

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬維京群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

(股份代號：1278)

2023年全年業績公告

中國新城鎮發展有限公司董事會(分別為「本公司」及「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2023年12月31日止年度的經審核合併財務業績及截至2022年12月31日止年度的比較數據如下：

合併損益及其他綜合收益表

截至2023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	2023年	2022年 重述*
營業收入		<u>427,389</u>	<u>405,668</u>
收入	5	337,482	305,029
其他收入	6	89,907	100,639
營業費用		<u>(213,955)</u>	<u>(339,888)</u>
營業成本	8	(38,441)	(43,267)
銷售及管理費用	8	(113,393)	(116,673)
財務成本	9	(91,192)	(44,615)
其他開支	7	(15,483)	(110,219)
金融資產減值轉回/(減值虧損)		<u>44,554</u>	<u>(25,114)</u>

	附註	2023年	2022年 重述*
經營溢利		213,434	65,780
分佔合營公司及聯營公司的虧損		<u>(12,351)</u>	<u>(9,292)</u>
除稅前溢利		201,083	56,488
所得稅	10	<u>(49,827)</u>	<u>(49,018)</u>
年內溢利		<u>151,256</u>	<u>7,470</u>
其他綜合收益			
其他綜合收益以後期間重分類為損益：			
分佔聯營公司其他綜合收益		<u>2,518</u>	<u>14,950</u>
年內其他綜合收益，扣除稅項		<u>2,518</u>	<u>14,950</u>
年內綜合收益總額，扣除稅項		<u>153,774</u>	<u>22,420</u>
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人		140,858	2,718
非控股權益		<u>10,398</u>	<u>4,752</u>
		<u>151,256</u>	<u>7,470</u>
以下人士應佔綜合溢利總額：			
母公司權益擁有人		143,376	17,668
非控股權益		<u>10,398</u>	<u>4,752</u>
		<u>153,774</u>	<u>22,420</u>
母公司普通股權持有人應佔每股溢利(每股人民幣)：			
年內每股基本及攤薄溢利	12	<u>0.0145</u>	<u>0.0003</u>

* 2022年合併財務報表已重述，以滿足採用國際會計準則(「國際會計準則」)第12號修訂的披露要求。

合併財務狀況表

於2023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	2023年	2022年 重述*
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資		225,599	238,810
於聯營公司的投資		172,921	169,413
以攤餘成本計量的債務工具	13	942,974	715,172
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	216,545	162,438
投資物業	15	1,485,700	1,485,700
物業、廠房及設備	16	8,439	9,175
遞延稅項資產	10	—	712
使用權資產	17	29,387	11,681
其他資產		1,341	1,981
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		3,082,906	2,795,082
流動資產			
待售土地開發	18	780,537	779,714
預付款項		2,271	1,719
其他應收款項	19	640,837	604,870
應收賬款	20	42,913	45,526
以攤餘成本計量的債務工具	13	1,849,131	947,053
其他資產		7,234	9,693
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	19,176	895,643
現金及銀行結餘	21	1,454,360	504,252
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		4,796,459	3,788,470
		<hr/>	<hr/>
資產總額		7,879,365	6,583,552
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	附註	2023年	2022年 重述*
權益及負債			
權益			
以下應佔：			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本		4,070,201	4,070,201
累計虧損		(498,349)	(619,620)
外幣報表折算儲備		9,804	7,286
其他儲備		607,839	607,839
		<u>4,189,495</u>	<u>4,065,706</u>
非控股權益		480,629	470,231
		<u>4,670,124</u>	<u>4,535,937</u>
負債			
非流動負債			
計息借貸	22	2,019,354	738,223
其他負債		6,054	6,207
遞延稅項負債	10	145,257	128,515
		<u>2,170,665</u>	<u>872,945</u>
非流動負債總額			
流動負債			
計息借貸	22	299,295	381,924
應付賬款	24	110,450	108,525
其他應付款項及應計款項	25	166,869	227,986
預收款項		38,786	19,848
當期所得稅負債		40,687	40,072
合同負債	26	382,489	396,315
		<u>1,038,576</u>	<u>1,174,670</u>
流動負債總額			
負債總額			
		<u>3,209,241</u>	<u>2,047,615</u>
權益及負債總額			
		<u>7,879,365</u>	<u>6,583,552</u>
流動資產淨額			
		<u>3,757,883</u>	<u>2,613,800</u>
資產總額減流動負債			
		<u>6,840,789</u>	<u>5,408,882</u>

* 2022年合併財務報表已重述，以滿足採用國際會計準則第12號修訂的披露要求。

合併權益變動表

截至2023年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	母公司權益持有人應佔權益				總計	非控股 權益	權益總額
	股本	其他儲備	外幣報表 折算儲備	累計虧損			
於2022年1月1日	4,070,201	607,839	(7,664)	(621,336)	4,049,040	465,479	4,514,519
採納國際會計準則第12號修訂 的影響	—	—	—	(1,002)	(1,002)	—	(1,002)
於2022年1月1日(重述)	4,070,201	607,839	(7,664)	(622,338)	4,048,038	465,479	4,513,517
年內溢利(重述)	—	—	—	2,718	2,718	4,752	7,470
其他綜合收益	—	—	14,950	—	14,950	—	14,950
綜合收益總額(重述)	—	—	14,950	2,718	17,668	4,752	22,420
於2022年12月31日(重述)	4,070,201	607,839	7,286	(619,620)	4,065,706	470,231	4,535,937
年內溢利	—	—	—	140,858	140,858	10,398	151,256
其他綜合收益	—	—	2,518	—	2,518	—	2,518
綜合收益總額	—	—	2,518	140,858	143,376	10,398	153,774
2023年中期股息	—	—	—	(19,587)	(19,587)	—	(19,587)
於2023年12月31日	<u>4,070,201</u>	<u>607,839</u>	<u>9,804</u>	<u>(498,349)</u>	<u>4,189,495</u>	<u>480,629</u>	<u>4,670,124</u>

合併現金流量表

截至2023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	2023年	2022年
經營活動現金流量			
除稅前溢利		201,083	56,488
經調整：			
金融資產(減值轉回)/減值虧損		(44,554)	25,114
物業、廠房及設備折舊	8	1,175	1,439
使用權資產折舊	8	11,866	12,544
無形資產攤銷		1,270	346
投資物業公允價值收益淨額	6	(1,456)	(12,319)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具收益淨額		(44,439)	(59,540)
分佔合營公司及聯營公司的虧損		12,351	9,292
以攤餘成本計量的債務工具之利息及其他投資所得股息收入		(179,361)	(150,084)
銀行存款利息收入	6	(27,650)	(3,874)
租賃負債利息開支	23	786	386
借貸利息開支	9	90,406	44,229
匯兌虧損/(收益)	7	12,209	(6,242)
物業、廠房及設備的處置損失		19	4
待售土地開發項目的減值準備		—	109,434
		33,705	27,217
待售土地開發增加		(823)	(1,747)
預付款項增加		(552)	(138)
其他應收款項及其他資產(增加)/減少		(28,467)	4,059
應收賬款減少/(增加)		2,672	(1,841)
預收款項增加		18,938	8,625
合同負債(減少)/增加		(13,826)	409
應付賬款及其他應付賬款增加/(減少)		71	(18,752)
		11,718	17,832
已付所得稅		(31,758)	(51,747)
經營活動現金流出淨額		(20,040)	(33,915)

附註 2023年 2022年

投資活動現金流量

購置物業、廠房及設備	(458)	(359)
對合營公司及聯營公司的投資	(4,318)	—
投資物業資本性支出	(5,225)	(81,545)
投資以攤餘成本計量的債務工具	(2,601,000)	(300,000)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項	1,506,600	208,000
已收以攤餘成本計量的債務工具及其他投資之利息	168,294	136,656
投資以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	(49,132)	(2,841,788)
贖回以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之所得款項	895,625	3,055,325
已收銀行存款利息	27,650	3,874
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之投資收益	20,306	47,318
無形資產付款	(30)	(560)
衍生工具的投資損失	(29,894)	—

投資活動現金(流出)／流入淨額

(71,582) 226,921

融資活動現金流量

借貸所得款項	1,511,690	45,621
償還借貸	(394,502)	(70,000)
償還租賃負債	(12,482)	(12,853)
已付股息	(19,483)	—
已付利息	(43,590)	(38,384)

融資活動現金流入／(流出)淨額

1,041,633 (75,616)

現金及現金等價物的增加淨額	950,011	117,390
匯率變化對現金及現金等價物的影響	97	859
年初的現金及現金等價物	504,252	386,003

年終的現金及現金等價物

1,454,360 504,252

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

1. 公司資料

本公司於2006年1月4日於英屬維京群島(「**英屬維京群島**」)註冊成立。經過一系列重組後，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。本公司於2017年2月17日自願從新交所摘牌。

本集團為中國內地的新城鎮開發商，自2002年開始從事中華人民共和國(「**中國**」)新型城鎮化的投資運營及一級土地開發業務。自2014年起，本集團順應中國新城鎮化發展趨勢進一步優化了業務模式，以「投資+下游產品運營」的業務模式，通過固定收益類項目投資作為出發點，引進民生改善領域城鎮化品牌產品，同時以市場為導向，全力在大健康產業、戰略新興產業、資訊技術應用創新產業等新經濟領域拓展股權投資業務。

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

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股有限公司(「**國開國際控股**」)及上置控股訂立股份認購協議(「**認購協議**」)，據此，國開國際控股同意在認購協議所載條款及條件的規限下認購本公司5,347,921,071股新股份(「**認購事項**」)。該認購事項已於2014年第一季度交割完成。交割完成後，國開金融有限責任公司(「**國開金融**」)之全資附屬公司國開國際控股成為本公司之最大及控股股東。作為認購協議的附錄，本公司與上置控股訂立剝離主協議(「**剝離主協議**」)，處置與本集團在中國內地新城鎮項目規劃及發展的主要業務無關的指定資產及負債(「**剝離資產**」)。資產剝離已於2016年完成。

2021年6月11日，國開國際控股與無錫市交通產業集團有限公司(「**無錫交通集團**」)及無錫交通集團的全資附屬公司錫通國際(香港)控股有限公司(「**錫通國際**」)簽署了關於本公司約29.99%已發行股份之股份轉讓協議(「**股份轉讓協議**」)，據此，國開國際控股同意向錫通國際協議轉讓其所持本公司2,917,000,000股股份，佔本公司已發行股份數量的約29.99%(「**股份轉讓**」)。於2021年9月28日，股份轉讓完成後，錫通國際持有本公司2,917,000,000股股份(約佔本公司已發行股份數目的29.99%)，為第一大股東；國開國際控股持有本公司2,430,921,071股股份(約佔本公司已發行股份數目的24.99%)，為第二大股東。

2. 編製準則

本集團的合併財務報表已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及香港公司條例的披露規定編製而成。

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

(a) 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2023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。當本集團對參與被投資公司業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，本集團於下列情況下對被投資公司擁有控制權，當且僅當本集團：

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

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

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

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

附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。

即使導致非控股權益出現負值，損益及其他綜合收益（「其他綜合收益」）各組成部分歸屬於母公司／本公司股權持有人及非控股股東。必要時，需對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策保持一致。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時全額抵銷。

附屬公司之擁有權權益變動（不涉及失去控制權）按權益交易方式入賬。

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

(b) 營運週期

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超逾十二個月。根據國際財務報告準則，本集團的流動資產包括將在正常營運週期部分內出售、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

新訂及經修訂準則及詮釋

本集團首次應用若干準則及修訂，該等修訂於2023年1月1日或之後年度期間生效（除另有註明外）。本集團並未提早採納任何其他已頒發但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

國際財務報告準則第17號保險合同

國際財務報告準則第17號**保險合同**是一項全面的保險合同新會計準則，涵蓋確認和計量、列報和披露。國際財務報告準則第17號取代國際財務報告準則第4號**保險合同**。國際財務報告準則第17號適用於所有類型的保險合同（即人壽、非人壽、直接保險和再保險），無論發行這些契約的實體類型如何，也適用於具有自由參與特徵的某些擔保和金融工具；將適用一些範圍例外。國際財務報告準則第17號的總體目標是為保險合同提供一個更有用、更一致的全面會計模型，涵蓋所有相關會計方面。國際財務報告準則第17號以一般模式為基礎，輔以：

- 對具有直接參與特徵的契約進行特定調整（可變費用法）
- 主要針對短期契約的簡化方法（保費分配方法）

由於本集團未簽訂任何保險合同，本準則不適用於本集團。

會計估計的定義 — 國際會計準則第8號(修訂本)

國際會計準則第8號(修訂本)澄清了會計估計變更、會計政策變更和差錯更正之間的區別。它們還闡明了實體如何使用計量技術及輸入數據來製定會計估計。本集團已將有關修訂本前瞻應用於自2023年1月1日或之後發生的會計政策變更和會計估計變更。由於本集團確定會計估計的政策與修訂一致，該等修訂對本集團的合併財務報表並無造成任何影響。

會計政策的披露 — 國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務說明第2號(修訂本)

國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務說明第2號(修訂本)作出實質性判斷提供了指導和示例，幫助實體將實質性判斷應用於會計政策披露。該修訂本旨在幫助實體提供更有用的會計政策披露，將實體披露其「重要」會計政策的要求改為披露其「重大」會計政策，並新增關於實體如何在做出會計政策披露決策時應用重要性概念的指導。該等修訂對本集團合併財務報表並無造成任何影響。

與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅款 — 國際會計準則第12號(修訂本)

國際會計準則第12號(修訂本)所得稅縮小了初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生同等應納稅和可抵扣暫時性差異的交易，如租賃和退租負債。因此，實體需要為這些交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應納稅溢利)和遞延稅項負債。截至2022年1月1日，本集團已對與租賃相關的暫時性差異進行了修訂，任何累積效應均視為對該日留存溢利或其他權益組成部分餘額的調整。此外，本集團已將修訂前瞻性地適用於2022年1月1日或之後發生的租賃以外的交易(如有)。

在首次應用這些修訂之前，本集團應用了初始確認例外情況，不就租賃相關交易的暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。在首次應用這些修訂後，本集團確認(i)與租賃負債相關的所有可抵扣暫時性差異的遞延稅項資產(前提是有足夠的應納稅溢利)，以及(ii)與就截至2022年1月1日與使用權資產相關的所有應納稅暫時性差異的遞延稅項負債，其累積效應確認為對當日留存溢利和非控股權益餘額的調整。對財務報表的量化影響總結如下。

對合併財務狀況表的影響：

	新增／(減少)		
	2023年 12月31日	2022年 12月31日	2022年 1月1日
負債			
遞延稅項負債(註)	<u>982</u>	<u>986</u>	<u>1,002</u>
非流動負債總額	<u>982</u>	<u>986</u>	<u>1,002</u>
負債總額	<u><u>982</u></u>	<u><u>986</u></u>	<u><u>1,002</u></u>
淨資產	<u><u>(982)</u></u>	<u><u>(986)</u></u>	<u><u>(1,002)</u></u>
權益			
累計虧損	<u>(982)</u>	<u>(986)</u>	<u>(1,002)</u>
母公司權益擁有人	<u>(982)</u>	<u>(986)</u>	<u>(1,002)</u>
權益總額	<u><u>(982)</u></u>	<u><u>(986)</u></u>	<u><u>(1,002)</u></u>

註：出於列報目的，同一附屬公司的租賃合同產生的遞延稅項資產和遞延稅項負債已在財務狀況表中抵銷。

對合併損益及其他綜合收益表的影響：

	新增／(減少)	
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
所得稅	(4)	(16)
年內溢利	<u>4</u>	<u>16</u>
以下人士應佔溢利：		
母公司權益擁有人	<u>4</u>	<u>16</u>
以下人士應佔綜合溢利總額：		
母公司權益擁有人	<u>4</u>	<u>16</u>

對國際會計準則第12號的修訂對截至2023年和2022年12月31日止年度歸屬於母公司普通股持有人的每股基本及攤薄溢利、其他綜合收益以及合併現金流量表沒有任何實質性影響。

國際稅收改革 — 支柱二示範規則 — 國際會計準則第12號 (修訂本)

國際會計準則第12號 (修訂本) 是根據經濟合作與發展組織的稅基侵蝕和利潤轉移支柱二規則提出的，包括：

- 承認和披露因支柱二示範規則的管轄實施而產生的遞延稅項的強制性臨時例外情況；及
- 對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表的用戶更好地瞭解實體因該立法而產生的支柱二所得稅的風險敞口，特別是在其生效日期之前。

強制性臨時例外情況 — 其使用情況需要披露 — 立即適用。其餘披露要求適用於自2023年1月1日或之後開始的年度報告期，但不適用於截至2023年12月31日或之前的任何中期報告期。

由於本集團不屬於支柱二示範規則的範圍，因此修訂對本集團沒有影響。

4. 經營分部資料

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

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

管理層單獨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現行市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

按經營分部的分析如下：

人民幣千元	截至2023年12月31日止年度					
	土地開發	城鎮化發展	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
分部業績						
對外銷售額	13,374	179,361	144,747	—	—	337,482
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	<u>13,374</u>	<u>179,361</u>	<u>144,747</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>337,482</u>
業績						
折舊	(1,018)	(11,446)	(194)	(383)	—	(13,041)
分佔合營公司及聯營公司的 (虧損)/溢利	(8,436)	—	(4,775)	860	—	(12,351)
投資物業公允價值變動收益 以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具之 公允價值收益/(虧損)	—	24,984	—	(851)	—	24,133
分部(虧損)/溢利	<u>(5,430)</u>	<u>142,934</u>	<u>102,927</u>	<u>51,844</u>	<u>(91,192)¹</u>	<u>201,083</u>
分部資產	<u>931,699</u>	<u>4,827,304</u>	<u>1,552,831</u>	<u>567,531</u>	<u>—</u>	<u>7,879,365</u>
分部負債	<u>562,677</u>	<u>41,771</u>	<u>77,640</u>	<u>22,560</u>	<u>2,504,593²</u>	<u>3,209,241</u>
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司的投資	<u>75,580</u>	<u>—</u>	<u>150,019</u>	<u>172,921</u>	<u>—</u>	<u>398,520</u>
資本性開支 ³	<u>6</u>	<u>452</u>	<u>(1,456)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(998)</u>
利息收入	<u>1</u>	<u>198,434</u>	<u>104</u>	<u>8,472</u>	<u>—</u>	<u>207,011</u>

¹ 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣9,119.2萬元的財務成本。

² 分部內的負債並不包括人民幣4,068.7萬元的當期所得稅負債、人民幣231,864.9萬元的計息借貸及人民幣14,525.7萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

³ 資本性開支為人民幣45.8萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣145.6萬元的投資物業成本調整。

人民幣千元

截至2022年12月31日止年度

	土地開發	城鎮化發展	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
分部業績						
對外銷售額	2,680	150,084	152,265	—	—	305,029
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	<u>2,680</u>	<u>150,084</u>	<u>152,265</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>305,029</u>
業績						
折舊	(1,110)	(12,080)	(222)	(571)	—	(13,983)
分佔合營公司及聯營公司的 (虧損)/溢利	(14,229)	—	2,807	2,130	—	(9,292)
投資物業公允價值變動收益 以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具之 公允價值收益/(虧損)	—	15,949	—	(3,727)	—	12,222
分部(虧損)/溢利	<u>(144,370)</u>	<u>151,982</u>	<u>119,494</u>	<u>(26,003)</u>	<u>(44,615)¹</u>	<u>56,488</u>
分部資產	<u>1,015,661</u>	<u>3,401,437</u>	<u>1,729,137</u>	<u>436,605</u>	<u>712²</u>	<u>6,583,552</u>
分部負債(重述)	<u>581,561</u>	<u>17,545</u>	<u>86,211</u>	<u>73,564</u>	<u>1,288,734³</u>	<u>2,047,615</u>
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司的投資	<u>84,015</u>	<u>—</u>	<u>154,795</u>	<u>169,413</u>	<u>—</u>	<u>408,223</u>
資本性開支 ⁴	<u>—</u>	<u>359</u>	<u>(2,106)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,747)</u>
利息收入	<u>1</u>	<u>153,445</u>	<u>198</u>	<u>314</u>	<u>—</u>	<u>153,958</u>

¹ 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣4,461.5萬元的財務成本。

² 分部內的資產並不包括人民幣71.2萬元的遞延稅項資產，因為這項資產以集團形式管理。

³ 分部內的負債並不包括人民幣4,007.2萬元的當期所得稅負債、人民幣112,014.7萬元的計息借貸及人民幣12,851.5萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

⁴ 資本性開支為人民幣35.9萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣210.6萬元的投資物業成本調整。

5. 收入

人民幣千元	附註	2023年	2022年
土地開發	(a)	13,374	2,680
物業管理費	(a)	<u>34,632</u>	<u>35,189</u>
與客戶簽訂的合同收入	(a)	<u>48,006</u>	<u>37,869</u>
租金收入		110,115	117,076
以攤餘成本計量的債務工具之利息	(b)	174,806	143,120
其他	(c)	<u>4,555</u>	<u>6,964</u>
其他來源收入		<u>289,476</u>	<u>267,160</u>
收入總額		<u><u>337,482</u></u>	<u><u>305,029</u></u>

(a) 與客戶簽訂的合同收入

收入分解資料

本集團從與客戶簽訂的合同收入分解呈列如下：

	截至2023年12月31日止年度		
	土地開發	物業管理	合計
分部			
商品或服務類型			
土地開發	13,374	—	13,374
物業管理費	<u>—</u>	<u>34,632</u>	<u>34,632</u>
與客戶簽訂的合同收入總額	<u><u>13,374</u></u>	<u><u>34,632</u></u>	<u><u>48,006</u></u>
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	<u><u>13,374</u></u>	<u><u>34,632</u></u>	<u><u>48,006</u></u>

	截至2022年12月31日止年度		
	土地開發	物業管理	合計
分部			
商品或服務類型			
土地開發	2,680	—	2,680
物業管理費	—	35,189	35,189
	<u>2,680</u>	<u>35,189</u>	<u>37,869</u>
與客戶簽訂的合同收入總額	<u>2,680</u>	<u>35,189</u>	<u>37,869</u>
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	2,680	35,189	37,869
	<u>2,680</u>	<u>35,189</u>	<u>37,869</u>

本集團與客戶簽訂合同的收入總額全部來自中國內地。

土地開發

上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店」)獲授權利於羅店新鎮西區進行有關公共配套設施(由地方政府擁有)的建築及預備工程。

就2023年完成履約責任的公共配套設施建設確認收入人民幣1,337.4萬元(2022年：人民幣268.0萬元)，其中人民幣1,337.4萬元(2022年：人民幣268.0萬元)已從合同負債扣除。

物業管理服務

提供物業管理服務期間履約義務獲完成，且提供服務前一般要求提供短期預收款項。物業管理服務合約按時間計費。2023年初納入合同負債的於本年度期間確認的收入金額為人民幣592.7萬元(2022年：人民幣283.9萬元)。

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

(b) 以攤餘成本計量的債務工具利息詳情呈列如下：

人民幣千元	2023年	2022年
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	25,927	27,510
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	21,382	24,388
揚州市江都人民醫院異地重建項目	18,860	18,858
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	17,414	12,795
揚中市長旺作業區物流園建設項目	15,484	23,968
無錫高新區產業園項目	14,544	—
無錫梁溪區食品科創中心項目	11,590	—
揚州邗江園區基礎設施配套項目	10,063	—
無錫國金商業保理固定收益項目	7,293	—
宿遷洋河生物科技產業園區項目	6,635	10,132
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	6,402	—
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	5,881	—
鹽城射陽睿陽科技固收項目	4,488	4,618
溧陽高新區產業基地提質升級一期項目	2,381	—
連雲港連島文旅項目	3	14,316
其他項目	6,459	6,535
	<u>174,806</u>	<u>143,120</u>

(c) 其他詳情如下：

	2023年	2022年
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥) (「城鎮化發展基金」)	<u>4,555</u>	<u>6,964</u>

6. 其他收入

人民幣千元	2023年	2022年
銀行存款利息收入	27,650	3,874
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之公允價值 收益淨額	24,133	12,222
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	20,306	47,318
投資物業公允價值變動收益	1,456	12,319
外匯收益淨額	—	6,242
其他	16,362	18,664
	<u>89,907</u>	<u>100,639</u>

7. 其他開支

人民幣千元	2023年	2022年
銀行手續費	1,548	48
外匯虧損淨額	12,209	—
出售物業、廠房及設備損失	19	4
待售土地開發減值	—	109,434
其他	1,707	733
	<u>15,483</u>	<u>110,219</u>

8. 按性質分類的開支

人民幣千元	2023年	2022年
土地開發成本	4,031	8,644
物業、廠房及設備折舊	1,175	1,439
使用權資產折舊	11,866	12,544
審計費及非審計費	4,056	3,419
審計費		
— 本公司核數師	2,500	2,200
— 其他核數師	688	301
非審計費		
— 本公司核數師	600	750
— 其他核數師	268	168
僱員福利	53,839	56,753
能源費用	13,104	12,543
廣告費用	714	878
租賃費用	1,390	1,577
物業管理服務開支	25,555	23,610
中介及專業服務費用	3,307	5,350
其他	32,797	33,183
	<u>151,834</u>	<u>159,940</u>
營業成本、銷售及管理費用總額	<u>151,834</u>	<u>159,940</u>

9. 財務成本

人民幣千元	2023年	2022年
借貸利息	90,406	44,229
租賃負債利息	786	386
	<u>91,192</u>	<u>44,615</u>

截止2023年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化(2022年：無)。

10. 所得稅及遞延稅項

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

本公司為於英屬維京群島註冊成立的稅務豁免公司。

香港利得稅已就本年度在香港產生的預計應課稅溢利按16.5%(2022年：16.5%)的稅率繳納。

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

中國內地預扣稅

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

根據中國企業所得稅法，倘本集團的成員不是中國管轄內的稅務居民，在中國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中確認為所得稅費用。

所得稅的主要部分為：

人民幣千元	2023年	2022年 重述
所得稅費用／(抵免)：		
當期所得稅	22,420	14,969
遞延稅項	17,454	34,077
預扣稅	9,953	(28)
	<u>49,827</u>	<u>49,018</u>
損益賬內呈報之所得稅費用	<u>49,827</u>	<u>49,018</u>

本年度所得稅費用／(抵免)及會計溢利／(虧損)乘以本集團適用所得稅稅率的積之間的對賬如下：

截至2023年12月31日止年度

人民幣千元	香港及英屬維京群島		中國內地		總計	
除稅前溢利	<u>86,597</u>		<u>114,486</u>		<u>201,083</u>	
按法定稅率計算的稅項	21,649	25.0%	28,622	25.0%	50,271	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	(9,241)	(10.7%)	—	—	(9,241)	(4.6%)
不徵稅收入	(17,940)	(20.7%)	(378)	(0.3%)	(18,318)	(9.1%)
合營公司及聯營公司應佔損益	(142)	(0.2%)	3,303	2.9%	3,161	1.6%
就稅項用途不可扣減的支出	7,080	8.2%	242	0.2%	7,322	3.6%
以前期間當期稅項的調整	—	—	(1,189)	(1.0%)	(1,189)	(0.6%)
利用／調整以前年度未確認稅項虧損	—	—	(4,779)	(4.2%)	(4,779)	(2.4%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	—	7,108	6.2%	7,108	3.6%
預扣稅的影響*	<u>15,492</u>	<u>17.9%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,492</u>	<u>7.7%</u>
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	<u><u>16,898</u></u>	<u><u>19.5%</u></u>	<u><u>32,929</u></u>	<u><u>28.8%</u></u>	<u><u>49,827</u></u>	<u><u>24.8%</u></u>

截至2022年12月31日止年度(重述)

人民幣千元	香港及英屬維京群島		中國內地		總計	
除稅前溢利	<u>80,295</u>		<u>(23,807)</u>		<u>56,488</u>	
按法定稅率計算的稅項	20,074	25.0%	(5,952)	25.0%	14,122	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	(2,126)	(2.7%)	(4)	—	(2,130)	(3.8%)
不徵稅收入	(17,784)	(22.1%)	(5,960)	25.0%	(23,744)	(42.0%)
合營公司及聯營公司應佔損益	(351)	(0.4%)	2,855	(12.0%)	2,504	4.4%
就稅項用途不可扣減的支出	4,283	5.3%	123	(0.5%)	4,406	7.8%
以前期間當期稅項的調整	—	—	99	(0.4%)	99	0.2%
利用／調整以前年度未確認稅項虧損	—	—	(1,975)	8.3%	(1,975)	(3.5%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	—	49,011	(205.9%)	49,011	86.8%
預扣稅的影響*	<u>6,725</u>	<u>8.4%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,725</u>	<u>11.9%</u>
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	<u>10,821</u>	<u>13.5%</u>	<u>38,197</u>	<u>(160.5%)</u>	<u>49,018</u>	<u>86.8%</u>

* 2023年香港及英屬維京群島公司從中國內地獲得的利息及股息收入為人民幣8,957.6萬元(2022年：人民幣6,553.8萬元)，扣除預扣稅人民幣995.3萬元(2022年：人民幣649.7萬元)。

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，且遞延稅項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。

遞延所得稅有關下列各項：

人民幣千元	合併財務狀況表		合併損益表	
	2023年	2022年 重述	2023年	2022年 重述
遞延稅項資產／(負債)				
投資物業公允價值變動及折舊	(81,553)	(75,512)	(6,041)	(9,054)
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	(8,470)	(5,179)	(3,291)	(1,445)
預提費用	121	93	28	(1,849)
計提利息的應納稅暫時性差異	(21,987)	(20,364)	(1,623)	(2,862)
預期信用損失（「預期信用損失」）撥備	1,057	2,049	(992)	(819)
使用權資產	5,611	1,043	4,568	(1,715)
租賃負債	(6,593)	(2,029)	(4,564)	1,731
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	(33,443)	(27,904)	(5,539)	(6,753)
可用以抵扣未來應納稅所得額的虧損	—	—	—	(11,311)
遞延稅項負債淨額	(145,257)	(127,803)		
遞延所得稅扣除			(17,454)	(34,077)
遞延稅項變動：				
			2023年	2022年 重述
於1月1日			(127,803)	(93,726)
損益內確認的遞延所得稅			(17,454)	(34,077)
於12月31日			(145,257)	(127,803)
遞延稅項資產			—	712
遞延稅項負債			(145,257)	(128,515)

於2023年12月31日，未確認可抵扣暫時性差異人民幣22,808.6萬元(2022年：人民幣21,164.8萬元)及未確認累計稅項虧損人民幣13,449.7萬元(2022年：人民幣18,342.8萬元)乃主要源自該等年度產生虧損的附屬公司。計入未確認的稅項虧損13,449.7萬元(2022年：人民幣18,342.8萬元)將在一至五年內到期。本集團估計該無可動用該等稅項虧損及可抵扣暫時性差異的應課稅收入，於不久將來亦無其他稅收計劃機會或可收回性的其他證據。

11. 股息

董事會建議派發截至2023年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0034港元(2022年：無)。本年度擬派末期股息須本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

董事會建議派發截至2023年中期股息每股普通股0.0022港元(2022年：無)。本公司已支付2,128.3萬港元的股息。

12. 每股溢利

以母公司普通股權持有人應佔溢利及年內發行的9,726,246,417股普通股(2022年：9,726,246,417股)的加權平均數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溢利所用的溢利及股份數據：

人民幣千元	2023年	2022年 重述
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>140,858</u>	<u>2,718</u>
用於計算每股基本及攤薄溢利的普通股加權平均數目	<u>9,726,246,417</u>	<u>9,726,246,417</u>
每股基本和攤薄溢利(人民幣)	<u>0.0145</u>	<u>0.0003</u>

本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度並無潛在的已發行攤薄普通股。

13. 以攤餘成本計量的債務工具

人民幣千元	2023年	2022年
與下列項目有關的債務工具投資：		
無錫高新區產業園項目	500,000	—
揚州邗江園區基礎設施配套項目	500,000	—
溧陽高新區產業基地提質升級一期項目	500,000	—
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
無錫梁溪區食品科創中心項目	351,000	—
揚州市江都人民醫院異地重建項目	268,213	253,379
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	200,000	—
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	200,000	200,000
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	150,000	—
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	—	327,608
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	—	300,000
揚中市長旺作業區物流園建設項目	—	251,000
宿遷洋河生物科技產業園區項目	—	107,000
鹽城射陽睿陽科技固收項目	—	100,000
其他項目	90,000	90,000
	3,159,213	2,028,987
應計利息	40,893	29,826
	3,200,106	2,058,813
減：預期信用損失撥備	(408,001)	(396,588)
	2,792,105	1,662,225
未來12個月到期分類為流動資產的金額	1,849,131	947,053
分類為非流動資產的金額	942,974	715,172

於2023年12月31日，本集團以攤餘成本計量的債務工具稅前固定收益年利率介乎5.88%至10.00%（2022年：5.88%至15.00%）。

截至2023年及2022年12月31日止年度預期信用損失撥備的變動情況如下：

人民幣千元	2023年	2022年
年初	396,588	400,710
於損益中確認的信用損失／(信用損失轉回)	11,413	(4,122)
年末	408,001	396,588

以攤餘成本計量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	整個存續期內預期信用損失		合計
	預期信用損失 第1階段	第2階段	第3階段	
於2023年1月1日的賬面總值	1,658,813	—	400,000	2,058,813
新增債務工具	2,601,000	—	—	2,601,000
撥回	(1,536,426)	—	—	(1,536,426)
應計利息	40,893	—	—	40,893
外匯折算	35,826	—	—	35,826
於2023年12月31日	2,800,106	—	400,000	3,200,106
	於12個月	整個存續期內預期信用損失		合計
	預期信用損失 第1階段	第2階段	第3階段	
於2022年1月1日的賬面總值	1,591,000	—	406,000	1,997,000
新增債務工具	300,000	—	—	300,000
撥回	(277,863)	—	(6,000)	(283,863)
應計利息	29,826	—	—	29,826
外匯折算	15,850	—	—	15,850
於2022年12月31日	1,658,813	—	400,000	2,058,813

對於以攤餘成本計量的債務工具，本集團採納一般方法計算預期信用損失。對於自首次確認以來未有信用風險顯著增加的信用風險敞口，須就未來12個月內的預期信用損失作出估算，否則須就敞口的剩餘期間內的預期信用損失作出估算。

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

	於12個月	整個存續期內		合計
	預期信用損失 第1階段	第2階段	預期信用損失 第3階段	
於2023年1月1日的預期信用				
損失撥備	16,588	—	380,000	396,588
撥備及重新計量	26,304	—	—	26,304
轉回	(14,891)	—	—	(14,891)
	<u>28,001</u>	<u>—</u>	<u>380,000</u>	<u>408,001</u>
於2023年12月31日				
	<u>28,001</u>	<u>—</u>	<u>380,000</u>	<u>408,001</u>
	於12個月	整個存續期內		合計
	預期信用損失 第1階段	第2階段	預期信用損失 第3階段	
於2022年1月1日的預期信用				
損失撥備	15,910	—	384,800	400,710
撥備及重新計量	3,256	—	—	3,256
轉回	(2,578)	—	(4,800)	(7,378)
	<u>16,588</u>	<u>—</u>	<u>380,000</u>	<u>396,588</u>
於2022年12月31日				
	<u>16,588</u>	<u>—</u>	<u>380,000</u>	<u>396,588</u>

14. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

人民幣千元	附註	2023年	2022年
基金	(a)	—	2,757
理財產品	(b)	17,508	890,691
權益工具	(c)	216,545	162,438
衍生工具	(d)	1,668	2,195
		<u>235,721</u>	<u>1,058,081</u>
流動部分		<u>19,176</u>	<u>895,643</u>
非流動部分		<u>216,545</u>	<u>162,438</u>

附註：

- (a) 2022年，城鎮化發展基金所投項目之一出現違約，觸發了回撥條款。作為劣後級份額持有人，北京新成開元資產管理有限公司（「新成開元」）根據劣後級份額的比例提供人民幣1,309.7萬元的資金支持。2023年收回標的投資，收到城鎮化發展基金投資人民幣1,534.7萬元。
- (b) 於2023年，本集團主要購買招商銀行（「招商銀行」）及平安銀行（「平安銀行」）發行的理財產品，作為短期現金管理的一部分。它們被強制歸類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，因為它們的合同現金流量不僅僅是本金和利息的支付。

(c) 股權投資清單及公允價值如下：

	2023年	2022年
江蘇紅土軟件創業投資有限公司(「江蘇紅軟」)	52,877	55,894
星納鶴國際有限公司(「星納鶴」)	51,197	42,132
文遠知行	43,872	44,412
深圳市中科微光醫療設備科技有限公司(「中科微光」)	11,638	10,000
深圳硅基仿生科技股份有限公司(「硅基仿生」)	10,143	10,000
共青城旭輝冠鼎投資管理合夥企業(有限合夥) (「共青城旭輝冠鼎」)	21,818	—
宜興增氧新展股權投資合夥企業(有限合夥)(「宜興新展」)	25,000	—
	<u>216,545</u>	<u>162,438</u>

(d) 截止2023年12月31日，中國新城鎮控股有限公司(「中國新城鎮控股」)持有與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(「建亞」)的貨幣互換合約。貨幣互換的名義金額為3,400萬歐元。該等合約並非對沖工具，但旨在降低投資和外幣借款的外幣匯兌風險水平。

15. 投資物業

人民幣千元	2023年	2022年
年初	1,485,700	1,475,487
隨後開支及成本調整	(1,456)	(2,106)
公允價值增加收益	<u>1,456</u>	<u>12,319</u>
年末	<u>1,485,700</u>	<u>1,485,700</u>

16. 物業、廠房及設備

人民幣千元	樓宇	傢具、 裝修及設備	汽車	總計
原值				
於2022年1月1日	19,369	10,223	4,762	34,354
添置	96	263	—	359
出售	—	(65)	—	(65)
於2022年12月31日	19,465	10,421	4,762	34,648
添置	—	458	—	458
出售	—	(337)	—	(337)
於2023年12月31日	19,465	10,542	4,762	34,769
累計折舊				
於2022年1月1日	10,045	9,382	4,668	24,095
年內撥備	877	494	68	1,439
出售	—	(61)	—	(61)
於2022年12月31日	10,922	9,815	4,736	25,473
年內撥備	852	303	20	1,175
出售	—	(318)	—	(318)
於2023年12月31日	11,774	9,800	4,756	26,330
賬面淨值				
於2022年1月1日	9,324	841	94	10,259
於2022年12月31日	8,543	606	26	9,175
於2023年12月31日	7,691	742	6	8,439

17. 使用權資產

人民幣千元	樓宇	汽車	土地	總計
於2022年1月1日	16,219	—	1,766	17,985
添置	5,583	657	—	6,240
折舊費用	(12,221)	(166)	(157)	(12,544)
於2022年12月31日	9,581	491	1,609	11,681
添置	29,572	—	—	29,572
折舊費用	(11,487)	(222)	(157)	(11,866)
於2023年12月31日	27,666	269	1,452	29,387

18. 待售土地開發

人民幣千元	2023年	2022年
中國內地 — 瀋陽李相新城現代農業有限公司(「瀋陽李相」)	<u>780,537</u>	<u>779,714</u>

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

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。

待售土地開發按可變現淨值入賬造成減值支出

2022年，董事會決定處置瀋陽李相的全部股權。截至2022年12月31日，處置尚未完成，董事會評估，由於買方的財務狀況，買方可能無法在短期內履行其根據協議條款購買瀋陽李相全部股權的義務。儘管公司將繼續敦促買方履行其購買瀋陽李相股權的義務並尋找其他買方，但由於瀋陽土地開發的特點、不利的經濟環境和房地產市場以及當地政府的財政狀況，董事會預計會發生減值。

由於上述原因，董事會評估了待售土地開發的可變現淨值，並確定截至2022年12月31日止年度確認人民幣1.09億元的減值損失。截至2023年12月31日，董事會重新評估了待售土地開發的可變現淨值，沒有進行額外減值或減值轉回。

19. 其他應收款項

人民幣千元	附註	2023年	2022年
應收無錫項目餘額		20,977	20,977
應收上置控股(本公司當時之母公司)之款項	(i)	89,896	140,146
應收已處置實體餘額		24,384	24,384
應收合營公司之款項	(ii)	495,600	485,848
應收聯營公司之款項		1,395	3,353
其他		78,912	56,397
		<u>711,164</u>	<u>731,105</u>
減：預期信用損失撥備		<u>(70,327)</u>	<u>(126,235)</u>
其他應收款項淨額		<u>640,837</u>	<u>604,870</u>

本集團已根據其歷史信用損失經驗評估預期信用損失，並根據對債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。第1階段的損失率估計為1% (2022年：1%)，而第3階段的損失率估計為100% (2022年：介乎40%至100%)。其他應收款的減值撥備變動情況如下：

	2023年	2022年
年初	126,235	111,685
於損益中確認的(信用損失轉回)/信用損失	<u>(55,908)</u>	<u>14,550</u>
年末	<u><u>70,327</u></u>	<u><u>126,235</u></u>

附註：

- (i) 於本集團與上置控股作出一系列結算後，於2017年就剝離資產應收上置控股的餘額。於2023年12月31日，應收上置控股的餘額人民幣8,989.6萬元(2022年：人民幣14,014.6萬元)以上置控股持有本公司股份及相關權利作抵押，未償還餘額超過質押品價值的部分已悉數減值。於2023年，由於應收上置控股的餘額減少，導致預期信用損失轉回人民幣5,620.1萬元。
- (ii) 應收合營公司餘額主要為向南京國發置業有限公司及北京國萬置業有限公司(「國萬置業」)的股東借款，用於促進合營公司日常運營，以上均為無抵押、無息借款，需按要求償還。

20. 應收賬款

人民幣千元	2023年	2022年
待售土地開發產生的應收款項	47,218	47,218
其他	<u>14,681</u>	<u>17,353</u>
	61,899	64,571
減：預期信用損失撥備	<u>(18,986)</u>	<u>(19,045)</u>
應收賬款淨額	<u><u>42,913</u></u>	<u><u>45,526</u></u>

以上餘額為無抵押及免息。於各報告期末的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2023年，無應收賬款被核銷(2022年：無)。

對於應收賬款，本集團採用簡化的方法來計算預期信用損失。因此，本集團未追蹤信用風險的變化，而是在每個報告日期，根據整個存續期內的預期信用損失的金額確認損失撥備。本集團已根據其歷史信用損失經驗評估預期信用損失，並根據對債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。損失率估計介乎1%至100%之間(2022年：1%至100%)。應收賬款的減值撥備變動情況如下：

人民幣千元	2023年	2022年
年初	19,045	4,359
於損益中確認的(信用損失轉回)/信用損失	(59)	14,686
年末	18,986	19,045

根據發票日期應收賬款賬面值的賬齡分析如下：

	2023年	2022年
6個月內	10,999	13,631
6個月至1年	—	—
1年至2年	19	—
2年至3年	—	—
3年以上	31,895	31,895
	42,913	45,526

21. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2023年	2022年
銀行現金	1,454,360	504,252

銀行現金按照銀行日存款利率的浮動利率計息。

本集團銀行現金按下列貨幣計值：

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2023年	2022年
人民幣	1,451,240	490,953
港元	1,210	4,821
歐元	1,242	4,656
美元	668	3,822
	1,454,360	504,252

22. 計息借貸

計息借貸詳情如下：

流動計息借貸

人民幣千元	2023年	2022年
租賃負債	11,677	2,699
銀行借貸 — 有抵押	94,764	82,900
銀行借貸 — 無抵押	15,019	296,325
擔保債券	40,563	—
其他借款	137,272	—
	<u>299,295</u>	<u>381,924</u>

非流動計息借貸

人民幣千元	2023年	2022年
租賃負債	12,284	3,457
銀行借貸 — 有抵押	510,380	604,380
擔保債券	1,496,690	—
其他借款	—	130,386
	<u>2,019,354</u>	<u>738,223</u>
	<u>2,318,649</u>	<u>1,120,147</u>

計息借貸須按如下償還：

人民幣千元	2023年	2022年
6個月內	53,162	339,423
6個月至9個月	47,364	41,748
9個月至12個月	198,769	753
流動	<u>299,295</u>	<u>381,924</u>
1年至2年	116,354	227,843
2年至5年	1,795,620	310,000
5年以上	107,380	200,380
非流動	<u>2,019,354</u>	<u>738,223</u>
	<u>2,318,649</u>	<u>1,120,147</u>

本集團的計息借貸截至2023年12月31日止年度按介乎4.05%至7%的年利率計息(2022年：按EURIBOR + 1.95%, LIBOR + 1.95%、4.2%及4.44%的年利率計息)。

銀行借貸 — 有抵押

於2023年12月31日，人民幣60,514.4萬元(2022年：人民幣68,728萬元)銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2023年12月31日為人民幣14.86億元(2022年：人民幣14.86億元)。

擔保債券

於2023年4月20日，本公司全資附屬公司CNTD Success Company Limited (「Success」)完成了人民幣15億元的擔保債券的發行，該債券到期日為2026年4月27日。所得款項淨額(經扣除包銷佣金及部分其他費用)為人民幣14.96億元，將根據適用法律法規，用於項目建設及補充本公司營運資金。擔保債券票面利率3.98%，由無錫交通集團做出擔保。

23. 租賃負債

人民幣千元	2023年	2022年
於1月1日	6,156	12,138
新增租賃	29,501	6,485
利息	786	386
支付	(12,482)	(12,853)
年末	<u>23,961</u>	<u>6,156</u>
流動	11,677	2,699
非流動	12,284	3,457

24. 應付賬款

人民幣千元	2023年	2022年
應付待售土地開發款項	<u>110,450</u>	<u>108,525</u>

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2023年	2022年
1年內	8,432	1,505
1至2年	—	5,991
2年以上	<u>102,018</u>	<u>101,029</u>
	<u>110,450</u>	<u>108,525</u>

應付賬款為不計息。

25. 其他應付款項及應計款項

人民幣千元	2023年	2022年
薪酬及福利	11,725	12,249
其他應付稅項	23,045	14,893
應付關聯方款項	1,717	4,497
應付中介及專業服務費用	10,203	13,724
應付無錫項目之款項	—	42,250
應付股息	207	101
應付投資物業款項	7,805	14,486
押金	35,273	37,848
其他	76,894	87,938
	<u>166,869</u>	<u>227,986</u>

以上負債的條款及條件為：

- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 其他應付款項、應付稅項及應計款項為免息及一般於到期時或一年內清償。

26. 合同負債

人民幣千元	2023年	2022年
來自以下各項的合同負債：		
土地開發	377,014	390,388
物業管理	5,475	5,927
	<u>382,489</u>	<u>396,315</u>

截至2023年12月31日，來自待售土地開發的合同負債代表因履行土地開發服務的履約義務而已收或應收自土地部門或地方政府的金額。已收或應收金額為不可退回，除非本集團不能完成開發工程。由於預期其餘的開發工程會於正常營運週期內提供，故合同負債會被分類為流動負債。

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借貸、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(非可觀察輸入數據)

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2023年12月31日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

	估值日期	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)	2023年12月31日	235,721	—	70,373	165,348
投資物業(附註15)	2023年12月31日	1,485,700	—	—	1,485,700

截至2023年12月31日止年度，第一層與第二層公允價值計量之間並無轉撥，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

於2022年12月31日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

	估值日期	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)	2022年12月31日	1,058,081	—	937,775	120,306
投資物業(附註15)	2022年12月31日	1,485,700	—	—	1,485,700

於截至2022年12月31日止年度內，第一層與第二層公允價值計量之間並無轉撥。於截至2022年12月31日止年度內，星納鶴佔以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產自第三層轉出至第二層，其金額於2021年12月31日及於2022年12月31日分別為人民幣3,186.3萬元及人民幣4,213.2萬元。由於星納鶴投資的投資組合已於2022年上市，並有限售期，因此公允價值可通過重大的可觀察輸入數據衡量。

第二層內的資產及負債

得出第二層公允價值所採用的估值方法如下：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的第二層金融資產包括未上市基金、理財產品、衍生工具及權益工具。就未上市基金而言，公允價值乃使用人民幣5年以上貸款利率、人民幣無風險利率以及債券違約率等可觀察市場輸入數據而釐定。就理財產品而言，公允價值乃基於報告期末金融機構資產淨值的報價釐定。就衍生工具而言，公允價值乃使用遠期外匯匯率以及人民幣無風險匯率等可觀察市場輸入數據而釐定。就權益工具而言，公允價值通過使用可觀察輸入值的估值技術確定。

第三層內的資產及負債

於2023年及2022年12月31日，分類為公允價值層級第三層內所使用的公允價值計量的重大的非可觀察輸入數據列示如下：

	估值方法	重大的非可觀察輸入數據	2023年 12月31日	2022年 12月31日
辦公室	收益法	淨收益率	5.5%	5.5%
		估計租金(每平方米及每月)	83	83
		長期空置率	18%	18%
零售	收益法	淨收益率	5.5%	5.5%
		估計租金(每平方米及每月)	165	170
		長期空置率	25%	25%
車位	收益法	淨收益率	5.5%	5.5%
		估計租金(每平方米及每月)	390	400
		長期空置率	30%	30%
非上市股權投資	貼現現金流量法	貼現率	7.0%	7.0%
	市場估值法	缺乏市場流通性折讓	30%, 32%	30%

重大的非可觀察輸入數據對公允價值的敏感度分析：

辦公室、零售及車位公允價值計量所用的淨收益率越高，公允價值越低；

辦公室、零售及車位公允價值計量所用的估計租金越高，公允價值越高；

辦公室及零售公允價值計量所用的長期空置率越高，公允價值越低；

非上市股權投資公允價值計量所用的淨收益率越高，公允價值越低；

非上市股權投資公允價值計量所用的缺乏市場流通性折讓越高，公允價值越低。

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

	截至2023年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度
年初	120,306	79,313
於損益中確認的收益總額	5,099	23,000
轉至第二層	—	(31,863)
購置	42,721	49,856
處置	(2,778)	—
	<u>165,348</u>	<u>120,306</u>
年末	<u>165,348</u>	<u>120,306</u>

28. 或有負債

上海智源管理諮詢有限公司(「上海智源」)目前遭上海恒常商貿有限公司及上海元頤實業有限公司提起訴訟，聲稱有關對價及剝離資產支付款分別超額收取人民幣1,440萬元及人民幣100萬元。

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

29. 期後事項

截至2024年3月28日，於報告期後概無發生重大事件。

30. 比較金額

誠如財務報表附註3進一步說明，由於本年度採用新訂及經修訂國際財務報告準則，財務報表中的若干項目及結餘的會計處理及呈列已作修訂，以符合新規定。故此，已作出若干過往年度調整，且若干比較金額已經重新分類及重述以符合本年度的呈列方式及會計處理。

管理層討論及分析

a) 本集團於財政年度內的業務發展及於年終的財務狀況的公平審閱：

經營業績

收入

我們的經營業績主要包括土地開發、城鎮化開發和物業租賃。截至2023年12月31日止年度（「**2023年**」），本集團錄得收入人民幣3.37億元，較截至2022年12月31日止年度（「**2022年**」）增長11%。2023年土地開發收入錄得人民幣1,337.4萬元，較去年同期增長了399%，主要因為上海金羅店D1-3地塊幼稚園項目完成竣工結算，結轉的土地開發收入增加所致。城鎮化開發收入和其他收入合計增長了20%至人民幣1.79億元，主要因為城鎮化項目投資餘額較去年同期增加，對應錄得項目投資收入增加。2023年錄得投資物業相關收入人民幣1.45億元，包括物業租賃收入人民幣1.10億元、物業管理費收入人民幣0.35億元，基本於去年同期持平。

其他收入

於2023年錄得其他收入人民幣8,990.70萬元，較2022年同期下降了11%，主要歸因於銀行存款利息收入較2022年同期增加人民幣2,377.6萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之公允價值收益淨額較2022年同期增加人民幣1,191.1萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之投資收益較2022年同期減少人民幣2,701.2萬元，投資物業公允價值增值收益較2022年同期減少人民幣1,086.3萬元。此外，2023年外匯收益較2022年減少人民幣624.2萬元。

營業成本

於2023年錄得營業成本人民幣3,844.1萬元，主要包括土地開發成本人民幣403.1萬元及物業管理服務開支人民幣2,555.5萬元，營業成本較2022年同期減少11%，主要是由於2022年土地開發成本減少53%，主要歸因上海金羅店D1-3地塊幼稚園項目結轉土地開發成本，減少了人民幣461.3萬元；物業管理服務開支及其他物業運營成本增加8%，此乃資產運營管理服務費用增加所致。

銷售及管理費用

於2023年錄得銷售及管理費用人民幣1.13億元，較2022年同期減少3%，主要是由於僱員福利減少人民幣291.4萬元，中介及專業服務費用減少人民幣204.3萬元，審計費及非審計費增加人民幣63.7萬元。

其他開支

於2023年錄得其他開支人民幣1,548.3萬元，較2022年同期下降86%，主要為2022年新增瀋陽李相項目待售土地開發減值人民幣1.09億元，以及2023年確認匯兌虧損淨額人民幣1,220.9萬元。

金融資產減值轉回／(減值虧損)

於2023年錄得金融資產減值轉回人民幣4,455.4萬元，主要為上置控股應收款減值轉回人民幣5,620.1萬元。此外，債務工具計提減值虧損人民幣1,141.3萬元。2022年錄得金融資產減值虧損人民幣2,511.4萬元。

財務成本

於2023年錄得財務成本淨額總額人民幣9,119.2萬元，較2022年同期增加了人民幣4,657.7萬元，主要由於新增擔保債券利息開支人民幣4,154.8萬元。2022年及2023年無利息資本化。

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2023年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損為人民幣1,235.1萬元，其中分佔國萬置業虧損人民幣791.0萬元，分佔南京國英中西建設開發有限公司虧損人民幣477.5萬元，分佔開元教育基金LP溢利人民幣87.0萬元；其他合營公司及聯營公司大多數處於建設階段，尚未產生穩定的收入。

稅項

於2023年，本集團錄得所得稅費用人民幣4,982.7萬元，該等所得稅主要歸因於：i) 當期所得稅費用人民幣2,242.0萬元；ii) 遞延所得稅費用扣除人民幣1,745.4萬元；及iii) 預扣稅人民幣995.3萬元。

財務狀況

於合營公司的投資

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額減少人民幣1,321.1萬元，主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣1,321.1萬元所致。

於聯營公司的投資

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額增加人民幣350.8萬元，主要由於分佔聯營公司的溢利為人民幣86.0萬元，及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251.8萬元。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

2023年以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)錄得人民幣9.43億元，較2022年末的餘額增加人民幣2.28億元。該增加主要是由於(i)有人民幣2.51億元的債務工具到期收回，並轉回預期信用損失人民幣251萬元；(ii)人民幣2.68億元揚州市江都人民醫院異地重建項目、人民幣2.0億元湖北大冶先進製造標準廠房建設項目均從非流動資產轉為了流動資產；及(iii)新增無錫高新區產業園項目人民幣5.0億元、無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目人民幣2.0億元、江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目人民幣1.5億元。

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)

2023年12月31日的餘額為人民幣2.17億元，較2022年末的餘額增加人民幣5,410.7萬元，主要因為2023年新增共青城旭輝冠鼎項目投資人民幣1,772.1萬元，公允價值增加人民幣409.7萬元；新增宜興新展項目投資人民幣2,500.0萬元；星納鶴項目的公允價值增加人民幣906.5萬元。

使用權資產

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額增加了人民幣1,770.6萬元，主要是因為2023年增加了新增建築物的使用權資產人民幣2,957.2萬元，以及2023年使用權資產折舊人民幣1,186.6萬元所致。

其他應收款項

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額增加人民幣3,596.7萬元，主要是由於2023年對上置控股應收款項抵銷人民幣5,025.0萬元，應收其他款項中增加預繳利得稅人民幣2,192.7萬元；同時預期信用損失撥備轉回人民幣5,590.8萬元。

應收賬款

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額減少人民幣261.3萬元，主要是由於主要是由於武漢楚光產業新發展有限公司(「**武漢楚光**」)應收租金的收回所致。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

2023年12月31日的餘額為人民幣18.49億元，較2022年末的餘額增加人民幣9.02億元，這主要是因為有人民幣8.35億元的債務工具到期收回，並轉回預期信用損失人民幣835萬元；新增人民幣5億元揚州邗江園區基礎設施配套項目、新增人民幣5億元溧陽高新區產業基地提質升級一期項目、無錫梁溪區食品科創中心項目人民幣3.51億元；人民幣2.68億元揚州市江都人民醫院異地重建項目、人民幣2.0億元湖北大冶先進製造標準廠房建設項目均從非流動資產轉為了流動資產。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(流動資產)

2023年12月31日的餘額為人民幣1,917.6萬元，此乃本集團主要購買招商銀行及平安銀行發行的理財產品，較2022年末的餘額減少人民幣8.76億元，此乃因為於2023年贖回理財產品人民幣8.73億元，用於項目投資。

其他流動資產

2023年12月31日的餘額為人民幣723.4萬元，此主要為中國內地增值稅待抵扣稅額所致。

計息借貸

於2023年12月31日，較2022年末的餘額增加人民幣11.99億元，此乃主要由於Success完成了人民幣15億元的擔保債券的發行；武漢楚光提取招商銀行短期借款人民幣1,500萬元；同時歸還中國銀行借款人民幣8,200萬元，歸還招商銀行短期借款人民幣1,000萬元，中國新城鎮控股歸還建亞歐元3,400萬元貸款及建亞美元480萬元貸款；應付從湖州同創金泰匯眾企業管理合夥企業(有限合夥)取得的股東借款之其他借貸應計利息增加人民幣688.6萬元，新成開元續租辦公樓導致租賃負債增加人民幣1,780.5萬元。

擔保債券

有關擔保債券的詳情，請參閱附註22。

重大投資

本集團於2023年持有的重大投資如下：

	成本 (人民幣元)	2023年贖回 (人民幣元)	於2023年 12月31日的 公允價值 (人民幣元)	2023年 投資收入 (人民幣元)	於2023年 12月31日佔 資產總額的 百分比
2023年掛鈎匯率對公結構性存款月月存第3期(產品編號：2023101040927)－中國光大銀行股份有限公司無錫分行	<u>5,000萬元</u>	<u>5,000萬元</u>	<u>—</u>	<u>26.6萬元</u>	<u>—</u>

董事認為，合理有效地使用暫時閑置資金將提升本集團的資本收益，符合本集團的核心目標，確保資本安全及流動性，並滿足本集團日常營運及股息支付等資本需求。有關認購結構性存款產品的風險較低，而本集團在比較不同銀行的報價後，可從投資結構性存款產品中獲得相對較高的回報。

除上文披露者外，本集團於2023年並無任何重大投資。

應付賬款

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額增加人民幣192.5萬元，主要是由於上海金羅店計提D1-3地塊幼稚園項目工程款所致。

其他應付款項及應計款項

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額減少人民幣6,111.7萬元，主要是由於2023年應付無錫項目之款項減少人民幣4,225.0萬元所致。

合同負債

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額減少人民幣1,382.6萬元，主要是由於上海金羅店公司D1-3地塊幼稚園項目完成竣工結算，結轉合同負債人民幣1,337.4萬元。

現金及銀行結餘

整體而言，2023年現金及現金等價物較2022年末增加人民幣9.50億元，於2023年12月31日的結餘為人民幣14.54億元，主要歸因於2023年全年經營活動現金流出淨額人民幣0.20億元、投資活動現金流出淨額人民幣0.72億元及融資活動現金流入淨額人民幣10.42億元所致。

2023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16%，與2022年12月31日的12%相比有所增加，主要由於Success完成了人民幣15億元的擔保債券的發行所致。

其他

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除管理層討論及分析「財務狀況」一節及「自上一財務年度完結起所發生之影響本集團的重要事件詳情」一節中所披露者外，本集團於2023年並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

外匯風險

本集團承擔的外匯匯率變動風險主要與其外幣現金及銀行結餘、按攤餘成本計量的債務投資、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具及計息銀行借貸有關。本集團將繼續嚴密監察外匯風險，並於適時落實必要對沖安排以減輕任何重大外匯風險(如適用)。

庫務政策

本集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，故於2023年一直維持穩健的流動資金狀況。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金架構能不時滿足其資金需求。盈餘現金將進行恰當投資，以便能不時滿足針對本集團策略或方向的本集團現金需求。

資產抵押

於2023年，本集團抵押其投資物業以擔保銀行借貸。

或有負債

上海智源目前遭上海恒常商貿有限公司及上海元頤實業有限公司提起訴訟，聲稱有關剝離資產的對價及支付款分別超額收取人民幣1,440萬元及人民幣100萬元。

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

除上述披露者外，於2023年12月31日，本集團並無任何若干重大或有負債。

b) 自上一財務年度完結起所發生之影響本集團的重要事件詳情：

2023年，中國經濟面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定的雙重壓力。隨著國內經濟回升向好，供給需求穩步改善，轉型升級積極推進，就業物價總體穩定，中國繼續向全面建設社會主義現代化國家邁進；國外政治經濟環境持續複雜動盪。中國經濟在壓力下實現主要預期增長目標。2023年全國國內生產總值同比實際增長5.2%，達到生產總值126萬億元人民幣，人均國內生產總值達到89,358元人民幣，比上年實際增長5.4%，經濟總量與人均水準持續提高，中國經濟長期向好的基本趨勢沒有改變，支撐中國經濟高品質發展的要素條件逐步增多。

2023年集團加快業務結構調整與確立主營業務方向的步伐。在股東無錫交通集團和國開金融的支持下，堅持穩中求進的方針，加快推進業務轉型與提質增效，取得可喜的成績。集團依靠股東的資源，利用「地方國企+央企金融機構」混合所有制股權結構的優勢，拓展無錫等江蘇地區重點經濟區域的投資機會，為集團在業務轉型期鎖定新興產業投資方向提供良好的基礎，助力集團業務發展。集團通過佈局大健康產業、戰略新興產業、資訊技術應用創新等符合新經濟發展前景產業領域的投資機會，積累項目經驗，聚焦重點賽道，相繼完成半導體、新材料等行業少數股權項目投資。

2023年集團推進新增業務投資方向轉移及佈局優化，著力於盤活存量項目及資產，穩定存量項目平穩運營，有序化解低效存量資產。在宏觀經濟下行壓力的影響下，武漢光谷物業項目出租率持續穩定，全年寫字樓出租率保持在93%以上，商業店鋪出租率在82%以上。在固定收益類業務方面，集團佈局經濟發達地區，進行投資結構優化調整，將固定收益類業務轉移至江蘇等經濟發達區域。截至2023年底，固定收益類投資組合餘額為26.63億元人民幣，新增7個投資項目，累計投資金額26億元人民幣，稅前平均年化收益率約為7.06%。

同時，集團發揮股東協同優勢，深入研究不同融資策略，優化資金使用，實現境內外資金統籌管理。其中，本公司股東無錫交通集團提供擔保增信，集團克服諸多困難，成功完成規模15億元人民幣期限三年的人民幣自貿區債發行，票面利率3.98%，成為發行時點江蘇省境外上市人民幣自貿區債同年期最低的發行利率，為集團未來業務發展提供充足流動資金。

於2023年12月15日，新成開元及上海嘉通實業有限公司（均為本公司全資附屬公司）與無錫國晟資產管理有限公司（無錫通匯資本有限公司（「無錫通匯」）的全資附屬公司）及無錫通匯（無錫交通集團的全資附屬公司）訂立有限合夥協議，以共同成立無錫新晟投資合夥企業（有限合夥）（「合夥企業」）。根據上市規則第14章，成立合夥企業構成本公司之主要交易，並已於2024年3月22日舉行的本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關詳情，請參閱本公司(i)日期分別為2023年12月15日、2024年1月8日、2024年2月28日及2024年3月22日的公告；及(ii)日期為2024年3月6日的通函。

c) 本集團未來可能的業務發展：

展望2024年，集團將繼續在挑戰中穩健尋求投資機會，堅持業務轉型，配合國家方針政策，以市場為導向，全力在大健康產業、戰略新興產業、資訊技術應用創新產業等新經濟領域拓展股權投資業務，將繼續按照「主營明確→整合發展→價值提升」的路徑，實現「產業基金+併購」「併購整合+擴展」「併購+完善生態」的逐步升級，不斷整合提升公司整體價值。同時穩定運營優質資產，退出存量低效資產，穩步推進公司高品質發展，長久持續地為股東創造核心價值。

謝辭

董事會謹借此機會對本集團之戰略投資者和各位股東的信任和支持深表謝意，並對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工在充滿挑戰的一年間的團隊精神及忠誠服務表示由衷的感激。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2023年，本公司並無贖回其任何上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何有關證券。

企業管治

於2023年，本公司已遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第二部分所載企業管治守則所載全部原則及守則條文。

董事就董事進行證券交易守則的遵守情況

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券買賣的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的操守守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等確認已於2023年全年遵守標準守則所載的規定標準。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團有89名僱員(2022年：88名)。於2023年，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣5,384萬元(2022：人民幣5,675萬元)。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個別表現釐定，並會不時予以審閱。本集團亦提供其他員工福利(包括醫療保險)，並根據員工的表現及對本集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅。本集團亦為員工提供及安排在職培訓。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「**2024年股東週年大會**」)將於2024年6月21日(星期五)召開。2024年股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適時刊載於本公司網站(www.china-newtown.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

末期股息

董事會建議向於2024年7月18日(星期四)營業結束時名列本公司股東名冊(「**股東名冊**」)的股東派發本公司2023年末期股息每股普通股(「**股份**」)0.0034港元(2022年：無)。本年度擬派末期股息須股東於2024年股東週年大會上批准後，方可作實。本公司預計末期股息將於2024年8月16日(星期五)或之前派付予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

就**2024年股東週年大會**而言

本公司將於2024年6月18日(星期二)起至2024年6月21日(星期五)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席應屆2024年股東週年大會的資格。為符合資格出席2024年股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於2024年6月17日(星期一)下午四時三十分前，將所有已填妥的過戶表格連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓以辦理登記手續。

就擬派末期股息而言

本公司將於2024年7月16日(星期二)起至2024年7月18日(星期四)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續，以確定股東收取擬派末期股息的資格。為符合資格收取擬派的末期股息，非登記股東最遲須於2024年7月15日(星期一)下午四時三十分前，將所有已填妥的轉讓表格連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓以辦理登記手續。

審計委員會

董事會審計委員會(「審計委員會」)由三名獨立非執行董事陳頌國先生(委員會主席)、張浩先生及盧偉雄先生組成。

審計委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱風險管理、內部控制及申報事宜。本集團於2023年的經審核合併財務報表及末期業績已由審計委員會審閱。

刊發全年業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(www.china-newtown.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司的2023年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
總裁
胡志偉

香港，2024年3月28日

於本公告日期，執行董事為胡志偉先生(總裁)、楊美玉女士(首席執行官)、施冰先生及劉方慶先生；非執行董事為劉玉海先生(主席)、李耀民先生(副主席)、王紅旭先生及馮曉亮先生；以及獨立非執行董事為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及盧偉雄先生。