

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)

2022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2022年12月31日止年度的經審核合併財務業績及截至2021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2022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 | 2022年 | 2021年 |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| 營業收入 | | <u>405,668</u> | <u>367,776</u> |
| 收入 | 5 | 305,029 | 273,038 |
| 其他收入 | 6 | 100,639 | 94,738 |
| 營業費用 | | <u>(339,888)</u> | <u>(218,562)</u> |
| 銷售成本 | 8 | (43,267) | (63,399) |
| 銷售及管理費用 | 8 | (116,673) | (115,755) |
| 財務成本 | 9 | (44,615) | (50,961) |
| 其他開支 | 7 | (110,219) | (24,425) |
| 金融資產(減值虧損)/減值轉回 | | <u>(25,114)</u> | <u>35,978</u> |

| | 附註 | 2022年 | 2021年 |
|------------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 經營溢利 | | 65,780 | 149,214 |
| 分佔合營公司及聯營公司的虧損 | | <u>(9,292)</u> | <u>(7,764)</u> |
| 除稅前溢利 | | 56,488 | 141,450 |
| 所得稅 | 10 | <u>(49,034)</u> | <u>(10,500)</u> |
| 年內溢利 | | <u>7,454</u> | <u>130,950</u> |
| 其他綜合收益／(虧損) | | | |
| 其他綜合收益／(虧損)以後期間重分類為損益： | | | |
| 分佔聯營公司其他綜合收益／(虧損) | | <u>14,950</u> | <u>(3,823)</u> |
| 年內其他綜合收益／(虧損)，扣除稅項 | | <u>14,950</u> | <u>(3,823)</u> |
| 年內綜合收益總額，扣除稅項 | | <u>22,404</u> | <u>127,127</u> |
| 以下人士應佔溢利： | | | |
| 母公司權益擁有人 | | 2,702 | 108,583 |
| 非控股權益 | | <u>4,752</u> | <u>22,367</u> |
| | | <u>7,454</u> | <u>130,950</u> |
| 以下人士應佔綜合溢利總額： | | | |
| 母公司權益擁有人 | | 17,652 | 104,760 |
| 非控股權益 | | <u>4,752</u> | <u>22,367</u> |
| | | <u>22,404</u> | <u>127,127</u> |
| 母公司普通股權持有人應佔每股溢利 (每股人民幣)： | | | |
| 年內基本及攤薄溢利 | 12 | <u>0.0003</u> | <u>0.0112</u> |

合併財務狀況表

於2022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 | 2022年 | 2021年 |
|------------------------|----|------------------|------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 於合營公司的投資 | | 238,810 | 197,732 |
| 於聯營公司的投資 | | 169,413 | 148,145 |
| 以攤餘成本計量的債務工具 | 13 | 715,172 | 1,371,795 |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 | 14 | 162,438 | 91,565 |
| 投資物業 | 15 | 1,485,700 | 1,475,487 |
| 物業、廠房及設備 | 16 | 9,175 | 10,259 |
| 遞延稅項資產 | 10 | 712 | 11,410 |
| 使用權資產 | 17 | 11,681 | 17,985 |
| 其他資產 | | 1,981 | 4,455 |
| 非流動資產總額 | | 2,795,082 | 3,328,833 |
| 流動資產 | | | |
| 待售土地開發 | 18 | 779,714 | 887,401 |
| 預付款項 | | 1,719 | 1,581 |
| 其他應收款項 | 19 | 604,870 | 615,938 |
| 應收賬款 | 20 | 45,526 | 58,371 |
| 以攤餘成本計量的債務工具 | 13 | 947,053 | 224,495 |
| 其他資產 | | 9,693 | 14,548 |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 | 14 | 895,643 | 1,160,866 |
| 現金及銀行結餘 | 21 | 504,252 | 386,003 |
| 流動資產總額 | | 3,788,470 | 3,349,203 |
| 資產總額 | | 6,583,552 | 6,678,036 |

| | 附註 | 2022年 | 2021年 |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 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 | | (618,634) | (621,336) |
| 外幣報表折算儲備 | | 7,286 | (7,664) |
| 其他儲備 | | 607,839 | 607,839 |
| | | <u>4,066,692</u> | <u>4,049,040</u> |
| 非控股權益 | | 470,231 | 465,479 |
| | | <u>4,536,923</u> | <u>4,514,519</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行借貸 | 22 | 604,380 | 686,380 |
| 其他負債 | | 6,207 | 6,361 |
| 租賃負債 | 23 | 3,457 | — |
| 遞延稅項負債 | 10 | 127,529 | 104,134 |
| | | <u>741,573</u> | <u>796,875</u> |
| 非流動負債總額 | | | |
| | | <u>741,573</u> | <u>796,875</u> |
| 流動負債 | | | |
| 計息銀行借貸 | 22 | 379,225 | 311,529 |
| 應付賬款 | 24 | 108,525 | 117,171 |
| 其他應付款項及應計款項 | 25 | 358,372 | 448,323 |
| 預收款項 | | 19,848 | 11,223 |
| 當期所得稅負債 | | 40,072 | 70,352 |
| 租賃負債 | 23 | 2,699 | 12,138 |
| 合同負債 | 26 | 396,315 | 395,906 |
| | | <u>1,305,056</u> | <u>1,366,642</u> |
| 流動負債總額 | | | |
| | | <u>1,305,056</u> | <u>1,366,642</u> |
| 負債總額 | | | |
| | | <u>2,046,629</u> | <u>2,163,517</u> |
| 權益及負債總額 | | | |
| | | <u>6,583,552</u> | <u>6,678,036</u> |
| 流動資產淨額 | | | |
| | | <u>2,483,414</u> | <u>1,982,561</u> |
| 資產總額減流動負債 | | | |
| | | <u>5,278,496</u> | <u>5,311,394</u> |

合併權益變動表

截至2022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 | | | | | 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 | 總計 | | |
| 於2021年1月1日 | <u>4,070,201</u> | <u>607,839</u> | <u>(3,841)</u> | <u>(729,919)</u> | <u>3,944,280</u> | <u>443,112</u> | <u>4,387,392</u> |
| 年內溢利 | — | — | — | 108,583 | 108,583 | 22,367 | 130,950 |
| 其他綜合虧損 | — | — | (3,823) | — | (3,823) | — | (3,823) |
| 綜合(虧損)/收益總額 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(3,823)</u> | <u>108,583</u> | <u>104,760</u> | <u>22,367</u> | <u>127,127</u> |
| 於2021年12月31日 | <u>4,070,201</u> | <u>607,839</u> | <u>(7,664)</u> | <u>(621,336)</u> | <u>4,049,040</u> | <u>465,479</u> | <u>4,514,519</u> |
| 年內溢利 | — | — | — | 2,702 | 2,702 | 4,752 | 7,454 |
| 其他綜合收益 | — | — | 14,950 | — | 14,950 | — | 14,950 |
| 綜合收益總額 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>14,950</u> | <u>2,702</u> | <u>17,652</u> | <u>4,752</u> | <u>22,404</u> |
| 於2022年12月31日 | <u>4,070,201</u> | <u>607,839</u> | <u>7,286</u> | <u>(618,634)</u> | <u>4,066,692</u> | <u>470,231</u> | <u>4,536,923</u> |

合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

| | 附註 | 2022年 | 2021年 |
|------------------------|----|------------------|----------|
| 經營活動現金流量 | | | |
| 除稅前溢利 | | 56,488 | 141,450 |
| 經調整： | | | |
| 金融資產減值虧損／(減值轉回) | | 25,114 | (35,978) |
| 物業、廠房及設備折舊 | 8 | 1,439 | 1,668 |
| 使用權資產折舊 | 8 | 12,544 | 12,925 |
| 無形資產攤銷 | | 346 | 341 |
| 投資物業公允價值收益淨額 | 6 | (12,319) | (9,794) |
| 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 | | (59,540) | (44,566) |
| 分佔合營公司及聯營公司的虧損 | | 9,292 | 7,764 |
| 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 | | (150,084) | (91,552) |
| 銀行存款利息收入 | 6 | (3,874) | (9,182) |
| 租賃負債利息開支 | 23 | 386 | 493 |
| 銀行及其他借貸利息開支 | 9 | 44,229 | 50,468 |
| 匯兌(收益)／虧損 | 6 | (6,242) | 4,724 |
| 物業、廠房及設備的處置損失 | | 4 | — |
| 出售土地開發項目的減值準備 | | 109,434 | — |
| | | 27,217 | 28,761 |
| 待售土地開發增加 | | (1,747) | (1,102) |
| 預付款項(增加)／減少 | | (138) | 91 |
| 其他應收款項及其他資產減少 | | 4,059 | 2,952 |
| 應收賬款(增加)／減少 | | (1,841) | 515,787 |
| 預收款項增加／(減少) | | 8,625 | (5,224) |
| 合同負債增加／(減少) | | 409 | (29,041) |
| 應付賬款及其他應付賬款減少 | | (18,752) | (78,375) |
| | | 17,832 | 433,849 |
| 已付所得稅 | | (51,747) | (11,140) |
| 經營活動現金(流出)／流入淨額 | | (33,915) | 422,709 |

| | 附註 | 2022年 | 2021年 |
|-------------------------------|----|-----------------|------------------|
| 投資活動現金流量 | | | |
| 購置／興建物業、廠房及設備 | | (359) | (172) |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項 | | — | 25 |
| 於合營公司及聯營公司的投資 | | — | (10,550) |
| 投資物業資本性支出 | | (81,545) | (6,229) |
| 投資以攤餘成本計量的債務工具 | | (300,000) | (1,116,766) |
| 撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項 | | 208,000 | 1,021,109 |
| 已收以攤餘成本計量的債務工具及其他投資之利息 | | 136,656 | 95,840 |
| 投資以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 | | (2,841,788) | (1,131,863) |
| 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 | | 3,055,325 | 974,575 |
| 已收銀行存款利息 | | 3,874 | 9,182 |
| 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 | | 47,318 | 58,688 |
| 無形資產付款 | | (560) | — |
| 投資活動現金流入／(流出)淨額 | | 226,921 | (106,161) |
| 融資活動現金流量 | | | |
| 銀行借貸所得款項 | | 45,621 | 245,510 |
| 償還銀行借貸 | | (70,000) | (971,429) |
| 償還租賃負債 | 23 | (12,853) | (13,204) |
| 已付股息 | | — | (14) |
| 已付利息 | | (38,384) | (46,576) |
| 融資活動現金流出淨額 | | (75,616) | (785,713) |
| 現金及現金等價物的增加／(減少)淨額 | | 117,390 | (469,165) |
| 匯率變化對現金及現金等價物的影響 | | 859 | (66) |
| 年初的現金及現金等價物 | | 386,003 | 855,234 |
| 年終的現金及現金等價物 | | 504,252 | 386,003 |

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，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%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%(「**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，惟投資物業及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2022年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構化主體）。當本集團對參與被投資公司業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，本集團於下列情況下對被投資公司擁有控制權，當且僅當本集團：

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

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

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

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

附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。

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

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

經修訂準則

本集團首次應用四項修訂，該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效(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經修訂準則。

虧損性合約 — 履行合約的成本 — 國際會計準則第37號(修訂本)

國際會計準則第37號的修訂闡明，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已將有關修訂本前瞻應用於2022年1月1日尚未履行所有義務之合約，概無發現任何虧損性合約。因此，該等修訂對本集團財務狀況或表現並無任何影響。

對概念框架的提述 — 國際財務報告準則第3號 (修訂本)

國際財務報告準則第3號 (修訂本) 以2018年6月發佈財務報告的概念框架之提述取代先前編製及呈列財務報表的框架提述，而無需重大改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會 (「國際財務報告詮釋委員會」) — 詮釋第21號的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已將有關修訂本前瞻應用於自2022年1月1日或之後發生的企業合併。由於年內發生的企業合併不存在該等修訂本範圍內的或然資產、負債及或然負債，該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無造成任何影響。

物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 — 國際會計準則第16號 (修訂本)

國際會計準則第16號 (修訂本) 禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態 (包括位置與條件) 過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體必須將該等項目的出售所得款項及成本計入當期損益。本集團已將有關修訂本追溯應用於2021年1月1日或之後可使用的物業、廠房及設備項目。由於並無出售使物業、廠房及設備可供使用前生產的項目，因此該等修訂對本集團財務狀況或表現並無造成任何影響。

國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋示例及國際會計準則第41號 (修訂本) — 國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進

國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進載列於國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋示例及國際會計準則第41號 (修訂本)。適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已自2022年1月1日起前瞻應用有關修訂本。由於本集團金融負債於年內並無修訂或交換，該修訂本對本集團財務狀況或表現並無任何影響。

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；
- 城鎮化投資分部，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。

按經營分部的分析如下：

人民幣千元

截至2022年12月31日止年度

| | 土地開發 | 城鎮化開發 | 物業租賃 | 其他 | 對賬及對銷 | 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 | 2,680 | 150,084 | 152,265 | — | — | 305,029 |
| 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) |
| 投資物業公允價值收益 | — | — | 12,319 | — | — | 12,319 |
| 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 | (144,370) | 151,982 | 119,494 | (26,003) | (44,615)¹ | 56,488 |
| 分部資產 | 1,015,661 | 3,401,437 | 1,729,137 | 436,605 | 712² | 6,583,552 |
| 分部負債 | 581,561 | 23,122 | 86,211 | 204,529 | 1,151,206³ | 2,046,629 |
| 其他披露資料 | | | | | | |
| 於合營公司及聯營公司投資 | 84,015 | — | 154,795 | 169,413 | — | 408,223 |
| 資本性開支 ⁴ | — | 359 | (2,106) | — | — | (1,747) |
| 利息收入 | 1 | 153,445 | 198 | 314 | — | 153,958 |

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，因為該等資產以組合形式管理。

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項負債、人民幣98,360.5萬元的計息銀行貸款及人民幣12,752.9萬元的遞延稅項負債，因該等負債以組合形式管理。

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。

人民幣千元

截至2021年12月31日止年度

| | 土地開發 | 城鎮化開發 | 物業租賃 | 其他 | 對賬及對銷 | 合計 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------------------|------------------|
| 分部業績 | | | | | | |
| 對外銷售額 | 27,215 | 91,552 | 154,271 | — | — | 273,038 |
| 分部間銷售額 | — | — | — | — | — | — |
| 分部銷售總額 | <u>27,215</u> | <u>91,552</u> | <u>154,271</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>273,038</u> |
| 業績 | | | | | | |
| 折舊 | (1,276) | (11,167) | (278) | (1,872) | — | (14,593) |
| 分佔合營公司及聯營公司的(虧損)/溢利 | (2,687) | — | (7,749) | 2,672 | — | (7,764) |
| 投資物業公允價值收益 | — | — | 9,794 | — | — | 9,794 |
| 以公允價值計量且變動計入當期損益的金融工具之公允價值(虧損)/收益 | — | (19,923) | — | 4,578 | — | (15,345) |
| 分部溢利/(虧損) | <u>2,189</u> | <u>77,198</u> | <u>115,375</u> | <u>(2,351)</u> | <u>(50,961)¹</u> | <u>141,450</u> |
| 分部資產 | <u>1,159,271</u> | <u>3,373,214</u> | <u>1,679,854</u> | <u>454,287</u> | <u>11,410²</u> | <u>6,678,036</u> |
| 分部負債 | <u>595,891</u> | <u>43,398</u> | <u>157,060</u> | <u>194,773</u> | <u>1,172,395³</u> | <u>2,163,517</u> |
| 其他披露資料 | | | | | | |
| 於合營公司及聯營公司投資 | <u>98,245</u> | <u>—</u> | <u>99,487</u> | <u>148,145</u> | <u>—</u> | <u>345,877</u> |
| 資本性開支 ⁴ | <u>—</u> | <u>172</u> | <u>(6,358)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(6,186)</u> |
| 利息收入 | <u>2</u> | <u>94,192</u> | <u>245</u> | <u>6,295</u> | <u>—</u> | <u>100,734</u> |

¹ 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣5,096.1萬元的財務成本。

² 分部內的資產並不包括人民幣1,141.0萬元的遞延稅項資產，因該等資產以組合形式管理。

³ 分部內的負債並不包括人民幣7,035.2萬元的當期所得稅項負債、人民幣99,790.9萬元的計息銀行貸款、人民幣10,413.4萬元的遞延稅項負債，因該等負債以組合形式管理。

⁴ 資本性開支為人民幣17.2萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣635.8萬元的投資物業成本調整。

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2022年完成履約責任的公共配套設施建設確認收入人民幣268.0萬元(2021年：人民幣2,722萬元)，其中人民幣268.0萬元(2021年：人民幣2,722萬元)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。2022年初納入合同負債的於本年度確認的收入金額為人民幣283.9萬元(2021年：人民幣466.4萬元)。

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 | 2022年 | 2021年 |
|---------------------|----------------|---------------|
| 利息收入 | | |
| 成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目 | 27,510 | 1,643 |
| 泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目 | 24,388 | 2,943 |
| 揚中市長旺作業區物流園建設項目 | 23,968 | 590 |
| 揚州市江都人民醫院異地重建項目 | 18,858 | 154 |
| 連雲港連島文旅項目 | 14,316 | 16,260 |
| 湖北大冶先進製造標準廠房建設項目 | 12,795 | — |
| 宿遷洋河生物科技產業園區收購項目 | 10,132 | 10,867 |
| 鹽城射陽睿陽科技固收項目 | 4,618 | — |
| 成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目 | — | 19,821 |
| 江蘇揚中市高新技術科創園區一期建設項目 | — | 17,385 |
| 高郵PPP項目 | — | 4,364 |
| 泰州同泰智能製造產業園區項目 | — | 2,370 |
| 其他項目 | 6,535 | 8,716 |
| | <u>143,120</u> | <u>85,113</u> |

(c) 其他詳情如下：

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021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>6,964</u> | <u>6,439</u> |

6. 其他收入

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| 銀行存款利息收入 | 3,874 | 9,182 |
| 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 | 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 | 47,318 | 59,911 |
| 投資物業公允價值變動收益 | 12,319 | 9,794 |
| 外匯收益淨額 | 6,242 | — |
| 其他 | 18,664 | 15,851 |
| | <u>100,639</u> | <u>94,738</u> |

7. 其他開支

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| 銀行手續費 | 48 | 46 |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具引起的 公允價值損失淨額 | — | 15,345 |
| 外匯虧損淨額 | — | 4,724 |
| 出售物業、廠房及設備損失 | 4 | 52 |
| 待售土地開發減值 | 109,434 | — |
| 其他 | 733 | 4,258 |
| | <u>110,219</u> | <u>24,425</u> |

8. 按性質分類的開支

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|------------|----------------|----------------|
| 土地開發成本 | 8,644 | 27,633 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 1,439 | 1,668 |
| 使用權資產折舊 | 12,544 | 12,925 |
| 審計費及非審計費 | 2,666 | 3,342 |
| 審計費 | | |
| — 本公司核數師 | 2,200 | 2,500 |
| — 其他核數師 | 451 | 832 |
| 非審計費 | | |
| — 本公司核數師 | — | — |
| — 其他核數師 | 15 | 10 |
| 僱員福利 | 56,753 | 51,333 |
| 能源費用 | 12,543 | 11,443 |
| 廣告費用 | 878 | 6,681 |
| 租賃費用 | 1,577 | 1,608 |
| 物業管理服務開支 | 23,610 | 24,963 |
| 中介及專業服務費用 | 5,335 | 9,888 |
| 其他 | 33,951 | 27,670 |
| | <u>159,940</u> | <u>179,154</u> |

9. 財務成本

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|-----------|---------------|---------------|
| 銀行及其他借貸利息 | 44,229 | 50,468 |
| 租賃負債利息 | 386 | 493 |
| | <u>44,615</u> | <u>50,961</u> |

截止2022年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化(2021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% (2021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華人民共和國管轄內的稅務居民，在中國大陸取得的收入須繳納10%預扣稅，如利息收入、處置權益投資獲得的收益。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。本集團認為該預扣稅屬於《國際會計準則第12號》所規定的所得稅範圍，因此該預扣稅在損益表中確認為所得稅費用。

所得稅的主要部分為：

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|--------------|---------------|---------------|
| 所得稅費用／(抵免) | | |
| 當期所得稅 | 14,969 | 5,159 |
| 遞延稅項 | 34,093 | (471) |
| 預扣稅 | (28) | 5,812 |
| | <u>49,034</u> | <u>10,500</u> |
| 損益賬內呈報之所得稅費用 | | |

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2022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>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%) | (5,944) | 25.0% | (23,728) | (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務虧損 | — | — | (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>38,213</u> | <u>(160.5%)</u> | <u>49,034</u> | <u>86.8%</u> |

* 2022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6,553.8萬元(2021年：人民幣5,239.1萬元)，扣除預扣稅人民幣649.7萬元(2021年：人民幣581.2萬元)。

截至2021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 | |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
| 除稅前溢利虧損 | 9,000 | | 132,450 | | 141,450 | |
| 按法定稅率計算的稅項 | 2,250 | 25.0% | 33,113 | 25.0% | 35,363 | 25.0% |
| 附屬公司適用非法定稅率的影響 | 6,870 | 76.3% | — | — | 6,870 | 4.8% |
| 不徵稅收入 | (13,207) | (146.7%) | — | — | (13,207) | (9.3%) |
| 合營公司及聯營公司應佔損益 | 566 | 6.3% | 1,084 | 0.8% | 1,650 | 1.2% |
| 就稅項用途不可扣減的支出 | 3,521 | 39.1% | 325 | 0.2% | 3,846 | 2.7% |
| 以前期間當期稅項的調整 | — | — | 1,989 | 1.5% | 1,989 | 1.4% |
| 利用／調整以前年度未確認稅務虧損 | — | — | (39,391) | (29.7%) | (39,391) | (27.8%) |
| 未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異 | — | — | 7,568 | 5.7% | 7,568 | 5.3% |
| 預扣稅的影響* | 5,812 | 64.6% | — | — | 5,812 | 4.1% |
| 損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅 | <u>5,812</u> | <u>64.6%</u> | <u>4,688</u> | <u>3.5%</u> | <u>10,500</u> | <u>7.4%</u> |

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 | |
|-------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 |
| 遞延稅項資產／(負債) | | | | |
| 投資物業公允價值變動及折舊 | (75,512) | (66,458) | (9,054) | (5,020) |
| 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 | (5,179) | (3,734) | (1,445) | 6,229 |
| 預提費用 | 93 | 1,942 | (1,849) | (155) |
| 計提利息的應納稅暫時性差異 | (20,364) | (17,502) | (2,862) | (2,377) |
| 預期信用損失(「預期信用損失」)撥備 | 2,049 | 2,868 | (819) | (2,601) |
| 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 | <u>(27,904)</u> | <u>(21,151)</u> | <u>(6,753)</u> | <u>—</u> |
| 可用以抵扣未來應納稅所得額的虧損 | <u>—</u> | <u>11,311</u> | <u>(11,311)</u> | <u>4,395</u> |
| 遞延稅項負債淨額 | <u>(126,817)</u> | <u>(92,724)</u> | | |
| 遞延所得稅(扣除)／抵免 | | | <u>(34,093)</u> | <u>471</u> |

遞延稅項變動：

| | 2022年 | 2021年 |
|-------------|------------------|------------------|
| 於1月1日 | (92,724) | (93,195) |
| 損益內確認的遞延所得稅 | <u>(34,093)</u> | <u>471</u> |
| 於12月31日 | <u>(126,817)</u> | <u>(92,724)</u> |
| 遞延稅項資產 | <u>712</u> | <u>11,410</u> |
| 遞延稅項負債 | <u>(127,529)</u> | <u>(104,134)</u> |

於2022年12月31日，未確認可抵扣暫時性差異人民幣10,221.3萬元(2021年：人民幣6,712.8萬元)及未確認累計稅項虧損人民幣29,286.3萬元(2021年：人民幣15,642.7萬元)乃主要源自該等年度產生虧損的附屬公司。計入確認的稅項虧損人民幣29,286.3萬元(2021年：人民幣15,642.7萬元)將在未來一至五年內到期。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

董事會建議不就截至2022年12月31日止年度向本公司股東(「股東」)派付末期股息(2021年：無)。

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(2021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 | 2022年 | 2021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>2,702</u> | <u>108,583</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>0.0003</u> | <u>0.0112</u> |

本集團於截至2022年及2021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 | 2022年 | 2021年 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 與下列項目有關的債務工具投資： | | |
| 中科院南昌科技園區項目 | 400,000 | 400,000 |
| 泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目 | 327,608 | 318,667 |
| 成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目 | 300,000 | 300,000 |
| 揚中市長旺作業區物流園建設項目 | 251,000 | 251,000 |
| 揚州市江都人民醫院異地重建項目 | 253,379 | 246,470 |
| 湖北大冶先進製造標準廠房建設項目 | 200,000 | — |
| 宿遷洋河生物科技園區收購項目 | 107,000 | 107,000 |
| 鹽城射陽睿陽科技固收項目 | 100,000 | — |
| 連雲港連島文旅項目 | — | 200,000 |
| 其他項目 | 90,000 | 150,500 |
| | <u>2,028,987</u> | <u>1,973,637</u> |
| 應計利息 | 29,826 | 23,363 |
| | <u>2,058,813</u> | <u>1,997,000</u> |
| 減：預期信用損失準備 | (396,588) | (400,710) |
| | <u>1,662,225</u> | <u>1,596,290</u> |
| 未來12個月到期分類為流動資產的金額 | <u>947,053</u> | <u>224,495</u> |
| 分類為非流動資產的金額 | <u>715,172</u> | <u>1,371,795</u> |

於2022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15.00%（2021年：5.70%至15.00%）。

截至2022年及2021年12月31日止年度預期信用損失準備的變動情況如下：

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|-------------|----------------|----------------|
| 年初 | 400,710 | 477,372 |
| 於損益中確認的信用損失 | (4,122) | (71,529) |
| 核銷 | — | (5,133) |
| 年末 | <u>396,588</u> | <u>400,710</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個月預期 | | | 合計 |
|-----------------|------------------|----------------------|----------------|------------------|
| | 信用損失 第1階段 | 整個存續期內預期信用損失 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 | <u>1,658,813</u> | <u>—</u> | <u>400,000</u> | <u>2,058,813</u> |
| | 於12個月預期 | | | |
| | 信用損失 第1階段 | 整個存續期內預期信用損失 第2階段 | 第3階段 | 合計 |
| 於2021年1月1日的賬面總值 | 1,375,260 | — | 536,133 | 1,911,393 |
| 新增債務工具 | 1,116,766 | — | — | 1,116,766 |
| 撥回 | (923,760) | — | (125,000) | (1,048,760) |
| 核銷 | — | — | (5,133) | (5,133) |
| 應計利息 | 23,363 | — | — | 23,363 |
| 外匯折算 | (629) | — | — | (629) |
| 於2021年12月31日 | <u>1,591,000</u> | <u>—</u> | <u>406,000</u> | <u>1,997,000</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，並在估計信用損失時，採用了適當的模型和大量假設。

| | 於12個月預期 | | 整個存續期內預期信用損失 | | 合計 |
|---------------------|---------------|----------|----------------|----------------|----|
| | 信用損失 第1階段 | 第2階段 | 第3階段 | 合計 | |
| 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> | |
| | 於12個月預期 | | 整個存續期內預期信用損失 | | 合計 |
| | 信用損失 第1階段 | 第2階段 | 第3階段 | 合計 | |
| 於2021年1月1日的預期信用損失撥備 | 27,505 | — | 449,867 | 477,372 | |
| 撥備及重新計量 | 6,880 | — | — | 6,880 | |
| 轉回 | (18,475) | — | (59,934) | (78,409) | |
| 核銷 | — | — | (5,133) | (5,133) | |
| | <u>15,910</u> | <u>—</u> | <u>384,800</u> | <u>400,710</u> | |
| 於2021年12月31日 | <u>15,910</u> | <u>—</u> | <u>384,800</u> | <u>400,710</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 | 2022年 | 2021年 |
|--------|-----|------------------|------------------|
| — 基金 | (a) | 2,757 | 12,221 |
| — 理財產品 | (b) | 890,691 | 1,160,866 |
| — 權益工具 | (c) | 162,438 | 79,313 |
| — 衍生工具 | (d) | 2,195 | 31 |
| | | <u>1,058,081</u> | <u>1,252,431</u> |
| 流動部分 | | <u>895,643</u> | <u>1,160,866</u> |
| 非流動部分 | | <u>162,438</u> | <u>91,565</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。於2022年12月31日，所有優先級及中級份額持有人已全部償還，這使新成開元在劣後級中的賬面金額降至人民幣275.7萬元，2022年確認了人民幣1,309.7萬元的公允價值損失。
- (b) 於2022年，本集團主要購買上海浦東發展銀行（「**浦發銀行**」）及中國建設銀行發行的理財產品，作為短期現金管理的一部分。它們被強制歸類為按損益計入公允價值的金融資產，因為它們的合同現金流量不僅僅是本金和利息的支付。
- (c) 於2015年7月，國錫南京投資發展有限公司簽訂協議持有江蘇紅土軟件創業投資有限公司（「**江蘇紅軟**」）13.89%權益。於2021年12月，中國新城鎮控股有限公司（「**新城鎮控股**」）簽訂協議持有星納鶴國際有限公司（「**星納鶴**」）500股B類非上市股份。於2022年1月，新城鎮控股簽訂協定，購買文遠知行1,228,314系列種子1優先股。於2022年8月，海南新成開元投資有限責任公司（「**海南新成**」）訂立協議，收購深圳市中科微光醫療設備科技有限公司0.6242%的D輪股權。2022年12月，海南新成訂立協議，購買深圳市思生股份有限公司33,496股D輪股份。這些權益投資被指定為按公允價值計入損益的金融資產。
- (d) 於2022年12月31日，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。該合約並非對沖工具，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 | 2022年 | 2021年 |
|-----------|------------------|------------------|
| 年初 | 1,475,487 | 1,472,051 |
| 隨後開支及成本調整 | (2,106) | (6,358) |
| 公允價值增加收益 | 12,319 | 9,794 |
| 年末 | <u>1,485,700</u> | <u>1,475,487</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2021年1月1日 | 19,261 | 11,030 | 4,761 | 35,052 |
| 添置 | 108 | 64 | — | 172 |
| 出售 | — | (871) | — | (871) |
| 於2021年12月31日 | 19,369 | 10,223 | 4,761 | 34,353 |
| 添置 | 96 | 263 | — | 359 |
| 出售 | — | (65) | — | (65) |
| 於2022年12月31日 | 19,465 | 10,421 | 4,761 | 34,647 |
| 累計折舊 | | | | |
| 於2021年1月1日 | 9,170 | 9,508 | 4,542 | 23,220 |
| 年內撥備 | 875 | 668 | 125 | 1668 |
| 出售 | — | (794) | — | (794) |
| 於2021年12月31日 | 10,045 | 9,382 | 4,667 | 24,094 |
| 年內撥備 | 877 | 494 | 68 | 1,439 |
| 出售 | — | (61) | — | (61) |
| 於2022年12月31日 | 10,922 | 9,815 | 4,735 | 25,472 |
| 賬面淨值 | | | | |
| 於2021年1月1日 | 10,091 | 1,522 | 219 | 11,832 |
| 於2021年12月31日 | 9,324 | 841 | 94 | 10,259 |
| 於2022年12月31日 | 8,543 | 606 | 26 | 9,175 |

17. 使用權資產

| 人民幣千元 | 樓宇 | 汽車 | 土地 | 總計 |
|--------------|----------|-------|-------|----------|
| 於2021年1月1日 | 28,647 | 339 | 1,924 | 30,910 |
| 折舊費用 | (12,428) | (339) | (158) | (12,925) |
| 於2021年12月31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 |

18. 待售土地開發

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 中國內地 — 瀋陽李相新城現代農業有限公司(「瀋陽李相」) | <u>779,714</u> | <u>887,401</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定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立翔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，並確定本年度發生並確認了人民幣1.09億元的減值損失。因此，該項已從半年度公告的持作待售重新分類。

19. 其他應收款項

| 人民幣千元 | 附註 | 2022年 | 2021年 |
|--------------|------|------------------|------------------|
| 應收無錫項目往來款項 | | 20,977 | 20,977 |
| 應收上置控股之款項 | (i) | 140,146 | 140,146 |
| 應收已處置已處置實體結餘 | | 24,384 | 24,384 |
| 應收合營公司之款項 | | 485,848 | 481,967 |
| 應收聯營公司之款項 | (ii) | 3,353 | 2,402 |
| 其他 | | <u>56,397</u> | <u>57,747</u> |
| | | 731,105 | 727,623 |
| 減：預期信用損失撥備 | | <u>(126,235)</u> | <u>(111,685)</u> |
| 其他應收款項淨額 | | <u>604,870</u> | <u>615,938</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% (2021年：1%)，而第3階段的損失率估計將介乎40%至100% (2021年：介乎30%至100%)。其他應收款項的減值準備變動情況如下：

| | 2022年 | 2021年 |
|-------------|----------------|----------------|
| 年初 | 111,685 | 71,402 |
| 於損益中確認的信用損失 | 14,550 | 45,755 |
| 核銷 | — | (5,472) |
| | <u>126,235</u> | <u>111,685</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結餘。
- (ii) 應收合營公司結餘為向南京國發置業有限公司及北京國萬置業有限公司(「北京國萬」)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 | 2022年 | 2021年 |
|---------------|---------------|---------------|
| 待售土地開發產生的應收款項 | 47,218 | 47,218 |
| 其他 | 17,353 | 15,512 |
| | <u>64,571</u> | <u>62,730</u> |
| 減：預期信用損失撥備 | (19,045) | (4,359) |
| 應收賬款淨額 | <u>45,526</u> | <u>58,371</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2022年，無應收賬款被核銷(2021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（2021年：1%至100%）。應收賬款的減值準備變動情況如下：

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|----------------------|----------------------|---------------------|
| 年初 | 4,359 | 14,563 |
| 於損益中確認的信用損失／(信用損失轉回) | <u>14,686</u> | <u>(10,204)</u> |
| 年末 | <u><u>19,045</u></u> | <u><u>4,359</u></u> |

根據發票日期應收賬款賬面值的賬齡分析如下：

| | 2022年 | 2021年 |
|--------|----------------------|----------------------|
| 6個月內 | 13,631 | 12,289 |
| 6個月至1年 | — | 4,729 |
| 1年至2年 | — | 4,729 |
| 2年至3年 | — | 4,729 |
| 3年以上 | <u>31,895</u> | <u>31,895</u> |
| | <u><u>45,526</u></u> | <u><u>58,371</u></u> |

21. 現金及銀行結餘

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|-------|----------------|----------------|
| 銀行現金 | <u>504,252</u> | <u>386,003</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 | 2022年 | 2021年 |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 人民幣 | 490,953 | 384,802 |
| 港元 | 4,821 | 914 |
| 歐元 | 4,656 | — |
| 美元 | <u>3,822</u> | <u>287</u> |
| | <u><u>504,252</u></u> | <u><u>386,003</u></u> |

22. 計息銀行借貸

計息銀行借貸詳情如下：

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 銀行借貸 — 有抵押 | 687,280 | 752,399 |
| 銀行借貸 — 無抵押 | <u>296,325</u> | <u>245,510</u> |
| | <u>983,605</u> | <u>997,909</u> |

計息銀行借貸須按如下償還：

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 6個月內 | 338,225 | 33,559 |
| 6個月至9個月 | 41,000 | 32,500 |
| 9個月至12個月 | <u>—</u> | <u>245,470</u> |
| 流動 | <u>379,225</u> | <u>311,529</u> |
| 1年至2年 | 94,000 | 82,000 |
| 2年至5年 | 310,000 | 314,000 |
| 5年以上 | <u>200,380</u> | <u>290,380</u> |
| 非流動 | <u>604,380</u> | <u>686,380</u> |
| | <u>983,605</u> | <u>997,909</u> |

本集團的計息銀行借貸於本年度按EURIBOR + 1.95%、LIBOR + 1.95%、4.2%及4.44%的年利率計息(2021年：按EURIBOR + 1.95%、與4.44%的年利率計息)。

銀行借貸 — 有抵押

於2022年12月31日，人民幣68,728萬元(2021年：人民幣75,239.9萬元)銀行借貸由投資物業作為抵押，其賬面價值於2022年12月31日為人民幣14.86億元(2021年：人民幣14.75億元)。

23. 租賃負債

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|-------|-----------------|-----------------|
| 於1月1日 | 12,138 | 24,849 |
| 新增租賃 | 6,485 | — |
| 利息 | 386 | 493 |
| 支付 | <u>(12,853)</u> | <u>(13,204)</u> |
| 年末 | <u>6,156</u> | <u>12,138</u> |
| 流動 | 2,699 | 12,138 |
| 非流動 | 3,457 | — |

24. 應付賬款

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|----------|----------------|----------------|
| 應付待售土地開發 | <u>108,525</u> | <u>117,171</u> |

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

| 人民幣千元 | 2022年 | 2021年 |
|-------|----------------|----------------|
| 1年內 | 1,505 | 15,725 |
| 1至2年 | 5,991 | — |
| 2年以上 | <u>101,029</u> | <u>101,446</u> |
| | <u>108,525</u> | <u>117,171</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 | 2022年 | 2021年 |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| 薪酬及福利 | 12,249 | 17,435 |
| 其他應付稅項 | 14,893 | 22,285 |
| 應付關聯方款項 | 4,497 | 171 |
| 應付中介及專業服務費用 | 13,724 | 12,972 |
| 應付無錫項目之款項 | 42,250 | 42,250 |
| 應付湖州同創金泰匯眾企業管理合夥企業(有限合夥) (「同創有限合夥」)的其他借款 | 130,386 | 123,501 |
| 應付股息 | 101 | 93 |
| 應付投資物業款項 | 14,486 | 98,134 |
| 押金 | 37,848 | 34,825 |
| 其他 | 87,938 | 96,657 |
| | <u>358,372</u> | <u>448,323</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。
- 應付同創有限合夥股東借款的年利率是7%並按要求支付。
- 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 | 2022年 | 2021年 |
|--------------|----------------|----------------|
| 來自以下各項的合同負債： | | |
| 土地開發 | 390,388 | 393,067 |
| 物業管理 | 5,927 | 2,839 |
| | <u>396,315</u> | <u>395,906</u> |

於2022年12月31日，來自待售土地開發的合同負債代表履行土地開發服務的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金融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金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，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及應付賬款及其他應付款項。本集團與本公司金融工具的公允價值與其賬面值無重大差異。

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露公允價值：

第一層：根據相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計量之公允價值

第二層：按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的所有輸入數據可直接或間接觀察

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輸入數據均非基於可觀察市場的數據(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2022年12月31日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

| | | 使用下列各項進行的公允價值計量 | | | |
|------------------------------|-------------|-----------------|--------|---------|-----------|
| | | | 活躍市場報價 | 重大的可觀察 | 重大的 |
| | | 估值日期 | 合計 | 輸入數據 | 非可觀察 |
| | | | (第一層) | (第二層) | 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，星納鶴國際有限公司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。由於星納鶴國際有限公司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。

於2021年12月31日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

| | | 使用下列各項進行的公允價值計量 | | | |
|-------------------------------|-------------|-----------------|--------|-----------|-----------|
| | | | 重大的可觀察 | 重大的 | |
| | | | 活躍市場報價 | 輸入數據 | 非可觀察 |
| | | | (第一層) | (第二層) | 輸入數據 |
| | | 估值日期 | 合計 | | (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) | 2021年12月31日 | 1,252,431 | — | 1,173,118 | 79,313 |
| 投資物業 (附註15) | 2021年12月31日 | 1,475,487 | — | — | 1,475,487 |

於截至2021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，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

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，公允價值及基於報告期末金融機構對資產淨值的報價釐定。就衍生工具而言，其公允價值乃使用遠期外匯匯率及人民幣無風險利率等可觀察市場輸入數據釐定。就權益工具而言，其公允價值及根據缺乏市場流通性折讓之股票價格釐定。

第三層內的資產及負債

於2022年及2021年12月31日，分類為公允價值層級第三層內的公允價值計量所使用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 | 2022年 12月31日 | 2021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% | 15% |
| 零售 | 收益法 | 淨收益率 | 5.5% | 5.5% |
| | | 估計租金 (每平方米及每月) | 170 | 182 |
| | | 長期空置率 | 25% | 20% |
| 車位 | 收益法 | 淨收益率 | 5.5% | 5.5% |
| | | 估計租金 (每平方米及每月) | 400 | 407 |
| | | 長期空置率 | 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% | 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貼現率越高，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、零售及車位公允價值計量所用的租金增長越高，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貼現率越高，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2022年 12月31日 止年度 | 截至2021年 12月31日 止年度 |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 年初 | 79,313 | 52,414 |
| 於損益中確認的收益／(虧損) 總額 | 23,000 | (4,964) |
| 轉至第二層 | (31,863) | — |
| 購置 | 49,856 | 31,863 |
| 年末 | <u>120,306</u> | <u>79,313</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的訴訟，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，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2023年3月31日，於報告期後概無發生重大事件。

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2022年12月31日止年度（「**2022年**」），本集團錄得收入人民幣3.05億元，較截至2021年12月31日止年度（「**2021年**」）增長12%。2022年土地開發收入錄得人民幣268.0萬元，較去年同期下降了90%，主要因為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。受本集團改革轉型影響，城鎮化開發收入和其他收入合計增長了64%至人民幣1.5億元。2022年錄得投資物業相關收入人民幣1.52億元，包括物業租賃收入人民幣1.20億元、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2022年錄得其他收入人民幣1.01億元，較2021年同期增加了6%，主要歸因於銀行存款利息收入較2021年同期減少人民幣530.8萬元，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2021年增加人民幣1,222.2萬元，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2021年減少人民幣1,259.3萬元，2022年投資物業公允價值增值收益較2021年增加了252.5萬元。此外，2022年外匯收益較2021年增加人民幣624.2萬元。

銷售成本

於2022年錄得銷售成本人民幣4,326.7萬元，主要包括土地開發成本人民幣864.4萬元及物業管理服務開支人民幣2,361.0萬元，銷售成本較2021年同期減少32%，主要是由於2022年土地開發成本減少69%，此乃上海金羅店D1-3幼稚園項目2022年竣工（2021年進度：95%），故成本較去年有所下降所致；物業管理服務開支及其他物業運營成本減少5%，此乃沖回以前年度計提的勞動風險金所致。

其他開支

於2022年錄得其他開支人民幣1.10億元，較2021年同期大幅上升351%，主要為2022年新增瀋陽李相待售土地開發減值人民幣1.09億元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具引起的公允價值損失淨額較2021年減少人民幣1,534.5萬元，匯兌虧損淨額較2021年減少人民幣472.4萬元。

金融資產(減值虧損)/減值轉回

於2022年錄得金融資產減值損失人民幣2,511.4萬元，主要是由於地方政府多次未按期付款，對土地開發應收賬款計提了人民幣1,418.6萬元的預期信用損失撥備以及由於抵押品公允價值下降，對上置控股應收賬款的額外計提人民幣1,449.8萬元。2021年金融資產減值損失轉回3,597.8萬元，主要是部分違約固定收益項目收回所致。

財務成本

於2022年錄得財務成本淨額總額人民幣4,461.5萬元，較2021年同期減少了人民幣634.6萬元，主要由於2022年銀行及其他借貸平均結餘減少所致。此乃主要由於2022年歸還中國銀行貸款人民幣6,500.0萬元。2022年無利息資本化。

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2022年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損為人民幣929.2萬元，其中分佔南京國英中西建設開發有限公司（「**南京國英**」）溢利人民幣280.6萬元，開元教育基金管理有限公司（「**開元教育**」）溢利人民幣85.5萬元，分佔開元教育基金LP（「**開元基金**」）溢利人民幣127.5萬元；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與2021年基本持平。

稅項

於2022年，本集團錄得所得稅費用人民幣4,903.4萬元，該等所得稅主要歸因於：i) 當期所得稅費用人民幣1,496.9萬元；與2021年相比新增了981.0萬元，因為2021年利用了武漢子公司的稅務虧損；(ii) 遞延所得稅費用3,409.3萬元，與2021相比新增了3,456.4萬元，原因是利用了武漢子公司的稅務損失以及武漢投資性房地產應稅時差的新增；(iii) 由於上年應計預扣稅的轉回，預扣稅抵免額為人民幣(2.8)萬元。

財務狀況

於合營公司的投資

2022年12月31日的餘額較2021年末的餘額增加人民幣4,107.8萬元，主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣1,142.2萬元所致。此外，2022年南京國英進行債轉股，增加合營公司投資本金人民幣5,250.0萬元。

於聯營公司的投資

2022年12月31日的餘額較2021年末的餘額增加人民幣2,126.8萬元，主要由於本公司之全資附屬公司新城鎮教育有限公司（「**新城鎮教育**」）於2022年內新增出資開元基金60萬美元（等價於人民幣418.8萬元），增加分佔聯營公司的溢利為人民幣213.0萬元，增加分佔聯營公司因外幣報表之折算差額影響的其他綜合虧損為人民幣1,495.0萬元。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

2022年以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)錄得人民幣7.15億元，較2021年末的餘額減少人民幣6.57億元。該減少主要是由於(i)人民幣3.28億元泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目、人民幣1.07億元宿遷洋河生物科技園區收購項目、人民幣3.0億元成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目，均從非流動資產轉為了流動資產；及(ii)新增湖北大冶先進製造標準廠房建設項目人民幣2.0億元。

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)

2022年12月31日的餘額為人民幣1.62億元，較2021年末的餘額增加人民幣7,087.3萬元，主要因為2022年新增文遠知行項目投資美元468.0萬元(等價於人民幣2,985.6萬元)，公允價值增加人民幣1,455.6萬元；新增中科微光項目投資人民幣1000.0萬元；新增硅基仿生項目投資人民幣1,000.0萬元；鉅子生物項目的公允價值增加人民幣1,026.9萬元，以及江蘇紅軟的公允價值增加人民幣844.4萬元。

投資物業

2022年12月31日的餘額為人民幣14.86億元，較2021年末的餘額增加了人民幣1,021.3萬元。此乃由於2022年投資物業成本調整人民幣210.6萬元，公允價值增加人民幣1,231.9萬元所致。

使用權資產

2022年12月31日的餘額較2021年末的餘額減少了人民幣630.4萬元，主要是因為2022年增加了建築物 and 機動車輛624.0萬元，以及2022年使用權資產折舊人民幣1,254.4萬元所致。

其他應收款項

2022年12月31日的餘額較2021年末的餘額下降人民幣1,106.8萬元，主要是由於2022年新增對上置控股應收款項計提預期信用損失撥備人民幣1,455.0萬元，同時應收合營公司國萬公司款項增加人民幣388.1萬元。

應收賬款

2022年12月31日的餘額較2021年末的餘額減少人民幣1,284.5萬元。主要是由於地方政府多次未按期付款，對土地應收賬款計提減值人民幣1,418.6萬元所致。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

2022年12月31日的餘額為人民幣9.47億元，較2021年末的餘額增加人民幣7.23億元，這主要是因為有人民幣2.0億元的債務工具到期收回，新增人民幣1億元鹽城射陽睿陽科技固收項目；人民幣7.35億元泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目、宿遷洋河生物科技園區收購項目及成都金堂淮州新城通用航空產業園區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)

2022年12月31日的餘額為人民幣8.96億元，此乃本集團主要購買浦發銀行及中國建設銀行發行的理財產品。

其他流動資產

2022年12月31日的餘額為人民幣969.3萬元，此主要為中國內地增值稅待抵扣稅額所致。

計息銀行借貸

2022年12月31日的餘額較2021年末的餘額減少人民幣1,430.4萬元，此乃主要由於2022年新增招商銀行短期貸款1,500.0萬元並歸還招商銀行貸款人民幣500.0萬元，歸還中國銀行貸款人民幣6,500.0萬元，新增建亞銀行美元480.0萬元短期借款。

應付賬款

2022年12月31日的餘額較2021年末的餘額減少人民幣864.6萬元，主要歸由於上海金羅店支付工程款項約人民幣973萬元，並根據履約進度計提應付工程款人民幣150萬元所致。

現金及銀行結餘

整體而言，2022年現金及現金等價物較2021年末增加人民幣1.18億元，於2022年12月31日的結餘為人民幣5.04億元，主要歸因於2022年全年經營活動款項流出淨額人民幣0.34億元、投資活動款項流入淨額人民幣2.27億元及融資活動款項流出淨額人民幣0.76億元所致。

2022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12%，與2021年12月31日14%相比有所減少，主要是由於2022年本集團現金及現金等價物增加人民幣1.18億元所致。

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2022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2022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2022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2022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：

2022年，中國經濟在風雲變幻的國際環境和艱巨繁重的國內發展中持續發展。國內受到新冠肺炎疫情多發的影響，面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力；國外政治經濟環境愈發複雜嚴峻。面對內外危機和挑戰，中國經濟依然艱難卻穩定的保持低速增增長。2022年全國國內生產總值同比實際增長3%，達到生產總值121萬億元，人均國內生產總值連續兩年保持在1.2萬美元以上，經濟總量與人均水準持續提高。

2022年集團依然堅持改革轉型。面對國內外複雜多變的經濟形勢，在股東無錫交通集團和國開金融的支持下，依靠股東的資源及優勢，集團不斷根據業務發展情況，調整業務發展方向，將無錫交通集團的「交通運輸、工程建設、航空產業、交通科技與製造、交通金融與投資」的業務發展戰略與國開金融的金融產業資源結合，擬成為「投資+建設+產業招商+運營」的綜合性平台企業。結合無錫交通集團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、人工智慧等戰略新興產業作為業務賽道及新的主營業務方向。

2022年集團加快項目儲備及開拓，穩定優質資產的良好運營。武漢光谷物業項目出租率持續穩定，2022年寫字樓出租率保持在97%以上，商業店鋪出租率在85%以上。在固收項目投資的主營業務開拓方面，集團充分發揮前期積累的客戶資源優勢，扎實做好項目開發及儲備工作，2022年底固定收益投資組合餘額恢復到人民幣15.44億元，實現了年度預期目標。

與此同時，集團也加大盤活存量低效資產的力度。針對瀋陽李相項目，本集團在2022年啟動了整體股權轉讓的工作，擬整體出售給瀋陽市渾南區政府，並啟動在瀋陽產權交易所掛牌。但受疫情和地產調控等多因素影響，政府財政較為緊張，未能如期落實交易融資從而未能在約定期限內於瀋陽產權交易所摘牌。本集團與買方進行了多輪溝通，探索資金融資方法，並出於謹慎性考慮，在2022年錄得人民幣1.09億元風險項目減值。本集團後續會加大與政府的溝通力度，妥善解決項目的處置工作。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年6月30日、2022年8月12日及2023年2月28日的公告及本公司日期為2022年8月18日的通函。

於2023年2月28日，無錫新成諮詢管理有限公司（「無錫新成」）（本公司全資附屬公司）與中國光大銀行股份有限公司無錫分行訂立結構性存款協議，據此，無錫新成同意利用自有資金認購人民幣5,000萬元（相當於5,643萬港元）的結構性存款產品。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年2月28日的公告。

c) 本集團未來可能的業務發展：

展望2023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，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

董事會謹藉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

於本年度，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

於本年度，本公司已遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四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10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，而彼等確認已於整個本年度遵守標準守則所載的規定標準。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團有88名僱員（2021年：93名）。於本年度，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣5,675萬元（2021年：人民幣5,133萬元）。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。

末期股息

董事會建議不會於本年度向股東派付末期股息（2021年：無）。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「2023年股東週年大會」）將於2023年6月16日（星期五）召開。2023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），並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2023年6月13日(星期二)起至2023年6月16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2023年股東週年大會的資格。為符合資格出席2023年股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於2023年6月12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。

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。本集團於本年度的經審計合併財務報表及全年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分別登載於本公司網站(www.china-newtown.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司的2022年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並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，2023年3月31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。