

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分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)

2024年全年業績公告； 獨立核數師退任；及 聯席公司秘書辭任

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2024年12月31日止年度的經審核合併財務業績及截至2023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2024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	2024年	2023年
營業收入		<u>412,194</u>	<u>427,389</u>
收入	5	337,369	337,482
其他收入	6	74,825	89,907
營業費用		<u>(311,780)</u>	<u>(213,955)</u>
營業成本	8	(56,249)	(38,441)
銷售及管理費用	8	(112,713)	(113,393)
財務成本	9	(94,401)	(91,192)
其他開支	7	(49,570)	(15,483)
金融資產減值轉回		<u>1,153</u>	<u>44,554</u>

	附註	2024年	2023年
經營溢利		100,414	213,434
分佔合營公司及聯營公司的虧損		<u>(31,772)</u>	<u>(12,351)</u>
除稅前溢利		68,642	201,083
所得稅	10	<u>(12,768)</u>	<u>(49,827)</u>
年內溢利		<u>55,874</u>	<u>151,256</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		2,582	2,518
年內其他綜合收益，扣除稅項		<u>2,582</u>	<u>2,518</u>
年內綜合收益總額，扣除稅項		<u>58,456</u>	<u>153,774</u>
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人		44,317	140,858
非控股權益		<u>11,557</u>	<u>10,398</u>
		<u>55,874</u>	<u>151,256</u>
以下人士應佔綜合溢利總額：			
母公司權益擁有人		46,899	143,376
非控股權益		<u>11,557</u>	<u>10,398</u>
		<u>58,456</u>	<u>153,774</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>0.0046</u>	<u>0.0145</u>

合併財務狀況表

於2024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	2024年	2023年
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資		197,830	225,599
於聯營公司的投資		226,070	172,921
以攤餘成本計量的債務工具	13	1,436,490	942,974
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	119,947	216,545
投資物業	15	1,465,700	1,485,700
物業、廠房及設備	16	7,736	8,439
使用權資產	17	18,370	29,387
其他資產		1,479	1,341
非流動資產總額		3,473,622	3,082,906
流動資產			
待售土地開發	18	781,066	780,537
預付款項		2,581	2,271
其他應收款項	19	610,644	640,837
應收賬款	20	45,629	42,913
以攤餘成本計量的債務工具	13	1,879,280	1,849,131
其他資產		6,369	7,234
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	51,097	19,176
現金及銀行結餘	21	1,045,466	1,454,360
流動資產總額		4,422,132	4,796,459
資產總額		7,895,754	7,879,365
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		(484,202)	(498,349)
外幣報表折算儲備		12,386	9,804
其他儲備		607,839	607,839
		4,206,224	4,189,495
非控股權益		492,186	480,629
權益總額		4,698,410	4,670,124

	附註	2024年	2023年
非流動負債			
計息借貸	22	2,192,759	2,019,354
其他負債		5,900	6,054
遞延稅項負債	10	147,149	145,257
非流動負債總額		2,345,808	2,170,665
流動負債			
計息借貸	22	108,088	299,295
應付賬款	24	86,762	110,450
其他應付款項及應計款項	25	262,153	166,869
預收款項		30,267	38,786
當期所得稅負債		23,215	40,687
合同負債	26	341,051	382,489
流動負債總額		851,536	1,038,576
負債總額		3,197,344	3,209,241
權益及負債總額		7,895,754	7,879,365
流動資產淨額		3,570,596	3,757,883
資產總額減流動負債		7,044,218	6,840,789

合併權益變動表

截至於2024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	外幣業務 折算儲備	累計虧損			
於2023年1月1日	<u>4,070,201</u>	<u>607,839</u>	<u>7,286</u>	<u>(619,620)</u>	<u>4,065,706</u>	<u>470,231</u>	<u>4,535,937</u>
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>
年內溢利	—	—	—	44,317	44,317	11,557	55,874
其他綜合收益	—	—	2,582	—	2,582	—	2,582
綜合收益總額	—	—	2,582	44,317	46,899	11,557	58,456
股息	—	—	—	(30,170)	(30,170)	—	(30,170)
於2024年12月31日	<u>4,070,201</u>	<u>607,839</u>	<u>12,386</u>	<u>(484,202)</u>	<u>4,206,224</u>	<u>492,186</u>	<u>4,698,410</u>

合併現金流量表

截至2024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	2024年	2023年
經營活動現金流量			
除稅前溢利		68,642	201,083
經調整：			
金融資產減值轉回		(1,153)	(44,554)
物業、廠房及設備折舊	8	1,173	1,175
使用權資產折舊	8	11,629	11,866
無形資產攤銷		156	1,270
投資物業公允價值損失／(收益)淨額	6及7	19,631	(1,456)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融 資產工具損失／(收益)淨額		2,837	(44,439)
分佔合營公司及聯營公司的虧損		31,772	12,351
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		(184,996)	(179,361)
銀行存款利息收入	6	(27,074)	(27,650)
租賃負債利息開支	23	648	786
借貸利息開支	9	93,753	90,406
匯兌(收益)／虧損	6及7	(823)	12,209
物業、廠房及設備的處置(收益)／損失		(11)	19
		16,184	33,705
待售土地開發增加		(529)	(823)
預付款項增加		(310)	(552)
其他應收款項及其他資產減少／(增加)		22,439	(28,467)
應收賬款減少		12,219	2,672
預收款項(減少)／增加		(8,519)	18,938
合同負債減少		(41,438)	(13,826)
應付賬款及其他應付賬款增加		58,186	71
		58,232	11,718
已付所得稅		(28,348)	(31,758)
經營活動現金流入／(流出)淨額		29,884	(20,040)

	附註	2024年	2023年
投資活動現金流量			
購置物業、廠房及設備		(483)	(458)
出售物業、廠房及設備之所得款項		24	—
對合營公司及聯營公司的投資		(34,570)	(4,318)
投資物業資本性支出		(1,669)	(5,225)
投資以攤餘成本計量的債務工具		(2,546,409)	(2,601,000)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項		2,026,070	1,506,600
已收以攤餘成本計量的債務工具及其他投資之利息		171,535	168,294
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)
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		59,062	895,625
已收銀行存款利息		27,074	27,650
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		2,778	20,306
無形資產付款		(166)	(30)
衍生工具的投資損失		—	(29,894)
投資活動現金流出淨額		(296,754)	(71,582)
融資活動現金流量			
借貸所得款項		643,004	1,511,690
償還借貸		(656,587)	(394,502)
償還租賃負債	23	(12,317)	(12,482)
已付股息		(30,059)	(19,483)
已付利息		(86,915)	(43,590)
融資活動現金(流出)／流入淨額		(142,874)	1,041,633
現金及現金等價物的(減少)／增加淨額		(409,744)	950,011
匯率變化對現金及現金等價物的影響		850	97
年初的現金及現金等價物		1,454,360	504,252
年終的現金及現金等價物		1,045,466	1,454,360

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合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板上市。本公司曾經在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。本公司於2017年2月17日自願從新交所摘牌。

本集團與其附屬公司為中國內地的新城鎮開發商，自2002年開始從事中華人民共和國(「**中國**」)新型城鎮化的投資運營及一級土地開發業務。自2014年起，本集團進一步優化了業務模式，以「投資+下游產品運營」的業務模式，通過固定收益類項目投資作為出發點，同時引進民生改善領域城鎮化品牌產品，包括教育、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。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**」)及無錫交通的全資附屬公司錫通國際(香港)控股有限公司(「**錫通國際**」)簽署了關於本公司約29.99%股份之股份轉讓協議，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股的股份，佔本公司已發行股份數量的約29.99%(「**轉讓股份**」)。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(29.99%)，為最大股東；國開國際控股持有本公司2,430,921,071股股份(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會計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。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）。

本集團編製財務報表的依據是本集團將繼續作為持續經營企業運營。

(a) 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2024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會計準則，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2024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16號修訂本 — 售後回租中的租賃負債

國際財務報告準則第16號修訂本規定賣方承租人於計量售後回租交易產生之租賃負債時使用的要求，以確保賣方承租人不會確認任何與其保留的使用權有關之收益或虧損金額。

由於本集團在初始應用國際財務報告準則第16號當日並無產生任何不取決於某一項指數或利率計算的可變租賃付款的售後回租交易，故該等修訂並無對本集團的合併財務報表產生影響。

國際會計準則第1號修訂本 — 負債分類為流動或非流動

國際會計準則第1號修訂本訂明將負債分類為流動或非流動的要求。該修訂澄清：

- 有關延期清償權利的含義
- 延期清償的權利必須在報告期末已經存在
- 該分類不受主體行使其延期權利的可能性影響
- 只有在可轉換負債中的嵌入衍生性工具本身就是權益工具時，負債的條款才不會影響其分類

此外，當貸款協議產生的負債分類為非流動，且實體的延期清償權利取決於十二個月內遵守未來契約時，實體須予以披露。

本集團已重新評估截至2023年及2024年1月1日的負債條款及條件並認為在初始應用該修訂後，其負債分類為流動或非流動保持不變。因此，該修訂對本集團的合併財務報表並無影響。

供應商融資安排 — 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本

國際會計準則第7號現金流量表及國際財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂澄清供應商融資安排的特性並要求額外披露有關安排。

該等修訂的披露要求旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。

該等修訂對本集團的合併財務報表並無影響。

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。

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

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向協力廠商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2024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	18,919	184,996	133,454	—	—	337,369
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	<u>18,919</u>	<u>184,996</u>	<u>133,454</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>337,369</u>
業績						
折舊	(969)	(10,963)	(132)	(738)	—	(12,802)
分佔合營公司及聯營公司 的虧損	(18,581)	—	(9,668)	(3,523)	—	(31,772)
投資物業公允價值變動 虧損	—	—	(19,631)	—	—	(19,631)
以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融 資產之公允價值虧損	—	(28,334)	—	—	—	(28,334)
分部溢利／(虧損)	<u>18,785</u>	<u>81,785</u>	<u>73,981</u>	<u>(11,508)</u>	<u>(94,401)¹</u>	<u>68,642</u>
分部資產	<u>1,000,399</u>	<u>4,677,230</u>	<u>1,662,532</u>	<u>555,593</u>	<u>—</u>	<u>7,895,754</u>
分部負債	<u>500,460</u>	<u>122,726</u>	<u>66,089</u>	<u>36,858</u>	<u>2,471,211²</u>	<u>3,197,344</u>
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司 投資	<u>56,999</u>	<u>—</u>	<u>140,351</u>	<u>226,550</u>	<u>—</u>	<u>423,900</u>
資本性開支 ³	<u>11</u>	<u>453</u>	<u>(350)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>114</u>
利息收入	<u>20</u>	<u>203,185</u>	<u>406</u>	<u>8,459</u>	<u>—</u>	<u>212,070</u>

¹ 各經營分部的溢利／(虧損)並不包括人民幣9,440.1萬元的財務成本。

² 分部內的負債並不包括人民幣2,321.5萬元的當期所得稅負債、人民幣230,084.7萬元的計息借貸及人民幣14,714.9萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

³ 資本性開支為人民幣48.3萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣36.9萬元的投資物業成本調整。

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	—	—	1,456	—	—	1,456
以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融 資產之公允價值收益/ (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 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。

5. 收入

人民幣千元	附註	2024年	2023年
土地開發	(a)	18,919	13,374
物業管理費	(a)	<u>32,306</u>	<u>34,632</u>
客戶合同收入	(a)	<u>51,225</u>	<u>48,006</u>
租金收入		101,148	110,115
以攤餘成本計量的債務工具之利息	(b)	183,600	174,806
其他	(c)	<u>1,396</u>	<u>4,555</u>
其他來源收入		<u>286,144</u>	<u>289,476</u>
收入總額		<u><u>337,369</u></u>	<u><u>337,482</u></u>

(a) 客戶合同收入

收入分解資料

本集團從與客戶簽訂的合同獲得的收入分解呈列如下：

	截至2024年12月31日止年度		
	土地開發	物業租賃	合計
分部			
商品或服務類型			
土地開發	18,919	—	18,919
物業管理費	<u>—</u>	<u>32,306</u>	<u>32,306</u>
與客戶簽訂的合同收入總額	<u><u>18,919</u></u>	<u><u>32,306</u></u>	<u><u>51,225</u></u>
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	<u><u>18,919</u></u>	<u><u>32,306</u></u>	<u><u>51,225</u></u>

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

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

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東部兩所學校和西部幼稚園(由地方政府擁有)的建築及預備工程。

就2024年完成履約責任的公共配套設施建設確認收入人民幣1,891.9萬元(2023年:人民幣1,337.4萬元),其中人民幣1,891.9萬元(2023年:人民幣1,337.4萬元)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。2024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547.5萬元(2023年:人民幣592.7萬元)。

(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	2024年	2023年
利息收入		
溧陽高新區產業基地提質升級一期項目	29,823	2,381
無錫高新區產業園項目	28,774	14,544
揚州邗江園區基礎設施配套項目	21,904	10,063
揚州邗江園區污水處理項目	17,259	—
諸暨市屏風塢生態公墓項目	16,330	—
無錫梁溪區食品科創中心項目	15,173	11,590
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	11,509	5,881
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	11,106	6,402
揚州市江都人民醫院異地重建項目	5,998	18,860
無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目	5,988	—
無錫國金商業保理固定收益二期項目	4,890	—
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	4,677	17,414
靖江福瑞特鋁業新材料項目	1,642	—
溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目	906	—
泰州興化城市更新項目	542	—
江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目	528	—
揚州廣陵科技創業園項目	21	—
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	—	25,927
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	—	21,382
揚中市長旺作業區物流園建設項目	—	15,484
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
鹽城射陽睿陽科技固收項目	—	4,488
連雲港連島文旅項目	—	3
其他項目	6,530	6,459
	183,600	174,806

(c) 其他詳情如下：

	2024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>1,396</u>	<u>4,555</u>
6. 其他收入		
人民幣千元	2024年	2023年
銀行存款利息收入	27,074	27,650
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	25,497	20,306
外匯收益淨額	823	—
出售物業、廠房及設備收益	11	—
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
投資物業公允價值變動收益	—	1,456
其他	<u>21,420</u>	<u>16,362</u>
	<u>74,825</u>	<u>89,907</u>
7. 其他開支		
人民幣千元	2024年	2023年
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之 公允價值損失淨額	28,334	—
投資物業公允價值變動損失	19,631	—
銀行手續費	1,387	1,548
外匯虧損淨額	—	12,209
出售物業、廠房及設備損失	—	19
其他	<u>218</u>	<u>1,707</u>
	<u>49,570</u>	<u>15,483</u>

8. 按性質分類的開支

人民幣千元	2024年	2023年
土地開發成本	18,979	4,031
物業、廠房及設備折舊	1,173	1,175
使用權資產折舊	11,629	11,866
審計費及非審計費	3,353	4,056
審計費		
— 本公司核數師	2,700	2,500
— 其他核數師	440	688
非審計費		
— 本公司核數師	—	600
— 其他核數師	213	268
僱員福利	55,641	53,839
能源費用	13,147	13,104
廣告費用	680	714
租賃費用	1,166	1,390
物業管理服務開支	28,414	25,555
中介及專業服務費用	4,925	3,307
其他	29,855	32,797
	<u>168,962</u>	<u>151,834</u>
營業成本、銷售及管理費用總額		

9. 財務成本

人民幣千元	2024年	2023年
借貸利息	93,753	90,406
租賃負債利息	648	786
	<u>94,401</u>	<u>91,192</u>

截止2024年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化(2023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% (2023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	2024年	2023年
所得稅(抵免)/費用		
當期所得稅	(4,402)	22,420
遞延稅項	1,892	17,454
預扣稅	15,278	9,953
	<u>12,768</u>	<u>49,827</u>
損益賬內呈報之所得稅費用	<u>12,768</u>	<u>49,827</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2024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	
	公司					
除稅前溢利	<u>61,650</u>		<u>6,992</u>		<u>68,642</u>	
按法定稅率計算的稅項	15,413	25.0%	1,748	25.0%	17,161	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	6,814	11.0%	—	—	6,814	9.9%
不徵稅收入	(33,904)	(55.0%)	(609)	(8.7%)	(34,513)	(50.3%)
合營公司及聯營公司應佔損益	93	0.2%	7,802	111.6%	7,895	11.5%
就稅項用途不可扣減的支出	6,095	9.9%	4,634	66.3%	10,729	15.6%
以前期間當期稅項的調整	—	—	(18,496)	(264.5%)	(18,496)	(26.9%)
利用／調整以前年度未確認稅務虧損	—	—	(4,354)	(62.3%)	(4,354)	(6.3%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	—	12,254	175.2%	12,254	17.9%
預扣稅的影響*	<u>15,278</u>	<u>24.8%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,278</u>	<u>22.3%</u>
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	<u>9,789</u>	<u>15.9%</u>	<u>2,979</u>	<u>42.6%</u>	<u>12,768</u>	<u>18.7%</u>

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 公司		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務 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>16,898</u>	<u>19.5%</u>	<u>32,929</u>	<u>28.8%</u>	<u>49,827</u>	<u>24.8%</u>

* 2024年香港及英屬維京群島公司從中國內地成立的附屬公司獲得的利息及股息收入為人民幣12,564.0萬元(2023年：8,957.6萬元)，扣除代扣代繳所得稅人民幣1,527.8萬元(2023年：人民幣995.3萬元)。

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	
	2024年	2023年	2024年	2023年
遞延稅項資產／(負債)				
投資物業公允價值變動及折舊	(81,180)	(81,553)	373	(6,041)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產公允價值變動	(6,014)	(8,470)	2,456	(3,291)
預提費用	133	121	12	28
計提利息的應納稅暫時性差異	(27,402)	(21,987)	(5,415)	(1,623)
預期信用損失(「預期信用損失」)撥備	225	1,057	(832)	(992)
使用權資產	(3,411)	5,611	(9,022)	4,568
租賃負債	2,413	(6,593)	9,006	(4,564)
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)	(33,443)	—	(5,539)
可用以抵扣未來應納稅所得額的虧損	1,530	—	1,530	—
遞延稅項負債淨額	(147,149)	(145,257)		
遞延所得稅扣除			(1,892)	(17,454)
遞延稅項變動：				
			2024年	2023年
於1月1日			(145,257)	(127,803)
損益內確認的遞延所得稅			(1,892)	(17,454)
於12月31日			(147,149)	(145,257)
遞延稅項資產			—	—
遞延稅項負債			(147,149)	(145,257)

於2024年12月31日，未確認可抵扣暫時性差異人民幣26,233.7萬元(2023年：人民幣22,808.6萬元)及未確認累計稅項虧損人民幣13,601.2萬元(2023年：人民幣13,449.7萬元)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人民幣13,601.2萬元(2023年：人民幣13,449.7萬元)將在一至五年內到期。本集團估計概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2024年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0039港元(2023年：0.0034港元)。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。

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(2023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	2024年	2023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	<u>44,317</u>	<u>140,858</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>
每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	<u>0.0046</u>	<u>0.0145</u>

本集團於截至2024年及2023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	2024年	2023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	500,000
揚州邗江園區污水處理項目	500,000	—
諸暨市屏風塢生態公墓項目	401,000	—
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目	400,000	—
無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目	351,000	—
江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目	280,000	—
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	200,000	200,000
泰州興化城市更新項目	200,000	—
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	150,000	150,000
揚州廣陵科技創業園項目	100,000	—
靖江福瑞特鋁業新材料項目	70,000	—
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
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
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	—	200,000
其他項目	122,707	90,000
	<u>3,674,707</u>	<u>3,159,213</u>
應計利息	54,354	40,893
	<u>3,729,061</u>	<u>3,200,106</u>
減：預期信用損失撥備	(413,291)	(408,001)
	<u>3,315,770</u>	<u>2,792,105</u>
未來12個月到期分類為流動資產的金額	<u>1,879,280</u>	<u>1,849,131</u>
分類為非流動資產的金額	<u>1,436,490</u>	<u>942,974</u>

於2024年12月31日，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5.85%至10.00%（2023年：5.88%至10.00%）。

截至2024年及2023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	2024年	2023年
年初	408,001	396,588
於損益中確認的信用損失	<u>5,290</u>	<u>11,413</u>
年末	<u>413,291</u>	<u>408,001</u>

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			合計
	預期信用損失 第1階段	整個存續期內 第2階段	預期信用損失 第3階段	
於2024年1月1日的賬面總值	2,800,106	—	400,000	3,200,106
新增債務工具	2,546,409	—	—	2,546,409
撥回	(2,066,963)	—	—	(2,066,963)
應計利息	54,354	—	—	54,354
外匯折算	<u>(4,845)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,845)</u>
於2024年12月31日	<u>3,329,061</u>	<u>—</u>	<u>400,000</u>	<u>3,729,061</u>
	於12個月			
	預期信用損失 第1階段	整個存續期內 第2階段	預期信用損失 第3階段	合計
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	<u>35,826</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,826</u>
於2023年12月31日	<u>2,800,106</u>	<u>—</u>	<u>400,000</u>	<u>3,200,106</u>

對於以攤餘成本計量的債務工具，本集團採納一般方法計算預期信用損失。對於自首次確認以來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2024年1月1日的預期信用損失撥備	28,001	—	380,000	408,001
撥備及重新計量	23,564	—	—	23,564
轉回	(18,274)	—	—	(18,274)
於2024年12月31日	<u>33,291</u>	<u>—</u>	<u>380,000</u>	<u>413,291</u>
	於12個月	整個存續期內預期信用損失		
	預期信用損失 第1階段	第2階段	第3階段	合計
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)
於2023年12月31日	<u>28,001</u>	<u>—</u>	<u>380,000</u>	<u>408,001</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	2024年	2023年
— 理財產品	(a)	13,071	17,508
— 權益工具	(b)	157,973	216,545
— 衍生工具	(c)	—	1,668
		<u>171,044</u>	<u>235,721</u>
流動部分		<u>51,097</u>	<u>19,176</u>
非流動部分		<u>119,947</u>	<u>216,545</u>

附註：

- (a) 於2024年，本集團購買招商銀行股份有限公司（「招商銀行」）及平安銀行股份有限公司（「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。

(b) 股權投資清單及公允價值如下：

	2024年	2023年
江蘇紅土軟件創業投資有限公司	51,348	52,877
星納鶴國際有限公司	—	51,197
文遠知行	38,026	43,872
深圳市中科微光醫療設備科技有限公司	11,638	11,638
深圳硅基仿生科技股份有限公司	10,143	10,143
共青城旭輝冠鼎投資管理合夥企業(有限合夥)	21,818	21,818
宜興增氧新展股權投資合夥企業(有限合夥)	25,000	25,000
	<u>157,973</u>	<u>216,545</u>

(c) 於2023年12月31日，中國新城鎮控股有限公司持有與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司的貨幣互換合約。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，但旨在降低投資及外幣借款的外幣匯兌風險水平。

15. 投資物業

人民幣千元	2024年	2023年
年初	1,485,700	1,485,700
隨後開支及成本調整	(369)	(1,456)
公允價值增加(損失)/收益	<u>(19,631)</u>	<u>1,456</u>
年末	<u>1,465,700</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2023年1月1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
添置	—	483	—	483
出售	—	(63)	(202)	(265)
於2024年12月31日	19,465	10,962	4,560	34,987
累計折舊				
於2023年1月1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
年內撥備	852	321	—	1,173
出售	—	(56)	(196)	(252)
於2024年12月31日	12,626	10,065	4,560	27,251
賬面淨值				
於2023年1月1日	8,543	606	26	9,175
於2023年12月31日	7,691	742	6	8,439
於2024年12月31日	6,839	897	—	7,736

17. 使用權資產

人民幣千元	樓宇	汽車	土地	總計
於2023年1月1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
添置	612	—	—	612
折舊費用	(11,250)	(222)	(157)	(11,629)
於2024年12月31日	17,028	47	1,295	18,370

18. 待售土地開發

人民幣千元	2024年	2023年
中國內地 — 瀋陽李相新城現代農業有限公司(「瀋陽李相」)	<u>781,066</u>	<u>780,537</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。儘管本集團並無該土地的擁有權或土地使用權，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2024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	2024年	2023年
應收無錫項目結餘		20,977	20,977
應收上置控股之款項	(i)	89,854	89,896
應收已處置實體結餘		24,384	24,384
應收合營公司之款項	(ii)	496,416	495,600
應收聯營公司之款項		1,956	1,395
其他		<u>55,876</u>	<u>78,912</u>
		689,463	711,164
減：預期信用損失撥備		<u>(78,819)</u>	<u>(70,327)</u>
其他應收款項淨額		<u>610,644</u>	<u>640,837</u>

本集團已根據其歷史信用損失經驗評估預期信用損失，並根據對債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。第1階段及第2階段的損失率估計為1%至9% (2023年：1%)，而第3階段的損失率估計為100% (2023年：100%)。其他應收款的減值準備變動情況如下：

	2024年	2023年
年初	70,327	126,235
於損益中確認的信用損失／(信用損失轉回)	<u>8,492</u>	<u>(55,908)</u>
年末	<u><u>78,819</u></u>	<u><u>70,327</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2024年12月31日，應收上置控股的餘額人民幣8,985.4萬元 (2023年：人民幣8,989.6萬元) 以上置控股持有本公司股份及相關權利作抵押。
- (ii) 應收合營公司餘額為向南京國發置業有限公司及北京國萬置業有限公司(「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	2024年	2023年
待售土地開發產生的應收款項	32,218	47,218
其他	<u>17,462</u>	<u>14,681</u>
	49,680	61,899
減：預期信用損失撥備	<u>(4,051)</u>	<u>(18,986)</u>
應收賬款淨額	<u><u>45,629</u></u>	<u><u>42,913</u></u>

以上結餘為無抵押及免息。於各報告期末的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2024年，無應收賬款被核銷 (2023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（2023年：1%至100%）。應收賬款的減值準備變動情況如下：

人民幣千元	2024年	2023年
年初	18,986	19,045
於損益中確認的信用損失轉回	<u>(14,935)</u>	<u>(59)</u>
年末	<u><u>4,051</u></u>	<u><u>18,986</u></u>

根據發票日期應收賬款賬面值的賬齡分析如下：

	2024年	2023年
6個月內	13,715	10,999
6個月至1年	—	—
1年至2年	—	19
2年至3年	19	—
3年以上	<u>31,895</u>	<u>31,895</u>
	<u><u>45,629</u></u>	<u><u>42,913</u></u>

21. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2024年	2023年
銀行現金	<u>1,045,466</u>	<u>1,454,360</u>

銀行現金按照銀行日存款利率的浮動利率計息。

本集團銀行現金按下列貨幣計值：

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2024年	2023年
人民幣	990,222	1,451,240
港元	5,577	1,210
歐元	—	1,242
美元	<u>49,667</u>	<u>668</u>
	<u><u>1,045,466</u></u>	<u><u>1,454,360</u></u>

22. 計息借貸

計息借貸詳情如下：

流動計息借貸

人民幣千元	2024年	2023年
租賃負債	11,639	11,677
銀行借貸 — 有抵押	55,886	94,764
銀行借貸 — 無抵押	—	15,019
擔保債券	40,563	40,563
其他借款	—	137,272
	<u>108,088</u>	<u>299,295</u>

非流動計息借貸

人民幣千元	2024年	2023年
租賃負債	1,265	12,284
銀行借貸 — 有抵押	549,124	510,380
擔保債券	1,498,194	1,496,690
其他借款	144,176	—
	<u>2,192,759</u>	<u>2,019,354</u>
	<u>2,300,847</u>	<u>2,318,649</u>

計息借貸須按如下償還：

人民幣千元	2024年	2023年
6個月內	6,047	53,162
6個月至9個月	27,992	47,364
9個月至12個月	74,049	198,769
流動計息借貸	<u>108,088</u>	<u>299,295</u>
1年至2年	56,443	116,354
2年至5年	1,899,602	1,795,620
5年以上	236,714	107,380
非流動計息借貸	<u>2,192,759</u>	<u>2,019,354</u>
	<u>2,300,847</u>	<u>2,318,649</u>

本集團的計息借貸截至2024年12月31日止年度按介乎3.88%及7%的年利率計息(2023年：按介乎4.05%至7%的年利率計息)。

銀行借貸 — 有抵押

於2024年12月31日，人民幣60,501.0萬元(2023年：人民幣60,514.4萬元)銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2024年12月31日為人民幣14.66億元(2023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	2024年	2023年
於1月1日	23,961	6,156
新增租賃	612	29,501
利息	648	786
支付	(12,317)	(12,482)
年末	<u>12,904</u>	<u>23,961</u>
流動	11,639	11,677
非流動	1,265	12,284

24. 應付賬款

人民幣千元	2024年	2023年
應付待售土地開發款項	<u>86,762</u>	<u>110,450</u>

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2024年	2023年
1年內	1,177	8,432
1至2年	—	—
2年以上	<u>85,585</u>	<u>102,018</u>
	<u>86,762</u>	<u>110,450</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	2024年	2023年
薪酬及福利	11,269	11,725
其他應付稅項	21,436	23,045
應付關聯方款項	20,469	1,717
應付中介及專業服務費用	9,809	10,203
應付股息	359	207
應付投資物業款項	5,767	7,805
押金	102,304	35,273
其他	90,740	76,894
	<u>262,153</u>	<u>166,869</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、其他應付稅項及應計款項為免息及一般於到期時或一年內清償。

26. 合同負債

人民幣千元	2024年	2023年
來自以下各項的合同負債：		
土地開發	338,095	377,014
物業管理	2,956	5,475
	<u>341,051</u>	<u>382,489</u>

截至2024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資訊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資訊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資訊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2024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)	2024年12月31日	171,044	—	51,097	119,947
投資物業 (附註15)	2024年12月31日	1,465,700	—	—	1,465,700

截至2024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。截至2024年12月31日止年度，文遠知行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2023年12月31日及於2024年12月31日分別為人民幣4,387.2萬元及人民幣3,802.6萬元，由於文遠知行於2024年上市，且有限售期，因此公允價值可以通過重大可觀察輸入數據來計量。

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。

第二層內的資產及負債

用於得出第二層的估值方法如下：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的第二層金融資產包括理財產品、衍生工具及權益工具。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2024年及2023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	2024年 12月31日	2023年 12月31日
辦公室	收益法	淨回報率	5.5%	5.5%
		估計租金(每平方米及每月)	83	83
		長期空置率	19–28%	18%
零售	收益法	淨回報率	5.5%	5.5%
		估計租金(每平方米及每月)	163	165
		長期空置率	25%	25%
車位	收益法	淨回報率	5.5%	5.5%
		估計租金(每平方米及每月)	390	390
		長期空置率	30%	30%
非上市股權投資	貼現現金流量法	貼現率	6.5%	7.0%
	市場估值法	缺乏市場流通性折讓	25.6%	30%, 32%

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回報率越高，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回報率越高，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2024年 12月31日 止年度	截至2023年 12月31日 止年度
年初	165,348	120,306
於損益中確認的(虧損)/收益總額	(1,529)	5,099
轉移至第二層	(43,872)	—
購置	—	42,721
處置	—	(2,778)
	<hr/>	<hr/>
年末	119,947	165,348

28. 期後事項

截至2025年3月21日，於報告期後概無發生重大事項。

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2024年12月31日止年度（「**2024年**」），本集團錄得收入人民幣3.37億元，基本與去年同期持平。2024年土地開發收入錄得人民幣1,891.9萬元，較截至2023年12月31日止年度（「**2023年**」）同期增長了41%，主要因為上海金羅店東部兩所學校項目啟動建設，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3%至人民幣1.85億元，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。2024年錄得投資物業相關收入人民幣1.33億元，包括物業租賃收入人民幣1.01億元、物業管理費收入人民幣0.32億元，比去年減少人民幣0.11億元，主要因為出租率下降。

其他收入

於2024年錄得其他收入人民幣7,482.5萬元，較2023年同期下降了16.8%，主要歸因於銀行存款利息收入較2023年同期減少人民幣57.6萬元；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2023年同期減少人民幣2,413.3萬元；及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2023年同期增加人民幣519.1萬元。此外，2024年確認外匯收益人民幣82.3萬元。

營業成本、銷售及管理費用

於2024年錄得營業成本人民幣5,624.9萬元，主要包括土地開發成本人民幣1,897.9萬元及物業管理服務開支人民幣3,727.0萬元，營業成本較2023年同期增加46.3%，主要歸因上海金羅店東部兩所學校項目結轉土地開發成本，增加了人民幣1,494.8萬元；物業管理服務開支及其他物業運營成本增加11.2%，此乃資產運營管理服務費用增加所致。於2024年錄得銷售及管理費用人民幣1.13億元，較2023年同期未發生變動。

其他開支

於2024年錄得其他開支人民幣4,957.0萬元，較2023年同期增加220%，主要為因處置鉅子生物項目將該項目以前年度確認的公允價值變動轉入其他開支人民幣1,933.4萬元，2024年投資物業公允價值變動損失人民幣1,963.1萬元，交易性金融資產文遠知行確認公允價值變動損失人民幣584.7萬元。

金融資產減值虧損轉回

於2024年錄得金融資產減值轉回人民幣115.3萬元，主要為上海金羅店應收款項減值轉回人民幣1,500.0萬元。此外，對國萬公司股東借款計提減值人民幣871.6萬元，債務工具計提減值準備損失人民幣529.0萬元。2023年錄得金融資產減值虧損轉回人民幣4,455.4萬元。

財務成本

於2024年錄得財務成本淨額總額人民幣9,440.1萬元，較2023年同期增加了人民幣320.9萬元，主要由於新增擔保債券利息開支人民幣1,981.9萬元，銀行貸款利息減少人民幣1,135.7萬元。2024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2024年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損為人民幣3,177.2萬元，其中分佔北京國萬置業有限公司（「北京國萬」）虧損人民幣1,798.6萬元，分佔南京國英中西建設開發有限公司（「南京國英」）虧損人民幣966.8萬元，分佔美邸養老服務（上海）有限公司（「美邸養老」）虧損人民幣298.5萬元，分佔開元教育基金LP虧損人民幣69.4萬元；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2024年，本集團錄得當期所得稅費用人民幣1,276.8萬元，該等所得稅主要歸因於：
i) 當期所得稅抵免人民幣440.2萬元；ii) 遞延所得稅費用人民幣189.2萬元；iii) 預扣稅人民幣1,527.8萬元。

財務狀況

於合營公司的投資

2024年12月31日的餘額較2023年末的餘額減少人民幣2,776.9萬元，主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣2,824.9萬元所致。

於聯營公司的投資

2024年12月31日的餘額較2023年末的餘額增加人民幣5,314.9萬元，主要由於美邸養老新增投資人民幣5,000.0萬元，宜興市開禾增氧私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）新增投資人民幣409.0萬元，分佔聯營公司的虧損為人民幣352.3萬元，分佔聯營公司因外匯換算而產生的其他綜合收益增加人民幣258.2萬元。

以攤餘成本計量的債務工具 (非流動資產)

2024年以攤餘成本計量的債務工具 (非流動資產) 錄得人民幣14.36億元，較2023年末的餘額增加人民幣4.94億元。該增加主要是由於(i)江陰市長溼鎮工業園區污水處理廠項目人民幣1.5億元從非流動資產轉為了流動資產；(ii)新增無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目人民幣3.51億元、溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目人民幣4.0億元。

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)

2024年12月31日的餘額為人民幣1.20億元，較2023年末的餘額減少人民幣9,659.8萬元，主要因為2024年鉅子生物項目的處置減少人民幣5,119.7萬元，文遠知行項目重分類至流動資產人民幣3,802.6萬元。

使用權資產

2024年12月31日的餘額較2023年末的餘額減少了人民幣1,101.7萬元，主要是因為2024年使用權資產折舊人民幣1,162.9萬元所致。

其他應收款項

2024年12月31日的餘額較2023年末的餘額減少人民幣3,019.3萬元，主要是由於2024年香港稅務局退回儲稅券人民幣2,192.7萬元。

應收賬款

2024年12月31日的餘額較2023年末的餘額增加人民幣271.6萬元，主要是由於武漢楚光產業新發展有限公司(「**武漢公司**」)應收租金的增加。

以攤餘成本計量的債務工具 (流動資產)

2024年12月31日的餘額為人民幣18.79億元，較2023年末的餘額增加人民幣0.3億元，這主要是因為有人民幣18.19億元的債務工具到期收回，並轉回預期信用損失準備人民幣1,819.2萬元；新增人民幣5億元揚州邗江園區污水處理項目、新增人民幣4.01億元諸暨市屏風塢生態公墓項目、新增人民幣2.8億元江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目、新增人民幣2.0億元泰州興化城市更新項目、新增人民幣1.0億元揚州廣陵科技創業園項目、新增人民幣0.7億元靖江福瑞特鋁業新材料項目；人民幣1.5億元江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目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)

2024年12月31日的餘額為人民幣5,109.7萬元，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人民幣1,307.1萬元，以及文遠知行項目重分類至流動資產人民幣3,802.6萬元。

其他流動資產

2024年12月31日的餘額為人民幣636.9萬元，此主要為中國內地增值稅待抵扣稅額所致。

計息借貸

於2024年12月31日，較2023年末的餘額減少人民幣1,780.2萬元，此乃主要由於武漢公司提取招商銀行借款人民幣6.42億元，同時歸還中國銀行借款人民幣6.04億元，歸還招商銀行長期借款人民幣3,721萬元及短期借款人民幣1,500萬元；租賃負債減少人民幣1,105.7萬元，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690.4萬元。該等借款以人民幣計值。有關銀行借貸詳情載於財務報表附註22。

擔保債券

有關擔保債券的詳情，請參閱附註22。

應付賬款

2024年12月31日的餘額較2023年末的餘額減少人民幣2,368.8萬元，主要是由於上海金羅店支付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

2024年12月31日的餘額較2023年末的餘額增加人民幣9,528.4萬元，主要是由於2024年應付靖江福瑞特鋁業新材料項目保證金之款項增加人民幣7,000.0萬元所致，應付美邸養老公司投資款人民幣2,000.0萬元。

合同負債

2024年12月31日的餘額較2023年末的餘額減少人民幣4,143.8萬元，主要是由於上海金羅店公司開展東部兩所學校項目確認收入，結轉合同負債人民幣1,891.9萬元。上海金羅店公司收到東部代建管理費結轉合同負債人民幣2,000.0萬元。

現金及銀行結餘

整體而言，2024年現金及現金等價物較2023年末減少人民幣4.09億元，於2024年12月31日的結餘為人民幣10.45億元，主要歸因於2024年全年經營活動款項流入淨額人民幣0.3億元、投資活動款項流出淨額人民幣2.97億元及融資活動款項流出淨額人民幣1.43億元所致。現金及銀行結餘以人民幣、港元、歐元及美元計值。

2024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21%，與2023年12月31日16%相比有所增加，主要由於本年末銀行結餘減少，導致債務淨額增加所致。

市場概覽

2024年，中國經濟在複雜的內外部環境中實現穩中有進。全年國內生產總值同比增長5.0%，總量達人民幣134.9萬億元，展現出較強韌性。從經濟增長動力來看，消費、投資和淨出口貢獻率分別為44.5%、25.2%和30.3%。隨著消費端溫和復蘇，全年社會消費品零售總額增長3.5%，服務消費增長6.2%，其中物價低位運行和居民收入增速趨緩制約了消費潛力釋放。2024年國家外貿表現亮眼，進出口總額達人民幣43.85萬億元創歷史新高，對「一帶一路」國家貿易佔比超50%，高技術產品出口顯著增長。隨著新質生產力的加速形成，產業機構化成為亮點。國家政策層面，宏觀基調轉向「更加積極財政政策+適度寬鬆貨幣政策」，通過降准降息、擴大專項債規模等措施提振內需，房地產政策「組合拳」推動四季度銷售同比轉正，市場初現企穩跡象。2024年全球經濟呈現分化態勢，國家通過深化區域合作、推動「雙迴圈」，在外部不確定性中鞏固了貿易韌性。總體而言，2024年中國經濟在穩增長與調結構的平衡中夯實基礎，為2025年政策發力預留空間。

業務概覽

2024年集團持續深化改革轉型路徑。面對國內外複雜的經濟形勢，依靠股東無錫交通集團和國開金融的資源優勢，集團不斷調整業務發展方向，通過投資城鎮化領域項目作為出發點，依託「地方國資+央企金融機構」的業務網路及資源優勢，積極探索業務戰略轉型方向，在大健康產業、戰略新興產業、資訊技術創新等符合國內新經濟發展前景的領域培育新的業務賽道，已完成了部分股權項目的投資並儲備一定優質項目資源。同時結合無錫作為江蘇地區重點經濟區域產業資源強大的優勢，將集成電路、生物醫藥、高端製造、人工智能等戰略新興產業作為業務賽道及新的主營業務方向。

2024年集團除加快項目儲備及開拓外，繼續穩定優質資產的良好運營。武漢光穀物業項目出租率保持穩定，全年寫字樓平均出租率保持在90%，商業平均出租率在75%以上。在固收項目投資方面，集團利用多年積累的豐富的客戶資源優勢，持續擴大項目開發及投資，截至2024年底，固定收益投資組合總額達人民幣31.40億元，持續貢獻穩定的現金流。

同時，集團加強對目前存量低效資產的化解及盤活力度，實現南京國英項目債務化解問題的有效突破，通過全面梳理北京國萬等存量項目，根據項目實際情況制定化解方案，結合資源優勢多方面促進存量低效資產化解方案的落實與推動。集團後續將加大與存量項目合作方的溝通力度，妥善平穩解決項目的後續化解工作。

其他

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

成立無錫新晟投資合夥企業(有限合夥)(「無錫新晟合夥企業」)

於2023年12月15日，新成開元及上海嘉通實業有限公司(「上海嘉通」)(均為本公司全資附屬公司)與無錫國晟資產管理有限公司(為無錫通匯資本有限公司(「無錫通匯」)之全資附屬公司)及無錫通匯(無錫交通集團之全資附屬公司)訂立有限合夥企業協議，以共同成立無錫新晟合夥企業(「有限合夥企業協議」)。就有限合夥企業協議而言，於2023年12月15日，(1)合夥人訂立權利義務安排協議，據此，無錫通匯同意分別為新成開元及上海嘉通的投資收益進行差額補足，並收購新成開元及上海嘉通各自於無錫新晟持有的權益(「權利義務安排協議」)；及(2)無錫交通集團分別與新成開元及上海嘉通訂立保證合同，據此，無錫交通集團同意為無錫通匯於權利義務安排協議項下差額補足及收購義務的履行向新成開元及上海嘉通(視情況而定)提供一般

保證擔保(「**保證合同**」)。因此，根據香港聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)，有限合夥企業協議、權利義務安排協議、及保證合同項下擬進行之交易構成一項主要及關連交易，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日之公告；及(ii)日期為2024年3月6日之通函。

收購美邸養老30%股權

於2024年4月24日，本公司間接全資附屬公司海南新成開元投資有限責任公司(「**海南新成**」)與美邸養老現有股東訂立增資協議及股東協議，於訂立增資協議前，當中各方均為獨立於且與本公司及其關連人士以及美邸養老並無關連的第三方(「**增資協議**」)，據此，海南新成有條件同意通過向美邸養老出資人民幣50,000,000元(相當於約54,945,055港元)收購美邸養老約30%的股權，其中，人民幣17,543,858.57元將計入美邸養老的註冊資本，而人民幣32,456,141.43元則計入美邸養老的資本公積。完成增資後，本公司透過海南新成將持有美邸養老約30%的股權。因此，美邸養老將成為本公司之聯營公司，其財務業績將不會納入本集團之合併財務報表。訂立增資協議構成一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。有關詳情，請參閱本公司日期分別為2024年4月25日及2024年5月16日之公告。本集團於2024年已出資人民幣3,000萬元，尚未出資人民幣2,000萬元計入其他應付款項及應計款項。

成立宜興市開禾增氧私募股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「**宜興市開禾增氧合夥企業**」)

於2024年5月23日，本公司間接全資附屬公司新成開元與無錫開禾增氧股權投資有限公司(「**無錫開禾**」)、海南雲虎企業管理合夥企業(有限合夥)(「**海南雲虎**」)及宜興新動能產業基金合夥企業(有限合夥)(「**宜興新動能**」)就以投資為目的而成立宜興市開禾增氧合夥企業訂立有限合夥企業協議(「**宜興市開禾增氧有限合夥企業協議**」)。於首次關賬日期，全體合夥人承諾認繳宜興市開禾增氧合夥企業的出資總額為人民幣1,000,000,000元，將由合夥人根據基金管理人繳付通知書以現金分期出資。新成開元、無錫開禾、海南雲虎及宜興新動能各自認繳出資額分別將為人民幣409,000,000

元、人民幣1,000,000元、人民幣400,000,000元及人民幣190,000,000元。根據上市規則，宜興市開禾增氧有限合夥企業協議項下擬進行之交易構成一項主要交易。據本公司董事（「董事」）經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無本公司股東或任何彼等各自之聯繫人，於宜興市開禾增氧有限合夥企業協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准宜興市開禾增氧有限合夥企業協議及其項下擬進行之交易，則概無本公司股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得錫通國際及國開國際控股（作為本公司一組緊密聯繫的股東，於2024年5月23日分別持有2,917,000,000股及2,430,921,071股股份，分別約佔本公司已發行股本的29.99%及24.99%）的書面批准，批准宜興市開禾增氧有限合夥企業協議及其項下擬進行之交易，以取代須於本公司股東大會上通過之決議案。因此，本公司並無召開股東特別大會，以批准宜興市開禾增氧有限合夥企業協議及其項下擬進行之交易。有關詳情，請參閱本公司(i)日期分別為2024年5月23日及2024年6月13日之公告；及(ii)日期為2024年7月10日之通函。2024年，北京新成開元出資宜興市開禾增氧有限合夥企業人民幣409萬元。

除上述披露者外，本集團於2024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2024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2024年，本集團抵押其投資物業以擔保銀行借貸。

或有負債

於2024年12月31日，本集團並無任何若干重大或有負債。

b) 自財政年度完結起所發生之影響本集團的重要事件詳情：

無

c) 本集團未來可能的業務發展：

展望2025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，全力在戰略新興產業、資訊技術應用創新產業等新經濟領域，穩步擴大固定收益類投資業務，保證優質運營資產的穩定運營，化解存量低效資產，積極尋找優質項目，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2024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(包括出售庫存股(如有))。

企業管治

於2024年，本公司已遵守上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則(「**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F.2.2條外，董事會主席(「**主席**」)應出席股東週年大會。當時的主席劉玉海先生(於2024年10月28日辭任非執行董事並不再擔任主席)因其他業務安排而未出席2024年6月21日舉行的公司週年股東大會(「**2024年股東週年大會**」)。根據本公司組織章程細則，執行董事胡志偉先生擔任2024年股東週年大會主席，以確保與股東有效溝通。

董事就董事進行證券交易守則的遵守情況

本公司已採納上市規則附錄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2024年整年遵守標準守則所載的規定標準。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團有92名僱員(2023年：89名)。於2024年，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣5,564萬元(2023年：人民幣5,384萬元)。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（「**2025年股東週年大會**」）將於 2025年6月19日（星期四）召開。2025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2025年6月27日（星期五）（即釐定股東收取擬派末期股息之資格的記錄日期）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2024年末期股息每股普通股（「**股份**」）0.0039港元（2023年：0.0034港元）。2024年擬派末期股息須股東於2025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2025年7月18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**2025年股東週年大會**而言

本公司將於2025年6月16日（星期一）起至2025年6月19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，以確定股東出席應屆2025年股東週年大會的資格。為符合資格出席2025年股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於2025年6月13日（星期五）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。於2025年6月19日（星期四）營業時間結束時名列股東名冊之股東合資格出席2025年股東週年大會並於會上投票。

就擬派末期股息而言

本公司將於2025年6月25日（星期三）起至2025年6月27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2025年6月24日（星期二）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登記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盧偉雄先生（委員會主席）、季加銘先生及袁克儉先生組成。

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2024年的經審計合併財務報表及末期業績已由審計委員會審閱。

獨立核數師退任

董事會謹此宣佈，經考慮多項因素（包括審計費的水平及鑒於目前工作流程，其可用的內部資源）後，安永會計師事務所於2025年3月12日通知董事會及審計委員會其將於應屆2025年股東週年大會上其當前任期屆滿後退任獨立核數師，及其無意於應屆2025年股東週年大會上尋求續聘。

安永會計師事務所已與董事會及審計委員會確認，並無任何與其退任有關的情況須提請股東或本公司債權人垂注。

董事會及審計委員會已確認，概無有關獨立核數師退任的任何具體事宜須提請股東或本公司債權人垂注。董事會認為，獨立核數師退任將不會對本公司截至2025年12月31日止年度的審計工作產生任何重大影響。

董事會謹此對安永會計師事務所在過去幾年中為本集團提供的專業及優質服務表示由衷感謝。

本公司現正物色合適之替任核數師，並將根據上市規則另行刊發有關建議委任新獨立核數師以填補安永會計師事務所退任後的空缺之公告，惟須待股東於應屆2025年股東週年大會上批准後，方可作實。

刊發年度業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(www.china-newtown.com)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司的2024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。

聯席公司秘書辭任

董事會宣佈曾若詩女士(「曾女士」)已提請辭任本公司聯席公司秘書職務，自2025年3月28日起生效。曾女士已確認，彼與董事會之間並無意見分歧，亦無有關其辭任的事宜需提請本公司股東及香港聯交所垂注。

緊隨曾女士辭任後，另一聯席公司秘書梅哲女士將為本公司唯一公司秘書。

董事會謹此感謝曾女士於任期內作出的寶貴貢獻。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
總裁兼執行董事
楊美玉

香港，2025年3月21日

於本公告日期，執行董事為胡志偉先生(副主席)、楊美玉女士(總裁)及施冰先生；非執行董事為劉豔紅女士(主席)、王紅旭先生及馮曉亮先生；以及獨立非執行董事為盧偉雄先生、季加銘先生及袁克儉先生。