

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司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，並明確表示不會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)

### **截至2022年12月31日止年度本公司年報之補充公告**

茲提述中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)連同其附屬公司，統稱為「本集團」於2023年4月27日刊發的截至2022年12月31日止年度(「2022財年」)之年報(「年報」)、本公司日期為2022年8月18日之通函(「通函」)，內容有關出售目標公司全部股權，以及本公司日期為2023年2月28日之公告，內容有關非常重大出售事項最新進展及盈利警告(「公告」)。

除另有界定外，本公告所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

董事會有意就2022財年約人民幣1.09億元的待售土地開發減值撥備(「減值」)(誠如年報所披露)提供若干額外資料。

#### **出售事項的背景**

誠如通函所披露，賣方、買方、本公司及北京新成開元資產管理有限公司已就出售及購買目標公司(即本公司的間接全資附屬公司)全部股權訂立協議(如確認函所補充)，總購買對價為人民幣738,652,429.56元。

## 待售土地開發減值撥備

誠如公告所披露，根據本公司管理層與買方之間當時的溝通情況，由於經濟及地方財政狀況的不利影響，導致買方融資困難，買方可能無法在短期內根據協議條款(如確認函所補充)履行其購買出售股權的義務。

因此，於編製2022財年合併財務報表時，本公司進行了減值測試並評估目標公司待售土地開發的可變現淨值，並考慮是否應確認減值。

於進行減值測試時，本公司使用貼現現金流模型以釐定相關資產的可變現淨值。於釐定未來現金流量時，本公司參考了獨立估值師(「估值師」)遼寧天地房地產土地資產評估有限公司編製的目標公司估值報告，評估報告使用資產基礎法進行估值。估值師乃由賣方及買方共同聘請，而估值報告乃就釐定就出售事項將由買方支付的總購買對價編製。鑒於缺乏可比較的從事土地一級開發的公司，故市場法不適用，且由於目標公司近年來缺乏收入，故收入法不適用，因此估值師對目標公司進行估值時採用了資產基礎法。在對目標公司進行估值時，估值師已計及目標公司於2021年12月31日所有資產及負債的經審核價值。

根據估值報告，目標公司的待售土地開發於2021年12月31日的評估值約為人民幣7.16億元。因預計資產的可變現淨值應以公平交易中資產的協議價格為基礎予以釐定，本公司認為估值報告可真實反映資產價值(包括待售土地開發價值)。

慮及(i)地產市場近況及瀋陽經濟環境及(ii)目標公司土地開發業務停滯，本公司認為評估值約人民幣7.16億元乃對目標公司待售土地開發未來現金流的最佳估計。

目標公司主要從事國有土地開發業務，有關土地開發完成後將由地方政府出售予房地產開發商。由於土地開發的特殊性，該類土地僅能由瀋陽當地政府平台公司購買及用於持續開發。慮及城市建設投資平台公司於未來五年內的整體財務狀況，本公司以瀋陽城市建設投資平台公司於公開市場發行的五年期債券的平均折現利率5.4%計算，該折現率反映了交易對手風險特徵的市場價格。於2022年12月31日，目標公司經折現的待售土地開發可變現淨值約為人民幣5.58億元。

於2022年12月31日，目標公司待售土地開發的賬面淨值(經應付賬款、未結算合約負債及相關應計稅項調整後)約為人民幣6.67億元，高於約人民幣5.58億元的可變現淨值。因此，超出部分約人民幣1.09億元獲確認為待售土地開發的減值撥備。

基於上述評估，董事會認為截至2022年12月31日止年度的約人民幣1.09億元的減值屬公平合理。

上述補充資料不影響年報的內容。

承董事會命  
中國新城鎮發展有限公司  
執行董事  
胡志偉

香港，2023年7月31日

於本公告日期，本公司的執行董事為胡志偉先生、楊美玉女士、施冰先生及劉方慶先生；本公司的非執行董事為劉玉海先生(主席)、李耀民先生(副主席)、王建剛先生及王紅旭先生；以及本公司的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。