



China New Town Development Company Limited

中國新城鎮發展有限公司

股份代號：1278

推進城鎮化投資建設

乘風破浪
勇毅前行

中期報告

2023



目錄

2	公司資料	11	中期簡明合併現金流量表
4	項目一覽	13	中期簡明合併權益變動表
5	集團財務摘要	14	中期簡明合併財務報表 附註
6	中期簡明合併損益及 其他綜合收益表	42	管理層討論及分析
8	中期簡明合併財務狀況表	51	補充資料

董事會

執行董事

胡志偉先生(總裁)

楊美玉女士(首席執行官)

施冰先生

劉方慶先生

非執行董事

劉玉海先生(主席)

李耀民先生(副主席)

王紅旭先生

馮曉亮先生

獨立非執行董事

陳頌國先生

(首席獨立非執行董事)

江紹智先生

張浩先生

盧偉雄先生

審計委員會

陳頌國先生(主席)

張浩先生

盧偉雄先生

提名委員會

盧偉雄先生(主席)

陳頌國先生

江紹智先生

薪酬委員會

江紹智先生(主席)

陳頌國先生

盧偉雄先生

公司秘書

曾若詩女士

業務地址

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場6508室

電話：(852) 3643 0200

傳真：(852) 3144 9663

網址：www.china-newtown.com

註冊辦事處

2/F, Palm Grove House

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

英屬維京群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

公司資料

於2023年9月14日

法律顧問

海問律師事務所

Winston & Strawn LLP

中倫文德律師事務所

中倫律師事務所

獨立核數師

安永會計師事務所

(根據《財務匯報局條例》註冊的公眾
利益實體核數師)

香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座
27樓

核數師委任日期：2007年11月20日

主管合夥人：張秉賢先生

自2020年8月11日起

已上市交易所

香港聯合交易所有限公司

股份名稱：中國新城鎮

股份代號：1278

每手股數：2,500股

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司

中國農業銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

上海羅店新鎮項目(擁有72.63%權益)

- 總佔地面積6.80平方公里。
- 位於寶山區，地鐵7號線(兩個站位於羅店)連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程。
- 2018年底，集團與上海寶山區政府簽訂了新的合作協議，約定後續新的合作模式。
- 2021年2月，羅店東部H-06地塊順利成交。2021年6月完成東部建設返還款項的收取。

武漢光谷新發展國際中心項目(擁有66.4%權益)

- 項目總樓面面積172,496平方米(「平方米」)，其中地面以上建築面積116,978平方米。
- 武漢光谷高新開發區是全國知名的光電子及半導體產業基地，符合公司開發集成電路產業物業的戰略方向。
- 項目公司克服此前疫情及教育「雙減」政策對租戶的不利影響，穩健運營，寫字樓和商戶出租率維持穩定。

北京門頭溝區軍莊鎮項目

- 門頭溝區位於北京西部，與北京著名的國家級旅遊景點香山相連，為北京西部生態涵養區的重要組成部分。軍莊鎮位於門頭溝東北、香山西麓，鎮域形成「一鎮四村」產業格局。
- 本集團已與北京萬科企業有限公司合資成立項目公司(持有50%股權)，將獲獨家授權負責東區項目的整體開發經營。此外，項目公司亦將通過村合作社以「村企合作」方式開發運營集體建設用地。
- 鑒於項目的規劃審批進展相對較慢，本公司正在積極考慮項目優化方案。

集團財務摘要

截至2023年
6月30日
止六個月
(未經審核)

營業收入(人民幣千元)	213,725
營業費用(人民幣千元)	(137,215)
期內溢利(人民幣千元)	58,535
每股基本溢利(人民幣元)	0.0054

中期業績

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2023年6月30日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期簡明合併財務報表連同2022年同期之相關比較數字。董事會審計委員會(「審計委員會」)已審閱報告期間之未經審核中期簡明合併財務報表。

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2023年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣(「人民幣」)千元列示)

截至6月30日止六個月			
2023年			
2022年			
重述*			
	附註	(未經審核)	(未經審核)
經營收入		213,725	207,652
收入	5	158,042	156,057
其他收入	6	55,683	51,595
營業費用		(137,215)	(105,096)
銷售成本	7	(19,713)	(24,355)
銷售及管理費用	7	(44,092)	(46,365)
財務成本	8	(34,975)	(21,284)
其他開支	9	(21,478)	(10,944)
金融資產減值虧損		(16,957)	(2,148)
經營溢利		76,510	102,556
分佔合營公司及聯營公司的虧損		(5,289)	(2,722)
除稅前溢利		71,221	99,834
所得稅	10	(12,686)	(20,375)
期內溢利		58,535	79,459
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		6,178	8,412
期內其他綜合收益，扣除稅項		6,178	8,412
期內綜合收益總額，扣除稅項		64,713	87,871

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2023年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣(「人民幣」)千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
		重述*
	附註	(未經審核)
	(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔溢利：		
母公司權益擁有人	52,308	76,557
非控股權益	6,227	2,902
	58,535	79,459
以下人士應佔綜合收益總額：		
母公司權益擁有人	58,486	84,969
非控股權益	6,227	2,902
	64,713	87,871
母公司普通股權持有人應佔每股溢利		
(每股人民幣元)：		
期內每股基本及攤薄溢利	12	0.0054
		0.0079

* 截至2022年6月30日及截至該日止六個月期間的未經審核中期財務報表已重述，因為已終止的業務不再被歸類為持有出售，並符合採用國際會計準則(「國際會計準則」)第12號修訂的披露要求。

中期簡明合併財務狀況表

2023年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	本集團	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	(未經審核)	重述*
	附註	(經審核)
資產		
非流動資產		
於合營公司的投資	233,950	238,810
於聯營公司的投資	175,162	169,413
以攤餘成本計量的債務工具	13 1,455,765	715,172
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產	14 187,320	162,438
投資物業	15 1,485,700	1,485,700
物業、廠房及設備	8,948	9,175
遞延稅項資產	5,002	712
使用權資產	16 29,057	11,681
其他資產	1,823	1,981
非流動資產總額	3,582,727	2,795,082
流動資產		
待售土地開發	17 780,350	779,714
預付款項	1,310	1,719
其他應收款項	18 624,129	604,870
應收賬款	19 43,670	45,526
以攤餘成本計量的債務工具	13 1,334,791	947,053
其他資產	8,834	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 21,111	895,643
現金及銀行結餘	20 1,751,648	504,252
流動資產總額	4,565,843	3,788,470
資產總額	8,148,570	6,583,552

中期簡明合併財務狀況表

2023年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	本集團	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	附註	重述*
	(未經審核)	(經審核)
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	(567,312)	(619,620)
外幣報表折算儲備	13,464	7,286
其他儲備	607,839	607,839
	4,124,192	4,065,706
非控股權益	476,458	470,231
權益總額	4,600,650	4,535,937
非流動負債		
計息借貸	21 2,200,969	738,223
其他負債	6,284	6,207
遞延稅項負債	131,593	128,515
非流動負債總額	2,338,846	872,945

中期簡明合併財務狀況表

2023年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	本集團	
		2023年 6月30日 (未經審核)	2022年 12月31日 重述* (經審核)
流動負債			
計息借貸	21	420,259	381,924
應付賬款	22	110,673	108,525
其他應付款項及應計款項	23	204,674	227,986
預收款項		26,485	19,848
當期所得稅負債		40,326	40,072
合同負債	24	382,839	396,315
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融負債	25	23,818	—
流動負債總額		1,209,074	1,174,670
負債總額		3,547,920	2,047,615
權益及負債總額		8,148,570	6,583,552
流動資產淨額		3,356,769	2,613,800
資產總額減流動負債		6,939,496	5,408,882

* 截至2022年6月30日及截至該日止六個月期間的未經審核中期財務報表已重述，因為已終止的業務不再被歸類為持有出售，並符合採用國際會計準則第12號修訂的披露要求。

中期簡明合併現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審核)	重述*
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動現金流量		
除稅前溢利	71,221	99,834
經調整：		
金融資產減值虧損	16,957	2,148
物業、廠房及設備折舊	596	809
使用權資產折舊	6,164	6,245
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	(78,458)	(74,119)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具的虧損／(收益)淨額	7,142	(41,276)
無形資產攤銷	219	171
投資物業公允價值收益淨額	(1,456)	(246)
分佔合營公司及聯營公司的虧損	5,289	2,722
銀行存款利息收入	(11,466)	(1,652)
租賃負債利息開支	277	202
銀行及其他借貸利息開支	34,698	21,082
匯兌(收益)／虧損	(19,821)	10,893
營運資本調整前經營溢利	31,362	26,813
待售土地開發增加	(636)	(733)
預付款項減少／(增加)	408	(376)
其他應收款項及其他資產(增加)／減少	(24,101)	7,554
應收賬款減少	1,937	872
預收款項增加	6,637	6,149
合同負債減少	(13,476)	(53)
應付賬款及其他應付款項減少	(10,689)	(29,171)
經營活動產生的現金	(8,558)	11,055
已付所得稅	(13,645)	(43,016)
經營活動現金流出淨額	(22,203)	(31,961)

中期簡明合併現金流量表

截至2023年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審核)	重述*
	(未經審核)	(未經審核)
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(368)	(202)
投資物業之資本支出	(7,941)	(81,229)
投資以攤餘成本計量的債務工具	(1,601,000)	(352,500)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項	500,000	52,600
已收以攤餘成本計量的債務工具及其他投資之利息	75,156	64,079
投資以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	(25,721)	(1,157,406)
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	878,910	1,448,734
已收銀行存款利息	11,466	1,653
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之分紅	—	5,991
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之收益	13,137	27,274
投資活動現金(流出)／流入淨額	(156,361)	8,994
融資活動現金流量		
借貸所得款項	1,503,957	47,088
償還借貸	(51,000)	(33,519)
償還租賃負債	(5,625)	(6,409)
已付利息	(21,463)	(21,013)
融資活動現金流入／(流出)淨額	1,425,869	(13,853)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	1,247,305	(36,820)
匯率變化對現金及現金等價物的影響	91	509
期初的現金及現金等價物	504,252	386,003
期末的現金及現金等價物	1,751,648	349,692

* 截至2022年6月30日及截至該日止六個月期間的未經審核中期財務報表已重述，因為已終止的業務不再被歸類為持有出售，並符合採用國際會計準則第12號修訂的披露要求。

中期簡明合併權益變動表

截至2023年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

	母公司權益持有人應佔權益					非控股	
	股本	其他儲備	外幣報表		合計	權益	權益總額
			折算儲備	累計虧損			
於2022年12月31日(經審核)	4,070,201	607,839	7,286	(618,634)	4,066,692	470,231	4,536,923
採納國際會計準則第12號修訂的影響	—	—	—	(986)	(986)	—	(986)
於2023年1月1日	4,070,201	607,839	7,286	(619,620)	4,065,706	470,231	4,535,937
期內溢利	—	—	—	52,308	52,308	6,227	58,535
其他綜合收益	—	—	6,178	—	6,178	—	6,178
綜合收益總額	—	—	6,178	52,308	58,486	6,227	64,713
於2023年6月30日	4,070,201	607,839	13,464	(567,312)	4,124,192	476,458	4,600,650

截至2022年6月30日止六個月(重述)(未經審核)

	母公司權益持有人應佔權益					非控股	
	股本	其他儲備	外幣報表		合計	權益	權益總額
			折算儲備	累計虧損			
於2021年12月31日(經審核)	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	4,070,201	607,839	(7,664)	(622,338)	4,048,038	465,479	4,513,517
期內溢利	—	—	—	76,557	76,557	2,902	79,459
其他綜合收益	—	—	8,412	—	8,412	—	8,412
綜合收益總額	—	—	8,412	76,557	84,969	2,902	87,871
於2022年6月30日	4,070,201	607,839	748	(545,781)	4,133,007	468,381	4,601,388

中期簡明合併財務報表附註

(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。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。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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

本集團截至2023年6月30日止六個月的中期簡明合併財務報表已根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

中期簡明合併財務資料不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，並應與本集團截至2022年12月31日的年度合併財務報表一併閱讀。

中期簡明合併財務報表以人民幣呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位('000)。

(a) 合併基準

中期簡明合併財務報表包括本公司及其附屬公司於報告期間的財務報表。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

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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計入中期簡明合併財務報表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。

即使導致非控股權益出現負債，損益及其他綜合收益各組成部分歸屬於本集團母公司／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。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(b) 營運週期

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

3. 會計政策及披露的變動

編製中期簡明合併財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所遵循的會計政策一致，惟採用自2023年1月1日起生效的新準則除外。本集團並無提早採用任何其他已頒佈但尚未生效的標準、詮釋或修訂。

本集團於2023年首次採用多項修訂，但對本集團中期簡明合併財務報表並無重大影響。

國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第17號修訂本 — 保險合約

於2017年5月，國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈國際財務報告準則第17號保險合約，一項全面涵蓋確認及計量、呈列及披露的保險合約新會計準則。國際財務報告準則第17號，將取代於2005年頒佈的國際財務報告準則第4號保險合約。於2020年6月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第17號修訂本，該等修訂包括將生效日期改為2023年。國際財務報告準則第17號適用於各類保險合約(即人壽、非人壽、直接保險及再保險)以及若干擔保及具備酌情參與特性的金融工具，不論發行實體的類別。少數範圍例外情況將會適用。國際財務報告準則第17號的整體目標是為保險合約提供對保險公司更實用及一致的會計模式。其與國際財務報告準則第4號的規定相反，第4號大量借鑒過往地方會計政策。國際財務報告準則第17號為保險合約提供一套綜合性模型，涵蓋所有相關會計方面。國際財務報告準則第17號乃基於一般模式，由以下兩項進行補充：

- 特別應用於具備直接參與特性(各種計費法)的合約
- 主要就短期合約應用簡化法(保費分攤法)

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

由於本集團並無發佈任何保險合約，故該準則不適用於本集團。

披露會計政策 — 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號作出重要性判斷之修訂本，該等修訂提供了幫助實體將重要性判斷應用於會計政策披露之指引及示例。該等修訂旨在幫助實體提供更實用的會計政策披露，將實體披露其「主要」會計政策的規定替換為披露其「重大」會計政策的規定，並加入有關實體如何使用重要性概念進行會計政策披露決策的指引。

該等修訂對本集團中期簡明合併財務報表無影響，但預計將對本集團年度合併財務報表會計政策披露產生影響。

會計估計定義 — 國際會計準則第8號修訂本

於2021年2月，國際會計準則理事會頒佈國際會計準則第8號修訂本，當中引入「會計估計」的新定義。該修訂釐清會計估計變動及會計政策變動之間的區別以及錯誤糾正。此外，其亦釐清實體使用計量技巧及輸入數據以計算會計估計的方式。

本集團已應用於2023年1月1日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動的修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，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。

與單項交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 — 國際會計準則第12號修訂本

國際會計準則第12號所得稅修訂本縮小了初步確認豁免的範圍，以致其不再適用於產生等額應課稅及可扣稅暫時差額的交易，例如租賃及棄置責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產（假設有充足應課稅溢利）及遞延稅項負債。本集團已對截至2022年1月1日與租賃相關的臨時差異實施修訂，任何累積影響均確認為對當日適當的留存利潤餘額或其他權益組成部分的調整。此外，本集團預期已將修訂應用於2022年1月1日或之後發生的租賃以外的交易（如有）。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

在首次應用這些修訂之前，本集團採用了初始確認例外，並未就與租賃有關的交易的臨時差異確認遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。在首次應用這些修訂時，本集團確認(i)截至2022年1月1日與租賃負債相關的所有可抵扣臨時差異的遞延所得稅資產(前提是有足夠的應稅利潤)，以及(ii)與使用權資產相關的所有應納稅臨時差異的遞延所得稅負債。

對中期簡明合併財務狀況表的影響：

	附註	新增/(減少)		
		2023年 6月30日	2022年 12月31日	2022年 1月1日
負債				
遞延稅項負債	(i)	800	986	1,002
非流動負債總額		800	986	1,002
負債總額		800	986	1,002
權益				
累計虧損		(800)	(986)	(1,002)
母公司權益持有人		(800)	(986)	(1,002)
權益總額		(800)	(986)	(1,002)

附註(i)：為列報目的，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。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

對中期簡明合併損益表的影響：

	新增／(減少)	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
所得稅	(186)	(723)
期間溢利	186	723
以下人士應佔溢利：		
母公司權益擁有人	186	723
以下人士應佔綜合溢利總額：		
母公司權益擁有人	186	723

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

於2023年5月，國際會計準則理事會頒佈國際會計準則第12號修訂本，於國際會計準則第12號中引入強制性豁免，即豁免確認及披露與支柱二所得稅相關的遞延稅項資產及負債。

該等修訂釐清，國際會計準則第12號適用於為實施經濟合作與發展組織發佈的支柱二示範規則而頒佈或實質性頒佈的稅法所產生的所得稅，包括實施合格國內最低補足稅的稅法。該稅務法規及其產生的所得稅分別稱為「支柱二稅法」及「支柱二所得稅」。

該等修訂對本集團中期簡明合併財務報表並無造成任何影響。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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業務營運均位於中國內地。

- 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，負責投資新城鎮項目；
- 物業租賃分部，提供投資物業的物業租賃服務；及
- 其他分部，包括提供其他服務。

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利及虧損為基礎衡量，其計量方法與中期簡明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。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了集團各經營分部截至2023年及2022年6月30日止六個月的銷售及溢利資料：

人民幣千元

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
分部業績						
對外銷售額	13,374	78,458	66,210	—	—	158,042
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	13,374	78,458	66,210	—	—	158,042
分部(虧損)/溢利	3,861	57,446	47,309	(2,420)	—	106,196
財務成本					(34,975) ¹	(34,975)
除所得稅前溢利						71,221

¹ 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣3,497.5萬元)。

人民幣千元

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
分部業績						
對外銷售額	2,147	74,119	79,791	—	—	156,057
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	2,147	74,119	79,791	—	—	156,057
分部(虧損)/溢利	(35,617)	105,253	57,720	(6,238)	—	121,118
財務成本					(21,284) ¹	(21,284)
除所得稅前溢利						99,834

¹ 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣2,128.4萬元)。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2023年6月30日及2022年12月31日的資產及負債資料：

	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
資產						
2023年6月30日						
(未經審核)	932,143	4,845,109	1,558,834	807,482	5,002 ¹	8,148,570
2022年12月31日						
(經審核)	1,015,661	3,401,437	1,729,137	436,605	712 ¹	6,583,552
負債						
2023年6月30日						
(未經審核)	569,199	34,423	86,546	64,605	2,793,147 ²	3,547,920
2022年12月31日						
(經審核)	581,562	17,545	86,211	73,563	1,288,734 ²	2,047,615

¹ 於2023年6月30日，分部內的資產並不包括人民幣500.2萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

於2022年12月31日，分部內的資產並不包括人民幣71.2萬元的遞延稅項資產，因該等資產以集團形式管理。

² 於2023年6月30日，分部內的負債並不包括人民幣4,032.6萬元的當期所得稅負債、人民幣262,122.8萬元的計息借貸及人民幣13,159.3萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

於2022年12月31日，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。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

5. 收入

人民幣千元	附註	截至2023年	截至2022年
		6月30日 止六個月 (未經審核)	6月30日 止六個月 (未經審核)
土地開發	(a)	13,374	2,147
物業管理	(a)	17,012	18,062
客戶合同收入	(a)	30,386	20,209
租金收入		49,198	61,729
以攤餘成本計量的債務工具利息收入	(b)	78,458	68,128
其他	(c)	—	5,991
其他來源收入		127,656	135,848
收入總額		158,042	156,057

(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：

人民幣千元	截至2023年6月30日止六個月(未經審核)		
	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	—	17,012	17,012
與客戶簽訂的合同收入總額	13,374	17,012	30,386
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	13,374	17,012	30,386

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

人民幣千元	土地開發	物業租賃	合計
分部			
商品或服務類型			
土地開發	2,147	—	2,147
物業管理費	—	18,062	18,062
與客戶簽訂的合同收入總額	2,147	18,062	20,209
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	2,147	18,062	20,209

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(b) 以攤餘成本計量的債務工具利息收入呈列如下：

	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	13,642	13,648
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	12,094	12,094
揚中市長旺作業區物流園建設項目	11,919	11,879
揚州市江都人民醫院異地重建項目	9,352	9,352
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	8,585	4,010
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	5,024	5,024
鹽城射陽睿陽科技固收項目	4,488	—
無錫梁溪區食品科創中心項目	1,435	—
江陰市長溼鎮工業園區污水處理廠項目	814	—
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	94	—
無錫高新區產業園項目	79	—
連雲港連島文旅項目	—	8,252
其他項目	3,639	3,869
	78,458	68,128

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(c) 其他詳情如下：

	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期 (有限合夥)	—	5,991

6. 其他收入

	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
銀行存款利息收入	11,466	1,652
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	—	14,002
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	13,137	27,274
投資物業公允價值變動收益	1,456	246
外匯收益淨額	19,821	—
其他	9,803	8,421
	55,683	51,595

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

7. 按性質分類的開支

	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
土地開發成本	3,896	8,111
物業、廠房及設備折舊	596	809
使用權資產折舊	6,164	6,245
僱員福利	20,968	23,319
能源費用	6,081	5,528
廣告費用	373	460
租賃費用	700	569
物業管理服務開支	11,475	11,175
其他費用	13,552	14,504
銷售成本、銷售及管理費用總額	63,805	70,720

8. 財務成本

	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
借貸利息	34,698	21,082
租賃負債利息	277	202
	34,975	21,284

2023年上半年及2022年上半年的借貸利息無資本化。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

9. 其他開支

	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
外匯虧損淨額	—	10,893
銀行手續費	35	30
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淨損失	20,279	—
其他	1,164	21
	21,478	10,944

10. 所得稅

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

本公司為於英屬維京群島註冊成立的稅務豁免公司。

香港利得稅乃按照年內在香港產生之估計應課稅溢利以稅率16.5% (2022年：16.5%) 作出撥備。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按25%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。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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。

所得稅的主要部份為：

人民幣千元	截至2023年	截至2022年
	6月30日	6月30日
	止六個月	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)
所得稅扣除：		
即期所得稅	10,155	8,614
遞延稅項	(1,212)	8,178
預扣稅	3,743	3,583
損益賬內呈報之所得稅扣除	12,686	20,375

11. 股息

於報告期間，概無派付股息。董事會已宣派報告期間中期股息每股普通股0.0022港元(2022年：無)。本公司預計中期股息將於2023年9月20日(星期三)派付股東(2022年：無)。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

12. 每股溢利

每股基本溢利金額以母公司普通股權持有人報告期間應佔溢利為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄溢利所用的溢利及股份數據：

	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人 應佔溢利	52,308	76,557
用於計算每股基本及攤薄溢利的加權平均 普通股數目	9,726,246,417	9,726,246,417
每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	0.0054	0.0079

於報告期間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

13. 攤餘成本計量的債務工具

	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
人民幣千元		
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	300,000	300,000
宿遷洋河生物科技產業園區項目	107,000	107,000
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	347,592	327,608
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	268,821	253,379
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	200,000	200,000
鹽城射陽睿陽科技固收項目	—	100,000
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	150,000	—
無錫梁溪區食品科創中心項目	351,000	—
無錫高新區產業園項目	500,000	—
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	200,000	—
其他項目	90,000	90,000
	3,165,413	2,028,987
應計利息	33,128	29,826
	3,198,541	2,058,813
減：預期信用損失(「預期信用損失」)準備	(407,985)	(396,588)
	2,790,556	1,662,225
未來12個月到期分類為流動資產的金額	1,334,791	947,053
分類為非流動資產的金額	1,455,765	715,172

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

14. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
基金	2,093	2,757
理財產品	19,018	890,691
權益工具	187,320	162,438
衍生工具	—	2,195
	208,431	1,058,081

15. 投資物業

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
報告期初／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	1,456	12,319
報告期末／年末	1,485,700	1,485,700

16. 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	23,540	—	—	23,540
折舊費用	(5,974)	(111)	(79)	(6,164)
於2023年6月30日	27,147	380	1,530	29,057

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

17. 待售土地開發

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
中國內地－沈陽李相新城現代農業有限公司	780,350	779,714

18. 其他應收款項

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
應收無錫項目往來款項	20,977	20,977
應收上置控股之款項	140,146	140,146
應收已處置附屬公司款項	24,384	24,384
應收合營公司之款項	486,124	485,848
應收聯營公司之款項	3,779	3,353
其他	80,595	56,397
	756,005	731,105
減：預期信用損失準備	(131,876)	(126,235)
其他應收款項淨額	624,129	604,870

19. 應收賬款

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
待售土地開發產生的應收款項	47,218	47,218
其他	15,416	17,353
	62,634	64,571
減：預期信用損失準備	(18,964)	(19,045)
應收賬款淨額	43,670	45,526

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

根據發票日期應收賬款賬面值的賬齡分析如下：

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
6個月內	11,774	13,631
6個月至1年	—	—
1年至2年	—	—
2年至3年	—	—
3年以上	31,896	31,895
	43,670	45,526

20. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
銀行現金	1,751,648	504,252

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
人民幣	1,748,999	490,953
港元	1,290	4,821
美元	1,188	3,822
歐元	171	4,656
	1,751,648	504,252

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

21. 計息借貸

計息借貸詳情如下：

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
流動計息借貸		
租賃負債	10,517	2,699
銀行借貸－有抵押	88,769	82,900
銀行借貸－無抵押	310,505	296,325
擔保債券	10,468	—
	420,259	381,924
非流動計息借貸		
租賃負債	13,830	3,457
銀行借貸－有抵押	557,380	604,380
擔保債券	1,495,958	—
向湖州同創金泰匯眾企業管理合夥企業 (有限合夥)其他借款(「同創金泰」)	133,801	130,386
	2,200,969	738,223
	2,621,228	1,120,147

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

計息借貸須按如下償還：

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
6個月內	349,263	339,423
6個月至9個月	47,614	41,748
9個月至12個月	23,382	753
流動計息借貸	420,259	381,924
1年至2年	247,131	97,457
2年至5年	1,799,958	440,386
5年以上	153,880	200,380
非流動計息借貸	2,200,969	738,223
	2,621,228	1,120,147

本集團的計息銀行借貸截止於報告期間按EURIBOR +1.95%、Sofr +1.95%、4.29%、4.05%、4.09%及7%的年利率計息(2022年12月31日：按EURIBOR +1.95%、LIBOR +1.95%、4.2%、4.44%及7%的年利率計息)。

銀行借貸 — 有抵押

於2023年6月30日，銀行借貸為人民幣64,614.9萬元(2022年12月31日：人民幣68,728.0萬元)，由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2023年6月30日為人民幣14.86億元(2022年12月31日：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。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

22. 應付賬款

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
應付待售土地開發款項	110,673	108,525

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
1年內	3,018	1,505
1至2年	6,625	5,991
2年以上	101,030	101,029
	110,673	108,525

應付賬款為不計息。

23. 其他應付款項及應計款項

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
薪酬及福利	2,631	12,249
其他應付稅項	16,415	14,893
應付關聯方餘額	4,427	4,497
應付中介及專業服務費用	5,618	13,724
應付無錫項目款項	42,250	42,250
應付股息	104	101
應付投資物業款項	9,397	14,486
押金	38,241	37,848
其他	85,591	87,938
	204,674	227,986

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

24. 合同負債

人民幣千元	附註	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
來自以下各項的合同負債：			
土地開發	(i)	377,014	390,388
物業管理		5,825	5,927
		<u>382,839</u>	<u>396,315</u>

附註：

- (i) 於2023年6月30日和2022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。

25. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

人民幣千元	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
衍生工具	<u>23,818</u>	—

26. 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。

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、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、應付賬款及其他應付款項。本集團與本公司財務工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露公允價值：

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

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2023年6月30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)	重大的不可 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6月30日	208,431	—	70,056	138,375
投資物業(附註15)	2023年6月30日	1,485,700	—	—	1,485,700
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債(附註25)	2023年6月30日	23,818	—	23,818	—

本報告期間第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥。

於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)	重大的不可 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，第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥。

財務回顧／摘要

a) 對本集團於報告期內的業務發展及其於報告期末的財務狀況的財務審閱： 經營業績

收入

我們的經營業績主要包括土地開發、城鎮化投資和物業租賃。於2023年上半年，本集團錄得收入人民幣1.58億元，與2022年同期相比增加了1%。

於2023年上半年，土地開發收入錄得人民幣1,337.4萬元，較去年同期增加523%，主要因為上海金羅店開發有限公司（「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。2023年上半年，錄得投資物業租賃收入人民幣4,919.8萬元以及物業管理費收入人民幣1,701.2萬元，與2022年同期相比減少了17%，主要因為出租率下降所致。城鎮化項目投資收入增加了15%至人民幣7,845.8萬元，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。

其他收入

於2023年上半年，其他收入與2022年同期相比增加了8%，主要歸因於本報告期間外匯收益淨額增加人民幣1,982.1萬元，銀行存款利息收入與去年同期相比增加人民幣981.4萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具公允價值收益淨額與去年同期相比減少人民幣1,400.2萬元，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同比減少人民幣1,413.7萬元。

銷售成本，銷售及管理費用

於2023年上半年，成本及費用與2022年同期相比減少了人民幣691.5萬元，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412.5萬元。

管理層討論及分析

其他開支

於2023年上半年，其他開支較2022年同期增加96%，主要是因為外匯虧損淨額與2022年同期相比減少了人民幣1,089.3萬元，銀行手續費與2022年同期持平，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淨損失增加了人民幣2,027.9萬元，其他項目成本與2022年同期相比增加了人民幣114.3萬元。

金融資產減值虧損

於2023年上半年，本集團錄得金融資產減值虧損人民幣1,695.7萬元，2022年同期錄得金融資產減值虧損人民幣214.8萬元，主要因為2023年上半年新增固定收益項目投資人民幣12.01億元相應計提金融資產減值虧損人民幣1,201.0萬元及對上置控股其他應收賬款的額外計提人民幣542.5萬元所致。

財務成本

於2023年上半年，財務成本與2022年同期相比增加64%，主要由於2023年上半年新增擔保債券利息開支人民幣1,071.9萬元以及中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(「建亞銀行」)借款浮動利率上升導致借款利息較去年同期增加人民幣366.3萬元所致。

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2023年上半年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損人民幣528.9萬元，與2022年同期相比增加94%，主要由於合營公司南京國英中西建設開發有限公司原已開工項目建設已經結束，銀行借款利息無法繼續資本化，因而產生較大虧損所致。

稅項

於2023年上半年，本集團錄得所得稅費用人民幣1,268.6萬元，與2022年同期相比較減少38%，其中，即期所得稅費用增加18%，遞延稅項減少115%，預扣稅增加5%。

財務狀況

於聯營公司的投資

於2023年6月30日的結餘較2022年12月31日增加了人民幣574.9萬元，主要是由於分佔聯營公司的虧損為人民幣42.9萬元，分佔聯營公司的其他綜合收益人民幣617.8萬元。

於合營公司的投資

於2023年6月30日的結餘較2022年12月31日減少了人民幣486.0萬元，主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣486.0萬元所致。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

於2023年6月30日，攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)較2022年12月31日增加人民幣7.41億元，主要是由於2023年上半年新增江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目人民幣1.5億元，無錫梁溪區食品科創中心項目人民幣3.51億元，無錫高新區產業園項目人民幣5億元，無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目人民幣2億元；湖北大冶先進製造標準廠房建設項目人民幣2億元從非流動資產轉為了流動資產，揚州市江都人民醫院異地重建項目人民幣2.68億元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(非流動資產)

於2023年6月30日，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產較2022年12月31日增加了人民幣2,488.2萬元，此乃因為於2023年上半年，新增德爾科技項目投資人民幣1,772.1萬元，鉅子生物項目的公允價值增加人民幣681.4萬元，文遠知行項目匯兌收益人民幣34.7萬元。

管理層討論及分析

應收賬款

於2023年6月30日，應收賬款與2022年12月31日相比減少人民幣185.6萬元，主要是由於武漢公司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)

於2023年6月30日，以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)較2022年12月31日增加了人民幣3.88億元，這主要是因為2023年上半年收回投資鹽城射陽睿陽科技固收項目人民幣1億元，湖北大冶先進製造標準廠房建設項目人民幣2億元從非流動資產轉為了流動資產，揚州市江都人民醫院異地重建項目人民幣2.68億元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)

於2023年6月30日，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產較2022年12月31日減少了人民幣8.75億元。此乃因為於2023年上半年贖回理財產品人民幣8.70億元，用於項目投資。

計息借貸

於2023年6月30日，計息借貸與2022年12月31日相比增加了人民幣15.01億元，此乃主要由於Success完成了人民幣15億元的擔保債券的發行，提取招商銀行短期借款人民幣800萬元，同時歸還中國銀行股份有限公司借款人民幣4,100萬元，歸還招商銀行短期借款人民幣1,000萬元，建亞銀行3,400萬歐元貸款及建亞銀行480萬美元貸款匯兌收益人民幣1,669.7萬元，應付從同創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341.5萬元，北京新成開元資產管理有限公司續租辦公樓導致租賃負債增加人民幣1,819.1萬元。借貸以人民幣、歐元及美元計值。有關銀行借貸詳情載於中期簡明合併財務報表附註21。

擔保債券

有關擔保債券詳情，請參閱中期簡明合併財務報表附註21。

應付賬款

於2023年6月30日，應付賬款與2022年12月31日相比增加人民幣214.8萬元，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

於2023年6月30日，其他應付款項及應計款項與2022年12月31日相比減少人民幣2,331.2萬元，主要是由於武漢公司支付了工程款。

合同負債

於2023年6月30日，合同負債與2022年12月31日相比減少人民幣1,347.6萬元，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

於2023年6月30日，現金及現金等價物於2022年12月31日相比，增加人民幣12.47億元，主要歸因於2023年上半年經營活動款項流出淨額人民幣2,220.3萬元、投資活動款項流出淨額人民幣1.56億元及融資活動款項流入淨額人民幣14.26億元所致。現金及銀行結餘以人民幣、港元、歐元及美元計值。

2023年6月30日，資本負債比率(按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算，債務淨額按債務總額減現金及銀行結餘計算)為16%，與2022年12月31日的12%相比有所上升，主要是由於2023年6月30日計息貸款及其他借貸增加人民幣15.01億元及現金及銀行結餘增加人民幣12.47億元所致。

管理層討論及分析

其他

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除財務回顧／摘要的「財務狀況」一節中所披露者外，本集團於報告期間內並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

重大投資

除財務回顧／摘要的「財務狀況」一節中所披露者外，本集團於報告期間內並無持有任何重大投資或資本資產。

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。

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，故在報告期間內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

於報告期間內，本集團抵押其投資物業以擔保銀行借款。

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。

除上述所披露者外，於2023年6月30日，本集團並無任何重大或有負債。

b) 自報告期間完結起所發生之影響集團的事件詳情：

無

c) 討論集團本財年未來可能的業務發展：

下半年，集團將繼續穩定固定收益類投資組合，嚴格把控項目風險，穩定現金流。同時，集團將堅持業務轉型，在挑戰中尋求投資機會，以市場為導向，在大健康產業、戰略新興產業、創新應用技術產業等領域積極拓展投資機會，保持優質資產穩定運營，提升資產效能及投資回報，長久持續地為股東創造核心價值。

管理層討論及分析

d) 業務前景及展望

2023年上半年，我國經濟緩慢回升、各項經濟指標增速穩中向好，企穩信號增多。上半年在前期積壓需求釋放、政策性力量支撐和低基數效應的共同作用下，中國宏觀經濟恢復性增長態勢明顯，需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力得到不同程度的緩解，呈現出「觸底反彈」的運行特徵。上半年國內生產總值人民幣593,034億元，同比增長5.5%，其中第一、第二及第三產業同比增長分別為3.7%，4.3%以及6.4%。不同於以往經濟週期，在經歷疫情三年後，我國經濟進入修復式增長階段，一方面，經濟增速向潛在增長率回歸，另外一方面，環比增長放緩，經濟修復進入下半程，總量政策將總體維持穩定並存在調整的可能性。

2023年上半年，集團加快項目儲備及開拓，穩定優質資產的良好運營。武漢光谷物業項目通過科學調整並及時更新租戶結構，縮短租戶入住空置期，增加項目收益。2023年上半年寫字樓出租率保持在97%以上，商業店舖出租率近80%。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，紮實做好項目開發及儲備工作。在經濟增速放緩的形勢下，集團堅持按照「存量保安全回收、增量謀協同發展，逐步調整優化結構」的總體策略，充分發揮股東的資源協調優勢，成功佈局蘇南經濟發達地區，優化投資結構。截至2023年6月30日，固定投資收益投資組合規模總額回升至人民幣26.69億元，對應的平均年化稅前投資回報率約為8%，為穩定補充現金流夯實基礎。在此基礎上，集團在股權投資方面，結合戰

管理層討論及分析

略轉型方向與產業發展週期，聚焦生物醫療、大健康、半導體及高端先進製造業等領域，進行深入行業研究與探索，儲備優質項目資源庫，為戰略轉型奠定堅實的基礎。

上半年，集團為更好地拓展投資業務，積極研究境內外融資渠道，充分發揮上市公司融資功能，優化融資成本。在公司第一大股東無錫交通集團的擔保信用支持下，成功順利發行三年期，票面利率3.98%，規模15億元人民幣自貿區債。債券的順利發行，為集團的戰略轉型與發展提供充足資金，同時顯示大股東對集團未來發展前景的支持與信心，以及資源戰略協同的力度。

未來，集團將繼續充分發揮資源優勢，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，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。

補充資料

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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

董事及主要行政人員於證券的權益

於2023年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及香港聯交所知會的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於該條例所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份（「股份」）中的好倉

董事姓名	身份	所持有股份數目				佔已發行股份	
		個人權益	家族權益	公司權益	合計	概約百分比	
李耀民	實益擁有人	8,352,672	—	—	8,352,672	0.086%	
陳頌國	實益擁有人	600,000	—	—	600,000	0.006%	

除上文所披露者外，於2023年6月30日，董事或本公司主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及香港聯交所知會的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入於該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於證券的權益

於2023年6月30日，據董事所深知，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構擁有或被視為或被當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊的權益及/或淡倉：

於股份中的好倉

主要股東名稱/姓名	身份	所持有股份數目			合計	佔已發行股份 概約百分比
		直接權益	公司權益	其他權益		
錫通國際 ⁽¹⁾	實益擁有人	2,917,000,000	—	—	2,917,000,000	29.99%
無錫交通集團 ⁽¹⁾	受控法團權益	—	2,917,000,000	—	2,917,000,000	29.99%
國開國際 ⁽²⁾	實益擁有人	2,430,921,071	—	—	2,430,921,071	24.99%
國開金融 ⁽²⁾	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%
國家開發銀行(「國開行」) ⁽²⁾	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%
上置控股	實益擁有人	1,468,356,862	—	—	1,468,356,862	15.10%
施建(「施先生」) ⁽³⁾	實益擁有人及 受控法團權益	6,104,938	1,468,356,862	—	1,474,461,800	15.16%
Jia Yun Investment Limited (「Jia Yun」) ⁽⁴⁾	於股份擁有抵押 權益人士	—	—	1,027,849,803	1,027,849,803	10.57%
嘉鉞投資有限公司 (「嘉鉞」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉順(控股)投資有限公司 (「嘉順」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉勝(控股)投資有限公司 (「嘉勝」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉忻投資(上海)有限公司 (「嘉忻」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%

補充資料

主要股東名稱/姓名	身份	直接權益	所持有股份數目			合計	佔已發行股份 概約百分比
			公司權益	其他權益			
中民嘉業投資有限公司 (「中民嘉業」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%	
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%	

附註：

- (1) 錫通國際為無錫交通集團的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，無錫交通集團被視為於錫通國際持有之2,917,000,000股股份中擁有權益。
- (2) 國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際持有之2,430,921,071股股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例第XV部，施先生因下列理由而被視為於合共1,474,461,800股股份中擁有權益：(i)施先生直接持有6,104,938股股份；及(ii)施先生連同其妻子司曉東女士作為控股股東實益擁有上置控股81%的已發行股本，故被視為於上置控股持有的1,468,356,862股股份中擁有權益。於2022年3月4日，本公司已與施先生確認，施先生直接持有的6,104,938股股份全部已售出。
- (4) 上置控股於2017年12月28日將1,027,849,803股股份抵押予Jia Yun。Jia Yun為嘉鉞的全資附屬公司，而嘉鉞則為嘉順的全資附屬公司。嘉順為嘉勝的全資附屬公司，而嘉勝則為嘉忻的全資附屬公司。嘉忻為中民嘉業的全資附屬公司，而中民嘉業由中國民生擁有62.60%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，嘉鉞、嘉順、嘉勝、嘉忻、中民嘉業及中國民生均被視為於Jia Yun持有的1,027,849,803股抵押股份中擁有權益。根據本公司可得的公開資料，中國民生於中民嘉業的股權已變更為67.26%。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）或機構於2023年6月30日在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露的權益及／或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

董事資料的變更

自本公司2022年年報日期起根據上市規則第13.51B(1)條須於本中報中予以披露的董事資料的變更載列如下：

- 盧偉雄先生辭任思城控股有限公司（股份代號：1486）的獨立非執行董事並不再擔任審計委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員，自2023年4月3日起生效。

證券變動

本公司於2023年上半年無證券變動。本公司於報告期末的已發行股份總數為9,726,246,417股。

企業管治

於報告期間，本公司已遵守上市規則附錄14第2部企業管治守則所載所有原則及守則條文。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團共有89名（2022年：90名）員工。於報告期間，僱員成本（包括董事酬金）總計約為人民幣2,097萬元（2022年：人民幣2,332萬元）。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士的表現而釐定，並須不時檢討。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據彼等表現及對本集團的貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅。本集團亦為僱員提供及安排在職培訓。

補充資料

董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的操守守則。於報告期間本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等確認已遵守標準守則所載的規定標準。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會已向於2023年8月31日(星期四)營業結束時名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東宣派報告期間的中期股息，每股普通股0.0022港元。本公司將於2023年8月30日(星期三)至2023年8月31日(星期四)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於2023年8月29日(星期二)下午四時三十分前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，其股份登記服務處位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。有關股息單將於2023年9月20日(星期三)寄發予股東。

審計委員會

審計委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。本集團於報告期間的中期簡明合併財務報表及本報告已由審計委員會審閱。

謝辭

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

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
胡志偉
總裁

香港，2023年8月11日