

推進城鎮化投資建設

精誠團結
共克時艱

中期報告 2020

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

股份代號：1278





目錄

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

董事會

執行董事

劉賀強先生 (行政總裁)

楊美玉女士

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

公司秘書

曾若詩女士

業務地址

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

8203B-04A室

電話：(852) 3643 0200

傳真：(852) 3144 9663

網址：www.china-newtown.com

註冊辦事處

2/F, Palm Grove House

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

英屬維京群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

公司資料

法律顧問

史密夫斐爾律師事務所

富而德律師事務所

Winston & Strawn LLP

金杜律師事務所

中倫文德律師事務所

中倫律師事務所

獨立核數師

安永會計師事務所

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

中國農業銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

上海羅店新鎮項目(擁有72.63%權益)

- 總佔地面積6.80平方公里(「平方公里」)
- 位於寶山區，地鐵7號線(兩個站位於羅店)連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程。
- 2018年底，集團與上海寶山區政府簽訂了新的合作協議，約定後續新的合作模式。

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。

項目一覽

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。

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，是中華人民共和國(「中國」)智慧城市試點和江蘇省科技服務示範區。園區目前已經形成智能製造、大數據、節能環保、新材料等新型產業。富力科技園、神州數碼信息服務產業基地、江蘇有線總部及網絡中心、中石化麒麟信息技術服務基地等一批龍頭項目已經落戶園區。
- 公司的全資子公司國開教育有限公司(「國開教育」)參與發起設立的開元教育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。

集團財務摘要

截至2020年
6月30日
止六個月
(未經審核)

營業收入(人民幣千元)	246,068
營業費用(人民幣千元)	(180,188)
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	34,924
每股基本溢利(人民幣元)	0.0036

中期業績

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」或「中國新城鎮」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020年6月30日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期合併財務報表連同2019年同期之比較數字。董事會審計委員會(「審計委員會」)已審閱報告期間之未經審核中期財務報表。

中期合併損益及其他綜合收益表

截至2020年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣(「人民幣」)千元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
營業收入		246,068	252,549
收入	5	208,599	198,020
其他收入	6	37,469	54,529
營業費用		(180,188)	(147,395)
銷售成本	7	(14,503)	(12,526)
銷售及管理費用	7	(49,846)	(50,054)
財務成本	8	(65,427)	(81,996)
其他開支	9	(50,412)	(2,819)
經營溢利		65,880	105,154
分佔合營公司及聯營公司的虧損		(9,834)	(5,898)
除稅前溢利		56,046	99,256
所得稅	10	(21,104)	(23,641)
除稅後溢利		34,942	75,615
期內溢利		34,942	75,615
其他綜合(虧損)/收益			
後續期間重分類至損益的其他綜合 (虧損)/收益，扣除稅項：			
外幣報表之折算差額		(382)	843
期內其他綜合(虧損)/收益，扣除稅項		(382)	843
期內綜合收益總額，扣除稅項		34,560	76,458

中期合併損益及其他綜合收益表

截至2020年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
母公司權益擁有人		34,924	88,849
非控股權益		18	(13,234)
		34,942	75,615
以下人士應佔綜合收益／(虧損)總額：			
母公司權益擁有人		34,542	89,692
非控股權益		18	(13,234)
		34,560	76,458
母公司普通股權持有人應佔每股溢利：			
每股基本溢利(人民幣元)	12	0.0036	0.0091
每股攤薄溢利(人民幣元)	12	0.0036	0.0091

中期合併財務狀況表

2020年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

			本集團	
			2020年	2019年
			6月30日	12月31日
附註				(未經審核)
			(經審核)	
資產				
非流動資產				
			58,642	64,020
			215,751	220,590
	13		830,190	1,212,533
	14		67,858	71,217
	15		1,450,842	1,447,729
			12,351	13,245
	16		37,587	17,170
			7,096	8,957
			16,053	16,487
			2,696,370	3,071,948
流動資產				
	17		885,552	884,820
			1,768	2,774
			22,366	18,236
	18		725,201	734,286
	19		562,138	557,377
	13		1,746,114	1,932,758
	14		1,230,842	1,198,872
	20		223,883	269,917
			5,397,864	5,599,040
			8,094,234	8,670,988

中期合併財務狀況表

2020年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

附註	本集團	
	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
權益及負債		
權益		
以下應佔：		
母公司權益持有人：		
股本	4,070,201	4,070,201
儲備	607,839	607,839
其他綜合收益	718	1,100
累計虧損	(444,070)	(440,034)
	4,234,688	4,239,106
非控股權益	440,370	440,352
權益總額	4,675,058	4,679,458
非流動負債		
計息銀行借貸	21 735,380	2,353,078
遞延稅項負債	78,668	74,835
租賃負債	22 18,669	7,011
其他負債	6,591	6,668
非流動負債總額	839,308	2,441,592

中期合併財務狀況表

2020年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	本集團	
	2020年	2019年
附註	6月30日	12月31日
	(未經審核)	(經審核)
流動負債		
計息銀行借貸	21 1,358,307	298,734
應付賬款	23 353,160	363,816
其他應付款項及應計款項	24 303,810	356,690
預收款項	9,830	15,438
應付股息	11 39,160	78
當期所得稅負債	67,572	68,721
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債	25 1,176	3,605
租賃負債	22 12,764	6,304
合同負債	26 434,089	436,552
流動負債總額	2,579,868	1,549,938
負債總額	3,419,176	3,991,530
權益及負債總額	8,094,234	8,670,988
流動資產淨額	2,817,996	4,049,102
資產總額減流動負債	5,514,366	7,121,050

中期合併現金流量表

截至2020年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
經營活動現金流量		
除稅前溢利	56,046	99,256
經調整：		
信用損失／(轉回收益)	38,695	(16,374)
物業、廠房及設備折舊	963	1,063
使用權資產的攤銷	6,584	4,925
利息及其他類似收入	(149,383)	(148,423)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具引起的收益淨額	(29,677)	(15,008)
無形資產攤銷	170	170
處置物業、廠房及設備收益	(9)	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債利息開支	—	6,170
分佔合營公司及聯營公司之虧損	9,834	5,898
銀行存款利息	(1,475)	(7,874)
租賃負債的利息	524	152
銀行及其他借貸利息開支	65,427	75,826
外匯虧損／(收益)	11,106	(8,593)
營運資本調整前經營收益／(虧損)	8,805	(2,812)
待售土地開發增加	(732)	(549)
預付款項(增加)／減少	(1,715)	269
其他應收款項及其他資產(增加)／減少	(3,053)	28,057
應收賬款(增加)／減少	(4,809)	999,960
預收款項(減少)／增加	(5,608)	4,640
應付賬款及其他應付款項減少	(13,164)	(287,262)
合同負債減少	(2,463)	(5,688)
經營活動(使用)／產生的現金	(22,739)	736,615
支付所得稅	(21,949)	(17,487)
經營活動現金(流出)／流入淨額	(44,688)	719,128

中期合併現金流量表

截至2020年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至6月30日止六個月

	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
投資活動現金流量		
購置物業、廠房及設備	(107)	(189)
出售物業、廠房及設備之所得款項	47	—
投資物業之資本支出	(13,715)	(46,285)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產(投資)／贖回	(16,151)	17,000
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	7,750	2,407
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產收益	15,800	8,885
合營公司之分紅	—	530
已收銀行存款利息	1,475	7,874
以攤餘成本計量的債務工具收回淨額	556,191	602,032
已收以攤餘成本計量的債務工具之利息	145,650	154,756
於合營公司及聯營公司投資	(24,104)	(8,648)
投資活動現金流入淨額	672,836	738,362
融資活動現金流量		
循環貸款融資費用	(5,896)	—
償還銀行借貸	(596,257)	(35,000)
銀行借貸所得款項	—	259,965
已付利息	(63,364)	(85,225)
已付股息	—	(13)
租賃負債付款	(9,407)	(5,168)
融資活動現金(流出)／流入淨額	(674,924)	134,559
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(46,776)	1,592,049
匯率變化對現金及現金等價物的影響	742	4,259
期初現金及現金等價物	269,917	662,662
期末現金及現金等價物	223,883	2,258,970

中期合併權益變動表

截至2020年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至2020年6月30日止六個月

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

截至2019年6月30日止六個月

	母公司權益持有人應佔權益					非控股	
	股本	其他儲備	外幣報表		合計	權益	權益總額
			折算儲備	累計虧損			
於2018年12月31日的							
結餘	4,070,201	607,334	(264)	(484,275)	4,192,996	424,412	4,617,408
期內溢利/(虧損)	—	—	—	88,849	88,849	(13,234)	75,615
其他綜合收益	—	—	843	—	843	—	843
綜合收益/(虧損)總額	—	—	843	88,849	89,692	(13,234)	76,458
股息	—	—	—	(51,171)	(51,171)	—	(51,171)
於2019年6月30日的結餘	4,070,201	607,334	579	(446,597)	4,231,517	411,178	4,642,695

1. 公司資料

本公司於2006年1月4日於英屬維京群島(「英屬維京群島」)註冊成立。經過一系列重組後，公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹方式在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。因此，本公司曾經在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。2017年2月17日自願從新交所摘牌。

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

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

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

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

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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

2. 編製準則

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

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

(a) 合併基準

財務報表包括本公司及其附屬公司截至2020年6月30日的未經審核的中期財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構化主體)。當本集團對參與被投資公司業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，本集團於下列情況下對被投資公司擁有控制權，當且僅當本集團：

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

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

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

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本集團會重估是否仍然控制被投資公司。本集團獲得附屬公司控制權時便開始將附屬公司合併入賬，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債，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合併入賬時全額抵銷。

附屬公司之擁有權權益變動（不涉及失去控制權）按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認關聯資產（包括商譽）、負債、非控股權益及權益的其他組成部分，所產生的任何損益於損益賬內確認。所保留任何投資按公允價值確認。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(b) 營運週期

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超逾十二個月。根據國際財務報告準則，本集團的流動資產包括將在正常營運週期部份內出售、消耗或變現的資產(例如待售土地開發)，即使預期該等資產於報告期末後十二個月內不會變現。

3. 會計政策及披露的變動

財務報表根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。財務報表不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，並應與本集團截至2019年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

除採納於截至2020年1月1日生效的新訂準則外，編製財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2019年12月31日的年度財務報表所採用的會計政策一致。本集團尚未提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

本集團亦於2020年首次應用若干修訂及詮釋，但並無對財務報表造成重大影響。

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。本集團自其生效日期起採納該修訂。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，故該修訂未對財務報表造成重大影響。

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

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

該等修訂於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。本集團自其生效日期起採納該等修訂。由於並無任何利率對沖關係，該等修訂未對財務報表造成重大影響。

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號財務報表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。本集團自其生效日期起採納該等修訂。對重大之定義之修訂未對財務報表造成重大影響。

Covid-19相關租金寬減 — 國際財務報告準則第16號的修訂

於2020年5月，國際會計準則理事會對國際財務報告準則第16號租賃作出修訂，減輕承租人免於因Covid-19疫情直接導致的租金寬減採用國際財務報告準則第16號租賃變更指引。該修訂不適用於出租人。

作為實際的權宜方法，承租人可選擇不評估出租人與Covid-19相關的租金寬減是否屬租賃變更。承租人選擇就與Covid-19相關的租金寬減所產生的租賃付款的任何變化的會計處理方法與根據國際財務報告準則第16號就變動(倘有關變動並非租賃變更)採用的會計方法相同。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

實際的權宜方法僅適用於Covid-19疫情直接導致的租金寬減，且僅當滿足以下所有條件時適用：

- 租賃付款的變動導致經修訂的租賃代價與緊接變動前的租賃代價相比基本相等或有所減少。
- 租賃付款的任何減少僅會影響原先於2021年6月30日或之前到期的付款(例如，倘租金寬減導致2021年6月30日之前的租賃付款減少以及2021年6月30日之後的租賃付款增加，則滿足此條件)。
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

該等修訂自2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，且准許提早應用。本集團於2020年6月1日採納該等修訂。由於直到2020年6月30日之前，本集團均未發生因Covid-19疫情直接導致的租金寬減，因此國際財務報告準則第16號的修訂對財務報表並無重大影響。

2018年3月29日發布的財務報告概念框架

概念框架並非為一項準則，且概無其中包含的概念凌駕任何準則的概念或規定。概念框架目的為協助國際會計準則理事會制定準則，有助編製者制定貫徹會計政策(如並無適用準則)及協助各方理解及詮釋準則。

修訂後的概念框架包括若干新概念，提供更新的定義及確認資產及負債的標準，並闡明若干重要概念。

該等修訂對財務報表並無任何重大影響。

4. 經營分部資料

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

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施、建設公共配套設施；
- 城鎮化投資分部，負責投資開發新城鎮項目；
- 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。

土地開發收入來源於報告期間完成履約義務的上海合同負債。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2020年及2019年6月30日六個月的銷售及溢利資料：

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

¹ 持續經營業務的各經營分部的溢利並不包括財務成本人民幣6,542.7萬元。

人民幣千元	截至2019年6月30日止六個月(未經審核)					合計
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	
分部業績						
對外銷售額	6,668	153,811	37,541	—	—	198,020
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	6,668	153,811	37,541	—	—	198,020
分部溢利/(虧損)	4,246	160,237	22,544	(5,775)	—	181,252
財務成本					(81,996) ¹	(81,996)
除所得稅前溢利						99,256

¹ 持續經營業務的各經營分部的溢利並不包括財務成本人民幣8,199.6萬元。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2020年6月30日及2019年12月31日的資產及負債資料：

	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
資產						
2020年6月30日 (未經審核)	1,678,766	4,532,466	1,627,936	247,970	7,096 ¹	8,094,234
2019年12月31日 (經審核)	1,678,138	4,996,182	1,643,878	343,833	8,957 ¹	8,670,988
負債						
2020年6月30日 (未經審核)	719,140	49,959	205,894	204,256	2,239,927 ²	3,419,176
2019年12月31日 (經審核)	723,112	59,057	225,289	188,704	2,795,368 ²	3,991,530

¹ 於2020年6月30日，分部內的資產並不包括人民幣709.6萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

於2019年12月31日，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。

² 於2020年6月30日，分部內的負債並不包括人民幣6,757.2萬元的應付當期所得稅項、人民幣209,368.7萬元的計息銀行借貸及人民幣7,866.8萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

於2019年12月31日，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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

5. 收入

人民幣千元	附註	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)
土地開發	(a)	1,392	6,668
物業管理費	(a)	13,434	9,292
資產及基金管理費	(a)	—	5,388
客戶合同收入	(a)	14,826	21,348
租金收入		44,390	28,249
利息及類似收入	(b)	149,383	148,423
其他來源收入		193,773	176,672
收入總額		208,599	198,020

(a) 客戶合同收入 收入分解資料

本集團從與客戶簽訂的合同獲得的收入分解呈列如下：

	截至2020年6月30日止六個月(未經審核)			
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	合計
分部				
商品或服務類型				
土地開發	1,392	—	—	1,392
物業管理費	—	—	13,434	13,434
與客戶簽訂的合同收入				
總額	1,392	—	13,434	14,826
收入確認時點				
隨時間提供的服務	1,392	—	13,434	14,826

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

	截至2019年6月30日止六個月(未經審核)			
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	合計
分部				
商品或服務類型				
土地開發	6,668	—	—	6,668
物業管理費	—	—	9,292	9,292
資產及基金管理費	—	5,388	—	5,388
與客戶簽訂的合同收入				
總額	6,668	5,388	9,292	21,348
收入確認時點				
隨時間提供的服務	6,668	5,388	9,292	21,348

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(b) 利息及類似收入呈列如下：

人民幣千元	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)
利息收入		
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	17,824	15,931
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	17,424	16,739
泰州同泰智能製造產業園區項目	16,123	—
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	13,842	—
江蘇泰州市新能源產業園項目	13,823	22,693
山東青州彌河綜合治理項目	11,038	10,223
江蘇揚中市高新技術科創園一期 建設項目	10,603	—
揚州高郵國家農業科技園區項目	8,017	7,842
高郵PPP項目	7,099	5,648
宿遷洋河生物科技產業園區項目	5,429	—
中科院南昌科技園區項目	3,855	18,986
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	2,910	5,469
秦皇島項目	2,391	6,890
連雲港吳海科研大廈項目	2,385	4,743
揚州空港新城項目	—	10,487
揚州市新城河邗江段支流綜合整治項目	—	8,400
揚州三河六岸項目	—	5,890
其他項目	8,870	6,075
	141,633	146,016
類似利息收入		
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期 (有限合夥)(「城鎮化發展基金」)	7,750	2,407
	149,383	148,423

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

6. 其他收入

人民幣千元	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)
銀行存款利息收入	1,475	7,874
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具公允價值淨變動	14,889	6,123
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	14,788	8,885
外匯收入淨額	—	8,593
信用損失轉回	—	16,374
其他	6,317	6,680
	37,469	54,529

7. 按性質分類的開支

人民幣千元	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)
土地開發成本	1,392	6,668
物業、廠房及設備折舊	963	1,063
使用權資產折舊	6,584	4,925
僱員福利	22,050	18,953
能源費用	2,393	2,517
廣告費用	1,525	3,556
租賃費用	918	3,119
物業管理服務開支	6,733	3,259
中介及專業服務費用	2,335	2,762
其他稅費及附加	6,104	7,090
其他費用	13,352	8,668
銷售成本、銷售及管理費用總額	64,349	62,580

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

8. 財務成本

人民幣千元	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	65,427	75,826
其他	—	6,170
	65,427	81,996

2020年上半年及2019上半年的借貸利息無資本化。

9. 其他開支

人民幣千元	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)
外匯虧損淨額	11,106	—
銀行手續費	564	1,037
信用損失	38,695	—
其他	47	1,782
	50,412	2,819

10. 所得稅

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

本公司為於英屬維京群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團於報告期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按25% (2019年：25%) 所得稅率繳納所得稅。

中國內地預扣稅

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

根據中國企業所得稅法，倘本集團的成員不是中華人民共和國管轄內的稅務居民，在中國內地取得的收入須繳納10%預扣稅，如利息收入、處置權益投資獲得的收益。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。本集團認為該預扣稅屬於國際會計準則第12號所規定的所得稅範圍，因此該預扣稅在損益及其他綜合收益表中確認為所得稅費用。

所得稅的主要部份為：

人民幣千元	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2019年 6月30日 止六個月 (未經審核)
所得稅扣除：		
即期所得稅	—	8,851
遞延稅項	5,694	4,395
預扣稅	15,410	10,395
損益賬內呈報之所得稅扣除	21,104	23,641

11. 股息

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)已於2020年6月24日本公司股東週年大會(「2020年股東週年大會」)經股東批准。董事會決議不宣派報告期間之任何中期股息(2019年：無)。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

12. 每股溢利

每股基本溢利金額以母公司普通股權持有人報告期間應佔溢利或虧損為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄溢利所用的溢利及股份數據：

人民幣千元	截至2020年	截至2019年
	6月30日	6月30日
	止六個月	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)
母公司普通股權持有人應佔溢利	34,924	88,849
用於計算每股基本及攤薄溢利的加權平均 普通股數目	9,726,246,417	9,726,246,417
每股基本溢利(人民幣元)	0.0036	0.0091
每股攤薄溢利(人民幣元)	0.0036	0.0091

於報告日期至本財務報表完成日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

13. 以攤餘成本計量的債務工具

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
秦皇島項目	50,000	50,000
高郵PPP項目	136,300	136,300
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
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	—	156,310
江蘇泰州市新能源產業園項目	—	328,882
山東青州彌河綜合治理項目	211,091	207,029
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	319,704	313,523
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	317,748	312,867
揚州高郵國家農業科技園區項目	199,025	195,388
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	251,000	251,000
泰州同泰智能製造產業園區項目	308,171	305,072
江蘇揚中市高新技術科創園一期建設項目	201,000	201,000
宿遷洋河生物科技產業園區項目	107,000	107,000
其他項目	263,409	234,408
	2,764,448	3,298,779
減：預期信用損失準備	(188,144)	(153,488)
	2,576,304	3,145,291
未來12個月到期分類為流動資產的金額	1,746,114	1,932,758
分類為非流動資產的金額	830,190	1,212,533

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

14. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

人民幣千元	附註	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
以公允價值計量且其變動計入			
當期損益的金融資產			
— 基金		25,074	28,433
— 理財產品		1,218,663	1,188,978
— 權益工具		42,784	42,784
— 衍生工具	(a)	12,179	9,894
		<u>1,298,700</u>	<u>1,270,089</u>

附註：

- (a) 中國新城鎮控股有限公司(「新城鎮控股」)持有與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(「建亞」)及東亞銀行有限公司簽訂的貨幣互換及外匯遠期合約，均以公允價值計量且其變動計入當期損益。於2020年6月30日，分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產金額為人民幣1,217.9萬元(2019年：人民幣989.4萬元)，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金額為人民幣117.6萬元(2019年：人民幣360.5萬元)(詳見附註25)。該等合約並非對沖關係，但旨在降低投資和外幣借款行為的外幣滙兌風險水平。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

15. 投資物業

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
於年初	1,447,729	1,315,244
隨後開支	3,113	20,717
公允價值調整收益	—	111,768
於報告期末/年末	1,450,842	1,447,729

16. 使用權資產

人民幣千元	樓宇	汽車	土地	總計
原值				
於2020年1月1日	23,903	1,425	2,238	27,566
新增	27,001	—	—	27,001
於2020年6月30日	50,904	1,425	2,238	54,567
累計折舊				
於2020年1月1日	9,746	493	157	10,396
本期折舊	6,193	312	79	6,584
於2020年6月30日	15,939	805	236	16,980
賬面淨值				
於2020年1月1日	14,157	932	2,081	17,170
於2020年6月30日	34,965	620	2,002	37,587

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

17. 待售土地開發

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
按成本及可變現淨值較低者為準：		
中國內地－沈陽李相新城現代農業有限公司	885,552	884,820

18. 其他應收款項

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
無錫項目		
－ 應收往來款項	20,977	20,977
以攤餘成本計量的債務工具的應收利息	34,392	38,409
應收上置控股	140,146	140,146
應收已處置附屬公司款項	24,384	24,384
應收合營公司及聯營公司款項	487,541	487,634
其他	46,991	47,975
	754,431	759,525
減：預期信用損失準備	(29,230)	(25,239)
其他應收款項淨額	725,201	734,286

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

19. 應收賬款

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
待售土地開發產生的應收款項	559,898	559,898
其他	10,323	5,514
	570,221	565,412
減：預期信用損失準備	(8,083)	(8,035)
應收賬款淨額	562,138	557,377

應收賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2020年6月30日 (未經審核)		
	應收賬款	減：預期 信用損失準備	應收賬款淨額
6個月內	11,002	(110)	10,892
6個月至1年	1,493	(15)	1,478
1年至2年	522,680	(5,227)	517,453
2年至3年	—	—	—
3年以上	35,046	(2,731)	32,315
	570,221	(8,083)	562,138

人民幣千元	2019年12月31日 (經審核)		
	應收賬款	減：預期 信用損失準備	應收賬款淨額
6個月內	7,686	(77)	7,609
6個月至1年	—	—	—
1年至2年	522,680	(5,227)	517,453
2年至3年	—	—	—
3年以上	35,046	(2,731)	32,315
	565,412	(8,035)	557,377

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

以上結餘為無抵押及免息。於各報告期末的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2020年6月30日，概無應收賬款被核銷(2019年12月31日：零)。

20. 現金及銀行餘額

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
銀行現金	223,883	269,917
現金及現金等價物	223,883	269,917
受限制銀行存款	—	—
	223,883	269,917

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
新加坡元	45	46
人民幣	183,128	246,741
港元	28,760	11,418
美元	8,589	8,442
歐元	3,361	3,270
	223,883	269,917

21. 計息銀行借貸

全部以人民幣計值得計息銀行借貸詳情如下：

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
銀行借貸－有抵押及有擔保	780,380	795,380
銀行借貸－有擔保	1,313,307	1,856,432
	2,093,687	2,651,812

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

計息銀行借貸須按如下償還：

人民幣千元	2020年	2019年
	6月30日 (未經審核)	12月31日 (經審核)
6個月內	15,000	283,734
6個月至9個月	304,032	15,000
9個月至12個月	1,039,275	—
1年至2年	62,500	1,647,698
2年至5年	252,500	235,000
5年以上	420,380	470,380
	2,093,687	2,651,812

本集團的計息銀行借貸於報告期間按HIBOR + 1.8%、LIBOR + 2.2%、HIBOR + 2.2%與4.90%的年利率計息(2019年：按HIBOR + 2.0%、LIBOR + 2.2%、HIBOR + 2.2%與4.90%的年利率計息)。

銀行借貸 — 有抵押及有擔保

於2020年6月30日，人民幣78,038.0萬元(2019年12月31日：人民幣79,538.0萬元)的銀行借貸由國開新城(北京)資產管理有限公司及國新同創創業管理(湖州)有限公司擔保。此銀行借款亦由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2020年6月30日為人民幣14.51億元。

銀行借貸 — 有擔保

於2020年6月30日，4,948.9萬美元以及105,400.0萬港元(於2020年6月30日相等於人民幣131,330.7萬元)的銀行借貸由本公司提供擔保(2019年12月31日：7,696.8萬美元以及147,300.0萬港元，相等於人民幣185,643.2萬元)。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

22. 租賃負債

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
於期初／年初	13,315	12,583
新增	27,001	11,498
利息開支	524	244
支付	(9,407)	(11,010)
於報告期末／年末	31,433	13,315
未來12個月到期分類為流動負債的金額	12,764	6,304
分類為非流動負債的金額	18,669	7,011

23. 應付賬款

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
應付待售土地開發款項	204,883	204,932
應付投資物業款項	148,277	158,879
其他	—	5
	353,160	363,816

應付賬款為不計息及一般須於一年內清償。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
1年內	10,056	7,647
1至2年	241,188	254,199
2年以上	101,916	101,970
	353,160	363,816

24. 其他應付款項及應計費用

人民幣千元	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
薪酬及福利	3,428	20,951
銀行及其他借貸應計利息	19,117	16,126
應付其他稅項	15,825	21,640
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	161	178
應付中介及專業服務費用	—	5,901
應付無錫項目款項	42,250	42,250
其他借款	97,020	97,020
租賃押金	36,413	31,363
其他	63,119	94,784
	303,810	356,690

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

25. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

人民幣千元	附註	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融負債			
— 衍生工具	14(a)	1,176	3,605
		<u>1,176</u>	<u>3,605</u>

26. 合同負債

人民幣千元	附註	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
來自以下各項的合同負債：			
土地開發	(i)	430,764	432,156
物業管理		3,325	4,396
		<u>434,089</u>	<u>436,552</u>

附註：

- (i) 於2020年6月30日和2019年12月31日，來自待售土地開發的合同負債為因出售本集團所開發的地塊而已收或應收自土地部門或地方政府的金額中未確認為收入的部份，原因是公共配套設備的開發的履約義務未完成。已收或應收金額為不可退回，除非本集團不能完成開發工程。由於預期其餘的開發工程會於正常營運週期內提供，故合同負債會被分類為流動負債。

27. 公允價值及公允價值層級

金融資產及負債的公允價值

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

本集團的金融資產主要包括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、應付賬款及其他應付款項。本集團與本公司財務工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露公允價值：

- 第一層： 根據相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計量之公允價值
- 第二層： 按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的所有信息均來自可直接或間接觀察市場的數據
- 第三層： 按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的任何信息均非來自可觀察市場的數據(非可觀察信息)

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

於2020年6月30日按公允價值計量的資產的定量披露：

	估值日期	合計	使用下列各項進行的公允價值計量		
			活躍市場 報價 (第一層)	重大的可觀察 輸入數據 (第二層)	重大的非可觀察 輸入數據 (第三層)
按公允價值計量的 資產/負債：					
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(附註14)	2020年 6月30日	1,298,700	—	1,255,916	42,784
投資物業(附註15)	2020年 6月30日	1,450,842	—	—	1,450,842
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債(附註25)	2020年 6月30日	1,176	—	1,176	—

本報告期間第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥。

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 (第三層)
按公允價值計量的 資產/負債：					
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(附註14)	2019年 12月31日	1,270,089	—	1,227,305	42,784
投資物業(附註15)	2019年 12月31日	1,447,729	—	—	1,447,729
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債(附註25)	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。

財務回顧

- a) 對本集團於報告期間內的業務發展及其於報告期間末的財務狀況的公平審閱：

經營業績

收入

我們的經營業績主要包括土地開發、城鎮化投資和物業租賃。於2020年上半年，本集團錄得收入人民幣2.09億元，與2019年同期相比增加了5%。

於2020年上半年，城鎮化項目投資收入減少了3%至人民幣1.49億元，主要由於2020年上半年未產生資產及基金管理費收入。投資物業租賃收入與2019年同期相比增加了57%至人民幣4,439萬元、物業管理費與2019年同期相比增加了45%至人民幣1,343萬元，主要由於武漢楚光產業新發展有限公司（「武漢楚光」）的投資物業出租率同比上升所致。此外，土地開發收入錄得人民幣139萬元，較去年同期下降79%，主要因為本報告期間工程實際進度比去年同期減少，故結轉的土地開發收入和成本相應減少。

其他收入

於2020年上半年，其他收入與2019年同期相比較減少了31%，減少人民幣1,706萬元，主要歸因於本報告期間未發生預期信用損失轉回以及外匯淨收益，而2019年同期為人民幣2,497萬元，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淨變動與去年同期相比增加人民幣877萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之投資收益同比增加人民幣590萬元，銀行存款利息收入同比減少人民幣640萬元。

管理層討論及分析

銷售成本，銷售及管理費用

於2020年上半年，成本及費用與2019年同期相比增加了人民幣177萬元，主要歸因物業管理服務開支上升人民幣347萬元、僱員福利上升人民幣310萬元，土地開發成本下降人民幣528萬元。

其他開支

於2020年上半年，其他開支較2019年同期增長了17倍，主要是因為本報告期間新增中科院南昌科技園區項目預期信用損失人民幣4,000萬元導致本報告期確認預期信用損失人民幣3,870萬元，外匯損失人民幣1,111萬元所致。

財務成本

於2020年上半年，財務成本與2019年同期相比減少20%，主要由於截止2020年6月30日計息銀行借款餘額比2019年6月30日計息銀行借款餘額減少人民幣5.82億元，2020年上半年計息銀行借貸利息與2019年同期相比較減少了人民幣1,040萬元。此外，由於2019年已贖回結構化實體其他權益持有人全部投資本金，2020年上半年未發生向結構化實體其他權益持有人支付利息的事項，故較2019年同期相比減少人民幣617萬元。

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2020年上半年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損人民幣983萬元，與2019年同期相比增加67%。分佔虧損的增加主要是由於國開教育的聯營公司的虧損增加導致分佔其虧損較2019年同期增加人民幣238萬元，國開現代農業投資管理(北京)有限公司的合營公司的虧損增加導致分佔其虧損較去年同期增加人民幣217萬元。

稅項

於2020年上半年，本公司錄得所得稅費用人民幣2,110萬元，與2019年同期相比較減少11%，與當期利潤較去年同期下降的趨勢一致。

除稅後溢利

經以上分析，於2020年上半年除稅後溢利錄得人民幣3,494萬元。

財務狀況

於聯營公司的投資

於2020年6月30日的結餘較2019年12月31日減少了人民幣538萬元。主要是由於分佔聯營公司的虧損為人民幣500萬元，分佔聯營公司的其他綜合虧損人民幣38萬元。

於合營公司的投資

於2020年6月30日的結餘較2019年12月31日減少了人民幣484萬元。主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣484萬元所致。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

於2020年6月30日，以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)較2019年12月31日減少了人民幣3.82億元。該減少主要是由於以下項目重分類至以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)：長春汽車新城項目人民幣1.1億元、泰州同泰智能製造產業園區項目人民幣3.05億元，此外2020年上半年新增國開南京投資發展有限公司對南京國英中西建設開發有限公司(「南京國英」)的股東借款人民幣0.29億元，以及預期信用損失準備轉回人民幣386萬元所致。

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資產(非流動資產)

於2020年6月30日，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產較2019年12月31日減少了人民幣336萬元。主要是因為收回城鎮化發展基金的投資本金人民幣185萬元，城鎮化發展基金公允價值損失人民幣151萬元所致。

投資物業

於2020年6月30日，投資物業較2019年12月31日增加了人民幣311萬元。主要是由於2020年上半年增加投資物業成本人民幣311萬元所致。

使用權資產

於2020年6月30日，使用權資產較2019年12月31日增加了人民幣2,042萬元，主要是由於2020年上半年增加人民幣2,700萬元租賃辦公樓事項，及2020年上半年使用權資產折舊人民幣658萬元所致。

其他應收款項

於2020年6月30日，其他應收款項與2019年12月31日相比減少了人民幣909萬元。主要是由於以攤餘成本計量的債務工具的應收利息減少了人民幣402萬元，及調整準備人民幣399萬元，主要為新增計提中科院南昌科技園區項目應收利息人民幣386萬元預期信用損失準備。

應收賬款

於2020年6月30日，應收賬款與2019年12月31日相比增加人民幣476萬元。主要是由於新增應收政府的管理費人民幣250萬元，新增應收武漢楚光租金及物業管理費等人民幣231萬元。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

於2020年6月30日，以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)較2019年12月31日減少了人民幣1.87億元，這主要是因為連雲港吳海科研大廈項目、江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目、江蘇泰州市新能源產業園項目到期收回人民幣5.85億元，另有人民幣4.15億元的債務工具從非流動資產轉為了流動資產，匯率導致折算金額上升人民幣0.21億元，並調整預期信用損失準備人民幣3,852萬元，主要為中科院南昌科技園區項目追加計提預期信用損失人民幣4,000萬元。

計息銀行借貸

於2020年6月30日，銀行借貸與2019年12月31日相比減少了人民幣5.58億元，主要由於歸還建亞銀行借款港元4.19億元和美元2,748萬元，另歸還中國銀行借款人民幣1,500萬元所致。所有的銀行借款均以人民幣計值，並按現行市場利率計息(請參閱附註21)。

應付賬款

於2020年6月30日，應付賬款與2019年12月31日相比減少人民幣1,066萬元，主要由於武漢楚光支付工程款人民幣1,060萬元所致。

應付股利

於2020年6月30日，應付股利與2019年12月31日相比，增加人民幣3,908萬元，主要是因為2020年週年股東大會股東批准派發2019年度股利所致。

租賃負債

於2020年6月30日，租賃負債較2019年12月31日增加了人民幣1,812萬元。主要是因為集團2020年上半年新增租賃辦公樓事項所致。

管理層討論及分析

其他應付款項及應計款項

於2020年6月30日，其他應付款項及應計款項與2019年12月31日相比減少人民幣5,288萬元。主要是由於支付開元教育基金LP出資款人民幣2,410萬元，應付薪酬及福利減少人民幣1,752萬元，應付中介及專業服務費用減少人民幣590萬元，應付其他稅項減少人民幣582萬元。

合同負債

於2020年6月30日，合同負債與2019年12月31日相比減少人民幣246萬元，主要是由於本報告期間上海金羅店建造進度提升，完成了人民幣139萬元的公共配套設施；此外，武漢楚光於本報告期間完成物業管理服務人民幣107萬元。

現金及銀行結餘

於2020年6月30日，現金及現金等價物於2019年12月31日相比，減少人民幣4,603萬元，主要歸因於2020年上半年經營活動現金流出淨額人民幣4,469萬元、投資活動現金流入淨額人民幣67,284萬元及融資活動現金流出淨額人民幣67,492萬元，匯率變化對現金及現金等價物的影響人民幣74萬元所致。

2020年6月30日資本負債比率(按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算)為30%，與2019年12月31日的35%相比有所下降，主要是由於2020年上半年歸還建亞銀行借款港元4.19億元和美元2,748萬元，歸還中國銀行借款人民幣1,500萬元所致。

業務前景及展望

2020年以來，新冠肺炎疫情給全球範圍內帶來了巨大的經濟及政治衝擊，全球化進程及合作受到嚴重不利影響。面對負面的國際政治經濟環境，全國上下團結一致，統籌推進疫情防控和經濟社會發展工作。在一系列政策作用下，國內經濟運行出現復蘇的態勢，主要經濟指標有所回升，就業消費者物價指數總體平穩，基本民生得到保障，新興領域動能增強。

同時，鑒於2020年上半年國內生產總值、工業、服務業、消費、投資等主要指標仍處於下降區間，經濟仍處於恢復性的增長過程，疫情衝擊的損失仍需要時間才能實現完全彌補，推動經濟回歸正常水準。同時，由於境外疫情仍在快速蔓延擴散階段，世界經濟重啟舉步維艱，國內需求恢復目前仍受到一定的制約。面對前所未有的嚴峻挑戰，集團嚴格控制項目投資風險，穩定國家民生改善領域投資，保持固定收益類投資。截至2020年6月30日，扣除風險項目的減值準備後，本集團固定收益類項目投資組合總額約為人民幣24.5億元。剔除風險項目後，其他項目按照合約取得稅前年化保證投資收益約人民幣2.4億元，對應的平均年化稅前投資回報率約為10.5%。

2020年初武漢地區遭受了嚴重的疫情影響對經濟活動帶來了重大衝擊。面對這一不利影響，集團採取嚴格科學的管理方法開展疫情防護及商戶管理工作，保證位於武漢的光谷新發展國際中心的正常運營。隨著全國的全面復工複產，項目已恢復正常管理及綜合運營工作，出租率緩慢回升。

管理層討論及分析

教育板塊方面，集團在教育板塊的業務有新的突破性進展。2019年8月，於蘇州張家港市高新區舉行張家港萊爵學校簽約儀式，作為張家港市高新區的重要項目，引入優質教育資源，打造優質教育示範的重點舉措，在滿足社會公眾對優質教育需求方面有重要意義。集團將在國家鼓勵的社會資本參與教育的細分領域積極佈局，繼續發揮控股股東國開行及國開金融的優勢，依託教育團隊的專業能力，確保現有項目建設進度的同時，積極拓展新的教育項目，實現重要區域的戰略佈局。同時實現內部業務的聯動與互補，以期構建提供0至18歲全面教育解決方案的綜合教育板塊。

於2019年7月8日，國開南京投資發展有限公司（「國開南京」）（本公司的間接全資附屬公司）與南京國英（「合營企業」）訂立貸款協議，據此，國開南京已同意向合營企業借出本金額為人民幣70,000,000元的貸款。同日，國開新城（北京）資產管理有限公司（「國開新城」）（本公司的間接全資附屬公司）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企業最多人民幣200,000,000元的貸款融資準時到期付款作出擔保。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年7月8日之公告。

新城鎮控股(本公司的全資附屬公司)、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」)(江蘇省建築工程集團有限公司的全資附屬公司)、南京國英(「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。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年2月28日之公告。

通過合作，本集團可與江蘇省建築工程集團有限公司探索教育行業的長期深入合作機會。

展望未來，全球性疫情及經濟政治緊張環境預計仍將持續一段時間。在此背景下，集團將繼續充分發揮國開系統網路資源優勢及充分利用城鎮化領域的豐富經驗，在公司管理團隊的帶領下，整合優勢，精誠團結，以將自身打造成為國內領先的民生改善領域投資及運營平臺為目標，為股東創造長遠價值。

公司將於2020年8月21日，完成2019年末期股息的派發工作，以回報股東的長期支持。

管理層討論及分析

b) 自報告期間完結起所發生之影響集團的事件詳情：

無

c) 討論集團本財年未來可能的業務發展：

2020年下半年，面臨全球性複雜的政治經濟環境，集團將繼續穩定固定收益類投資組合，實現穩定的現金回報，作為長期可持續股息的基礎。同時，集團將繼續推動儲備的民生改善領域中的教育、旅遊等優質下遊行業的開發運營項目簽約落地，從下游業務中獲得可觀的經營收入，作為固定投資收益收入的有力補充，為股東創造更大價值。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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

董事及主要行政人員於證券的權益

於2020年6月30日，本公司各董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須根據(a)證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據香港聯交所證券上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（分別為「上市規則」及「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份（「股份」）中的好倉

所持有股份數目

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	合計	估已發行
						股份
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2020年6月30日，本公司董事或主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

補充資料

主要股東及其他人士於證券的權益

於2020年6月30日，據董事所知悉，以下人士(本公司董事及主要行政人員除外)或機構擁有或被視為或被當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例存置的登記冊內的權益及／或淡倉：

於股份中的好倉

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

主要股東名稱	身份	所持有股份數目			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		
嘉順(控股)投資有限公司 (「嘉順」) ⁽⁵⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉新投資(上海)有限公司 (「嘉新」) ⁽⁵⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%

附註：

- (1) 國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際持有之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (2) 根據證券及期貨條例第XV部，施先生因下列理由而被視為於合共1,474,461,800股股份中擁有權益：(i)施先生直接持有6,104,938股股份；及(ii)施先生連同其妻子司曉東女士作為控股股東實益擁有上置控股81%的已發行股本，故被視為於上置控股持有的1,468,356,862股股份中擁有權益。
- (3) 上置控股於2017年12月28日將1,027,849,803股股份抵押給Jia Yun。Jia Yun為嘉鉞的全資附屬公司，而嘉鉞則為嘉順的全資附屬公司。嘉順為嘉勝的全資附屬公司，而嘉勝則為嘉新的全資附屬公司。嘉新為中民嘉業的全資附屬公司，而中民嘉業則為中國民生的附屬公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，Jia Yun、嘉鉞、嘉順、嘉勝、嘉新、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機構或人士(本公司董事或主要行政人員除外)於2020年6月30日在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例存置的登記冊內的權益或淡倉。

補充資料

購股權

於報告期間內，概無任何購股權根據本公司於2010年9月3日採納的購股權計劃獲授予、行使或註銷或失效，於2020年6月30日並無購股權未獲行使。

證券變動

本公司於2020年上半年無證券變動。於報告期間末，已發行股份總數為9,726,246,417股。

企業管治

於報告期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）所載守則條文。除企業管治守則的守則條文第E.1.2條外，董事會主席（「主席」）應出席股東週年大會。主席左坤先生因事未能出席2020年股東週年大會。根據本公司組織章程細則，在主席缺席的情況下，由本公司執行董事兼行政總裁劉賀強先生擔任2020年股東週年大會主席，以確保與股東有效溝通。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團有105名（2019年：121名）員工。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士的表現而釐定，並須不時檢討。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據彼等表現及對本集團的貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅。本公司已採納購股權計劃向合資格參與者授出購股權。本集團亦為僱員提供及安排在職培訓。

董事遵守董事進行證券交易的守則

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

根據上市規則第13.18條及第13.21條作出之披露

於2018年4月24日，新城鎮控股(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。

審核委員會

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

謝辭

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

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
劉賀強
行政總裁兼執行董事

香港，2020年8月7日