954)	(4,395)	(1,204)	(51)
<b>持續經營業務除稅前溢利/(虧損)</b>	<b>177,491</b>	(146,068)	562,816	70,804	88,223
所得稅	<b>(66,139)</b>	268,320	(143,452)	(3,651)	5,254
<b>持續經營業務除稅後溢利</b>	<b>111,352</b>	122,252	419,364	67,153	93,477
<b>已終止經營業務</b>					
已終止經營業務除稅後虧損	—	—	—	(34,065)	(125,359)
出售已終止經營業務資產及負債之除稅後收益	—	—	—	301,277	67,683
<b>年內溢利/(虧損)</b>	<b>111,352</b>	122,252	419,364	334,365	35,801
非控股權益	<b>15,940</b>	38,359	83,750	11,711	(29,340)
母公司權益擁有人應佔溢利	<b>95,412</b>	83,893	335,614	322,654	65,141
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>8,670,988</b>	9,005,415	8,098,824	8,111,971	10,885,616
負債總額	<b>3,991,530</b>	4,388,007	3,493,610	3,834,104	7,001,194
權益總額	<b>4,679,458</b>	4,617,408	4,605,214	4,277,867	3,884,422
母公司權益持有人應佔權益	<b>4,239,106</b>	4,192,996	4,221,394	3,913,611	3,590,957
非控股權益	<b>440,352</b>	424,412	383,820	364,256	293,465
權益總額	<b>4,679,458</b>	4,617,408	4,605,214	4,277,867	3,884,422



# 管理層討論及分析

## 經營業績

### 收入

我們的經營業績主要包括土地開發、城鎮化投資和物業租賃。截至2019年12月31日止年度（「2019年」），本集團錄得收入人民幣4.15億元，較截至2018年12月31日止年度（「2018年」）下降31%，主要由於本集團土地開發收入錄得人民幣1,263.3萬元，較去年同期下降95%。2019年錄得城鎮化項目投資收益人民幣2.96億元，包括以攤餘成本計量的債務工具利息收入人民幣2.84億元、投資基金的類似利息收入為人民幣683.3萬元、有關資產管理費收入人民幣626萬元，較2018年同期下降5%。2019年錄得投資物業相關收入人民幣1.06億元，包括物業租賃收入人民幣7,810.9萬元、物業管理費收入人民幣2,740.5萬元，因2018年5月開始收取租金及物業管理費，且本年租戶數量顯著增加，收入較2018年同期增加4.13倍。

### 其他收入

於2019年錄得其他收入人民幣2億元，較2018年同期增長了63%，主要歸因於2019年投資物業公允價值上升了人民幣1.12億元，投資物業增值額較2018年同期增加了47%。此外，金融工具引起的收益淨額較2018年增加人民幣3,811.7萬元。

### 銷售成本

於2019年錄得銷售成本人民幣3,093.1萬元，包括土地開發成本人民幣1,036.6萬元及物業管理成本人民幣1,412.9萬元，銷售成本較2018年同期下降94%，主要是由於2019年錄得土地開發成本減少人民幣42,875.6萬元，此乃上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）地基礎設施建設及輔助公用設施建設對應的開發成本減少。

### 其他開支

於2019年錄得其他開支人民幣13,284.8萬元，較2018年同期增加10%，主要為2019年計提預期信用損失人民幣13,075.2萬元，較2018年同期增長了人民幣11,729.6萬元，此乃主要由於本集團計提中科院南昌科技園區項目相關的風險資產減值準備人民幣1.41億元所致。此外，2019年外匯虧損淨額為人民幣15.3萬元，較2018年減少人民幣10,488.8萬元。

### 財務成本

於2019年錄得財務成本淨額總額人民幣16,523.8萬元，較2018年同期增加了人民幣1,553萬元，主要由於本年銀行及其他借貸平均結餘增加所致，2019年銀行及借貸利息開支及優先擔保票據利息小計為人民幣15,627.7萬元，較2018年同期的銀行及借貸利息開支及優先擔保票據利息增加人民幣1,894.7萬元，此乃由於2019年提取中國銀行貸款人民幣79,538萬元，該銀行貸款利率高於2019年內提前歸還的中國民生銀行人民幣5.61億元貸款的利率。2019年無利息資本化。

### 分佔聯營公司及合營公司的溢利／（虧損）

於2019年，本集團聯營公司及合營公司的溢利為人民幣1,595.6萬元，溢利主要由於分佔開元教育基金管理有限公司（「基金管理公司」）溢利人民幣194.0萬元，分佔開元教育基金LP（「開元基金」或「開元教育」）溢利人民幣2,053.7萬元；其他聯營公司及合營公司大多數處於建設階段，尚未產生穩定的收入。

# 管理層討論及分析

## 稅項

於2019年，本集團錄得當期所得稅費用人民幣6,613.9萬元，該等所得稅主要歸因於：i) 當期所得稅費用人民幣760.7萬元；ii) 遞延所得稅費用人民幣3,762.4萬元；iii) 預扣稅人民幣2,090.8萬元。

## 財務狀況

### 於聯營公司的投資

2019年12月31日的餘額較2018年12月31日的餘額增加人民幣5,659.4萬元，主要由於本公司之全資附屬公司國開教育有限公司（「國開教育」）於2019年內新增出資開元基金487.2萬美元（等價於人民幣3,275.3萬元），增加分佔聯營公司的溢利為人民幣2,247.7萬元，增加分佔聯營公司因外幣業務之折算差額影響的其他綜合收益為人民幣136.4萬元。

### 於合營公司的投資

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額減少人民幣654.6萬元，主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣652.1萬元所致。

### 以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

2019年以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)錄得人民幣12.13億元，較2018年末的餘額減少人民幣11.52億元，該減少主要是由於(i)以下人民幣20.24億元的債務工具從非流動資產轉為了流動資產：長白山天池古街項目人民幣0.1億元，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人民幣1.56億元，江蘇泰州市新能源產業園三期項目人民幣3.29億元，山東青州彌河綜合治理項目人民幣2.07億元，江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目人民幣3.14億元，江蘇淮安淮陰區城市更新項目人民幣3.12億元，江蘇揚州高郵國家農業科技園區項目人民幣1.96億元；(ii)新增項目投資合計人民幣9.89億元：成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目人民幣2.51億元，江蘇同泰智能製造產業園區項目人民幣3.05億元，江蘇揚州市中高新技術科創園一期建設項目人民幣2.01億元，宿遷洋河生物科技園區收購項目人民幣1.07億元，為合營公司提供有息借款人民幣0.96億元，紹興市十里荷塘綜合運營管理項目人民幣0.02億元，高郵PPP項目追加投資人民幣0.27億元；(iii)退出揚州三河六岸項目收妥全部投資本金人民幣1.5億元；及(iv)預期信用損失（「預期信用損失」）轉回人民幣0.33億元。

### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(非流動資產)

2019年12月31日的餘額為人民幣7,121.7萬元，較2018年末的餘額減少人民幣2,790.4萬元，主要為國開新城(北京)資產管理有限公司（「國開新城」）於2019年收回城鎮化發展基金投資本金人民幣2,795萬元，本年度公允價值下降人民幣366萬元，2018年末公允價值為人民幣543.9萬元的權益工具轉為了流動資產以及江蘇紅土軟件產業創業投資有限公司的公允價值增加了人民幣915萬元。

### 投資物業

2019年12月31日的餘額為人民幣14.48億元，較2018年末的餘額增加了人民幣1.32億元。此乃由於2019年增加投資物業成本人民幣2,071.7萬元，公允價值上升人民幣11,176.8萬元所致。

### 使用權資產

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額增加了人民幣1,717.0萬元，這主要是因為本集團於2019年1月1日開始適用國際財務報告準則第16號租賃，將之前經營租入的部分辦公樓、車輛和預付土地租賃款確認為使用權資產。

### 其他應收款項

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額下降人民幣5,598.7萬元(詳見財務報表附註19)，主要是由於收回無錫項目出售淨代價人民幣5,994萬元，因在2019年對南京國英中西建設開發有限公司(「南京國英」)的股東借款計提利息而把該股東借款重分類以攤餘成本計量的債務工具，使得對南京國英的其他應收款減少人民幣4,000萬元，應收以攤餘成本計量的債務工具利息增加人民幣2,493萬元，新增工程保證金人民幣3,028萬元，新增裝修款人民幣410.1萬元，計提預期信用損失減值準備增加人民幣1,725.7萬元，主要為全額計提南昌項目半年應收利息人民幣1,793萬元減值準備。

### 應收賬款

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額下降人民幣9.85億元。主要是由於收回待售土地開發產生的應收款項人民幣10億元，新增應收政府的管理費人民幣500萬元，因應收賬款結算及新應收賬款產生後的總賬面價值淨額減少，預期信用損失準備減少人民幣754.3萬元所致。

### 以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

2019年12月31日的餘額為人民幣19.33億元，較2018年末的餘額增加人民幣10.85億元，因為人民幣20.24億元的債務工具從非流動資產轉為了流動資產，同時有人民幣8.06億元的債務工具到期收回，並調整預期信用損失人民幣1.33億元。

### 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)

2019年12月31日的餘額為人民幣11.99億元，此乃本集團購買以作短期現金管理的浦發銀行、交通銀行、中國銀行、中國民生銀行理財產品及本集團持有的衍生工具(詳見財務報表附註14)。

### 其他流動資產

2019年12月31日的餘額為人民幣1,823.6萬元，此主要為中國內地增值稅抵扣稅額所致。

### 計息銀行借貸

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額增加人民幣2.1億元，此乃主要由於新增東亞銀行的3億港元的短期貸款(於2019年末等價於人民幣2.69億元)及中國銀行長期貸款人民幣7.95億元，由外幣匯率變動引起的向建亞銀行借款7,696.8萬美元和11.73億港元(於2019年末等價於人民幣15.88億元)增加人民幣3,166.5萬元，並歸還中國工商銀行股份有限公司借款人民幣3.25億元及民生銀行借款人民幣5.61億元(詳見財務報表附註24)。

### 應付賬款

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額減少人民幣3.37億元，主要歸由於上海金羅店支付工程款項約人民幣2.95億元以及武漢楚光產業新發展有限公司(「武漢楚光」)支付寫字樓相關工程款人民幣4,572.9萬元所致。

### 其他應付賬款及應計賬款

2019年12月31日的餘額較2018年末的餘額減少人民幣6,210.7萬元。該變動主要是國新同創企業管理(湖州)有限公司歸還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」)的股東借款人民幣6,292.5萬元，應付中介及專業服務費用增加人民幣104.1萬元。

## 管理層討論及分析

### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

於2019年12月31日的結餘較2018年底減少了人民幣18,995.1萬元，此乃主要由於江蘇基金退回其他權益持有人興業財富資產管理有限公司及國開精誠(北京)投資基金有限公司投資本金人民幣1.19億元，江廣基金退回中民公司投資本金人民幣7,000萬元，衍生工具公允價值上升人民幣200.8萬元(詳見財務報表附註29)所致。

### 現金及銀行結餘

整體而言，2019年的現金及現金等價物較2018年末減少人民幣3.93億元，於2019年12月31日的總結餘為人民幣2.70億元，主要歸因於2019年全年經營活動款項流入淨額人民幣6.98億元、投資活動款項流出淨額人民幣7.41億元及融資活動款項流出淨額人民幣3.50億元所致。

2019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34.6%，與2018年12月31日(29.6%)相比有所增加，主要是由於本年本集團期內銀行借貸較2018年增加而現金及現金等價物減少所致。

### 自上一財務年度完結起所發生之影響本公司及附屬公司的重要事件詳情

2019年，面對國內外風險挑戰明顯上升的複雜局面，在以習近平同志為核心的黨中央領導下，國內各地區堅持穩中求進的工作總基調，堅持新發展理念，以供給側結構性改革為主線，積極推動經濟高品質發展，實現國民經濟運行總體平穩，發展品質穩步提升，較好地實現了主要預期目標，為全面建成小康社會奠定堅實基礎。

2019年實現國內生產總值接近人民幣100萬億元，同比增長6.1%，符合6%-6.5%的預期目標，在全球主要經濟體中名列前茅，人均國內生產總值突破1萬美元大關，實現了經濟發展新的跨越。服務產業佔國民經濟的比重不斷提升，消費在經濟發展中發揮了基礎性作用，仍然是拉動經濟增長的第一動力。人民收入增長與經濟發展並駕齊驅，全國居民人均可支配收入超過人民幣3萬元，同比增長5.8%，與人均國內生產總值增速保持一致，城鄉收入差距進一步縮小。國內民生保障改善的力度持續加大，在推進大規模減稅降費的同時，各級政府確保民生支出的合理增加，在教育、養老、醫療、保障性住房等方面持續增加投入，改善廣大居民的生活體驗。

回顧2019年，有關民生建設的相應事項均取得了顯著的成效，正如中央經濟工作會議所指出的那樣，「三大攻堅戰取得關鍵進展」，「精準脫貧成效顯著」，「生態環境品質總體改善」，「全面建成小康社會取得新的重大進展」。同時，中央經濟工作會議也指出2020年的重點工作包括確保民生特別是困難群眾基本生活得到有效保障和改善，確保脫貧攻堅任務如期全面完成，通過有效的財政政策和貨幣政策推動民生的改善和發展，加快建設養老服務體系，支援社會力量發展普惠托育服務，推動旅遊業高品質發展，推進體育健身產業市場化發展等內容。

本集團堅決貫徹執行國家民生改善方面政策，深入探索及佈局民生改善領域方面的業務，在教育、旅遊、康養等領域進行深耕，並取得了積極可喜的進展。

## 管理層討論及分析

教育板塊，位於南京江甯區麒麟產業園區的博頌·萊爵學校已經基本完成前期的籌建準備工作，開發符合萊爵公學悠久教育傳承、融匯中西文化和教育體系精髓的課程體系，打造了一支具有豐富國際學校運營經驗的管理及教職員工團隊。2019年學校開展豐富多彩的品牌及市場宣傳活動，取得良好的效果，吸引南京地區的眾多家庭關注，成功鎖定第一批家庭客戶。

同時，2019年8月，國開教育與江蘇省張家港高新技術產業開發區簽署投資舉辦萊爵公學雙語學校協定，推動開元教育在張家港投資並長期運營一所覆蓋幼稚園到高中階段十五年一貫制的張家港博頌萊爵學校，顯示通過南京萊爵學校的良好市場宣傳效應，成功實現項目複製。學校位於高新區的核心地段，為政府以PPP形式推進建設的重點建設項目。開元教育將通過輕資產運營的方式輸出萊爵品牌，輻射蘇錫常經濟發達地區。承接南京博頌·萊爵學校的資源優勢和落地經驗，張家港學校進展順利，已基本完成學校的規劃設計工作並即將動工。

在產業板塊，本集團位於湖北武漢的光谷新發展國際中心於2019年基本完成寫字樓及商業的招商工作，均達到良好的出租率及租金水準，將成為本集團穩定的收入來源之一。2019年，項目憑藉高品質的物業和優秀的服務武漢市委宣傳部評選的「首批特色文化產業園區」稱號，併入選武漢長江日報和武漢市經濟及信息化局等單位評選的首批「產業新地標」項目。雖然2020年初武漢區域遭受嚴重的疫情，但本集團通過採取多種科學性管理手段，保持了物業項目的平穩運行及相關人員的安全。

在固定收益板塊，本集團繼續保持穩健的新型城鎮化固定投資節奏，嚴格進行風險管理，加強對項目的投後管理，積極化解項目風險，保證投資組合的平穩。截至2019年12月底，本集團固定收益類投資組合規模約為人民幣32億元，平均年化稅前收益率為10.3%，2019年新增投資五個項目，新增投資規模約人民幣9億元。

於2019年7月8日，本公司間接全資附屬公司國開南京投資發展有限公司（「國開南京」）及南京國英中西建設開發有限公司（「合營公司」）訂立貸款協議，據此，國開南京已同意向合營公司借出本金額為人民幣70,000,000元的貸款。同日，本公司間接全資附屬公司國開新城（北京）資產管理有限公司（「國開新城」）及國開南京與江蘇紫金農村商業銀行股份有限公司訂立擔保，據此，國開新城及國開南京已同意就銀行授予合營公司最多人民幣200,000,000元的貸款融資準時到期付款作出擔保。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年7月8日的公告。

本公司的全資附屬公司中國新城鎮控股有限公司及國開南京與江蘇省建築工程集團第一工程有限公司（「江蘇省建一公司」）、南京國英中西建設開發有限公司（「項目公司」）簽署了《南京國英中西建設開發有限公司合作協議》（「協議」）。根據協議約定，四川中西置業有限公司（「四川中西」）將其持有的項目公司50%股權全部轉讓給江蘇省建一公司（「目標股權轉讓」）；各方均同意目標股權轉讓，並承諾按照協議約定辦理目標股權轉讓涉及的全部相關手續；目標股權轉讓完成後，各方應按照協議約定完整履行相關義務。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年2月28日的公告。

## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團有121名僱員（2018年：140名）。於2019年，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣5,515.3萬元（2018年：人民幣6,409.2萬元）。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

展望2020年，本集團將結合國內經濟發展態勢，加強對固定收益投資模式的研究分析，穩健推進項目投資。在保證投資組合餘額及收益率穩定前提下，為本集團提供現金流及收入，做好項目的投後管理及風險管控。繼續深耕民生改善領域，加大開拓教育、旅遊、康養等板塊的投資力度，尋求優質項目運營機會，擴大項目儲備，繼續推進存量城鎮化項目處置及改善，進一步優化業務模式。充分發揮國開系統網路資源及經驗優勢，精誠團結，以將自身打造成為國內領先的民生領域投資及運營平台為目標，為股東創造長遠價值。

新型冠狀病毒疫情於2020年1月爆發以來，對新型冠狀病毒疫情的防控工作正在全國範圍內持續進行。本公司附屬公司武漢楚光位於湖北省武漢市，主要從事自有房屋租賃及物業管理，其重要資產為位於武漢新發展國際中心的投資物業，該投資物業擁有零售、辦公和停車位。

爆發新型冠狀病毒疫情將對包括湖北省在內的部分省市和部分行業的企業經營、以及整體經濟運行造成一定影響，從而可能在一定程度上影響本集團資產收益水準，影響程度將取決於疫情防控的情況、持續時間以及各項調控政策的實施。

本集團將繼續密切關注新型冠狀病毒疫情發展情況，評估和積極應對其對本集團財務狀況、經營成果、重要資產是否存在減值風險等方面的影響。於2020年3月30日，相關評估工作正在進行。

# 企業管治報告書

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2019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。由於左坤先生(「左先生」)因事未能出席2019年6月21日舉行的公司股東周年大會(「2019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2019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
<b>執行董事</b>					
劉賀強	4/4	—	—	—	1/1
楊美玉	4/4	—	—	—	1/1
任曉威*	4/4	—	—	—	0/1
施冰	3/4	—	—	—	1/1
<b>非執行董事</b>					
李化常(於2019年3月21日辭任)	0/1	—	—	—	—
左坤*	1/4	—	—	—	0/1
李耀民	4/4	—	—	—	1/1
韋東政(於2019年3月21日獲委任)*	1/3	—	—	—	0/1
王建剛(於2019年3月21日獲委任)*	2/3	—	—	—	0/1
解軫(於2019年3月21日辭任)	0/1	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
陳頌國(首席)	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
江紹智	4/4	—	1/1	1/1	1/1
張浩*	4/4	3/3	—	—	0/1
葉怡福	2/4	3/3	1/1	1/1	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

於李化常先生於2019年3月21日辭任非執行董事及董事會主席(「主席」)後，左坤先生同日由董事會副主席(「副主席」)調任為主席。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。李耀民先生為副主席。彼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；及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2019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17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。

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。

# 企業管治報告書

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更新資訊。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) 附註1	B, C
左坤先生(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) 附註1	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
韋東政先生(非執行董事) 附註2	A, B, C
王建剛先生(非執行董事) 附註2	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

1 於2019年3月21日辭任董事  
2 於2019年3月21日獲委任為董事

## 提名事宜

### 董事會成員及提名委員會

截至2019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，提名委員會共召開一(1)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，審閱並就董事委任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	2019年6月21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	2019年6月21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

## 企業管治報告書

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
章東政	2019年3月21日	2019年6月21日	非執行董事	無	無
王建剛	2019年3月21日	2019年6月21日	非執行董事	無	無
施冰	2016年8月12日	2019年6月21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	2019年6月21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"> <li>• 友發企業(新加坡)私人有 限公司；</li> <li>• 明輝環球海事有限公司；</li> <li>• Yinda Infocomm Limited；</li> <li>• 萊佛士教育集團有限公司 (2018年3月6日辭任)；及</li> <li>• Asia Vets Holdings Ltd. (2020 年1月1日起)</li> </ul>
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"> <li>• 哈爾濱銀行股份有限公 司(直至2019年10月7日 為止)；及</li> <li>• 建業建榮控股有限公司</li> </ul>
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，李耀民先生、江紹智先生、張浩先生及劉賀強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。

# 企業管治報告書

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。

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2019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，薪酬委員會曾舉行一(1)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。

### 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30。

# 企業管治報告書

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：

	2019年
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000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。

董事會對本集團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、本財政年度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2019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。

# 企業管治報告書

## 審計委員會

截至2019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，(其中包括)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2018年及2019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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度審計費用	3,500	3,500
其他鑒證服務費用	—	360
合計	3,500	3,860

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85至89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2020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。

本集團已為其中華人民共和國(「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。

## 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。

# 企業管治報告書

## 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(「寶德隆」)的郭兆文黎利騎士勳賢(「郭勳賢」)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。

郭勳賢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。

於本財政年度後，郭勳賢於2020年3月30日辭任公司秘書，而曾若詩女士(「曾女士」)於同日獲委任為公司秘書以替代郭勳賢。曾女士由寶德隆提名為公司秘書。

## 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。

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2019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。

# 企業管治報告書

## 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。經本公司向全體董事作出特定查詢後，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

於本財政年度內，本公司章程文件並無變更。

根據上市規則第13.90條，本公司已分別於港交所及本公司網站發佈其組織章程大綱及章程細則。

## 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。

# 環境、社會及管治報告

## I. 序言

世界人口主要棲息地的轉變使城鎮化進程成為二十一世紀最重要的全球趨勢之一。顯然，近年來快速的城鎮化為政府、城市規劃者及城市開發商提供了改善人民生活及促進城鎮經濟發展的機會。中國新城鎮發展有限公司及其附屬公司(統稱「本集團」)作為城鎮化投資及下游產品營運行業的領先企業，憑藉在新城鎮開發產業鏈積累的從初步規劃、土地整理一直到有效地分配有價值資源至其項目所在地區的工作經驗，充分意識到其本身有責任在城市環境、資源、長期成本及資產可持續性的背景下深化理解基礎設施的影響，並致力於透過環境、社會及管治的角度認識城鎮化快速趨勢背後的機遇及挑戰的性質、規模及複雜性。

毋庸置疑，未來數十年，中國的城鎮將面臨許多環境及社會變化，將給城市規劃者及市政府在可持續發展的道路上帶來風險及機遇。隨著大量外來人口湧入城區，仔細評估城市的規劃、設計、改造及再造的方式十分重要。同時，如何有效地優化資源並避免因城市發展的管理不善導致空氣污染、地下水污染、當地社區缺乏便利設施，是負責城市發展的各方面臨的緊迫挑戰。本集團秉承履行環境及社會責任的承諾，並在各方面加大力度向低碳發展過渡，努力將環境、社會及管治理念及財務因素相關事項納入其決策過程，旨在配合其在中國建立可持續、包容及有活力的城鎮的長期業務策略。本集團從未將遵守相關法律法規視為負擔或者是履行承諾的唯一目標，而是將其視為本集團制定的長期發展目標的重要部分，可確保在組織內及在整個行業切實執行環境、社會及管治政策。

## II. 關於本報告

本集團嚴格遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄27 — 環境、社會及管治報告指引（「環境、社會及管治報告指引」）的規定，欣然提呈第四份截至2019年12月31日止年度（「2019財年」）的環境、社會及管治報告，該報告展示本集團在2019財年的環境、社會及管治管理及企業可持續發展方面的做法及表現。有關企業管治部分，請參閱本集團的2019年年報（第29至44頁）。

本環境、社會及管治報告的資料透過多種渠道收集，包括本集團不同附屬公司的內部政策、本集團實施環境、社會及管治慣例的事實依據、員工透過基於報告框架以量化及質化問題形式的在線調查提供的反饋以及經過驗證的本集團在業務營運及可持續發展方面的年度表現統計資料。為提供更正式的環境、社會及管治報告以吸引我們的本地及全球讀者，本集團參考了《環境、社會及管治諮詢總結》、《環境、社會及管治披露審閱》及全球公認的報告工具《全球報告倡議標準》（「GRI標準」），以改善報告的完整性、國際兼容性及行業可比性。環境、社會及管治報告的末尾提供了完整的內容索引及GRI關聯表，以方便讀者檢查其完整性。如有任何衝突或不一致之處，概以英文版本為準。

### 界限設定

從整個報告流程的開始就設置清晰的報告界限，有助報告的編製者及資料使用者界定披露的範圍及程度，使讀者清楚地了解相關環境、社會及管治政策實施的成效，同時幫助本集團降低無意疏忽本集團在回顧年度內從事的重大活動或業務營運的風險。鑑於本集團的業務性質及發展計劃，本環境、社會及管治報告涵蓋本集團在營運控制方法下主要業務的表現及管理政策，包括本集團在香港的辦事處及在中華人民共和國（「中國」）北京、南京、上海、武漢及沈陽的辦事處，以及本集團附屬公司於2019財年所涉項目。

### 報告原則

由於報告原則是編製環境、社會及管治報告的基礎，因此本環境、社會及管治報告的主要內容已根據重要性、量化、平衡及一致性的原則確定、組織及提呈，其中所指定的原則被用作編製本環境、社會及管治報告的基礎。

### 重要性：

作為篩查非關鍵的問題並強調環境及社會影響的常見戰略業務工具，本集團透過收集各利益相關者群體對公司可持續發展的關切及期望的反饋，實施了廣泛、包容及科學化的重要性評估。根據對不同的環境、社會及管治議題對本集團整體戰略的潛在影響的循證評估結果，本集團董事會（「董事會」）通過對可能影響本集團以可持續方式發展的能力的重大環境、社會及管治問題的了解，獲取足夠信息做出戰略決策，向若干議題分配更多資源並更加重視，例如職業健康與安全、向董事和員工提供的反腐敗培訓、法律及監管環境的管理（合規管理）等方面。同時，根據氣候相關財務信息披露工作組（「TCFD」）建議的氣候相關風險及其財務影響的優先級排序亦很好地說明了本集團如何在其環境、社會及管治報告應用重要性原則。



### **量化：**

量化報告原則的應用主要體現於本環境、社會及管治報告的「排放量」、「資源使用」及「僱傭」章節。為確保讀者對本集團於環境及社會主題下的環境、社會及管治表現有深入的了解，有關本集團在溫室氣體排放、各種能源消耗以及員工分佈（按年齡、地理位置及職位類型）方面的表現的概述以可計量的格式列示。值得注意的是，本集團亦呈列描述集團溫室氣體（「溫室氣體」）排放模式的桑基(Sankey)圖，使讀者能夠全面了解各類別的溫室氣體排放數據。

### **平衡：**

對本集團的環境、社會及管治表現保持不偏不倚的看法對於確保向讀者傳達資料的準確性及客觀評估至關重要。秉承這一原則，報告中的選擇性披露完全基於重要性報告原則，其中既涵蓋本集團的出色表現亦載述待改進的空間。

### **一致性：**

利益相關者通常在決策過程中倚賴基於一致的報告技巧及計算方法的有關不同指標的透明資料披露。因此，本集團基於標準計算方法呈列其環境、社會及管治管理，尤其是溫室氣體排放的計算，並對報告技術的重大變化提供充分的描述解釋。同時，為確保可以清晰地向其利益相關者列示各種議題下的大量資料，本集團採用與《環境、社會及管治指引》中披露順序一致的報告程序，這有利於增加整個報告流程的連貫性並通過繪製路線圖形象地向所有讀者顯示其在可持續性方面的發展。

## III. 可持續性管理

本集團認為，系統的可持續發展管治框架及清晰的內部可持續發展戰略對於為所有利益相關者創造價值，同時減低本集團對環境及天然資源的影響至關重要。為了從上到下實施本集團的可持續發展戰略，董事會主導並監察相關環境、社會及管治問題的執行。董事會對確保本集團環境、社會及管治政策實施的有效性及可持續發展報告事宜負有最終責任。具體而言，董事會制定企業戰略和政策計劃，並通過環境、社會及管治指標跟蹤可持續建設的進度。管理層指導和監督可持續性實踐的實施，並為執行過程中出現的各種問題提供綜合性的解決方案。一般員工負責執行工作，並總結日常營運中的實踐經驗。為確保董事會能及時獲悉公司最新的環境、社會及管治表現，包括主要的行動計劃、風險管理政策、年度預算以及設定組織的環境、社會及管治表現目標，本集團正在建立環境、社會及管治委員會，以監督及協調本集團環境、社會及管治戰略、目標及政策的實施。

風險管理已被本集團視為業務營運不可分割的一部分。多年來，隨著不斷完善的內部控制系統的運行，業務抵禦可能對本集團實現前瞻性目標的能力產生不利影響的風險的彈性得以加速建立，本集團不斷提高其風險意識，對廣泛的外部變量對其業務模式及投資組合效益的影響進行評估。本集團不斷檢討及調整其可持續發展政策，以滿足其利益相關者不斷變化的需求並適應日新月異的環境改變。本環境、社會及管治報告的多個章節載有關於其環境及社會方面的管理方法的詳情。

### 敬啟者：

城鎮化進程已清晰顯現國內及全球可持續發展的新問題。人們廣泛認為，不同層面及來自不同行業的各方需充分認識並進行緊密合作以引導區域發展。中國新城鎮發展有限公司作為新城鎮發展行業的領先企業已積極響應國家號召，一直把重點放在防範及化解主要風險、精準扶貧及污染控制以及供應側結構改革上，在公司內有效實施環境、社會及管治政策及建立可持續發展管理機制。我們透過「投資+下游產品運營」模式擁有固定收益、產業基地項目、教育及其他行業的多元業務，我們認為我們有責任促進可持續城鎮化發展及平衡多層面可持續發展領域，包括環境、社會、管治及經濟方面，結合利益相關者參與、創新解決方案及環境、社會及管治理念可帶來根本性的改革。為維持內部監控系統有效營運業務，同時透過嚴格遵守相關法律法規推動我們履行環境及社會責任，以熱忱及嚴厲措施使得社會更美好，中國新城鎮發展有限公司董事會主導並全面監察公司的環境、社會及管治問題，從識別可能對我們的業務發展及營運有重大影響的重要環境、社會及管治／可持續發展事宜到建立目標及指標追蹤企業可持續發展的進程。

董事會認為，無障礙的溝通及透明的管理方法對於公司的長期成功至關重要。為此，通過雙向參與，使有關本集團相關決議及在遠近地區活動影響的資料更易獲得乃重中之重。董事會透過下列渠道主要獲提供最新環境、社會及管治相關變化的更新，包括政策修訂及若干目標的進展：

- 本集團環境、社會及管治報告及年報中有關企業環境、社會及管治表現的披露；
- 董事會與本集團管理的會議上的呈報；
- 主題為可持續發展的研討會及培訓；及
- 透過在線調查從本集團內外部利益相關者獲得的有關彼等對企業可持續發展的關注的意見。

## 環境、社會及管治報告

考慮到我們的業務性質，僱傭問題、僱員培訓及發展、商業道德及反腐敗控制乃董事會最為關注的三大議題。因此，本集團所有附屬公司須制定相關執行政策，並每季根據指標評估表現。同時，鑑於對氣候系統人為干擾導致災難性氣候變化的日益關注，我們已參考氣候相關財務信息披露工作組（「TCFD」）建議並將「日益嚴重的極端天氣事件」視為對本集團經營成本及收入，尤其所投資農產品構成潛在威脅。該分析促使我們加大力度尋找可再生替代品並投購保險以減低日後不利事件的財務影響，同時提高我們對氣候變化的抵禦能力。

我們堅信中國生活水平的提高是一個長期進程，同時亦是可持續發展的強勁動力所在，而這需要全體人民的共同努力。展望未來，中國新城鎮發展有限公司有信心、有能力將環境、社會及管治理念融入我們的長期發展計劃及營運，並將其作為促進我們國家克服日後若干挑戰並實現偉大中國夢的動力。

此 致

列位利益相關者 台照  
中國新城鎮發展有限公司  
執行董事兼行政總裁  
劉賀強

## IV. 利益相關者參與

本集團一直認為，與其利益相關者建立良好的關係是有效的環境、社會及管治管理的本質，亦是為各方創造價值的前提。近年來，透過與利益相關者的眾多溝通渠道，本集團已了解其利益相關者的主要關切及期望，這促使本集團在競爭激烈的市場中更好地對本身進行定位，並履行其承擔環境及社會責任的承諾。本集團高度重視利益相關者的反饋，並主動透過下表列出的首選溝通渠道與彼等建立信任及支持的關係，致力於以解決方案及計劃對利益相關者做出回應，解決問題。

利益相關者	期望及關切	溝通渠道
政府及監管部門	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 遵守法律及法規</li> <li>— 反腐敗政策</li> <li>— 職業健康與安全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 監督遵守當地法律及法規的情況</li> <li>— 例行報告及納稅</li> </ul>
股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 投資回報</li> <li>— 企業管治</li> <li>— 商業道德</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 定期報告</li> <li>— 公告</li> <li>— 股東大會</li> <li>— 本集團官方網站</li> <li>— 投資者簡報</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 僱員薪酬及福利</li> <li>— 客戶滿意度</li> <li>— 工作場所健康及安全</li> <li>— 環保日常營運</li> <li>— 內部培訓及發展機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 表現評估</li> <li>— 定期會議及培訓</li> <li>— 小組座談會</li> <li>— 電郵、通告、通知、熱線及與管理層的團建活動</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 質量保證</li> <li>— 保護客戶私隱及權利</li> <li>— 堅持可持續發展戰略</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 客戶滿意度調查</li> <li>— 面對面會議及實地考察</li> <li>— 客戶服務熱線及電郵</li> </ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 公平及公開採購</li> <li>— 雙贏合作</li> <li>— 環保</li> <li>— 知識產權保護</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 公開招標</li> <li>— 合約及協議</li> <li>— 電話討論</li> <li>— 行業研討會</li> </ul>
專業組織	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 規管僱員及業務營運常規的政策制定</li> <li>— 彈性建設及適應性提高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 電話討論</li> <li>— 問卷及在線互動</li> <li>— 面對面會議</li> </ul>

# 環境、社會及管治報告

利益相關者	期望及關切	溝通渠道
一般公眾	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 社區參與</li> <li>— 商業道德</li> <li>— 環保意識</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 媒體會議及回應詢問</li> <li>— 公益活動</li> <li>— 面對面訪談</li> <li>— 企業網站</li> </ul>

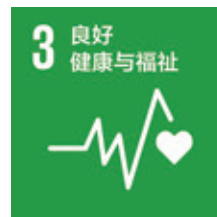
為進一步加強內部企業可持續發展管理，並將本集團設定的目標提升至全球可持續發展水平，本集團已評估其利益相關者對企業可持續發展管理的意見，特別是對利益相關者至關重要的環境、社會及管治相關議題以及其利益相關者特別關注的聯合國可持續發展目標（「SDGs」）。該分析將本集團的可持續發展目標與全球可持續發展趨勢聯繫起來，使本集團能夠

- 了解全球協定的可持續發展目標，該等目標闡明所有公司應意識到的世界上最新、最緊迫的環境、社會及經濟問題；
- 發現並尋找透過業務創新及工作流程的優化來解決與可持續發展相關的風險及危機的潛在商機；及
- 鞏固一種通用語言，以報告公司業務對氣候變化及社會福利的影響，並讓所有員工參與創建公司的可持續發展文化。

根據結果，發現在利益相關者關注程度及興趣方面，目標6（清潔用水及衛生設施）、目標3（良好的健康及福祉）及目標4（優質教育）在所有17個SDG排名前列。為響應利益相關者的倡議及關注，本集團一直將重點放在業務營運中相關領域的管理上，並以定向或量化方式制定合理的目標及指標。



鑒於本集團的業務營運可大部分在辦公室完成，本集團長期以來並不是耗水量較大的企業。儘管如此，本集團仍設有關於辦公室節約用水的相關政策並一直致力於確保公司的每名僱員意識到水對人類的珍貴。本集團將水視為寶貴資源及了解公司在其價值鏈的水足跡，將在集團內各層面實施綜合水資源管理。



本集團尊重全體僱員享有足以確保其本身及家庭的健康及福祉的生活水準的權利，包括醫療及必要的社會服務。因此，除為其僱員提供舒適及安全的工作場所外，本集團高度支持政府實現全民醫療保險的舉措，並根據全國及當地法規向其僱員提供便利及可承擔的醫療保健選擇。同時，由於心理健康與身體健康同等重要，本集團已於回顧年度內為其僱員安排多項娛樂活動及聚會。

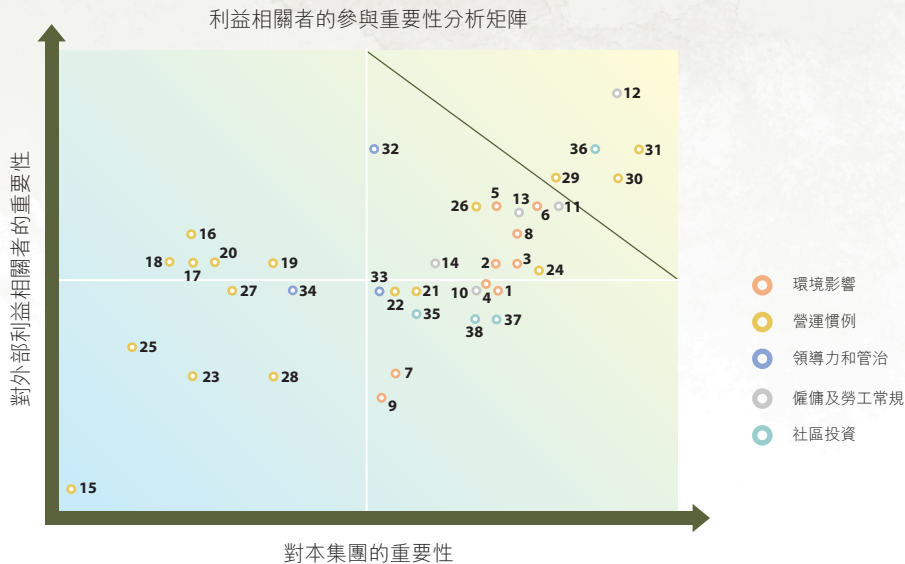


內部培訓始終是公司的一項主要議題。本集團認為提供在職培訓可大幅提高僱員的技能及確保彼等符合資格進行內部換崗或晉升。於2019財年，本集團向其不同層面的所有僱員提供合共6,050小時培訓，有效實施《培訓管理辦法》。同時，本集團已付出大量努力支持兒童無法獲得優質培訓教材及配套設施的當地社區及偏遠地區的職業教育及培訓計劃。例如，本集團已安排兩次向北京懷柔培智學校捐贈及一次向昌平農民工子女學校捐贈活動，為兒童提供文具及教材。



## 重要性評估

由於公司的環境、社會及管治風險及機遇因行業而異且取決於公司業務模式，因此本集團進行年度審查以釐定其利益相關者對環境、社會及管治問題的主要關注以及所涉重大權益。於2019財年，本集團安排其利益相關者參與重要性評估調查。本集團根據彼等對其影響及依賴而釐定、優先考慮及甄選一組內外部利益相關者。具體而言，本集團參考ISO 26000(社會責任指南)，並根據法律責任、影響力、價值鏈重要性以及參與意願等標準選擇利益相關者。選定的利益相關者獲邀參與在線調查並對一系列環境、社會及管治問題發表看法。在線調查包括多個圍繞環境、社會及管治議題精心設計且認為對本集團業務發展而言屬重要及相關的問題。重要性評估客觀、透明且對決策有用，有利於本集團優先考慮對本集團可持續發展至關重要的議題，並將相關結果呈現在重要性矩陣中，如下所示。評估過程表明本集團強調利益相關者的參與。調查結果作為一個有力的工具，有助於本集團制定行動計劃，以更有效地進行環境、社會及管治管理。



- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1 廢氣及溫室氣體排放</li> <li>2 污水處理</li> <li>3 土地使用、污染及修復</li> <li>4 固體廢物處理</li> <li>5 能源使用</li> <li>6 水的使用</li> <li>7 其他原材料／包裝材料的使用</li> <li>8 保護環境及天然資源的緩解措施</li> <li>9 氣候相關風險</li> <li>10 僱員多元化</li> <li>11 僱員薪酬及福利</li> <li>12 職業健康與安全</li> <li>13 僱員發展及培訓</li> <li>14 防範童工及強迫勞工</li> <li>15 當地供應商甄選</li> <li>16 與供應商溝通順暢及關係穩固</li> <li>17 供應商的环境風險(例如污染)</li> <li>18 供應商的社會風險(例如壟斷)</li> <li>19 採購慣例</li> <li>20 對環境無害的產品及服務</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>21 有關產品／服務的健康與安全</li> <li>22 客戶滿意度(福利)</li> <li>23 市場推廣及宣傳</li> <li>24 遵守及保護知識產權</li> <li>25 產品質量保證及召回比例</li> <li>26 保護消費者信息及私隱</li> <li>27 有關產品／服務的標籤</li> <li>28 產品設計及生命週期管理</li> <li>29 針對公司提起的賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢法律案件<br/>的數目</li> <li>30 反腐敗政策及舉報程序</li> <li>31 向董事及員工提供的反腐敗培訓</li> <li>32 社區參與</li> <li>33 參與慈善活動及支持公益</li> <li>34 促進當地就業</li> <li>35 業務模式對環境、社會、政治及經濟風險及機會的<br/>適用性及彈性</li> <li>36 法律及監管環境的管理(合規管理)</li> <li>37 重要事件風險響應</li> <li>38 系統風險管理</li> </ul> |
|---|---|

## 環境、社會及管治報告

透過重要性分析，本集團將「職業健康與安全」、「向董事及員工提供的反腐敗培訓」、「法律及監管環境的管理(合規管理)」、「反腐敗政策及舉報程序」及「針對公司提起的賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢法律案件的數目」確定為非常重要的問題。鑑於對上述重要問題的高度關注，本集團已仔細評估該等問題背後的風險及機遇，並在本環境、社會及管治報告的多個章節進行詳細闡述。

### 利益相關者反饋

本集團追求卓越，歡迎利益相關者就改進企業環境、社會及管治方法及表現提出反饋及建議，尤其是涉及重要性評估中被列為最重要的議題。同時亦歡迎讀者在<http://www.china-newtown.com/Contact-Us/Contact-Us>與本集團分享其觀點。



## V. 環境可持續性

為尋求營運所在環境及社區的可持續發展，2019財年，本集團致力於控制其排放量及資源消耗，確保其項目及日常營運嚴格遵守內地其他城市及香港特別行政區的相關環境法律法規，包括但不限於以下各項：

- 廢物處置條例（香港法例第354章）；
- 中華人民共和國環境保護法；
- 中華人民共和國環境影響評價法；及
- 中華人民共和國節約能源法。

本節主要披露2019財年本集團的政策、慣例及有關排放量、資源使用、環境及天然資源的量化數據。

### A.1. 排放量

於2019財年，本集團遵守有關廢氣及溫室氣體排放、向水和土地的排污、有害及無害廢棄物的產生以及對本集團有重大影響的噪音的適用法律法規。由於環境可持續性已成為本集團「城鎮化投資」及「下游產品運營」投資組合業務不可或缺的一部分，因此本集團致力於以環保的方式營運，並廣泛倡導對天然資源的消耗進行智能控制及在日常營運中推廣節能設備。

於回顧年度內，本集團的空氣污染物（包括硫氧化物（「SO<sub>x</sub>」）、氮氧化物（「NO<sub>x</sub>」）及顆粒物（「PM」））主要來自商務交通工具。具體而言，2019財年，本集團的SO<sub>x</sub>、NO<sub>x</sub>及PM大氣排放量分別為0.46千克、20.28千克及1.49千克。眾所周知，大氣中溫室氣體（「溫室氣體」）濃度的上升會產生導致當今氣候變化的正氣候強迫或變暖效應。於2019財年，本集團的溫室氣體排放主要是由於交通燃燒化石燃料及辦公室運作的用電量所致。於回顧年度，本集團的溫室氣體排放總量為528.21噸CO<sub>2</sub>e。此外，本集團共產生20.29噸無害固體商業廢物，而從本集團多個辦公室排放4,979.74立方米無害廢水。於2019財年，本集團於其營運期間並無產生任何有害廢物（固體廢物或污水）。下表1概述本集團2019財年的排放總量。為更好地說明本集團的溫室氣體排放，特別是從地理位置、資源使用及排放範圍的角度，本集團已制定溫室氣體排放桑基圖。該圖形象地顯示公司溫室氣體排放的模式，其流量的寬度代表排放量的大小。

# 環境、社會及管治報告

表1 2019財年本集團按類別劃分的排放總量\*\*\*\*\*

排放物類別	關鍵績效指標 (KPI)	單位	2019財年數量	2019財年強度*	截至2018年 12月31日止 財政年度 (「2018財年」) 的強度*
				(單位/ 人民幣百萬元)	(單位/ 人民幣百萬元)
廢氣排放量**	SO <sub>x</sub>	千克	0.46	1.12 x 10 <sup>-3</sup>	7.74 x 10 <sup>-3</sup>
	NO <sub>x</sub>	千克	20.28	0.05	0.04
	PM	千克	1.49	3.64 x 10 <sup>-3</sup>	4.04 x 10 <sup>-3</sup>
溫室氣體排放物	範圍一*** (直接排放物)	噸二氧化碳當量	74.59	0.18	1.07
	範圍二**** (能源間接排放物)	噸二氧化碳當量	439.78	1.08	1.00
	範圍三***** (其他間接排放物)	噸二氧化碳當量	13.84	0.03	0.06
	總計 (範圍一及二及三)	噸二氧化碳當量	528.21	1.29	2.12
無害廢物	固體廢物*****	噸	20.29	0.05	6.81 x 10 <sup>-3</sup>
	廢水*****	立方米	4,979.74	12.18	—

\* 密度按廢氣、溫室氣體及其他排放物的數量分別除以本集團2019財年及2018財年的收入(即2019財年的人民幣409,187,000元及2018財年的人民幣599,286,000元)計算。為更好地對近幾年進行比較，收入被用作密度計算的分母，2018財年的結果亦作相應更改；

\*\* 廢氣排放物包括交通車輛廢氣中的空氣污染物；

\*\*\* 本集團的範圍一(直接排放物)僅包括機動車的汽油消耗及爐灶的液化天然氣消耗；

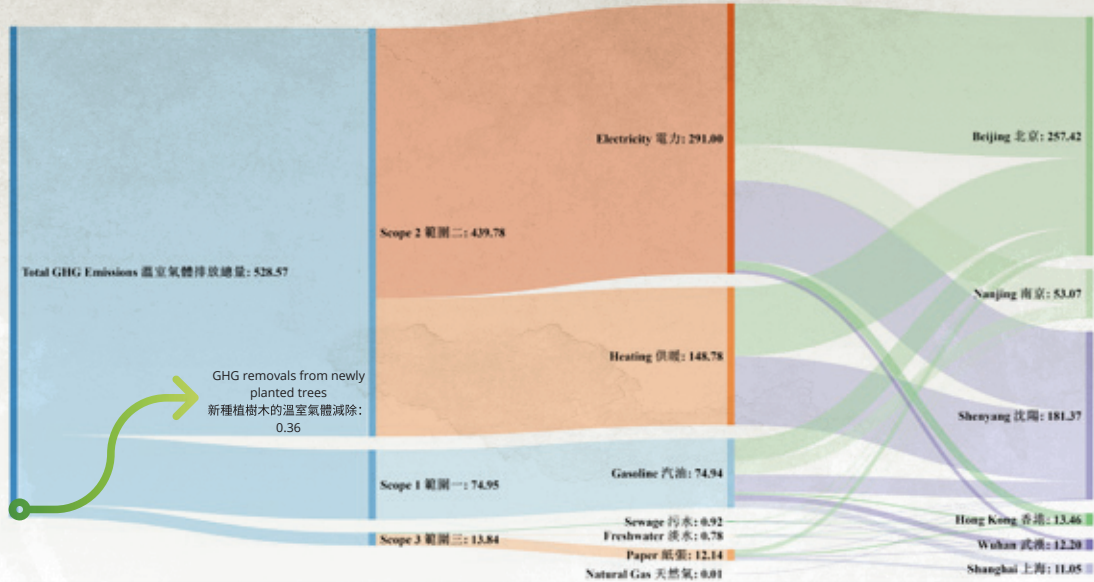
\*\*\*\* 本集團的範圍二(能源間接排放物)僅包括電力消耗及供暖；

\*\*\*\*\* 本集團的範圍三(其他間接排放物)僅包括在垃圾填埋場處置的廢紙以及政府部門處理淡水及污水的用電引致的排放；

\*\*\*\*\* 固體廢物僅涵蓋本集團僱員工作所在物業的商業廢物；

\*\*\*\*\* 由於計入計算的本集團2019財年產生的廢水僅涵蓋僱員產生的商業污水(由物業管理公司處理)，因此本集團在2019財年排放的廢水總量基於消耗的淡水全部進入建築物的排水系統的假設；及

\*\*\*\*\* 上述報告溫室氣體排放所採納的方法基於聯交所發佈的「如何編製環境、社會及管治報告？—附錄2：環境KPI的報告指引」以及IPCC排放因子數據庫。



### 廢氣及溫室氣體排放

於2019財年，本集團的廢氣及溫室氣體排放主要來自商務車輛使用汽油、爐灶使用液化天然氣及辦公室日常營運用電。為優化其針對可持續消耗的營運慣例，本集團已實施其內部政策，尤其要求執行以下慣例：

- 監察外包項目，要求分包商在營運中採取環保措施，例如在離開施工現場之前清洗車輛的車輪、每天沖洗地面或灑水以沉降灰塵並避免淤泥積聚；
- 倡導低碳交通，鼓勵員工使用公共交通服務，而不是駕車上班；
- 用新能源電動汽車代替過時的汽車進行商務活動；
- 加強本集團的車輛使用管理；及
- 指定專門人員管理本集團附屬公司的用電及用水。

為進一步減低溫室氣體排放，本集團於2019財年不斷在日常營運中提出有效的政策及措施，以鼓勵全體僱員注意周圍的小細節，例如在離開辦公室時關燈，以從源頭上降低溫室氣體排放。於回顧年度，本集團的溫室氣體排放總量大幅下降約57%。具體而言，所有三個範圍內的溫室氣體排放量均有不同程度的下降，其中範圍一的溫室氣體排放量由於其在管理商務用車方面的不懈努力而大幅下降。溫室氣體排放的有效控制證明本集團在實現更清潔、更具氣候適應性的發展方面取得的堅實進展。

本集團採取的政策及行動在下文「電力」及「其他能源資源」分節進一步描述。

# 環境、社會及管治報告

## 廢水

本集團於2019財年的廢水主要來自僱員在辦公室產生的商業廢水。本集團及所有附屬公司明確倡議節約用水，本集團將重點放在用水控制上，並鼓勵其僱員盡可能以適當的方式減少、再利用及循環用水。廢水直接排入物業的污水管網，並由物業管理人員處理。由於廢水量高度依賴於用水量，因此本集團已採取具體措施，旨在積極探索節水的有效方法(在下一分節「水」中進一步描述)，以提高用水效率。

## 固體廢物

我們的可持續廢物管理目標是以切實有效的方式將該等主題連接起來，以幫助我們的僱員及利益相關者意識到，即使是微小的變化亦可以對我們的環境管理使命產生巨大的影響。隨著越來越多的現代技術在世界範圍內飛速發展，生活的便利帶來了更多的廢物，同時亦為我們提供多種減少日常廢物的創新方法。例如，本集團在有效實施「廢物管理金字塔」的基礎上推進可持續廢物管理，通過指導其僱員及利益相關者了解環保廢物管理的過程，從而最終實現行為上的改變。

1. **消除**材料的使用，例如，高度推薦使用電子文件及數字資料；教育全體僱員減少使用塑料餐具等一次性用品。
2. **減少**材料用量，例如，將雙面打印模式設為打印設備的默認方式；在辦公室購買微波爐，鼓勵僱員盡可能自帶午餐而非訂購外賣。
3. **再利用**材料，例如使用非機密印刷紙作為草稿紙；重複利用辦公文具。
4. **循環利用**材料，例如，將過時電子產品或材料送至專業組織進行處理及循環利用。
5. **處置**無法再利用或循環利用的固體廢物；鼓勵垃圾分類。

儘管本集團產生的大部分固體廢物為辦公室的商業廢物，該等廢物首先由本集團的行政部門定期收集及處理，於2019財年本集團亦關注下游廢物管理，將持續要求其分包商逐步將循環經濟的理念融入建築垃圾管理中並採取環保措施。

## A.2. 資源使用

於2019財年，本集團消耗的主要資源為電力、汽油、液化天然氣、水、紙張及供暖。基於其業務性質，本集團於回顧年度內並無消耗任何包裝材料。表2說明本集團的不同資源使用量。

表2 2019財年資源耗用總量

資源使用	主要績效指標(KPI)	單位	2019財年數量	2019財年的密度*	2018財年的密度*
				(單位/ 人民幣百萬元)	(單位/ 人民幣百萬元)
能源	電力**	兆瓦時	360.6	0.88	1.57
	汽油	兆瓦時	271.3	0.66	0.96
	液化天然氣	兆瓦時	1.3 x 10 <sup>-3</sup>	3.18 x 10 <sup>-6</sup>	0.33
	熱能***	兆瓦時	681.8	1.67	6.67 x 10 <sup>-5</sup>
	總耗能	兆瓦時	1,313.7	3.21	2.86
水	水	立方米	4,979.7	12.18	6.62
紙	紙****	千克	2,528.9	6.18	—

\* 2019財年的密度按本集團2019財年及2018財年的資源耗用量分別除以本集團2019財年及2018財年的收入(即2019財年的人民幣409,187,000元及2018財年的人民幣599,286,000元)計算。為更好地在年度間進行比較，收入被用作密度計算的分母，2018財年的結果亦作相應更改；

\*\* 2019財年的用電量不包括本集團上海辦事處。本集團致力於日後進一步改善其所有附屬公司的用電量計量；

\*\*\* 熱能包括北京總部及沈陽辦事處；及

\*\*\*\* 紙張消耗=報告期初的紙張庫存+報告期內添加到庫存中的紙張 - 收集進行回收利用的紙張 - 報告期末的紙張庫存。

### 電力

於2019財年，本集團從當地公用事業購買電力，總用電量顯著下降62%，而這反映其提高辦公室用電效率的不懈努力。為進一步控制電力消耗以減少溫室氣體排放，本集團已將「節約用電」的口號融入其業務戰略及日常營運中，並旨在按年進一步降低電力強度。為實現該目標，本集團將繼續執行以下慣例：

- 關閉所有閒置照明及空調(例如大部分電力設備於午餐時間或員工離開辦公室時關閉)；
- 一旦發生任何故障立即維護及維修電力設備，以確保所有電力裝置高效運作(例如本集團部分附屬公司已指定專門人員在需要時提供維護及維修解決方案)；

## 環境、社會及管治報告

- 根據僱員感受手動調整辦公室的空調溫度(例如本集團部分附屬公司規定，辦公室空調的溫度在夏季不應低於26℃及在冬季不應高於20℃)；
- 購買辦公室的節能設備；
- 用LED照明裝置更換舊燈泡(例如本集團部分附屬公司已在辦公室裝修期間用LED照明裝置更換所有燈泡)；及
- 教育及鼓勵全體僱員盡可能利用自然通風及自然光；

### 其他能源資源

本集團其他能源資源的消耗主要來自交通運輸過程中燃燒的化石燃料。於2019財年，本集團共耗用約31,494升汽油，較2018財年的數字大幅下降。本集團堅持探索創新解決方案並將環保技術應用於其業務營運，認為有效管理商務車輛不僅可以降低營運成本，亦可在一定程度上降低其溫室氣體排放量，從而盡量減低本集團的整體環境影響。

為追求「低碳」業務模式，本集團加強對商務用車的內部監管，並向僱員提供有關如何節省交通運輸工具使用能源的詳細指導。例如，本集團的附屬公司鼓勵駕駛員提前計劃合理的駕駛路線，並使車輛保持恆定速度行駛，以避免不必要的制動。此外，車輛的使用受到不同附屬公司的嚴格控制，亦鼓勵僱員合理共享車輛進行商務活動。

### 水

水是地球上最寶貴的資源之一，本集團已意識到其作為領先企業在提高營運過程中用水效率方面的角色。於回顧年度，本集團在求取適用水源方面並無遇到任何問題。本集團的水管理一直遵循「3R原則 — 減少、再利用及循環利用」。例如，部分附屬公司已回收利用灰水用於沖洗廁所。為提高水資源的利用效率及培養僱員節水的習慣，本集團已進一步採取以下慣例：

- 指定僱員管理供水設備並立即修理漏水的水龍頭，以防止供水系統進一步洩漏；
- 加強對水龍頭及輸水管道的檢查及維護；及
- 透過培訓及在本集團各個區域張貼的醒目海報向僱員提倡節約用水的重要性。

於2019財年，本集團的用水量略高於2018財年。本集團將進一步監察其所有附屬公司的用水情況，並在本集團內持續倡導有效、實用的節水措施，以在不久的將來減少用水量。

### 紙

紙作為辦公室行政工作的最重要資源之一，多年來一直受到本集團的嚴格管理。於2019財年，本集團加強對紙張消耗的管理，並計算所有附屬公司的用紙量。具體而言，本集團於回顧年度內回收利用約60公斤紙張。為盡量減少用紙，於2019財年，本集團提倡無紙化辦公及辦公自動化概念，並在日常營運中採取以下措施：

- 購買再生紙；
- 將雙面打印設置為大多數網絡打印機的默認模式；
- 在辦公室使用海報及貼紙宣傳「列印前三思」的理念，提醒員工避免不必要的印刷；
- 重新考慮使用盒子及托盤並放在影印機旁邊，以收集單面紙再利用及回收；
- 將單面文檔背面再次用於打印或草稿紙；
- 將紙張重新設計成藝術手工藝品；及
- 鼓勵使用手帕代替紙巾。

### A.3. 環境及天然資源

多年來，不斷優化業務模式並邁向零碳經濟已融入本集團的發展計劃及投資決策。基於業務性質，本集團的日常營運不會對環境及天然資源造成重大影響。為了打造一個資源節約型及環境友好型企業，本集團認為，制定及實施相關政策來管理資源、限制廢物的產生及從源頭降低排放均十分重要。

毫無疑問，溫室氣體排放與當今氣候相關危機密切相關，近十年是150年來最熱的十年，而溫室氣體排放則是氣候變暖的主要原因。為削減企業溫室氣體排放以及降低員工的個人碳足跡，本集團通過多種教育活動及對日常慣例的高效管理，努力促進實現碳排放的減少。通過選擇節能機械設備，本集團承諾將進一步降低其電力消耗並加快其廣泛使用電動汽車的步伐。同時，內部資源及材料(如文件袋)的再利用是本集團所有附屬公司為保護環境所採取的普遍做法。具體而言，本集團已制定一項名為《行政物品管理辦法》的政策，規管內部的財產管理，並消除任何可能造成資源浪費的行為。

面對從長遠而言可能對公司發展構成嚴重威脅的氣候相關風險，本集團已將「可持續發展」理念納入其投資決策過程，並於投資前就項目的環境影響對項目進行全面分析。展望未來，本集團仍將堅定不移地建立內部可持續發展管理體系，在不斷關注本集團的長期財務成功的同時，構建城市生態系統及支持環境保護。

## VI. 社會可持續發展

### 僱傭及勞工常規

#### B.1. 僱傭

本集團於其業務發展中不僅依靠其技術進步及專業技能的改進，亦重視公司內部的僱傭管理，並認為健全的資本管理及實施吸引人才的合理僱傭政策為維持其長期穩定及競爭力的關鍵因素。因此，本集團優先考慮僱員的健康、職業發展及福利，並努力為彼等提供合適的平台及工作環境。於2019財年末，本集團共有121名全職僱員，包括在中國的116名僱員及在香港工作的5名僱員。

表3 2019財年本集團按性別及年齡劃分的員工總數

性別\年齡	30歲及以下	31至40歲	41至50歲	51歲及以上	總數
男性	17	35	22	5	79
女性	14	20	7	1	42
總數	31	55	29	6	121

表4 2019財年本集團按性別及職位劃分的員工總數

性別\職位	普通職員	中級管理層	高級管理層及董事	總數
男性	47	24	8	79
女性	34	7	1	42
總數	81	31	9	121

#### 法律合規

本集團定期更新及調整其僱傭政策，以迎合自本集團成立以來的社會變遷，同時強調遵守內地及香港特別行政區的相關法律法規。於2019財年，本集團遵守所有相關法律及法規，包括以下各項：

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)；
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)；
- 《中華人民共和國勞動法》；
- 《中華人民共和國勞動合同法》；及
- 《中華人民共和國社會保險法》。



### 招聘及晉升

本集團將人才引入視為保持本集團業內活力的一個重要方面，並已在招聘和員工管理過程中嚴格執行其內部政策，包括《中國新城鎮發展有限公司制度彙編》項下的《員工招聘與離職管理辦法》，當中規定了招聘過程中需要注意的事項。例如，各需求部門開始進行招聘前均應提交《人員需求申請表》，以供人力資源部門審查及董事批准。

本集團參考有關員工晉升的市場基準，並為表現出色及為本集團做出巨大貢獻的合資格僱員提供平等晉升機會。本集團內的任何晉升均基於明確且合理的程序，包括本集團《員工手冊》及《員工晉升管理辦法》的規定。

### 薪酬及解僱

由於人才保留是公司長期業務發展的基礎，本集團定期審閱其薪酬方案，並對員工的能力和表現進行定期評估，致力於根據應徵者的教育背景、個人特質、工作經驗及職業抱負提供公平及具競爭力的薪資待遇及福利，以吸引高素質人才。本集團在釐定及調整僱員的薪資待遇時，堅持採用《薪酬管理辦法》，當中對薪酬體系中的薪資結構、職級差異、薪金組成、固定浮動比率及一系列關鍵概念均已作界定。此舉確保所有員工的工作和貢獻能夠及時合理地得到本集團的認可。本集團嚴格禁止任何形式的不公平或非法解僱。對於工作表現不佳的員工，本集團會在發出警告信之前對其口頭警告。對於屢教不改的員工，本集團將根據《員工紀律和行為規範管理辦法》及《員工招聘與離職管理辦法》對其進行解僱。於2019財年，本集團離職的內地及香港特別行政區僱員分別為21名(16.2%)及3名(2.3%)。

表5 2019財年本集團按性別及年齡劃分的員工流失

性別\年齡	30歲及以下	31至40歲	41至50歲	51歲及以上	總數
男性	0 (0%)	6 (4.6%)	1 (0.8%)	2 (1.5%)	9 (6.9%)
女性	4 (3.1%)	8 (6.2%)	3 (2.3%)	0 (0%)	15 (11.5%)
總數	4 (3.1%)	14 (10.8%)	4 (3.1%)	2 (1.5%)	24 (18.5%)

### 工作時數及假期

本集團根據《國務院關於職工工作時間的規定》等當地就業法制定了內部政策，為員工擬定合理的工作時間和休息時間。具體而言，本集團根據相關法律法規不斷修訂其《員工考勤和休假管理辦法》，以及監控員工的工作時間，並對加班人員進行相應補償。

# 環境、社會及管治報告

## 平等機會及反歧視

作為平等機會僱主，本集團一直致力於在所有人力資源及僱傭決策中促進反歧視及創造平等機會，從而營造一個公平競爭、相互尊重及多元化的工作環境。在本集團內，培訓和晉升機會、解僱和退休政策均非以僱員的年齡、性別、婚姻狀況、懷孕狀況、家庭狀況、殘疾、種族、膚色、血統、民族或族裔、國籍、宗教或任何其他非工作相關因素為依據。本集團遵從《員工手冊》，並確保根據當地法例，例如《殘疾歧視條例》(香港法例第487章)，禁止任何工作場所的歧視、騷擾或誹謗行為。此外，本集團積極鼓勵員工向集團人力資源部門報告任何涉及歧視的事件。本集團將負責對相關事件進行評估、處理、記錄及採取任何必要的紀律處分。

## 其他待遇及福利

本集團認為貫徹落實有效政策，助僱員及其家人過上更好的生活是本集團的責任。因此，本集團關注員工的福祉，並於回顧年度內為其僱員安排多項有意義的活動。於2019財年，本集團為僱員提供體檢，並根據法律法規購買工傷保險。2019年為中華人民共和國成立70週年，對中國具有特殊意義，因此本集團圍繞愛國主義教育主題安排了多項活動。例如，本集團舉辦的「慶祝建國70週年」活動包括破冰遊戲、娛樂活動及團隊賽，旨在增強員工的歸屬感及凝聚力。此外，本集團於回顧年度亦為各附屬公司僱員舉辦了包括「懇談會」、「青年研討會」及「參觀革命烈士陵園」等在內的其他活動。

於2019財年，本集團在薪酬及解僱、招聘及晉升、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方面，遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例。

## B.2. 健康與安全

本集團認為，工作中的健康和 safety 既涉及到預防傷害，亦包含促進員工的福祉。為了為員工維持安全整潔的工作環境，本集團已製定內部安全和健康政策，包括《安全保衛和應急管理辦法》、《安全文明施工管理辦法》及《安全保衛工作管理辦法》，並遵守內地及香港特別行政區的相關法律法規，包括但不限於：

- 《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)；
- 《中華人民共和國職業病防治法》；及
- 《工傷保險條例》。

為了最大程度地減少職業風險並確保安全的工作環境，本集團嚴格遵守內部政策的指示。除向員工提供健康檢查外，本集團亦已舉辦有關預防頸椎病（一種因長期久坐工作導致的常見疾病）的培訓研討會，旨在鼓勵全體員工更加註意增強體質。此外，對消防設施和緊急出口的安全檢查通常由當地消防部門進行規管和定期檢查，由本集團內部部門統一進行整改監督。此外，本集團嚴格禁止在工作場所吸煙和飲酒，並定期對空調系統進行消毒，以努力創造舒適安全的工作環境。

於過往三年，本集團並無發生任何工作相關死亡事故。於2019財年，本集團在提供安全的工作環境及保障僱員避免職業危害方面，遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例。

### B.3. 發展及培訓

培訓是擴充全體僱員知識基礎的最佳機會，亦因創新策略的提出、服務質量的提高及員工流失率的降低而使公司本身受益。於2019財年，本集團遵循其《員工手冊》及《培訓管理辦法》，組織了眾多培訓課程，主題包括部門崗位說明、制度培訓及公司戰略培訓等。課程參與人員需通過出勤表登記出勤。通常而言，本集團會向所有新入職員工提供精心設計的入職培訓，介紹公司文化、組織架構及相關規則，同時為有經驗的員工提供不定期的專業課程，該等員工有望獲得先進的工作技能，拓寬工作思路。在線培訓亦為本集團所採用的眾多培訓技術中的一大亮點。於回顧年度，本集團透過輕學堂及樂班班為多家附屬公司的員工提供大量在線課程。

為進一步提高員工的專業技能並實現集團的發展目標，本集團鼓勵員工積極參加外部培訓課程及參加專業資格考試。同時，本集團亦經常邀請外部組織和專家為其員工提供相關培訓。

於2019財年，本集團的總培訓時間達6,050小時，其中普通職員的培訓課時為4,050小時，中級管理層的培訓課時為1,550小時以及高級管理層及董事的培訓課時為450小時。

### B.4. 勞工準則

於2019財年，為防止僱傭童工或強制勞工，本集團遵守《僱傭條例》（香港法例第57章）、《中華人民共和國勞動法》及內地及香港特別行政區其他相關的勞工法律及法規。為打擊非法僱傭童工、未成年工人和強迫勞工的行為，本集團的人力資源部門要求所有應徵者提供有效的身份證明文件，以確保在僱傭前確認應徵者可以合法受僱。本集團及工會定期對僱員的背景及年齡進行評估。本集團的人力資源部門負責確保公司政策及慣例符合禁止童工和強迫勞工的相關法律法規。根據《員工招聘與離職管理辦法》及《勞動合同管理辦法》，若本集團發現任何違反相關勞動法律、法規或標準的行為，本集團將立即終止相關僱傭合同，並對相關人力資源管理負責人進行相應處罰。

於2019財年，本集團在防止童工或強制勞工方面，遵守對本集團有重大影響的適用法律及法規。

# 環境、社會及管治報告

## 營運慣例

### B.5. 供應鏈管理

高效、環保的供應鏈管理是任何公司業務發展的命脈。作為一家主要從事「城鎮化投資」及「下游產品運營」的企業，本集團已努力降低其可能對價值鏈產生不利影響的環境及社會風險。

#### 社會風險管理

鑒於業務性質，本集團供應鏈的重點在於行政採購。為規範採購慣例及提高採購的資本效率，本集團在採購中完全遵守其《行政採購管理辦法》，該辦法明確規定了負責採購的部門、從供應商物色到台賬管理的分步實施步驟以及對採購慣例的監督程序。為確保採購的有效性及效率，本集團定期進行現場檢查或進行全面的線上對比，以根據一系列因素(包括聲譽、服務/產品質量、業務往績記錄、價格及法律合規性)評估潛在供應商。

#### 環境風險管理

長期以來，對「綠色採購」的承諾一直是本集團業務營運中至關重要的一環。本集團以提高應對氣候變化的抵禦能力為遠大目標，從環保角度深入研究並分析其供應鏈。例如，本集團於沈陽的一家附屬公司已全面遵守並貫徹「綠色採購」原則，在採購貨品時考慮環境因素，並將本地供應商作為其業務合作夥伴的首選，以便與其供應商進行高效的溝通，更可確保其採購行為對環境造成的不利影響達到最小。

### B.6. 產品責任

為確保投資決策遵守法律法規，及下游產品運營不會因本集團在對其產品/服務質量管理欠佳不知悉的情況下受到損失，本集團嚴格遵守以下法律法規，包括但不限於：

- 《中華人民共和國侵權責任法》；
- 《中華人民共和國專利法》；
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》；及
- 《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)。

為了在高水平的產品/服務質量及可靠性方面保持一致性及競爭力，本集團已制定一整套規管業務營運的政策以供內部使用。例如，根據《中國新城鎮發展有限公司制度彙編》，本集團已制定及實施《中國新城鎮發展有限公司風險管理規定》、《中國新城鎮發展有限公司項目盡職調查操作章程》、《中國新城鎮發展有限公司投資業務操作規程》、《合同檔案管理管理辦法》及《國家秘密管理辦法》，為營運管理部、總務部及本集團其他核心部門就如何通過有效的風險管理預防違反行業準則或相關法律的行為，從而專業地處理業務及提高產品質量提供指引。

基於業務性質，與標籤、廣告以及健康與安全事宜相比，客戶私隱及機密資料保護對本集團而言更為重要。根據《業務秘密管理辦法》及《IT管理辦法》等內部政策的程序，本集團的總務部主要負責有關客戶私隱事宜的監督及管理。全體僱員均須遵守規則，並嚴禁在未經客戶授權的情況下將任何機密資料透露給外部人士。本集團亦歡迎並重視客戶的正面及負面反饋。一旦收到任何投訴，本集團將立即啟動跟進機制，並確保已核實的投訴能夠得到有效解決。於回顧年度內，本集團並無接獲任何有關產品質量或客戶資料外洩的投訴。

於2019財年，本集團遵守對本集團有重大影響的有關其產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜的相關法律及規例。

### B.7. 反腐敗

加強企業廉政建設賦予了所有企業在打擊貪污腐敗攻堅戰中責任和義務。根據重要性評估結果，本集團已加強打擊腐敗的行動力度。為維持公平、合乎道德且有效率的工作環境，本集團於2019財年嚴格恪守經營所在地區當地有關反貪污賄賂的法律法規，包括《中華人民共和國反腐敗法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(香港法例第615章)及《防止賄賂條例》(香港法例第201章)。

本集團已制定並實施反腐敗政策，如《員工紀律和行為規範管理辦法》，對違反紀律的員工給予嚴厲的紀律處分，以杜絕集團內部的任何違法行為，包括腐敗、勒索及洗錢。本集團禁止一切形式的賄賂和腐敗，並要求其所有員工遵守相關的職業道德準則，期望所有員工本著誠信履行職責，以公平及專業精神行事，並避免從事賄賂或任何可能利用職務之便違背集團利益的活動。於2019財年，本集團的附屬公司舉辦了各種有關反腐敗的活動及講座，以促進全體員工堅定不移地推進反腐敗及創造廉潔工作環境的事業。例如，於2019財年，本集團的附屬公司多次安排員工觀看教育影片及參加有關反腐敗的研討會，如「一個縣委書記的貪和悔」及「紅色通緝」，加強了組織內部的廉潔文化建設。於回顧年度內，概無針對本集團或其任何僱員提起有關貪污腐敗的法律案件。

舉報人可以口頭或書面向本集團的人力資源部門報告任何涉嫌不當行為，並提供有關事件的詳情和證據。本集團人力資源部門將就任何可疑或非法行為展開調查，以保障本集團的利益。本集團已建立有效的申訴機制，以保護舉報人免遭不公平的解僱或傷害。若發現任何可疑的違法行為，本集團會當集團管理層認為必要時立即向相關監管機構或執法部門進行匯報。

於2019財年，本集團遵守對本集團有重大影響的有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律及法規。

# 環境、社會及管治報告

## 社區

### B.8. 社區投資

社區投資包括向低收入和弱勢家庭捐款、開展志願者服務、提供培訓機會、組織教育活動及提供保障房及創造就業機會等。為響應中國即將實現其到2020年消除農村貧困及消除區域貧困的偉大目標，本集團致力於將其經營所在社區建設得更加美好，並盡最大努力為消除國內貧困作出貢獻。

於2019財年，除在傳統節假日拜訪老年社區外，本集團亦組織了一項名為「幸福工程 — 救助貧困母親行動」的扶貧活動，鼓勵全體員工關注貧困地區的母親，並向彼等捐款助其擺脫貧困。同時，本集團許多僱員已參與「悟初心、守初心、勇擔扶貧使命」等籌款活動。與此同時，本集團子公司積極開展消費扶貧活動。於2019財年，除成功完成人民幣6.7萬元消費扶貧任務外，本集團一家子公司的工會進行了人民幣6,000元的個人消費扶貧採購。

作為當地社區不可分割的一部分，本集團一直在履行其社會責任，並在支持社會發展中發揮領導作用。展望未來，本集團將恪守「不忘初心，牢記使命」的原則，銘記本公司的成立宗旨，並用自己的努力回報社會。



2019 財政年度  
社會關懷



VII. 報告披露索引

層面	環境、社會及管治指標	說明	2018年GRI標準及披露*	頁碼
A. 環境				
A1: 排放物	一般披露	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： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 103：管理方式：披露條款103-2(c-i)（與GRI 305：排放物和GRI 306：廢水及廢物一併使用） GRI 305：排放物：管理方式披露指南 GRI 307：環保合規：披露條款307-1	55
	關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放資料。	GRI 305：排放物：披露條款305-1、305-2、305-3、305-6及305-7	56
	關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	GRI 305：排放物：披露條款305-1、305-2、305-3、305-4	56
	關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	GRI 306：廢水及廢物：披露條款306-2(a)	55
	關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	GRI 306：廢水及廢物：披露條款306-2(b)	56
	關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	GRI 103：管理方式：披露103-2（與GRI 305：排放物一併使用） GRI 305：排放物：條款1.2及披露條款305-5	57
	關鍵績效指標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。	GRI 103：管理方式：披露103-2（與GRI 306：廢水及廢物一併使用） GRI 306：廢水及廢物：披露條款306-2及306-4	58

# 環境、社會及管治報告

層面	環境、社會及管治指標	說明	2018年GRI標準及披露*	頁碼
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。	GRI 103：管理方式：披露條款103-2(c-i)(與GRI 301：材料，GRI 302：能源及GRI 303：水一併使用)	59
	關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	GRI 302：能源：披露條款302-1及302-3	59
	關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	GRI標準未包含	59
	關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	GRI 103：管理方式：披露103-2(與GRI 302：能源一併使用) GRI 302：能源：披露條款302-4及302-5	59
	關鍵績效指標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。	GRI 103：管理方式：披露103-2(與GRI 303：水一併使用) GRI 303：水：披露條款303-3	60
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	GRI 301：材料：披露條款301-1	59	
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。	GRI 103：管理方式：披露條款103-2(c-i)(與GRI 301：材料、GRI 302：能源、GRI 303：水、GRI 304：生物多樣性、GRI 305：排放物及GRI 306：廢水及廢物一併使用)。	61
	關鍵績效指標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。	GRI 103：管理方式：披露條款103-1及103-2(與GRI 301：材料、GRI 302：能源、GRI 303：水、GRI 304：生物多樣性、GRI 305：排放物及GRI 306：廢水及廢物一併使用) GRI 303：水：披露條款303-2 GRI 304：生物多樣性：披露條款304-2 GRI 306：廢水及廢物：披露條款306-3(c)及306-5	61



層面	環境、社會及管治指標	說明	2018年GRI標準及披露*	頁碼
<b>B. 社會</b>				
<b>僱傭及勞工常規</b>				
B1 : 僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、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： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 103：管理方式：披露條款103-2(c-i) (與GRI 202：市場活躍度、GRI 401：僱用、GRI 405：機會的多樣性及均等性、GRI 406：非歧視原則一併使用) GRI 419：社會經濟合規：披露條款419-1	62
B2 : 健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 103：管理方式：披露條款103-2(c-i) (與GRI 403：職業健康及安全一併使用) GRI 419：社會經濟合規：披露條款419-1	64
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。	GRI 103：管理方式：披露條款103-2(c-i) (與GRI 404：培訓及教育一併使用) GRI 404：培訓及教育：披露條款404-2(a)	65
B4 : 勞工準則	一般披露	有關防止童工及強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 103：管理方式：披露條款103-2(c-i) (與GRI 408：童工及CRI 409：強迫或強制勞動一併使用) GRI 419：社會經濟合規：披露條款419-1	65

# 環境、社會及管治報告

層面	環境、社會及管治指標	說明	2018年GRI標準及披露*	頁碼	
<b>營運慣例</b>					
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。	GRI 103：管理方式：披露條款103-2(c-i) (與GRI 308：供應商環境評估及GRI 414：供應商社會評估一併使用)	66
B6：	產品責任	一般披露	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： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 103：管理方式：披露條款103-2(c-i) (與GRI 416：顧客健康與安全、GRI 417：行銷及標籤以及GRI 418：客戶私隱一併使用) GRI 416：顧客健康與安全：披露條款416-2 GRI 417：行銷及標籤：披露條款417-2及417-3 GRI 418：客戶私隱：披露條款418-1 GRI 419：社會經濟合規：披露條款419-1	66
B7：	反腐敗	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 103：管理方式：披露條款103-2(c-i) (與GRI 205：反腐敗一併使用) GRI 205：反腐敗：披露條款205-3 GRI 419：社會經濟合規：披露條款419-1	67
<b>社區</b>					
B8：	社區投資	一般披露	有關以社區參與來了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。	GRI 103：管理方式：披露條款103-2(c-i) (與GRI 413：地方團體一併使用)	68

\* GRI標準及披露與香港聯交所環境、社會及管治報告指引各方面之間的關聯乃依照「連結GRI標準與香港聯交所環境、社會及管治報告指引」的匯總表。

# 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2019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126至133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11頁及第12至16頁以及第23至28頁的「主席報告書」、「行政總裁報告書」及「管理層討論及分析」一節。

### 環保政策及表現

本集團極為重視環境保護，實施環境保護措施，並鼓勵員工於工作時保持環保意識，如按需使用電力及紙張，以減少源消耗並盡量減少不必要浪費。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45至72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。本集團持續與主要外部及內部權益持份者(包括員工、股東、投資人、銀行、業務夥伴、供應商、客戶及地方社區)透過會議、研討會及實地訪察等多個渠道進行溝通。本集團定期審閱彼等的反饋及建議以釐定及優先處理任何亟待解決的環保、社會及管治風險，並設計未來行動計劃化危為機。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。

## 董事會報告

### 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90頁的合併損益及綜合收益表。

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0.0044港元（2018年：0.006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163及164頁的經審計合併財務報表的附註23。

### 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2019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162頁的經審計合併財務報表附註22。

### 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（2018年：無）。

### 銀行借款

於本財政年度內，本集團的銀行借款變動詳情載於本年報第164及165頁的經審計合併財務報表附註24。

### 固定資產

本集團於本財政年度內關於物業、廠房及設備的變動詳情載於本年報第155頁的經審計合併財務報表附註16。

### 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22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。

## 董事會報告

### 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

李化常(主席)(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，李耀民先生、江紹智先生、張浩先生及劉賀強先生將於本公司應屆股東週年大會(「2020年股東週年大會」)上輪值退任。

提名委員會評估李耀民先生、江紹智先生、張浩先生及劉賀強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2020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17至21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

除下文及本報告「關連交易」及「持續關連交易」兩節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或與本公司股東有關聯的公司董事、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交易、安排與合同（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。

## 董事會報告

本財政年度的僱主退休金成本詳情載於本年報第168及169頁的經審計合併財務報表附註30。

## 企業管治

本財政年度的企業管治報告載於本年報第29至44頁。

## 關聯方交易

本集團於合併財務報表附註31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2019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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及香港聯交所知會的權益及淡倉（包括根據該等相關證券及期貨條例規定被當作或視作為擁有的權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於該條例所述登記冊的權益及淡倉；或(c)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	普通股數目			佔已發行股份	
		個人權益	家族權益	公司權益	合計	概約百分比
李耀民	實益擁有人	8,352,672	—	—	8,352,672	0.086%
陳頌國	實益擁有人	600,000	—	—	600,000	0.006%

除上文所披露者外，於2019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(a)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作為擁有的權益及淡倉）的權益或淡倉；(b)根據證券及期貨條例第352條須載入於該條例所述登記冊的權益或淡倉或(c)標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 董事會報告

### 主要股東及其他人士於證券的權益

於2019年12月31日，據董事所知悉，以下人士（本公司董事及主要行政人員除外）或機構擁有或被視為或被當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須予披露或本公司根據證券及期貨條例須存置於登記冊的權益及／或淡倉：

#### 於股份中的好倉

主要股東名稱	身份	股份數目			合計	佔已發行股份之概約百分比
		直接權益	公司權益	其他權益		
國開國際控股有限公司 (「國開國際」) <sup>(1)</sup>	實益擁有人	5,347,921,071	—	—	5,347,921,071	54.98%
國開金融 <sup>(1)</sup>	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」) <sup>(1)</sup>	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」) <sup>(2)</sup>	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」) <sup>(3)</sup>	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」) <sup>(3)</sup>	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」) <sup>(3)</sup>	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」) <sup>(3)</sup>	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」) <sup>(3)</sup>	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」) <sup>(3)</sup>	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉斫投資(上海)有限公司 (「嘉斫」) <sup>(3)</sup>	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為國開國際持有之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）或機構於2019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及／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389,480,492股，相當於本年報日期已發行股份約4%。

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%。

## 董事會報告

### (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2019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左坤先生、李耀民先生、劉賀強先生、韋東政先生、王建剛先生、楊美玉女士、任曉威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
<b>執行董事</b>				
劉賀強(「劉先生」)	2019年3月28日	3年	人民幣1,245,750.03元	6個月
楊美玉(「楊女士」)	2019年3月28日	3年	人民幣1,235,933.99元	6個月
任曉威(「任先生」)	2019年3月28日	3年	人民幣1,278,461.74元	6個月
施冰	2019年8月12日	1年	80萬港元	1個月
<b>非執行董事</b>				
左坤	2019年3月28日	3年	—	1個月
李耀民	2019年10月22日	1年	80萬港元	1個月
韋東政	2019年3月21日	3年	—	1個月
王建剛	2019年3月21日	3年	—	1個月
<b>獨立非執行董事</b>				
陳頌國	2019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	2019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	2019年10月22日	1年	26萬港元	1個月
葉怡福	2019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2019年9月1日起，劉賀強先生的年薪已由人民幣1,186,018元調整至人民幣1,193,974元。
- 江紹智先生已於2019年10月8日辭任哈爾濱銀行股份有限公司(股份代號：6138)的獨立非執行董事。
- 陳頌國先生於2020年1月1日獲委任為Asia Vets Holdings Ltd.的獨立董事。

## 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2020年股東週年大會續聘為本公司獨立核數師(「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2020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2020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

2020年3月30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90至184頁)，包括於2019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2019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」)進行審計。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

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號評估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、估計計量預期信用損失所用參數及確定前瞻性調整等方面作出重大判斷及估計。在識別及計量已減值債務工具時，須考慮多項因素及估計未來現金流量，這十分倚賴管理層作出判斷。

於2019年12月31日，貴集團總債務工具為人民幣32.99億元及預期信用損失撥備為人民幣1.53億元。由於債務工具減值評估涉及大量判斷及估計，且鑒於金額巨大，故債務工具之預期信用損失撥備被視為一項關鍵審計事項。

相關披露資料載於合併財務報表附註2.3、2.4、13及34。

### 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。

對債務工具進行信用審查，以評估有關信貸評級的分類方式是否妥當。

評估所選模型及主要參數是否合理，包括信用風險顯著增加、違約概率、違約損失率、風險金額及前瞻性調整。

評估單項減值測試的模型及相關假設，分析管理層預計未來現金流量的金額、時間以及發生概率，尤其是抵押物的現金流量。

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 投資物業估值

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。投資物業按公允價值計量，須作出重大判斷及假設(主要基於估值日期的市況)。於各報告期末，外聘物業估值師對投資物業的公允價值作出評估。

於2019年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣14.48億元，而自本年度溢利扣除的公允價值收益為人民幣11,176.8萬元。

由於釐定公允價值須作出重大判斷及估計，且鑒於金額巨大，故投資物業估值被視為關鍵審計事項。

相關披露資料載於合併財務報表附註2.3、2.4、15及36。

### 我們的審計如何解決關鍵審計事項

我們了解管理層評估投資物業估值的程序。

我們評估所選模型及主要參數的合理性，包括分析預測期間的現金流量預測、空置率、貼現率及市場租金。

我們安排內部估值專家審閱由外聘物業估值師編製的估值報告及詳細工作底稿，並評估估值結果是否合理。

我們亦評估財務報表中的相關披露資料。

## 年報中載有的其他信息

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

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信息存在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。

# 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)

## 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該等合併財務報表，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計程序，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。

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得出結論。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計證據。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

2020年3月30日

## 合併損益及綜合收益表

截至2019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	2019年	2018年
<b>經營收入</b>		<b>614,931</b>	722,126
收入	5	<b>414,941</b>	599,286
其他收入	6	<b>199,990</b>	122,840
<b>營業費用</b>		<b>(453,396)</b>	(853,240)
銷售成本	7	<b>(30,931)</b>	(444,842)
銷售及管理費用	7	<b>(124,379)</b>	(137,585)
財務成本	8	<b>(165,238)</b>	(149,708)
其他開支	6	<b>(132,848)</b>	(121,105)
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>161,535</b>	(131,114)
分佔合營公司及聯營公司的收益／(虧損)	4	<b>15,956</b>	(14,954)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>177,491</b>	(146,068)
所得稅	9	<b>(66,139)</b>	268,320
<b>年內溢利</b>		<b>111,352</b>	122,252
<b>其他綜合收益／(虧損)</b>			
其他綜合收益／(虧損)以後期間重分類為損益：			
分佔聯營公司其他綜合收益		<b>1,364</b>	(264)
<b>年內其他綜合收益／(虧損)，扣除稅項</b>		<b>1,364</b>	(264)
<b>年內綜合收益總額，扣除稅項</b>		<b>112,716</b>	121,988
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人		<b>95,412</b>	83,893
非控股權益		<b>15,940</b>	38,359
		<b>111,352</b>	122,252
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司權益擁有人		<b>96,776</b>	83,629
非控股權益		<b>15,940</b>	38,359
		<b>112,716</b>	121,988
母公司普通股權持有人應佔每股溢利(每股人民幣元)：			
年內每股基本及攤薄溢利	12	<b>0.0098</b>	0.0086

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2019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	2019年	2018年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於合營公司的投資	4(a)	220,590	227,136
於聯營公司的投資	4(b)	64,020	7,426
攤餘成本計量的債務工具	13	1,212,533	2,364,966
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	71,217	99,121
投資物業	15	1,447,729	1,315,244
物業、廠房及設備	16	13,245	15,312
預付土地租賃款項	17(a)	—	2,238
遞延稅項資產	9	8,957	14,436
使用權資產	17(b)	17,170	—
其他資產		16,487	36,003
<b>非流動資產總額</b>		<b>3,071,948</b>	4,081,882
<b>流動資產</b>			
待售土地開發	18	884,820	880,008
預付款項		2,774	3,779
其他應收款項	19	734,286	790,273
應收賬款	20	557,377	1,542,251
攤餘成本計量的債務工具	13	1,932,758	847,613
其他資產		18,236	19,497
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	1,198,872	177,450
現金及銀行結餘	21	269,917	662,662
<b>流動資產總額</b>		<b>5,599,040</b>	4,923,533
<b>資產總額</b>		<b>8,670,988</b>	9,005,415
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
以下應佔：			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本	22	4,070,201	4,070,201
其他儲備	23	607,839	607,334
其他綜合收入／(虧損)		1,100	(264)
累計虧損		(440,034)	(484,275)
		<b>4,239,106</b>	4,192,996
非控股權益		440,352	424,412
<b>權益總額</b>		<b>4,679,458</b>	4,617,408

# 合併財務狀況表

於2019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	2019年	2018年
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸	24	<b>2,353,078</b>	2,357,192
其他負債		<b>6,668</b>	6,822
租賃負債	17(c)	<b>7,011</b>	—
遞延稅項負債	9	<b>74,835</b>	42,690
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,441,592</b>	2,406,704
<b>流動負債</b>			
計息銀行借貸	24	<b>298,734</b>	85,000
應付賬款	25	<b>363,816</b>	701,173
其他應付款項及應計款項	26	<b>356,690</b>	418,797
預收款項	27	<b>15,438</b>	11,754
應付股息	10	<b>78</b>	54,637
當期所得稅負債	9	<b>68,721</b>	70,728
租賃負債	17(c)	<b>6,304</b>	—
合約負債	28	<b>436,552</b>	445,658
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	29	<b>3,605</b>	193,556
<b>流動負債總額</b>		<b>1,549,938</b>	1,981,303
<b>負債總額</b>		<b>3,991,530</b>	4,388,007
<b>權益及負債總額</b>		<b>8,670,988</b>	9,005,415
<b>流動資產淨額</b>		<b>4,039,208</b>	2,942,230
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>7,121,050</b>	7,024,112

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2019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					總計	非控股權益	權益總額
		股本	其他儲備	外幣報表 換算儲備	累計虧損				
於2018年1月1日	22/23	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	4,809	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	22/23	<b>4,070,201</b>	<b>607,334</b>	<b>(264)</b>	<b>(484,275)</b>	<b>4,192,996</b>	<b>424,412</b>	<b>4,617,408</b>	
綜合收益總額		—	—	1,364	95,412	96,776	15,940	112,716	
合營公司股權變動的份額(除其他綜合 收益)		—	505	—	—	505	—	505	
股息		—	—	—	(51,171)	(51,171)	—	(51,171)	
於2019年12月31日	22/23	<b>4,070,201</b>	<b>607,839</b>	<b>1,100</b>	<b>(440,034)</b>	<b>4,239,106</b>	<b>440,352</b>	<b>4,679,458</b>	

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2019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	2019年	2018年
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		<b>177,491</b>	(146,068)
經調整：			
信用損失	6	<b>130,752</b>	13,456
物業、廠房及設備折舊	7	<b>2,049</b>	1,821
使用權資產折舊	7	<b>10,396</b>	—
預付土地租賃款項攤銷	7	<b>—</b>	157
無形資產攤銷		<b>341</b>	309
處置物業、廠房及設備(收益)／虧損	6	<b>(1,215)</b>	1
投資物業公允價值收益淨額	6	<b>(111,768)</b>	(76,009)
金融工具引起的收益淨額	6	<b>(54,232)</b>	(11,215)
分佔合營公司及聯營公司的(收益)／虧損	4	<b>(15,956)</b>	14,954
利息及其他類似收入	5(b)	<b>(290,534)</b>	(299,720)
銀行存款利息收入	6	<b>(19,417)</b>	(20,610)
租賃負債利息開支		<b>244</b>	—
利息開支	8	<b>165,238</b>	149,708
匯兌虧損	6	<b>153</b>	105,041
營運資本調整前經營虧損		<b>(6,458)</b>	(268,175)
待售土地開發減少／(增加)		<b>(4,812)</b>	416,158
預付款項減少／(增加)		<b>(262)</b>	665
其他應收款項及其他資產減少		<b>32,267</b>	18,406
應收賬款減少／(增加)		<b>992,417</b>	(282,013)
預收款項增加		<b>3,684</b>	8,656
土地開發產生的遞延收入減少		<b>—</b>	(706,365)
合約負債(減少)／增加		<b>(9,106)</b>	445,658
應付賬款及其他應付款項減少		<b>(276,041)</b>	(441,049)
		<b>731,689</b>	(808,059)
已付所得稅		<b>(34,063)</b>	(45,062)
<b>經營活動現金流入／(流出)淨額</b>		<b>697,626</b>	(853,121)



# 合併現金流量表

截至2019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	2019年	2018年
<b>投資活動現金流量</b>			
購置／興建物業、廠房及設備		(447)	(4,728)
出售物業、廠房及設備之所得款項		1,680	—
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		(8,648)	(136,114)
投資物業的資本開支		(66,446)	—
攤餘成本計量的債務工具的投資淨額		(669)	(1,112,726)
已收攤餘成本計量的債務工具之利息		247,814	324,391
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之(投資)／贖回		(983,050)	304,600
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		6,833	23,238
已收銀行存款利息		19,417	20,610
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產收益		42,057	12,131
已收合營公司及聯營公司的分紅		530	—
<b>投資活動現金流出淨額</b>		<b>(740,929)</b>	(484,627)
<b>融資活動現金流量</b>			
銀行及其他借貸所得款項		1,062,345	2,747,590
非控股權益增資所得款項		—	4,910
償還銀行及其他借貸		(956,084)	(812,690)
償還優先擔保票據		—	(1,300,000)
償還以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		(188,500)	—
租賃負債費用		(11,010)	—
已付股息		(105,420)	(43,526)
已付利息		(151,146)	(130,306)
<b>融資活動現金(流出)／流入淨額</b>		<b>(349,815)</b>	465,978
現金及現金等價物的減少淨額		(393,118)	(871,770)
匯率變化對現金及現金等價物的影響		373	2,167
年初的現金及現金等價物		662,662	1,532,265
<b>年終的現金及現金等價物</b>	21	<b>269,917</b>	662,662

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2019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。

本公司連同其附屬公司(「本集團」)為中國內地的新城鎮開發商，自2002年開始從事中國新型城鎮化的投資運營及一級土地開發業務。自國開金融有限責任公司(「國開金融」)於2014年入主成為本公司控股股東後，結合中國新型城鎮化發展的趨勢，本公司進一步優化了業務模式，以「投資+下游產品運營」的業務模式，通過固定城鎮化項目收益類項目投資作為出發點，同時引進民生改善領域城鎮化品牌產品，包括教育、旅遊、健康養生等。

本公司自2009年9月起成為上置集團有限公司(「上置」)，一間於香港聯交所上市的本公司的附屬公司。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」)。剝離資產已於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。

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債已按公允價值計量除外。合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，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2019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權持有人的合約安排
- (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。

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2019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

### 新增和經修訂準則及詮釋

本集團首次應用國際財務報告準則第16號租賃。因採納新準則所導致的變動的性質及影響已按要求於下文披露。若干其他修訂及詮釋亦於2019年首次應用，但並無對本集團合併財務報表造成重大影響。本集團尚未採納任何已發佈但尚未生效的標準、詮釋或修訂。

### 國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第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。該準則闡述對租賃的確認、計量、呈報及披露的原則，要求承租人在資產負債表上確認大部分租賃。

與國際會計準則第17號相比，國際財務報告準則第16號下出租人會計處理基本上並無變化。出租人依舊以與國際會計準則第17號類似的原則，將租賃分類為經營或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無影響。

本集團於初始應用日期(即2019年1月1日)使用經修訂的追溯調整法採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，該準則按追溯方式應用，初始應用該準則的累計影響於初始應用日期確認，根據國際會計準則第17號及相關詮釋，2018年的比較信息沒有被重述及報告。本集團選擇使用實務權宜過渡方法，使該準則於初始應用日期，僅對過往應用國際會計準則第17號及國際財務報告準則詮釋委員會頒佈的詮釋公告第4號識別為租賃的合約適用。本集團亦選擇對於開始日期租期為十二個月或以下且並無包括購買選擇權(「短期租賃」)的租賃合約，以及相關資產價值為低(「低價值資產」)的租賃合約，選擇使用確認豁免。

## 財務報表附註

截至2019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)

新增和經修訂準則及詮釋 (續)

國際財務報告準則第16號租賃 (續)

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號的影響 (增加/(減少)) 載列如下：

	2019年1月1日
資產	
使用權資產	16,088
預付款項	(1,267)
預付土地租賃款項	(2,238)
資產總額	12,583
負債	
租賃負債	12,583
負債總額	12,583
對權益的調整總額	—

採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團就多項樓宇、汽車、傢俱、裝修及設備訂有租賃合約。於採納國際財務報告準則第16號前，本集團(作為承租人)於初始日期將各項租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃將租賃資產擁有權附帶的絕大部份風險及回報轉讓予本集團，該項租賃將分類為融資租賃，否則將分類為經營租賃。融資租賃以租用財產於初始日期的公允價值或最低租賃付款額現值兩者中之較低者，於租賃開始時進行資本化。租賃付款額於利息(確認為財務成本)及租賃負債之減少中分攤。於經營租賃中，已租用財產不會進行資本化，而租賃款項則於租賃期間按直線基準於損益中確認為租金開支。任何預付租金及應計租金則分別於預付款項，應付賬款及其他應付款項中確認。

於採納國際財務報告準則第16號時，本集團已就所有租賃應用一項單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。該準則提供特定的過渡要求及實務權宜方法，本集團亦已應用。

先前分類為融資租賃的租賃

本集團於初始應用日期前並無任何融資租賃。

## 財務報表附註

截至2019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)

新增和經修訂準則及詮釋(續)

**國際財務報告準則第16號租賃(續)**

採納國際財務報告準則第16號的影響性質(續)

過往入賬為經營租賃的租賃

本集團就過往分類為經營租賃的租賃確認使用權資產及租賃負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。使用權資產乃按相等於租賃負債的金額，經過往確認的任何相關預付及應計租賃付款額調整後予以確認。租賃負債則按剩餘租賃付款額之現值，並使用初始應用日期增量借貸利率貼現後予以確認。

本集團亦應用可用的實務權宜方法，其中本集團：

- 依賴本身對租賃於緊接初始應用日期前是否屬重大的評估
- 對租賃期於初始應用日期十二個月內期滿的租賃，應用短期租賃豁免
- 於計量初始應用日期的使用權資產上，將初始直接成本排除
- 於擁有選擇權以延長或終止租賃的合約上，使用事後方式釐定租賃期

基於上文所述，於2019年1月1日：

- 人民幣1,608.8萬元的使用權資產已於合併財務狀況表中個別確認及呈列。
- 已確認額外的租賃負債人民幣1,258.3萬元。
- 已終止確認與過往經營租賃相關的預付款項人民幣126.7萬元。
- 已終止確認與過往經營租賃相關的預付土地租賃款項人民幣223.8萬元。

## 2.2 會計政策及披露的變動(續)

### 新增和經修訂準則及詮釋(續)

#### 國際財務報告準則第16號租賃(續)

採納國際財務報告準則第16號的影響性質(續)

過往入賬為經營租賃的租賃(續)

於2019年1月1日的租賃負債可與截至2018年12月31日的經營租賃承諾進行對賬，載列如下：

	2019年1月1日
於2018年12月31日的經營租賃承諾	22,549
於2019年1月1日的加權平均增量借款利率	3.21%
於2019年1月1日經折現的經營租賃承諾	21,835
減：	
與短期租賃相關的承諾	(9,252)
與低價值資產租賃相關的承諾	—
於2019年1月1日的租賃負債	12,583

租賃負債按於2019年1月1日的借貸利率進行折現。加權平均折現率為3.21%。

#### 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號所得稅的應用的不確定性，詮釋處理該情況下的所得稅會計。該詮釋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

本集團釐定是否考慮單獨進行各項不確定的稅項處理或將一項或多項其他不確定稅項處理合併進行。應採用能更好預測解決不確定性的方法。詮釋於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，但可應用若干過渡性寬免。本集團已於其生效日期(即2019年1月1日)起應用詮釋。然而，由於本集團的當前慣例與已頒布的修訂一致，故並無對其財務報表產生重大影響。

## 財務報表附註

截至2019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)

#### 新增和經修訂準則及詮釋(續)

##### 國際會計準則第28號的修訂於聯營公司及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。本集團已於其生效日期採納該詮釋。目前該等修訂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9號的修訂具有負補償特徵的預付款項

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。國際財務報告準則第9號的修訂就金融資產通過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。本集團已自其生效日期起應用該等修訂。該等修訂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及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。



## 2.2 會計政策及披露的變動(續)

### 新增和經修訂準則及詮釋(續)

#### 國際會計準則第19號的修訂：計劃修訂、縮減或結算(續)

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。本集團已於其生效日期起應用該修訂。該等修訂僅應用於本集團的任何未來計劃修訂、縮減或結算。目前該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

### 2015年至2017年週期的年度改進

#### 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。

實體將該等修訂應用於收購日期為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的業務合併，惟可提早應用。目前該等修訂不會對本集團的合併財務報表產生影響。

#### 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實體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。目前該等修訂不會對本集團的合併財務報表產生影響。

#### 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。本集團的當前慣例與該等修訂一致，本集團預期不會對其合併財務報表產生影響。

#### 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或出售已經完成時，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，本集團預期不會對其合併財務報表產生影響。

## 財務報表附註

截至2019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

編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、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相對估計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。

##### (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。

## 2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

### 判斷 (續)

#### (iii) 對結構性實體的控制

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

### 估計及假設

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

#### (i) 待售土地開發的賬面值

本集團的待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列值。

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

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

#### (ii) 遞延稅項資產及負債

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

## 財務報表附註

截至2019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)

##### (iii) 預期信用損失撥備

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

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

##### (iv) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃按類似性質及功能的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗得出。該等估計可能會因技術革新及競爭者回應嚴重行業週期的行動而有重大變動。倘可使用年期少於過往估計年期，管理層將增加折舊開支，或管理層將會撤銷或撤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2.4所披露的會計政策收回時作出減值檢討。物業、廠房及設備項目的可收回金額乃按其公允價值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。

##### (v) 金融工具的公允價值計量

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

##### (vi) 投資物業的公允價值計量

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

## 2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

### 估計及假設 (續)

#### (vii) 估算增量借款利率

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

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

## 2.4 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確認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。有關聯營公司或合營公司的商譽(如有)乃計入投資的賬面值內，且不予以攤銷及就減值作個別測試。

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

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

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

## 財務報表附註

截至2019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)

#### 於聯營公司及合營公司的投資 (續)

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

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

#### 流動與非流動分類

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

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

所有其他資產分類為非流動。

負債在符合以下各項時分類為流動：

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

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

本集團將所有其他負債分類為非流動。

遞延稅項資產及負債分類為非流動資產及負債。

## 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36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。

## 財務報表附註

截至2019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

##### 初始確認及計量

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

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

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

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

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

##### 隨後計量

就隨後計量而言，金融資產被劃分為四類：

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



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產 (續)

#### 隨後計量 (續)

(a) 按攤餘成本列賬的金融資產 (債務工具)

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

(b) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產 (債務工具)

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

(c) 指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產 (權益工具)

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

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

(d) 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

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

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

當嵌入混合合約 (包含金融負債及非金融主體) 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。

## 財務報表附註

截至2019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)

#### 終止確認金融資產

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

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

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

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

#### 金融資產減值

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

#### 一般方法

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

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

就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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 一般方法(續)

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收約現金流的情況下撇銷。

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

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

#### 簡化方法

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

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債乃於初始確認時分類為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款項、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

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。

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

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。

## 財務報表附註

截至2019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)

#### 金融負債 (續)

#### 隨後計量 (續)

##### (b) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

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

#### 終止確認金融負債

金融負債乃於負債項下的責任解除或取消或屆滿時終止確認。當現有金融負債由另一項來自相同借貸人的負債按重大的條款替代，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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備以及折舊 (續)

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

樓宇	20至50年
傢具、裝置及設備	5年
汽車	5年

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

剩餘價值、可使用年期及折舊法於各報告期末進行檢討及預期調整(如適用)。

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

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

### 待售土地開發

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

待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及按當前市場狀況估計本集團應佔源自政府部門出售待售土地開發的所得款項，減去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。與投資物業相關的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。

## 財務報表附註

截至2019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)

#### 現金及現金等價物

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

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

#### 撥備

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

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

#### 非金融資產減值

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

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

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

#### 租賃(自2019年1月1日起適用)

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

#### 本集團作為承租人

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (a) 使用權資產

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

租賃土地	40年
樓宇	2至6年
機動車輛	2至3年

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

##### (b) 租賃負債

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

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

##### (c) 短期租賃及低值資產租賃

本集團對其短期租賃應用短期租賃確認豁免。其亦對視作低價值的辦公室設備及手提電腦租賃應用低價值資產租賃確認豁免。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

## 財務報表附註

截至2019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)

#### 租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

##### 本集團作為出租人

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

##### 經營租賃(於2019年1月1日前適用)

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。

##### 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。



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 投資物業 (續)

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

### 收入確認

#### 自客戶合約產生的收入

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

倘合約內的代價包括可變金額，則代價金額按本集團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。

#### (a) 待售土地開發收入

本集團獲授權利於本集團經營其業務的地區內進行有關土地基建及公共配套設施(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。

#### (b) 資產及基金管理費

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。

#### (c) 物業管理收入

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

## 財務報表附註

截至2019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)

##### 其他來源的收入

##### (a) 經營租賃收入

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

##### (b) 利息收入

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

##### (c) 股息收入

股息收入乃於股東收取付款權利獲訂立時(一般為股東批准股息之時)確認。

#### 合約結餘

##### 合約資產

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

##### 合約負債

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

##### 合約成本

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

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

### 所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

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

## 財務報表附註

截至2019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 (續)

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

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

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

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

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

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

#### 股息

當股息獲董事及股東批准及作出宣派時，其會確認為一項負債。

#### 僱員退休福利

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

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 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。

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，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確認。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用初步交易日期的匯率換算。

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

## 財務報表附註

截至2019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)

#### 外幣換算(續)

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

#### 或有事項

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

#### 政府補貼

政府補貼(包括非貨幣補貼)在合理確定將會收取補貼及將會符合所有附帶條件時會按其公允價值確認。當補貼與開支項目有關時，其有系統地於擬補償的成本支銷所對應的期間確認為收入。當補貼與資產有關時，補貼會於得出該資產的賬面值前自相關資產扣除。補貼乃於資產變現期間經由資產開支的經扣減成本於損益及其他綜合收益表內確認。就本集團作為規劃及興建公共配套設施所收取的補貼乃自公共配套設施的開發成本扣除，並將會於確認有關公共配套設施服務的收入的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2005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)

## 2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

### 國際財務報告準則第17號保險合約 (續)

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。

### 國際財務報告準則第3號的修訂業務的定義

於2018年10月，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。

國際財務報告準則第3號於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於該等修訂預期適用於首次應用日期或之後發生的交易或其他事件，故本集團於過渡日期將不受這些修訂影響。

### 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。」

該等修訂本自2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，且准許提早應用。預期該等修訂本將不會對本集團合併財務報表造成任何重大影響。

### 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂利率基準

於2019年9月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂金融工具：披露，當中完成工作第一階段，以回應銀行同業拆息(IBOR)改革對財務報告的影響。

相關修訂提供臨時救濟，使對沖會計在不確定期間得以持續，直至以近乎無風險利率(RFR)的替代利率替代現有利率基準為止。

該等修訂自2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，且准許提早應用。預期該等修訂本將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

### 對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資的修訂

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2019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	2019年	2018年
非上市股份，按成本列示	(a)	<b>3,524,561</b>	3,524,561
向附屬公司墊款淨額	(b)	<b>1,526,783</b>	1,526,783
		<b>5,051,344</b>	5,051,344

(a) 於2019年及2018年12月31日，本集團於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
			2019年	2018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	<b>100.00</b>	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	<b>100.00</b>	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	—	<b>100.00</b>	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	<b>100.00</b>	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	—	<b>100.00</b>	100.00	投資控股／香港
		3,524,561			



## 財務報表附註

截至2019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2019年及2018年12月31日，本集團於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	擁有權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務／ 運營地區
			2019年	2018年	2019年	2018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	<b>72.63</b>	72.63	<b>72.63</b>	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	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	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 1美元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	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 1美元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	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 1美元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	投資控股／香港
	Safewell Investment Limited	英屬維京群島 2007年2月14日 1美元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	投資控股／香港
	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672,748,013元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	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	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	企業投資諮詢／ 中國內地

## 財務報表附註

截至2019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2019年及2018年12月31日，本集團於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
			2019年	2018年	2019年	2018年	
中國新鎮鎮控股	國開新鎮鎮(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1,000,000,000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36,275,800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
	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43,442,600元	51.00	51.00	51.00	51.00	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

## 財務報表附註

截至2019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2019年及2018年12月31日，本集團於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
			2019年	2018年	2019年	2018年	
中國新城鎮控股	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	工程管理／ 中國內地
	國開教育有限公司 (「國開教育」)	香港 2017年11月11日 1,024,000美元	100.00	100.00	100.0	100.00	資產管理／香港
	武漢楚光產業新 發展有限公司 (「武漢楚光」)**	中國 2018年5月31日 人民幣10,000,000元	66.40	66.40	100.00	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	58.00	58.00	投資管理／ 中國內地

\* 北京築誠盈泰工程管理有限公司於2019年終止。

\*\* 武漢楚光產業新發展有限公司於2019年變更其公司註冊名稱，其前稱為聯想移動通信軟件(武漢)有限公司(「武漢聯想」)。

#### 透過結構化實體間接持有

##### 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，內容有關成立江蘇基金。於2019年，江蘇基金的所有有限合夥人贖回其全部股本資金。其後，晟麒投資管理持有江蘇基金的100%權益。本公司間接持有權益於2019年12月31日及2018年12月31日分別為人民幣970,000元及人民幣32,470,000元。

江蘇基金已合併至本集團的財務報表。其他權益持有人應佔的權益在合併財務報表中列報為財務成本及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2019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2019年及2018年12月31日，本集團於附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

#### 透過結構化實體間接持有 (續)

##### 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。於2019年，中民公司贖回所有股本資金。其後，國開新城持有江廣基金的100%權益。本公司於2018年12月間接持有權益為人民幣8,000萬元。

江廣基金已合併至本集團的財務報表。其他權益持有人應佔的權益在合併財務報表中列報為財務成本及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

- (b) 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：

	2019年	2018年
應收以下公司款項：		
中國新城鎮瀋陽	690,897	690,897
中國新城鎮無錫	658,053	658,053
中國新城鎮長春	176,320	176,320
Safewell Investment Limited	1,513	1,513
	<b>1,526,783</b>	1,526,783

- (c) 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	2019年	2018年
上海金羅店開發	中國	27.37%	27.37%
武漢楚光	中國	33.60%	33.60%
國新同創	中國	42.00%	42.00%

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。

## 財務報表附註

截至2019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)

(c) 擁有大部分權益之附屬公司 (續)

2019年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店開發	武漢楚光	國新同創
收入	12,633	105,514	—
銷售成本	(10,366)	(19,128)	—
年內溢利／(虧損)及綜合收益／(虧損)總額	(5,024)	99,102	(29,513)
非控股權益應佔	(1,375)	33,298	(12,395)
支付予非控股權益之股息	—	—	—

2018年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店開發	武漢楚光	國新同創
收入	266,548	20,568	—
銷售成本	(439,122)	(5,498)	—
年內溢利／(虧損)及綜合收益／(虧損)總額	111,835	36,563	(119)
非控股權益應佔	30,609	12,285	(50)
支付予非控股權益之股息	—	—	—

於2019年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店開發	武漢楚光	國新同創
流動資產	1,944,692	86,968	1,030
非流動資產	2,903	1,457,277	—
流動負債	(505,527)	(282,848)	(260,662)
非流動負債	—	(825,732)	—
權益總額	1,442,068	435,665	(259,632)
非控股權益應佔	394,694	146,383	(109,045)

## 財務報表附註

截至2019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)

#### (c) 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	武漢楚光	國新同創
流動資產	2,577,336	77,859	55
非流動資產	7,315	1,324,886	—
流動負債	(897,559)	(1,037,821)	(230,174)
非流動負債	(240,000)	(28,361)	—
權益總額	1,447,092	336,563	(230,119)
非控股權益應佔	396,120	113,085	(96,650)

2019年現金流量資料概要：

	上海金羅店開發	武漢楚光	國新同創
經營活動	<b>331,687</b>	<b>95,679</b>	<b>(25)</b>
投資活動	—	<b>(135,972)</b>	<b>219,244</b>
融資活動	<b>(335,336)</b>	<b>(13,075)</b>	<b>(218,244)</b>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<b>(3,649)</b>	<b>(53,368)</b>	<b>975</b>

2018年現金流量資料概要：

	上海金羅店開發	武漢楚光	國新同創
經營活動	43,376	45,019	(34,945)
投資活動	(910)	(131,245)	(80,000)
融資活動	(42,812)	150,518	115,000
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(346)	64,292	55

## 3. 於附屬公司的投資 (續)

### (d) 收購武漢楚光(前稱為聯想武漢)

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)國新同創同意收購武漢楚光的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武漢楚光擁有的商業物業。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。

武漢楚光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	16	483
投資物業	15	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	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，作為武漢楚光的總代價人民幣3億元。

自收購事項以來，武漢楚光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。

## 財務報表附註

截至2019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

#### (a) 合營公司的投資

	<b>2019年</b>	2018年
非上市股份	<b>220,590</b>	227,136

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 權益比率(%)		本集團佔實際 股本權益(%)		註冊資本詳情	主要業務
		2019年	2018年	2019年	2018年		
北京國萬置業有限公司(i)	中國 2016年10月31日	<b>50%</b>	50%	<b>50%</b>	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	<b>50%</b>	50%	<b>50%</b>	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	<b>49%</b>	49%	<b>49%</b>	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	<b>50%</b>	50%	<b>50%</b>	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	<b>50%</b>	50%	<b>50%</b>	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	<b>50%</b>	50%	<b>50%</b>	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2019年12月31日，北京國萬的已發行股本為人民幣1億元(2018年：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2019年12月31日，北京國原的已發行股本為人民幣1,590.8萬元(2018年：人民幣1,590.8萬元)，由各訂約方等額出資。



## 4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

### (a) 合營公司的投資 (續)

- (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，成立南京國發置業有限公司(「南京國發」)。於2019年12月31日，南京國發的已發行股本為人民幣5,000萬元(2018年：人民幣5,000萬元)，明發集團出資人民幣2,550萬元(2018年：人民幣2,550萬元)，國開南京出資人民幣2,450萬元(2018年：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(2018年：人民幣3,674萬元)及人民幣7,326萬元(2018年：人民幣7,326萬元)，佔16.7%及33.3%股份。
- (v) 於2018年，國開新城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2019年12月31日，開聯的已發行資本為人民幣1,000萬元(2018年：人民幣1,000萬元)，由雙方等額出資。
- (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2019年12月31日，中科的已發行資本為人民幣1,000萬元(2018年：人民幣1,000萬元)，由雙方等額出資。

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2019年12月31日止年度

	南京國發	北京國萬	南京國英	其他	總計
流動資產	844,834	352,268	57,743	13,156	1,268,001
非流動資產	187	3,354	237,728	7,072	248,341
流動負債	(720,622)	(266,363)	(83,318)	(2,074)	(1,072,377)
非流動負債	—	—	(300)	—	(300)
權益	124,399	89,259	211,853	18,154	443,664
本集團擁有權益比率	49%	50%	50%	—	—
投資賬面值	60,956	44,630	105,927	9,077	220,590

## 財務報表附註

截至2019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) 合營公司的投資 (續)

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	總計
流動資產	846,670	322,736	17,598	16,403	1,203,407
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	89,946	216,345	19,797	451,798
本集團擁有權益比率	49%	50%	50%	—	—
投資賬面值	61,598	44,973	108,173	12,392	227,136

下列載述合營公司的損益及其他綜合收益表概要：

截至2019年12月31日止年度

	南京國發	北京國萬	南京國英	其他	總計
收入	—	2,634	651	2,646	5,931
銷售成本	—	—	—	(527)	(527)
管理費用	(2,406)	(3,832)	(5,172)	(7,092)	(18,502)
財務成本	65	74	29	25	193
除稅前虧損	(2,341)	(1,124)	(4,492)	(4,948)	(12,905)
所得稅開支	—	437	—	(622)	(185)
年內虧損淨額	(2,341)	(687)	(4,492)	(5,570)	(13,090)
年內綜合虧損總額	(2,341)	(687)	(4,492)	(5,570)	(13,090)
本集團分佔年內虧損	(1,147)	(343)	(2,246)	(2,785)	(6,521)

## 財務報表附註

截至2019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) 合營公司的投資 (續)

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	總計
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)

#### (b) 於聯營公司的投資

	2019年	2018年
非上市股份	64,020	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 權益比率(%)		本集團佔實際 股本權益(%)		註冊資本詳情	主要業務
		2019年	2018年	2019年	2018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%	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%	58.38%	58.38%	8,000萬美元	教育

## 財務報表附註

截至2019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 (續)

- (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) 開元基金由國開教育、中西教育及其他股東成立，其權益股份分別為58.38%、23.35%和18.27%。

本集團聯營公司的摘要財務資料與合併財務報表中投資賬面值的對賬如下：

#### 截至2019年12月31日止年度

	基金管理公司	開元基金	總計
流動資產	54,162	48,294	102,456
非流動資產	97	63,978	64,075
流動負債	(20,192)	(18,879)	(39,071)
非流動負債	(10,325)	—	(10,325)
權益	23,742	93,393	117,135
本集團擁有權權益比率	40%	58.38%	—
投資賬面金額	9,497	54,523	64,020

#### 截至2018年12月31日止年度

	基金管理公司	開元基金	總計
流動資產	24,438	10,253	34,691
非流動資產	59	—	59
流動負債	(7,097)	(9,454)	(16,551)
非流動負債	—	—	—
權益	17,400	799	18,199
本集團擁有權權益比率	40%	58.38%	—
投資賬面金額	6,960	466	7,426

## 財務報表附註

截至2019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 (續)

聯營公司的損益及其他綜合收益匯總表載列如下：

#### 截至2019年12月31日止年度

	基金管理公司	開元基金	總計
收入	16,574	45,365	61,939
銷售成本	—	—	—
管理費用	(11,729)	(10,187)	(21,916)
財務成本	5	—	5
除稅前溢利	4,850	35,178	40,028
所得稅開支	—	—	—
年內溢利淨額	4,850	35,178	40,028
年內綜合溢利總額	4,850	35,178	40,028
本集團分佔年內溢利	1,940	20,537	22,477

#### 截至2018年12月31日止年度

	基金管理公司	開元基金	總計
收入	15,112	—	15,112
銷售成本	—	—	—
管理費用	(13,968)	(11,411)	(25,379)
財務成本	(10)	(1)	(11)
除稅前溢利/(虧損)	1,134	(11,412)	(10,278)
所得稅開支	—	—	—
年內溢利/(虧損)淨額	1,134	(11,412)	(10,278)
年內綜合溢利/(虧損)總額	1,134	(11,412)	(10,278)
本集團分佔年內溢利/(虧損)	454	(6,662)	(6,208)

## 財務報表附註

截至2019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	2019年	2018年
土地開發	(a)	<b>12,633</b>	266,548
物業管理	(a)	<b>27,405</b>	4,978
資產及基金管理	(a)	<b>6,260</b>	12,430
<b>客戶合同收入</b>	(a)	<b>46,298</b>	283,956
租金收入		<b>78,109</b>	15,610
利息及類似收入	(b)	<b>290,534</b>	299,720
<b>其他來源收入</b>		<b>368,643</b>	315,330
<b>收入總額</b>		<b>414,941</b>	599,286

(a) 客戶合同收入

**收入分解資料**

本集團從與客戶簽訂的合同獲得的收入分解呈列如下：

	截至2019年12月31日止年度			總計
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	
<b>分部</b>				
<b>商品或服務類型</b>				
土地開發	<b>12,633</b>	—	—	<b>12,633</b>
物業管理費	—	—	<b>27,405</b>	<b>27,405</b>
資產及基金管理費	—	<b>6,260</b>	—	<b>6,260</b>
<b>與客戶簽訂的合同收入總額</b>	<b>12,633</b>	<b>6,260</b>	<b>27,405</b>	<b>46,298</b>
<b>收入確認時點</b>				
隨時間轉移的服務	<b>12,633</b>	<b>6,260</b>	<b>27,405</b>	<b>46,298</b>

## 財務報表附註

截至2019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)

(a) 客戶合同收入 (續)  
收入分解資料 (續)

	截至2018年12月31日止年度			總計
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	
<b>分部</b>				
<b>商品或服務類型</b>				
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
<b>與客戶簽訂的合同收入總額</b>	<b>266,548</b>	<b>12,430</b>	<b>4,978</b>	<b>283,956</b>
<b>收入確認時點</b>				
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。

#### 上海金羅店開發的土地開發

上海金羅店開發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，上海金羅店開發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，上海金羅店開發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，上海金羅店開發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開發，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：

- 償還上海金羅店開發在東區有關拆遷工程的建築及預備工程(上海金羅店開發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)，上海金羅店開發將不會就此承擔任何進一步費用；

## 財務報表附註

截至2019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)

#### (a) 客戶合同收入 (續)

##### 上海金羅店開發的土地開發 (續)

- 地方政府亦與上海金羅店開發達成協議，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，上海金羅店開發將獲得淨額人民幣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。合同價格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，其為已分配合同價格人民幣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，扣除原先已於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(合約負債)以及另行收取的人民幣8,600萬元後的款項。

於2019年收到人民幣15.23億元總對價中的人民幣10億元，根據公共配套設施建設進度，確認收入人民幣1,263萬元，其中人民幣1,037萬元即合約負債攤銷額。



## 財務報表附註

截至2019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2.84億元(2018年：人民幣2.76億元)，投資基金的類似利息收入為人民幣683.3萬元(2018年：人民幣2,323.8萬元)。

利息及類似收入詳情呈列如下：

	2019年	2018年
<b>利息收入</b>		
國開雨花項目	—	30,132
揚州空港新城項目	<b>10,877</b>	36,786
秦皇島項目	<b>11,360</b>	13,842
揚州邗江區基礎設施建設項目	—	26,383
揚州市新城河邗江段支流綜合整治工程項目	<b>6,431</b>	19,111
揚州三河六岸項目	<b>6,699</b>	11,812
中科院南昌科技園區項目	<b>37,927</b>	33,765
連雲港吳海科研大廈項目	<b>9,565</b>	7,282
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	<b>11,194</b>	8,310
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	<b>38,206</b>	30,904
山東青州彌河綜合治理項目	<b>20,614</b>	10,275
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	<b>32,666</b>	9,787
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	<b>33,700</b>	9,546
江蘇揚州高郵國家農業科技園區項目	<b>15,991</b>	1,446
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	<b>8,020</b>	—
江蘇同泰智能製造產業園區項目	<b>10,978</b>	—
其他	<b>29,473</b>	27,101
	<b>283,701</b>	276,482
<b>類似利息收入</b>		
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)	<b>6,833</b>	23,238
	<b>290,534</b>	299,720

## 財務報表附註

截至2019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

	2019年	2018年
銀行存款利息收入	19,417	20,610
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具引起的公允價值 收益/(虧損)淨額	12,476	(916)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之投資收益	41,756	17,031
投資物業公允價值變動收益	111,768	76,009
出售物業、廠房及設備收益	1,215	4
其他	13,358	10,102
	<b>199,990</b>	122,840

#### 其他開支

	2019年	2018年
銀行手續費	127	1,654
信用損失開支	130,752	13,456
外匯虧損淨額	153	105,041
其他	1,816	954
	<b>132,848</b>	121,105

## 財務報表附註

截至2019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

	2019年	2018年
土地開發成本	10,366	439,122
物業、廠房及設備折舊	2,049	1,821
預付土地租賃款項攤銷	—	157
使用權資產折舊	10,396	—
審計費及非審計費	5,714	5,705
審計費		
— 本公司核數師	3,500	3,860
— 其他核數師	2,096	1,840
非審計費		
— 本公司核數師	—	—
— 其他核數師	118	5
僱員福利	55,153	64,092
能源費用	8,247	1,879
廣告費用	7,949	7,474
租賃費用	6,292	17,883
物業管理服務開支	14,129	4,855
中介及專業服務費用	3,020	10,176
其他費用	31,995	29,263
銷售成本、銷售及管理費用總額	155,310	582,427

### 8. 財務成本

	2019年	2018年
銀行及其他借貸利息	156,277	110,340
優先擔保票據利息	—	26,990
結構化主體的其他權益持有人應佔權益	8,961	12,378
	165,238	149,708
減：資本化利息	—	—
	165,238	149,708

截至2019年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化(2018年：無)。

## 財務報表附註

截至2019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

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

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

根據有關中國企業所得稅法的法律，倘本集團的成員不是中國管轄內的稅務居民，在中國內地取得的收入須繳納10%預扣稅，如利息收入及處置權益投資獲得的收益。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。本集團認為該預扣稅屬於《國際會計準則第12號》所規定的所得稅範圍，因此該預扣稅在合併損益及綜合收益表中確認為所得稅費用。

所得稅的主要部份為：

	2019年	2018年
所得稅費用／(抵免)：		
當期所得稅	7,607	13,754
遞延稅項	37,624	13,109
預扣稅	20,908	19,183
與當期相關的所得稅費用	66,139	46,046
與以前年度相關的所得稅抵免 (a)	—	(314,366)
所得稅	66,139	(268,320)

(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，上海金羅店開發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2019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2019年12月31日止年度

	香港及英屬維京群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利	<b>42,907</b>		<b>134,584</b>		<b>177,491</b>	
按法定稅率計算的稅項	<b>10,727</b>	<b>25.0%</b>	<b>33,646</b>	<b>25.0%</b>	<b>44,373</b>	<b>25.0%</b>
附屬公司適用非法定稅率的影響	<b>(3,607)</b>	<b>(8.4%)</b>	<b>(10)</b>	<b>(0.0%)</b>	<b>(3,617)</b>	<b>(2.0%)</b>
毋須繳納稅項收入	<b>(6,463)</b>	<b>(15.0%)</b>	—	—	<b>(6,463)</b>	<b>(3.7%)</b>
合營公司及聯營公司應佔的損益	<b>(3,462)</b>	<b>(8.1%)</b>	<b>1,257</b>	<b>0.9%</b>	<b>(2,205)</b>	<b>(1.2%)</b>
就稅項用途不可扣減的支出	<b>2,805</b>	<b>6.5%</b>	<b>6,594</b>	<b>4.9%</b>	<b>9,399</b>	<b>5.3%</b>
以前期間當期稅項的調整	—	—	<b>(3,160)</b>	<b>(2.3%)</b>	<b>(3,160)</b>	<b>(1.8%)</b>
利用以前年度未確認稅務虧損	—	—	<b>(7,562)</b>	<b>(5.6%)</b>	<b>(7,562)</b>	<b>(4.3%)</b>
未確認稅務虧損	—	—	<b>14,466</b>	<b>10.7%</b>	<b>14,466</b>	<b>8.2%</b>
預扣稅的影響*	<b>20,908</b>	<b>48.7%</b>	—	—	<b>20,908</b>	<b>11.8%</b>
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	<b>20,908</b>	<b>48.7%</b>	<b>45,231</b>	<b>33.6%</b>	<b>66,139</b>	<b>37.3%</b>

\* 於扣減預扣稅人民幣2,090.8萬元(2018年：人民幣1,918.3萬千元)後，香港及英屬維京群島公司於2019年自中國內地收取的利息及股息收入為人民幣20,531.6萬元(2018年：人民幣17,264.3萬元)。

## 財務報表附註

截至2019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2018年12月31日止年度

	香港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	(23.3%)	46,046	(31.6%)

當有法定可執行權利可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及同一稅務機關向同一應稅實體徵收的所得稅(如有)，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

## 財務報表附註

截至2019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	
	2019年	2018年	2019年	2018年
<b>遞延稅項資產/(負債)</b>				
投資物業公允價值變動及折舊	<b>(53,684)</b>	(21,539)	<b>(32,145)</b>	(20,520)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具公允價值變動	<b>127</b>	2,266	<b>(2,139)</b>	3,611
待售土地開發暫時性差異	—	—	—	(86,510)
預提費用	<b>5,852</b>	6,162	<b>(310)</b>	4,410
預期信用損失撥備	<b>2,978</b>	6,008	<b>(3,030)</b>	(14,829)
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	<b>(21,151)</b>	(21,151)	—	—
<b>遞延稅項負債淨額</b>	<b>(65,878)</b>	(28,254)		
<b>遞延所得稅抵免</b>			<b>(37,624)</b>	(113,838)

遞延稅項變動：

	2019年	2018年
<b>於1月1日</b>	<b>(28,254)</b>	79,985
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)
確認為損益的稅項遞延所得稅		
— 與本年度有關	<b>(37,624)</b>	(13,109)
— 與以前年度有關	—	(100,729)
<b>於12月31日</b>	<b>(65,878)</b>	(28,254)
<b>遞延稅項資產</b>	<b>8,957</b>	14,436
<b>遞延稅項負債</b>	<b>(74,835)</b>	(42,690)

於2019年12月31日，未記錄的可抵扣暫時性差異及累計稅項虧損為人民幣24,261.7萬元，主要是由於已虧損一段時間的附屬公司所致，本集團估計無應課稅收入可用於該等稅項虧損，並且在不久將來並無其他稅收計劃機會或可收回性的其他證據。

## 財務報表附註

截至2019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)

### 10. 股息

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0044港元(2018年：0.006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2019年6月21日舉行的股東週年大會股東批准，本公司於2019年已支付港幣5,817.7萬元股息。

### 11. 本公司擁有人應佔溢利

截至2019年及2018年12月31日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利分別包括虧損人民幣153.3萬元及溢利人民幣2.54億元，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2019年及2018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：

	2019年	2018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	95,412	83,893
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	9,726,246,417
每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	0.0098	0.0086

於2019年未涉及普通股或潛在普通股的交易。



## 財務報表附註

截至2019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

	2019年	2018年
揚州空港新城項目	—	300,000
秦皇島項目	50,000	150,278
揚州市新城河邗江段支流綜合整治項目	—	200,000
高郵PPP項目	136,300	109,040
揚州三河六岸項目	—	150,000
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
連雲港吳海科研大廈項目	100,000	100,000
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	156,310	156,946
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	328,882	529,467
山東青州彌河綜合治理項目	207,029	202,526
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	313,523	306,670
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	312,867	307,510
揚州高郵國家農業科技園區項目	195,388	196,183
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	251,000	—
江蘇同泰智能製造產業園區項目	305,072	—
江蘇揚中市高新技術科創園一期建設項目	201,000	—
宿遷洋河生物科技產業園區項目	107,000	—
其他項目	234,408	136,409
	<b>3,298,779</b>	3,245,029
減：預期信用損失	<b>(153,488)</b>	(32,450)
	<b>3,145,291</b>	3,212,579
未來12個月到期分類為流動資產的金額	<b>1,932,758</b>	847,613
分類為非流動資產的金額	<b>1,212,533</b>	2,364,966

於2019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5.70%至15.00%（2018年：7.98%至17.07%）。

## 財務報表附註

截至2019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 (續)

截至2019年及2018年12月31日止年度的預期信用損失撥備的變動如下：

	2019年	2018年
年初	32,450	—
採納國際財務報告準則第9號的影響	—	20,851
信用損失	121,038	11,599
年末	153,488	32,450

與攤餘成本有關的債務工具的賬面總值及相應的預期信用損失撥備的變動分析如下：

	於12個月			合計
	預期信用損失	整個存續期內預期信用損失		
	第1階段	第2階段	第3階段	
於2019年1月1日的賬面總值	3,245,029	—	—	3,245,029
新貸款	992,698	—	—	992,698
終止確認	(956,174)	—	—	(956,174)
轉撥至第1階段	—	—	—	—
轉撥至第2階段	—	—	—	—
轉撥至第3階段	(450,000)	—	450,000	—
外匯	17,226	—	—	17,226
於2019年12月31日	2,848,779	—	450,000	3,298,779

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。

## 財務報表附註

截至2019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 (續)

	於12個月			合計
	預期信用損失	整個存續期內預期信用損失		
	第1階段	第2階段	第3階段	
於2019年1月1日的預期信用損失	32,450	—	—	32,450
撥備及重新計量	9,927	—	120,500	130,427
撥回	(9,562)	—	—	(9,562)
轉撥至第1階段	—	—	—	—
轉撥至第2階段	—	—	—	—
轉撥至第3階段	(4,500)	—	4,500	—
外匯	173	—	—	173
於2019年12月31日	28,488	—	125,000	153,488

### 14. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	附註	2019年	2018年
— 基金	(a)	28,433	60,049
— 理財產品	(b)	1,188,978	177,450
— 權益工具	(c)	42,784	33,633
— 衍生工具	(d)	9,894	5,439
		1,270,089	276,571

- (a) 於2015年6月，國開新城投資國開(北京)-交行新型城鎮化發展基金，建立了投資關係。該投資部分於2019年贖回。
- (b) 於2019年，本集團投資於上海浦東發展銀行發行的主要理財產品以作短期現金管理的一部分。
- (c) 於2015年7月，國開南京訂立了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。
- (d) 於2019年底，中國新城鎮控股於中國建設銀行(亞洲)及東亞銀行持有各項貨幣互換及外匯遠期合約。該等合約並非對沖工具，但旨在降低投資及以外幣計值借貸的外幣滙兌風險水平。

## 財務報表附註

截至2019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. 投資物業

	截至2019年 12月31日止年度	截至2018年 12月31日止年度
於年初	1,315,244	—
收購附屬公司	—	1,222,576
隨後開支	20,717	16,659
公允價值增加收益	111,768	76,009
於年末	1,447,729	1,315,244

本集團擁有的投資物業為一幢位於中國武漢新發展國際中心的樓宇，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。估值乃根據收入法進行。

以下為與投資物業有關已於損益確認的金額：

	截至2019年 12月31日止年度	截至2018年 12月31日止年度
租金收入(附註5)	78,109	15,610
物業管理收入(附註5)	27,405	4,978
公允價值增加收益(附註6)	111,768	76,009
其他直接營業費用	(19,128)	(5,720)

投資物業已就計息銀行借貸質押(詳見附註24)。

## 財務報表附註

截至2019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. 物業、廠房及設備

	樓宇	傢具、裝修 及設備	汽車	總計
<b>原值</b>				
於2018年1月1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
添置	—	441	6	447
出售	—	(979)	(4,630)	(5,609)
於2019年12月31日	19,261	11,156	4,761	35,178
<b>累計折舊</b>				
於2018年1月1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
年內撥備	868	1,045	136	2,049
出售	—	(883)	(4,261)	(5,144)
於2019年12月31日	8,463	9,069	4,401	21,933
<b>賬面淨值</b>				
於2018年1月1日	8,930	2,211	782	11,923
於2018年12月31日	11,666	2,787	859	15,312
於2019年12月31日	10,798	2,087	360	13,245

## 財務報表附註

截至2019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. 租賃

#### 本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的不同樓宇、汽車及其他設備的租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為10至50年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。樓宇的租期通常為2至6年，而汽車的租期通常為2至3年。其他設備的租期為12個月或以下及／或個別屬低價值。本集團應用「短期租賃」及「低價值資產租賃」確認豁免該等租賃。

#### (a) 預付土地租賃款項(2019年1月1日之前)

	2018年
於2018年1月1日的賬面值	2,395
年內於損益確認	(157)
<hr/>	
於2018年12月31日的賬面值	2,238

#### (b) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	樓宇	汽車	土地	總計
原值				
於2019年1月1日	13,443	407	2,238	16,088
添置	10,460	1,018	—	11,478
<hr/>				
於2019年12月31日	23,903	1,425	2,238	27,566
累計折舊				
於2019年1月1日	—	—	—	—
年內撥備	9,746	493	157	10,396
<hr/>				
於2019年12月31日	9,746	493	157	10,396
賬面淨值				
於2019年1月1日	13,443	407	2,238	16,088
<hr/>				
於2019年12月31日	14,157	932	2,081	17,170

## 17. 租賃 (續)

### 本集團作為承租人 (續)

#### (c) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	2019年
於2019年1月1日	12,583
添置	11,498
利息開支	244
支付	(11,010)
於2019年12月31日	13,315
未來12個月到期分類為流動負債的金額	6,304
分類為非動負債的金額	7,011

#### (d) 於損益中確認的相關款項如下：

	2019年
使用權資產折舊開支 (計入管理費用)	10,396
租賃負債的利息開支 (計入管理費用)	244
與短期租賃相關的開支 (計入銷售成本)	6,232
與低價值資產租賃相關的開支 (計入管理費用)	60
	16,932

於2019年，本集團的租賃現金流出總額為人民幣1,741.4萬元。於報告期末，本集團並無重大短期租賃或低價值資產租賃承擔。

### 本集團作為出租人

本集團就投資物業組合 (辦公室及零售店組成) 訂立經營租賃。該等租賃的期限為1至15年。本集團於年內確認的租金收入為人民幣7,810.9萬元 (2018年：人民幣1,561.0萬元)。

## 財務報表附註

截至2019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. 租賃 (續)

#### 本集團作為出租人 (續)

截至12月31日，根據不可撤銷經營租賃的應收未來最低租金如下：

	2019年	2018年
1年內	124,811	67,744
1年以上但5年以內	203,247	131,507
5年以上	17,390	19,411
	<b>345,448</b>	218,662

### 18. 待售土地開發

	2019年	2018年
按成本及可變現淨值較低者為準：		
中國內地 — 瀋陽李相	884,820	880,008
	<b>884,820</b>	880,008

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2019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)

### 19. 其他應收款項

	附註	2019年	2018年
其他應收款項			
無錫項目：			
— 出售淨代價		—	59,940
— 應收往來款項		20,977	20,977
攤餘成本計量的債務工具的應收利息		38,409	13,479
應收上置控股	(i)	140,146	140,146
應收已處置實體款項		24,384	24,384
應收合營公司及聯營公司款項	(ii)	487,634	520,939
其他		47,975	18,390
		<b>759,525</b>	798,255
減：預期信用損失撥備		<b>(25,239)</b>	(7,982)
其他應收款項淨額		<b>734,286</b>	790,273

本集團應用簡化方法計算應收賬款及其他應收款項的預期信用損失。因此，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是在每個報告日期，根據整個存續期內的預期信用損失的金額確認減值撥備。本集團已根據其歷史信用損失經驗、前瞻性因素和經濟環境做出了調整，判定了預期信用損失制度。其他應收款的減值準備的變動如下：

	2019年	2018年
年初	7,982	—
採納國際財務報告準則第9號的影響	—	8,945
信用損失	17,257	(963)
年末	<b>25,239</b>	7,982

- (i) 2017年本集團與上置控股簽署了一系列協議，就剝離資產有關的往來餘額抵銷。於2018年應收上置控股的餘額乃與應付上置控股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2019年12月31日餘額主要包括國開南京為南京國發提供人民幣3.8億元元股東借款及國開新城為北京國萬提供人民幣1.05億元股東借款，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。

## 財務報表附註

截至2019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. 應收賬款

	2019年	2018年
待售土地開發產生的應收款項	<b>559,898</b>	1,554,998
其他	<b>5,514</b>	2,831
	<b>565,412</b>	1,557,829
減：預期信用損失撥備	<b>(8,035)</b>	(15,578)
應收賬款淨額	<b>557,377</b>	1,542,251

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2019年12月31日，概無應收賬款被撤銷(2018年12月31日：零)。

本集團採用簡化的方法來計算應收賬款及其他應收款項的預期信用損失。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準備。本集團已根據其歷史信用損失經驗、前瞻性因素和經濟環境做出了調整，制定了預期信用損失制度。應收賬款的減值準備變動情況如下：

	2019年	2018年
年初	<b>15,578</b>	—
採納國際財務報告準則第9號的影響	—	12,758
信用損失	<b>(7,543)</b>	2,820
年末	<b>8,035</b>	15,578

應收賬款的賬齡分析如下：

	2019年		應收賬款淨額
	應收賬款	減：預期信用損失撥備	
6個月內	<b>7,686</b>	<b>(77)</b>	<b>7,609</b>
6個月至1年	—	—	—
1年至2年	<b>522,680</b>	<b>(5,227)</b>	<b>517,453</b>
2年至3年	—	—	—
3年以上	<b>35,046</b>	<b>(2,731)</b>	<b>32,315</b>
	<b>565,412</b>	<b>(8,035)</b>	<b>557,377</b>

## 財務報表附註

截至2019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. 應收賬款(續)

	應收賬款	2018年	應收賬款淨額
		減：預期信用 損失撥備	
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

### 21. 現金及銀行結餘

	2019年	2018年
庫存現金	—	6
原於三個月內到期的短期存款	—	1,047
銀行現金	<b>269,917</b>	661,609
現金及現金等價物	<b>269,917</b>	662,662
受限制銀行存款	—	—
	<b>269,917</b>	662,662

銀行現金以每日銀行存款利率為基準的浮動利率賺取利息。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2019年12月31日，並無受限制銀行存款(2018年：零)。

## 財務報表附註

截至2019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)

### 21. 現金及銀行結餘 (續)

按以下貨幣計值的現金及存款的賬面值載列如下：

	2019年	2018年
以下貨幣的人民幣等值：		
新加坡元	46	45
人民幣	246,741	619,686
港元	11,418	25,598
美元	8,442	13,866
歐元	3,270	3,467
	<b>269,917</b>	662,662

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。

### 22. 股本

本集團及本公司

	2019年		2018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。

## 財務報表附註

截至2019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. 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2018年1月1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
合營公司股權變動的份額(除其他綜合收益)	—	—	505	505
於2019年12月31日	224,032	163,433	220,374	607,839

#### 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2018年1月1日、2018年及2019年12月31日	1,557,445	163,433	191,805	1,912,683

#### 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。

## 財務報表附註

截至2019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. 其他儲備 (續)

其他儲備的性質及用途 (續)

#### 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、分佔合營公司其他綜合收益以外的權益變動人民幣3,920.1萬元及與非控股權益進行權益交易人民幣(1,063.2)萬元。

### 24. 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：

	2019年	2018年
銀行借貸 — 有抵押及有擔保	795,380	561,159
銀行借貸 — 有擔保	1,856,432	1,881,033
	<b>2,651,812</b>	2,442,192

計息銀行借貸須按如下償還：

	2019年	2018年
6個月內	283,734	35,000
6個月至9個月	15,000	—
9個月至12個月	—	50,000
1年至2年	1,647,698	369,498
2年至5年	235,000	1,987,694
5年以上	470,380	—
	<b>2,651,812</b>	2,442,192

本集團的計息銀行借貸於截至2019年12月31日年度按HIBOR + 2.0%、LIBOR + 2.2%、HIBOR + 2.2%及4.90%的年利率計息(2018年：按LIBOR + 2.2%、HIBOR + 2.2%、4.275%、4.41%、4.90%及6.175%的年利率計息)。

#### 銀行借貸 — 有擔保

於2019年12月31日，7,696.8萬美元及14.73億港元(相當於人民幣185,643.2萬元)的銀行借貸由本公司擔保(2018年：7,696.8萬美元以及11.73億港元(相等於人民幣155,603.3萬元))。

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(2019年：無)。

## 財務報表附註

截至2019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. 計息銀行借貸(續)

#### 銀行借貸 — 有抵押及有擔保

於2019年12月31日，人民幣7.95億元銀行借貸由國開新城及國新同創擔保。銀行借貸亦以投資物業作擔保，於2019年12月31日的賬面值為人民幣14.47億元。

於2018年12月31日，人民幣5.61億元銀行借貸由本公司及國新同創擔保。此銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面值於2018年12月31日為人民幣13.15億元，同時武漢楚光的股權由國新同創及國開新城持有。

### 25. 應付賬款

	2019年	2018年
應付待售土地開發	<b>204,932</b>	496,560
應付投資物業	<b>158,879</b>	204,608
其他	<b>5</b>	5
	<b>363,816</b>	701,173

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	2019年	2018年
1年內	<b>7,647</b>	581,197
1至2年	<b>254,199</b>	19,372
2年以上	<b>101,970</b>	100,604
	<b>363,816</b>	701,173

應付賬款為不計息。

## 財務報表附註

截至2019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. 其他應付款項及應計費用

	2019年	2018年
薪酬及福利	20,951	29,958
銀行及其他借貸應計利息	16,126	24,797
其他應付稅項：		
應付營業稅	12,715	12,715
應付房產稅	1,128	1,744
應付土地使用稅	52	47
應付增值稅	2	445
其他雜項稅	571	1,526
應付扣繳所得稅	7,172	10,713
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	26,477	26,477
應付關聯方餘額(附註31(a))	178	321
應付中介及專業服務費用	5,901	4,860
應付無錫項目	42,250	42,250
應付同創有限合夥其他借款	97,020	159,945
其他	126,147	102,999
	<b>356,690</b>	418,797

以上負債的條款及條件如下：

- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 應付同創有限合夥其他借款年利率為7%，須按要求支付。
- 其他應付款項、應付稅項及應計賬款為免息及一般於到期時或一年內清償。

### 27. 預收款項

	2019年	2018年
租金	15,438	11,754

與租戶租金有關的應收款項乃提前三個月開具、不計息及通常於30日內到期。



## 財務報表附註

截至2019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)

### 28. 合約負債

	2019年	2018年
來自以下各項的合約負債：		
土地開發	432,156	442,522
物業管理	4,396	3,136
	<b>436,552</b>	445,658

於2019年12月31日，來自待售土地開發的合約負債代表因出售本集團所開發的地塊而已收或應收自土地部門或地方政府的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，故合約負債會被分類為流動負債。

### 29. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

	附註	2019年	2018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
— 衍生工具	(b)	3,605	5,613
		<b>3,605</b>	193,556

- (a) 由本集團控制的結構化實體已合併在本集團的財務報表。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合併財務狀況呈列。於2019年12月31日，本集團因贖回其他權益持有人而持有全部剩餘股份。
- (b) 於2018年中國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，但旨在降低投資及以外幣計值的借款的外幣匯兌風險水平。

## 財務報表附註

截至2019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)

### 30. 僱員福利及董事薪酬

#### 僱員福利(包括董事)

	2019年	2018年
計入管理費用：		
工資及薪金	29,292	31,535
社會福利(退休金除外)	7,275	6,304
退休金 — 界定供款計劃	5,561	5,481
員工福利及花紅	13,025	20,772
	<b>55,153</b>	64,092

#### 董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	2019年	2018年
袍金	2,565	2,561
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	2,265	1,680
酌情花紅	1,526	1,603
以股權結算購股權開支	—	—
退休金計劃供款	—	34
	<b>6,356</b>	5,878

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：

截至2019年12月31日止年度	袍金	薪金、津貼及 實物福利	酌情花紅	退休金 計劃供款	總計
李耀民	650	—	—	—	650
劉賀強	—	865	380	—	1,245
楊美玉	—	681	555	—	1,236
任曉威	—	687	591	—	1,278
施冰	650	32	—	—	682
陳頌國	397	—	—	—	397
江紹智	349	—	—	—	349
張浩	229	—	—	—	229
葉怡福	290	—	—	—	290
	<b>2,565</b>	<b>2,265</b>	<b>1,526</b>	<b>—</b>	<b>6,356</b>

## 財務報表附註

截至2019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)

### 30. 僱員福利及董事薪酬(續)

#### 董事薪酬(續)

截至2018年12月31日止年度	薪金、津貼及 實物福利		酌情花紅	退休金	總計
	袍金			計劃供款	
李耀民	675	—	—	—	675
劉賀強	—	684	521	—	1,205
楊美玉	—	505	541	—	1,046
任曉威	—	491	541	—	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
	2,561	1,680	1,603	34	5,878

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三名董事(2018年：兩名)，其薪酬詳情載於上文董事薪酬。本年度其餘兩名(2018年：三名)最高薪酬非董事僱員之酬金詳情如下：

	2019年	2018年
薪金、津貼及實物福利	1,720	2,003
酌情花紅	1,342	1,544
退休金計劃供款	73	84
	3,135	3,631

非董事最高薪酬僱員之酬金介乎以下組別之人數如下：

	2019年	2018年
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	—	—
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	—	3
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2	—
	2	3

## 財務報表附註

截至2019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)

### 31. 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

	2019年	2018年
<b>其他應付款項</b>		
國開國際	55	—
國開金融	105	321
開元投資	18	—
	<b>178</b>	321
<b>應付股息</b>		
國開國際	—	54,356

#### (b) 應收關聯方款項

	2019年	2018年
<b>其他應收款項</b>		
北京國萬	105,029	99,470
上置控股	140,146	140,146
北京國原	968	816
南京國發	380,000	380,000
南京國英	21	40,018
基金管理公司	16	16
開元投資	1,254	619
開聯	346	—
	<b>627,780</b>	661,085

## 財務報表附註

截至2019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)

### 31. 關聯方披露 (續)

#### (c) 以攤餘成本計量的債務工具

	2019年	2018年
貸款：		
北京國萬	15,000	—
南京國英	81,000	—
	<b>96,000</b>	—

#### (d) 除上文附註31(a)及附註31(b)所詳述的交易外，本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	2019年	2018年
國開金融作出的財務擔保	(i)	—	325,000
向南京國英作出財務擔保	(ii)	200,000	—
向國開基金分派的股息	(iii)	692	696
視為國開基金的基金	(iii)	6,000	—
北京國萬產生之利息收入	(iv)	280	—
南京國英產生之利息收入	(v)	4,861	—
向上置控股分派的股息	(vi)	7,725	12,762
向國開國際分派的股息	(vii)	82,492	—

附註：

- (i) 國開金融擔保的銀行借款人民幣3.25億元已悉數償還，因此國開金融提供的擔保於2019年終止。
- (ii) 於2019年向南京國英提供財務擔保人民幣2億元(2018年：無)。
- (iii) 2019年，國開基金贖回其在江蘇基金中的投資人民幣600萬元(2018年：無)。2019年和2018年支付給國開基金的股息分別為人民幣69.2萬元及人民幣69.6萬元。
- (iv) 人民幣1,500萬元(2018年：無)的貸款於2019年借給國萬，產生利息收入人民幣28萬元(2018年：無)。
- (v) 於2019年向南京國英借貸人民幣8,100萬元(2018年：人民幣4,000萬元)，並產生利息收入人民幣486.1萬元(2018年：無)。
- (vi) 人民幣772.5萬元的股息已於2019年分派給上置控股(2018年：人民幣1,276.2萬元)。
- (vii) 人民幣8,249.2萬元的股息已於2019年分派給國開國際(2018年：無)。

## 財務報表附註

截至2019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)

### 31. 關聯方披露 (續)

(e) 本集團主要管理人員的補償金：

	2019年	2018年
短期僱員福利	<b>13,591</b>	9,850

董事薪酬的進一步詳情於附註30披露。

### 32. 承諾

於2019年及2018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主要如下：

	2019年	2018年
有關待售土地開發的承諾		
已簽約但未撥備	<b>161,466</b>	156,603
已批准但未簽約	<b>3,309,884</b>	3,327,324
有關各種投資的承諾		
已簽約但未撥備	<b>321,622</b>	340,502
已批准但未簽約	—	—
有關投資物業的承諾		
已簽約但未撥備	<b>28,016</b>	49,277
已批准但未簽約	—	—
有關出資的承諾		
已簽約但未撥備	<b>200,000</b>	202,216
已批准但未簽約	—	—
總計	<b>4,020,988</b>	4,075,922

### 32. 承諾 (續)

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2019年12月31日，本集團關於各項投資的承諾為人民幣32,162.2萬元(2018年：人民幣34,050.2萬元)。

於2019年12月31日，本集團關於投資物業的承諾為人民幣2,801.6萬元(2018年：人民幣4,927.7萬元)。

於2019年12月31日，本集團關於出資的承諾為人民幣2億元(2018年：人民幣20,221.6萬元)。

### 33. 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及建設公共配套設施；
- 城鎮化投資分部，負責投資新城鎮項目；
- 物業租賃分部，提供投資物業的物業租賃服務；及
- 其他分部，包括提供其他服務。

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

## 財務報表附註

截至2019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. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：

	截至2019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	
<b>分部業績</b>						
對外銷售額	12,633	296,794	105,514	—	—	414,941
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
<b>分部銷售總額</b>	<b>12,633</b>	<b>296,794</b>	<b>105,514</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>414,941</b>
<b>業績</b>						
折舊	(1,179)	(10,527)	(297)	(442)	—	(12,445)
分佔聯營公司及合營公司的虧損	(1,490)	(2,721)	(2,246)	22,413	—	15,956
投資物業公允價值收益	—	—	111,768	—	—	111,768
<b>分部溢利/(虧損)</b>	<b>4,098</b>	<b>144,236</b>	<b>180,127</b>	<b>14,268</b>	<b>(165,238)<sup>1</sup></b>	<b>177,491</b>
<b>分部資產</b>	<b>1,678,138</b>	<b>4,996,182</b>	<b>1,643,878</b>	<b>343,833</b>	<b>8,957<sup>2</sup></b>	<b>8,670,988</b>
<b>分部負債</b>	<b>723,112</b>	<b>59,057</b>	<b>225,289</b>	<b>188,704</b>	<b>2,795,368<sup>3</sup></b>	<b>3,991,530</b>
<b>其他披露資料</b>						
於合營公司及聯營公司投資	105,586	6,480	105,927	66,617	—	284,610
<b>資本性開支<sup>4</sup></b>	<b>37</b>	<b>194</b>	<b>20,920</b>	<b>13</b>	<b>—</b>	<b>21,164</b>

<sup>1</sup> 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣16,523.8萬元的財務成本。

<sup>2</sup> 分部內的資產並不包括人民幣895.7萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

<sup>3</sup> 分部內的負債並不包括人民幣6,872.1萬元的應付當期所得稅項、人民幣265,181.2萬元的計息銀行借貸及人民幣7,483.5萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

<sup>4</sup> 資本開支為人民幣44.7萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣2,071.7萬元的新增投資物業。



## 財務報表附註

截至2019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. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：(續)

	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	
<b>分部業績</b>						
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
<b>業績</b>						
折舊	(849)	(626)	(98)	(248)	—	(1,821)
攤銷	(157)	—	—	—	—	(157)
分佔合營公司及聯營公司的虧損	(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) <sup>1</sup>	(146,068)
分部資產	2,636,295	4,364,087	1,510,917	479,680	14,436 <sup>2</sup>	9,005,415
分部負債	1,026,958	360,867	249,377	195,195	2,555,610 <sup>3</sup>	4,388,007
<b>其他披露資料</b>						
於合營公司及聯營公司投資	106,571	9,731	108,173	10,087	—	234,562
資本性開支 <sup>4</sup>	1,336	401	19,622	28	—	21,387

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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。

## 財務報表附註

截至2019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. 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及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未來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。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的銀行及其他浮動利率借款有關。

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。

	2019年	2018年
利率增加／(減少)(基點)	100/(100)	100/(100)
除稅前溢利增加／(減少)	10,275/(10,275)	9,126/(9,126)

#### 外幣風險

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外幣現金及銀行結餘、債項投資及計息銀行借貸。

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、港元及歐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。

	2019年	2018年
美元匯率增加／(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利增加／(減少)	13,645/(13,645)	1,956/(1,956)

## 財務報表附註

截至2019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. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 外幣風險 (續)

	2019年	2018年
港元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利增加/(減少)	(36,667)/36,667	(40,933)/40,933
	2019年	2018年
歐元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利增加/(減少)	17,580/(17,580)	2,249/(2,249)

#### 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2019年及2018年12月31日，大部分應收款項淨額乃源自城市化開發投資及於待售土地開發產生的收入，亦有附註19所述的重大其他應收款項，構成集中信用風險。

下表列示於2019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值及財務擔保合約所面臨的信貸風險。

	12個月	整個存續期內預期信用損失			總計
	預期信用損失	第2階段	第3階段	簡化方法	
	第1階段				
以攤餘成本計量的債務工具	2,820,291	—	325,000	—	3,145,291
應收賬款	—	—	—	557,377	557,377
其他應收款項	—	—	—	734,286	734,286
財務擔保	—	—	—	200,000	200,000
	2,820,291	—	325,000	1,491,663	4,636,954

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、20及19披露。

## 財務報表附註

截至2019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. 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。

2019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	總計
計息借貸	—	312,018	96,388	2,027,528	521,956	2,957,890
應付賬款	363,816	—	—	—	—	363,816
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	—	—	3,605	—	—	3,605
其他負債	271,496	—	—	—	—	271,496
租賃負債	—	3,536	3,359	7,722	—	14,617
	635,312	315,554	103,352	2,035,250	521,956	3,611,424
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	總計
計息借貸	—	30,253	174,148	2,592,624	—	2,797,025
應付賬款	701,173	—	—	—	—	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
	1,013,748	30,253	183,959	2,790,613	—	4,018,573

#### 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、城鎮化投資及物業租賃營運，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。

## 財務報表附註

截至2019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. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 資本管理 (續)

債務淨額包括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：

	2019年	2018年
計息銀行借貸	2,651,812	2,442,192
計息其他借貸	97,020	162,207
減：現金及銀行結餘	(269,917)	(662,662)
債務淨額	2,478,915	1,941,737
資本：		
權益總額	4,679,458	4,617,408
資本及債務淨額	7,158,373	6,559,145
資本負債比率	34.6%	29.6%

#### 所持抵押品

於2018年及2019年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。

### 35. 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

	2019年	2018年
其他應收款項	734,286	790,273
應收賬款	557,377	1,542,251
攤餘成本計量的債務工具	3,145,291	3,212,579
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	1,270,089	276,571
現金及銀行結餘	269,917	662,662
	5,976,960	6,484,336

## 財務報表附註

截至2019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. 按類別劃分的財務工具 (續)

#### 金融負債

	2019年	2018年
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	3,605	193,556
按攤餘成本計量的金融負債		
— 計息銀行借貸	2,651,812	2,442,192
— 應付賬款	363,816	701,173
— 其他	271,496	312,575
	<b>3,290,729</b>	3,649,496

### 36. 公允價值及公允價值層級

#### 金融資產及負債的公允價值

公允價值估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同財務工具的有關資訊而作出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映財務工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的財務工具，公允價值通過估值方法予以確定。

本集團的金融資產主要包括以攤餘成本計量的債務工具、現金及銀行結餘、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收賬款及其他應收款項。本集團的金融負債主要包括計息銀行及其他借貸、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債以及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)

## 財務報表附註

截至2019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. 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2019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)	重大的非可觀 察輸入數據 (第三級)
<b>按公允價值計量的資產/負債：</b>					
以公允價值計量且其變動計入當期					
損益的金融資產(附註14)	2019年12月31日	1,270,089	—	1,227,305	42,784
投資物業(附註15)	2019年12月31日	1,447,729	—	—	1,447,729
以公允價值計量且其變動計入當期					
損益的金融負債(附註29)	2019年12月31日	3,605	—	3,605	—

於截至2019年12月31日止年度內，第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥。

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)	重大的非可觀 察輸入數據 (第三級)
<b>按公允價值計量的資產/負債：</b>					
以公允價值計量且其變動計入當期					
損益的金融資產(附註14)	2018年12月31日	276,571	—	242,938	33,633
投資物業(附註15)	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29)	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。

## 財務報表附註

截至2019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. 公允價值及公允價值層級 (續)

#### 公允價值層級 (續)

於2019年及2018年12月31日，歸屬公允價值等級第三層的公允價值計量所採用重大的不可觀察輸入數據顯示如下：

	估值法	重大的非可觀察 輸入數據	2019年 12月31日	2018年 12月31日
辦公室及零售	投資法	貼現率	<b>6.5%, 7.0%</b>	6.5%, 7.0%
停車場	投資法	貼現率	<b>3.5%, 4.0%</b>	3.5%, 4.0%
非上市股權投資	貼現現金流量法	貼現率	<b>6.79%</b>	6.79%
	市場估值法	缺乏市場流通性折讓	<b>30%</b>	30%

### 37. 融資活動所產生的負債變動

	2019年 1月1日	現金流量	外匯變動	其他	2019年 12月31日
計息銀行借貸	<b>2,442,192</b>	<b>169,186</b>	<b>40,434</b>	—	<b>2,651,812</b>
計息其他借貸	<b>159,945</b>	<b>(62,925)</b>	—	—	<b>97,020</b>
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債	<b>193,556</b>	<b>(188,500)</b>	<b>(2,008)</b>	<b>557</b>	<b>3,605</b>
<b>來自融資活動的負債總額</b>	<b>2,795,693</b>	<b>(82,239)</b>	<b>38,426</b>	<b>557</b>	<b>2,752,437</b>

	2018年1月1日	現金流量	外匯變動	其他	2018年 12月31日
計息銀行借貸	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
<b>來自融資活動的負債總額</b>	<b>1,835,097</b>	<b>634,900</b>	<b>160,733</b>	<b>5,018</b>	<b>2,635,748</b>



## 財務報表附註

截至2019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)

### 38. 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	2019年	2018年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		<b>5,051,344</b>	5,051,344
物業、廠房及設備		<b>23</b>	47
貸款及應收款項		<b>134,937</b>	107,950
使用權資產		<b>6,101</b>	—
其他資產		<b>204</b>	278
<b>非流動資產總額</b>		<b>5,192,609</b>	5,159,619
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		<b>298,363</b>	295,760
應收股息		<b>260,000</b>	260,000
現金及銀行結餘		<b>2,518</b>	10,945
<b>流動資產總額</b>		<b>560,881</b>	566,705
<b>資產總額</b>		<b>5,753,490</b>	5,726,324
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
母公司權益持有人：			
股本	22	<b>4,070,201</b>	4,070,201
其他儲備	23	<b>1,912,683</b>	1,912,683
累計虧損		<b>(938,344)</b>	(885,640)
<b>權益總額</b>		<b>5,044,540</b>	5,097,244
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>3,975</b>	—
<b>流動負債總額</b>		<b>3,975</b>	—
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		<b>9,231</b>	16,052
租賃負債		<b>2,126</b>	—
應付股息		<b>78</b>	54,637
應付附屬公司款項		<b>693,540</b>	558,391
<b>流動負債總額</b>		<b>704,975</b>	629,080
<b>負債總額</b>		<b>708,950</b>	629,080
<b>權益及負債總額</b>		<b>5,753,490</b>	5,726,324
<b>流動負債淨額</b>		<b>144,094</b>	62,375
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,048,515</b>	5,097,244

左坤  
非執行主席

劉賀強  
行政總裁

## 財務報表附註

截至2019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)

### 38. 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2018年1月1日	1,912,683	(1,045,955)	866,728
綜合虧損總額	—	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
綜合溢利總額	—	(1,533)	(1,533)
股息	—	(51,171)	(51,171)
於2019年12月31日	1,912,683	(938,344)	974,339

於截至2019年及2018年12月31日止年度，其他儲備並無變動。

### 39. 報告期後事項

新型冠狀病毒疫情於2020年1月爆發以來，對新型冠狀病毒疫情的防控工作正在全國範圍內持續進行。本集團附屬公司武漢楚光位於湖北省武漢市，主要從事自有房屋租賃及物業管理，其重要資產為位於武漢新發展國際中心的投資物業，該投資物業擁有零售、辦公室和停車位。

爆發新型冠狀病毒疫情將對包括湖北省在內的部分省市和部分行業的企業經營、以及整體經濟運行造成一定影響，從而可能在一定程度上影響本集團資產收益水準，影響程度將取決於疫情防控的情況、持續時間以及各項調控政策的實施。

本集團將繼續密切關注新型冠狀病毒疫情發展情況，評估和積極應對其對本集團財務狀況、經營成果、重要資產是否存在減值風險等方面的影響。於2020年3月30日，相關評估工作正在進行。

### 40. 批准財務報表

該等財務報表已於2020年3月30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

股份代號：1278