



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



年報

2022

# 公司簡介

## 概覽

中國新城鎮發展有限公司(香港聯交所股份代號:1278)(「本公司」或「CNTD」)於2010年10月22日在香港聯合交易所有限公司主板介紹上市。

2014年3月,國開金融有限責任公司(「國開金融」)的全資附屬公司國開國際控股有限公司(「國開國際」)完成認購CNTD的5,347,921,071股已發行股份,成為CNTD的控股股東。國開金融為國家開發銀行股份有限公司(「國開行」)的全資附屬公司,承繼了國開行的資源及品牌優勢,在新城鎮開發業務板塊具有全國性的網絡佈局。2021年6月11日,國開國際與無錫市交通產業集團有限公司(「無錫交通集團」)及其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,國開國際同意向錫通國際協議轉讓其所持本公司29.99%的股份(「股份轉讓」)。於2021年9月28日,本次股份轉讓之交割完成,錫通國際持有本公司約29.99%的股份,國開國際控股持有本公司約24.99%的股份。至此,公司擁有了「地方國資+央企金融機構」的複合型股東結構,將兩大股東的產業優勢及金融優勢予以結合。

2014年以來,結合中國新型城鎮化發展的趨勢及本公司的資源優勢,本公司逐步理清發展思路及明確業務戰略,在繼續依循國策指導方針的基礎上,結合區域經濟發展需要及居民生活訴求,引進民生改善領域的品牌產品,包括旅遊、健康、醫療等,提升居民的生活質量及體驗。在股東錫通國際及國開國際控股的支持下,結合主要股東的資源及優勢,本公司逐步明確新的業務發展戰略,啟動業務轉型計劃,在大健康產業、戰略新興產業、資訊技術應用創新等符合新經濟發展前景的產業領域積極拓展相關投資,培育新的業務賽道及主營業務方向。

目前,在固定收益類項目板塊,我們的項目分佈在全國範圍內經濟發展良好的區域,能夠為本公司提供穩定的收入及現金流。在民生改善投資領域,本公司參與開發的項目包括上海羅店新鎮項目,北京門頭溝區軍莊鎮項目、武漢光谷新發展國際中心等。武漢光谷新發展國際中心項目為本公司於2018年收購聯想移動通信軟件(武漢)有限公司位於武漢市東湖光谷高新科技開發區內的項目,經過近年來的運營,項目保持良好的出租率水平,已成為武漢地區的標誌性物業項目。在新的業務板塊,本公司充分依託股東的資源優勢,與市場優質產業投資機構合作,儲備多個優質項目資源,為後續發展打下良好基礎。

在國家支持新型城鎮化的政策背景下,我們有信心充分依託股東的資源優勢以及項目團隊的豐富經驗,實現公司資產規模和經營業績的穩步提升。

## 目標

我們是一家「地方國資+央企金融機構」股東背景的城鎮化投資及運營平台。公司致力於成為中國領先的城鎮化及民生領域投資的綜合性運營平台,著力打造符合區域經濟發展需要、貼合民生利益的城鎮化民生投資產品,推進以人為核心的新型城鎮化建設,提升區域的城鎮化水平及居民生活幸福體驗。公司背靠優質股東資源,實現優勢互補及協同發展,行穩致遠、砥礪前行,推動共享發展,勇於承擔社會責任,為股東、社會及社區創造價值。

## 使命

我們的使命是打造符合區域經濟發展需要及居民訴求的城鎮化民生投資產品,提升區域的城鎮化水平及居民的生活幸福感。



# 目錄

2	我們的業務	30	企業管治報告書
3	我們的主要項目	50	環境、社會及管治報告
4	我們的策略及價值觀	101	董事會報告
6	公司資料	111	獨立核數師報告
7	集團架構	116	合併損益及其他綜合收益表
8	主席報告書	117	合併財務狀況表
12	總裁報告書	119	合併權益變動表
17	董事及高級管理層履歷	120	合併現金流量表
24	五年財務概要	122	財務報表附註
25	管理層討論及分析		



# 我們的業務

## 我們的業務

### 緒言

我們自2002年開始進入新城鎮開發行業，在過往的項目開發中，我們積累了完整的新城鎮開發產業鏈的運營經驗，包括項目的前期規劃、土地整理、基礎設施配套建設、為區域引入資源，實現區域城鎮化水平的提升及增值等。

成為國開金融的附屬公司之後，我們充分將這些運營經驗與國開金融全國性的資源優勢相結合，對項目開發運營模式進行了積極優化，確立了「投資+產品運營」的業務模式並迅速拓展業務規模，奠定良好的規模效益、財務基礎及品牌優勢。通過固定收益項目投資作為出發點，憑藉深入與各區域政府合作的契機及業務網絡，引進民生改善領域城鎮化品牌產品，比如旅遊、康養、醫療等。2021年，國開金融將持有的公司29.99%的股權轉讓給無錫交通集團，實現了公司股權結構的多元化。

在固定收益類項目投資板塊，公司通過股權或夾層投資的方式，參與多種類型的城鎮化投資項目，並根據投資的資金金額，按照協議約定，定期獲得固定金額的投資收益。

在民生改善投資領域，我們選定了旅遊、康養、醫療等作為主要方向，並充分利用股東的資源優勢。2016年10月，公司宣佈與北京萬科企業有限公司（「北京萬科」）合作開發北京市門頭溝軍莊鎮項目，通過結合國開城鎮聯盟在醫養、綜合旅遊等方面的優質合作夥伴資源與北京萬科在國內優秀的開發運營能力，打造北京市旅遊消費綜合目的地。2018年6月，公司完成武漢東湖區高新技術開發區的光谷新發展國際中心項目的收購，經過三年多的經營，目前項目招租運營情況良好。除此之外，在過去的一年多時間裡，我們結合新的股東背景及資源優勢，積極探索業務戰略轉型方向，擬在大健康產業、戰略新興產業、信息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了一批優質項目資源。

公司將繼續深入挖掘城鎮化民生改善領域的投資機會，並著力探索新經濟領域的新業務賽道，依託無錫交通集團+國開金融這種「地方國企平台」+「國有金融投資機構」的雙重股東資源優勢，結合境內外融資渠道，整合多方面資源與優化投資及結構，推動公司資產和業績的持續增長。

# 我們的主要項目

## 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 (「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。
- 項目公司已克服多年來疫情及教育「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。
- 為一級開發歷史存量項目，本公司正在積極考慮項目優化方案。

# 我們的策略及價值觀

## 策略

整合「地方國企+央企金融機構」股東的網絡及資源，多措並舉打造集融資、投資、開發及運營於一體的全國領先的投資運營品牌。

## 業務戰略

- 千川匯海闊，風好正揚帆，發揮主要股東的產業資源及業務網絡優勢，持續改善公司資產質量及提升盈利能力。
- 加強內控風險管理，控制投資風險，實現穩定收入及現金流。
- 千帆競發，勇進者勝。聚焦新經濟領域，專注新賽道佈局蓄能，持續新領域開拓創新，培育未來可持續快速增長的助推器。

## 融資戰略

- 充分發揮股東的信用背景優勢，搭建境內外融資渠道。
- 在項目層面使用多樣化創新融資充實資金實力，發掘長坡厚雪賽道，通過上市公司豐富的資本市場交易，穿越迷霧、破浪前行，提升股東回報收益。

### 價值觀

- **創新**  
創新是我們持續發展的靈魂。我們緊跟時代的步伐，始終秉持創新精神，因時而進，因勢而新，激發全員的創新靈感，實現企業持續高質量發展，永葆活力。
- **拚搏**  
奮力拚搏是我們的常態。我們攜手共進、銳意進取、欲通思變，不懼挫折與艱辛，亂雲飛渡仍從容，依靠實力立足市場、紮根行業，承壓中求進、逆勢中突圍，共創中國新型城鎮化建設的美好未來。
- **協作**  
我們注重團隊精神的塑造。我們以誠相待，協作互補，榮辱與共，努力營造集思廣益、博採眾長，互補互助、合作共贏的公司文化。
- **敬業**  
敬業精神體現我們的工作作風。歲月不居，時節如流，我們崇尚實幹，實事求是，日拱一卒，功不唐捐。對待工作客觀理性，解決問題講究實效，路遠行則將至，事難做則必成。



# 公司資料

## 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

香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場8203B-04A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

## 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





# 主席報告書

## 各位尊敬的股東：

本人謹代表中國新城鎮發展有限公司(以下簡稱「公司」或「中國新城鎮」，連同其附屬公司合稱「集團」)董事會提呈2022年度主席報告書。

## 國內經濟持續穩定發展

2022年，百年變局和世紀疫情交織疊加，地緣政治局勢動盪不安，世界經濟下行的風險加大，國內經濟受到疫情散發多發、極端高溫天氣等多重超預期因素的反覆衝擊，需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力在持續演化，發展環境的複雜性、嚴峻性、不確定性上升。面對風高浪急的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定任務，在以習近平同志為核心的黨中央堅強領導下，國家堅持穩中求進工作總基調，高效統籌疫情防控和經濟社會發展，有效應對內外部挑戰，國民經濟頂住壓力持續發展，經濟總量再上新台階，就業物價總體穩定，人民生活持續改善，高質量發展取得新成效，經濟社會大局和諧穩定。

「本人謹代表中國新城鎮發展有限公司董事會提呈2022年度主席報告書。」



2022年全年國內生產總值(「國內生產總值」)人民幣121萬億元，按不變價格計算，比上年增長3.0%，這是繼2020年、2021年連續突破人民幣100萬億元、人民幣110萬億元之後，又躍上新的台階。從人均水平來看，2022年我國人均GDP達到了人民幣85,698元，比上年實際增長3%。按年平均匯率折算，達到12,741美元，連續兩年保持在1.2萬美元以上。經濟總量和人均水平持續提高，意味著我國的綜合國力、社會生產力、國際影響力、人民生活水平進一步提升，意味著我國發展基礎更牢、發展質量更優、發展動力更為充沛，意味著我國經濟韌性強、潛力大、空間廣且長期向好的基本面沒有改變。

2022年也是集團改革轉型的重要一年。面對國內外複雜多變的經濟形勢，公司堅持以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，在股東無錫市交通產業集團有限公司(以下簡稱「無錫交通集團」)和國開金融有限責任公司(以下簡稱「國開金融」)的支持下，全體員工統一思想、轉變觀念，積極應對新形勢、尋找新方向、迎接新挑戰，穩步持續推進公司改革轉型工作，尋找新的業務發展方向。

### 依靠股東資源及優勢，聚焦重點賽道

2022年為公司實現「地方國企+央企金融機構」的混合所有制股權結構的第一個完整財政年度。公司第一大主要股東無錫交通集團是無錫市政府直屬的大型國有企業，正在積極踐行推動區域經濟發展及推動業務走出國門的發展戰略，也正是出於這一戰略規劃，無錫交通集團在2021年啟動了對公司股權的收購工作並最終完成，公司由此成為了無錫交通集團的首家香港上市平台。無錫交通集團將結合自身「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相配合，將公司打造成為「投資+建設+產業招商+運營」的綜合性平台企業。

無錫作為江蘇地區的重點經濟區域，擁有較好的產業資源基礎，在集成電路、生物醫藥等行業具備先發優勢，並擬在十四五期間大力發展包括物聯網、高端製造、人工智能等在內的戰略新興產業，打造全球先進製造業的基地。無錫地區的資源優勢及發展，能夠為集團業務轉型期鎖定的新興產業投資方向提供良好的產業落地基地，助力集團的業務發展。

## 主席報告書

結合主要股東不同的資源稟賦及優勢，公司組織團隊深入開展國家政策、行業動態和市場環境的分析研究，研究股東的業務發展方向及產業佈局，特別是無錫區域的產業發展優勢，挖掘團隊投研能力，按照公司的發展戰略，通過在大健康產業、戰略新興產業、信息技術應用創新等符合新經濟發展前景的產業領域積極拓展相關投資，積累相關經驗，聚焦重點賽道。同時，加快剝離部分存量低效資產，持續穩定運營優質資產，穩定固定收益類投資組合，繼續貫徹「固本、培元、提質」的「三步走」執行策略。

### 加快項目儲備開拓，以股權投資為契機探索主營業務方向

根據公司發展戰略，結合股東的資源優勢，集團積極開拓目標行業的項目資源。2022年，公司聚焦半導體、新能源、生物醫藥和智能汽車等多個細分賽道進行深入研究，做好已投項目的投後管理，同時完成若干新項目的投資，並已經儲備多個併購項目，為確定公司主營業務做好相應準備工作。

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，全年沒有新增風險項目，並在2022年完成了多個項目出資。截止2022年12月31日，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。

### 穩定運營優質資產，加快剝離部分存量低效資產

針對各存量項目實際情況，公司實施了分類管理，保障項目安全，穩定運營優質資產，加快對低效資產的處置工作。集團持有的武漢光谷物業項目克服疫情及租戶行業政策的不利影響，持續保持穩定的出租率水平，全年寫字樓出租率在97%以上；商業店鋪出租率在85%以上。同時，在符合國家教育政策的情況下，做好對K12學校項目的運營管理，確保中小學部在2022年9月1日的正常開學，2022年新增招生人數140人，遠超當地同類學校規模，創校不足三年的社會口碑效應已有所體現，構建起了我司「打造具有一定影響的國際特色學校」的核心競爭力。



加快剝離瀋陽李相存量項目，由於受疫情和地產調控等多因素影響，政府財政較為緊張，融資未能如期落實，導致交易對手未能如期摘牌。針對現實情況，公司啟動與政府的整體退出方案談判，與瀋陽渾南區政府經過多輪溝通，探索交易摘牌資金問題，但由於政府財政收入在短時間內預期仍較為緊張原因，公司董事會及管理層認為，原交易對手在短期履約存在較大不確定性，基於謹慎性考慮，公司在2022年計提了人民幣1.09億元風險項目減值，公司後續會加大與政府的溝通力度，妥善解決項目的處置工作。

截至2022年12月31日，由於計提了瀋陽李相項目的減值準備影響，公司實現營業收入人民幣4.06億元，淨利潤人民幣745.4萬元，歸屬於母公司淨利潤人民幣270.2萬元。

## 2023年展望

放眼未來，2023年是全面貫徹落實黨的二十大精神的開局之年，也是實施「十四五」規劃承上啟下的關鍵之年，儘管外部環境複雜嚴峻，世界經濟陷入滯脹風險上升，國內經濟恢復基礎尚不牢固，但是我國經濟韌性強、潛力大、活力足、長期向好基本面沒有改變，資源要素條件也可以支撐。隨著疫情防控轉入新階段，各項政策不斷落實落細，生產生活秩序有望加快恢復，經濟增長內生動力將不斷積聚增強。2023年中國經濟目標也將會整體好轉。

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、信息技術應用創新產業等新經濟領域拓展股權投資業務，將繼續按照2022年提出的「主營明確→整合發展→價值提升」的路徑，實現「產業基金+併購」「併購整合+擴展」「併購+完善生態」的迭代升級，不斷整合提升公司整體價值。同時穩定運營優質資產，退出存量低效資產，穩步推進公司高質量發展，長久持續地為股東創造核心價值。

在固定收益類投資方向，充分利用國際金融市場的融資功能，結合國內不同區域的資源稟賦篩選項目，按照「安全性、流動性、收益性」的原則，控制投資風險，獲取穩定的利潤來源，作為公司主營業務的基本支撐。

新經濟領域的股權投資作為超額利潤的增長點。結合中國新經濟的發展方向篩選投資機會，精選戰略新興產業領域內的優質公司進行股權投資，通過成立產業基金，按照「收益性、流動性、安全性」的原則，尋求實現較高的投資收益。

無錫交通集團作為公司的第一大股東，將提供包括產業資源、業務協同、融資增信等在內的全方位支持，推動公司發展進入新的階段。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝各位股東、投資者及合作夥伴過去一年對公司的不懈支持。同時，向各位董事、管理團隊和全體員工的辛勤耕耘致以誠摯的敬意。我們將一如既往，努力為各位股東創造更長遠的利益價值。

# 總裁報告書

各位尊敬的股東：

2022年是「十四五」規劃的關鍵之年，是中國新城鎮發展有限公司（以下簡稱「公司」，連同其附屬公司統稱「集團」）的主要股東股權轉讓工作順利完成後的首個完整財政年度，也是公司業務轉型探索的新的啟航之年。

面對複雜多變的宏觀經濟形勢，我們始終堅持以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，在無錫市交通產業集團有限公司（以下簡稱「無錫交通集團」）和國開金融有限責任公司（以下簡稱「國開金融」）的支持下，公司持續堅持黨建在公司經營發展中的統領、融合、促進作用，牢牢把握「疫情要防住、經濟要穩住、發展要安全」的重大要求，全體員工统一思想、昂揚鬥志，深化外部市場研究，圍繞公司新的發展戰略，聚焦半導體、新能源、生物醫藥和智能汽車等多個細分賽道，挖掘項目併購機會，優化存量項目資產，腳踏實地、統籌推進疫情防控和經營業務發展。

截至2022年12月31日，公司實現營業收入人民幣4.06億元，淨利潤人民幣745.4萬元，歸屬於母公司淨利潤人民幣270.2萬元。淨利潤較2021年同比下滑，主要是因為計提了瀋陽李相項目的資產減值準備。扣除一次性的減值因素之後，集團的主營業務仍然保持健康穩健發展。

## 防疫保障持續提升精度，創造安全健康工作環境

2022年，新冠肺炎疫情持續反覆，集團疫情防控工作小組根據國內疫情動態及時制訂高效的工作方案，紮紮實實把「外防輸入、內防反彈」總策略和「動態清零」總方針、嚴而又嚴精準防控要求落實到位，配合當地政府開展疫情防控工作，有序應對多輪疫情衝擊影響，合理安排員工到崗，及時為全體員工提供防疫物資及藥品，確保員工擁有安全健康的工作環境。

### 聚焦重點賽道，深化行業研究，儲備併購項目，新增股權類項目投資落地

結合兩大股東的資源優勢、發展規劃以及中國經濟發展的趨勢，集團深入開展行業和市場分析，聚焦大健康產業、戰略新興產業、信息技術應用創新產業等新經濟領域，作為業務轉型期的主要發力方向，擬通過股權投資等多種方式，形成在這些新經濟發展領域的項目積累及投資運營經驗，並選定主營業務方向，通過外延式增長實現公司業務做大做強。

2022年，由業務部門和管理部門聯合成立行業研究小組，通過線上線下相結合的方式，組織開展和參加各類培訓、研究和路演會議，持續培養和提升團隊行業研究和投資管理能力。同時聚焦半導體、新能源、生物醫藥和智能汽車等多個細分賽道進行深入研究，制定併購策略及標準，並儲備多個項目，為確定公司主營業務做好相應準備工作。

同時，與合作夥伴謀劃成立產業投資基金，增加公司投資廣度。2022年，完成了在半導體、醫療器械方向的少數股權項目投資佈局，並在半導體、新能源、裝備製造、新材料和醫療健康等新經濟方向儲備了多個優質股權類項目資源，為後續發展打下良好基礎。

### 提前謀劃，固定收益類項目實現年度預期目標

2022年，集團的固定收益類投資項目實現穩步推進，提前謀劃、調整工作思路，深挖存量項目潛力，加強存量項目投後管理，對接新老客戶需求，儲備開發新項目。截至到2022年12月31日，固定收益組合投資餘額為人民幣15.44億元，全年按時足額回收所有正常項目投資收益，確保新增項目零風險。

同時，依靠股東資源，全力增加儲備項目，為公司實現2023年淨利潤目標奠定基礎。

## 總裁報告書

### 奮發作為，攻堅克難，持續運營項目保持穩中向好發展態勢

越是外部環境複雜、困難挑戰眾多，我們越要集中精力、奮發作為。2022年，公司持續運營項目發揮團隊協作精神，知重負重、攻堅克難，推進各項工作穩中向好發展。

武漢光谷項目在上半年寫字樓出租率持續保持在96%以上、商業店鋪出租率持續保持在85%以上的基礎上，下半年積極應對宏觀經濟下行、疫情衝擊和週邊同業競爭影響，持續做好客戶退換租、招商招租和物業管理工作，確保項目穩健運營。全年寫字樓累計客戶簽約40家，簽約面積98,484.51平方米，出租率97.69%；商業店鋪累計客戶簽約55家，簽約面積17,196.94平方米出租率85.26%。

南京國際學校項目受夏季南京連續高溫天氣、總包單位資金緊張、新冠疫情造成材料供應滯後、現場勞動力不足等不利因素影響，學校工程建設滯後於施工計劃方案。公司項目投資、工程成本、學校運營三個工作團隊圍繞共同的目標，分工合作，通力配合，確保學校中小學部2022年9月1日正常開學。學校運營團隊頂住新冠疫情衝擊、教育政策調整和學校延遲移交運營的多重壓力，通過社會招聘補強師資力量、加大內容營銷擴大學校品牌影響力、舉辦系列招生推廣活動積累潛在生源等系列舉措和總體安排，促成2022年學校招生取得可喜成績。全年學校新增招生人數140人，在校學生人數達到250人，遠超當地同類學校新增招生規模，創校不足三年的社會口碑效應已有所體現，構建起了公司「打造具有一定影響的國際特色學校」的核心競爭力。



### 堅守底線，久久為功，持續推進低效資產處置工作

低效資產處置是當前公司發展過程中「最難啃的骨頭」，任務艱巨。2022年，各低效資產處置工作團隊堅守安全底線，不畏艱難，持續推進各項低效資產處置工作。

與瀋陽渾南區政府經過多輪溝通，全力爭取瀋陽李相項目儘快實現股權轉讓退出。2022年6月份簽署股權轉讓框架協議後，9月份瀋交所正式掛牌披露項目股權轉讓信息。但受疫情和地產調控等多因素影響，當地政府財政收入緊張，融資未能如期落實，導致交易方未能如期摘牌。針對上述情況，公司多次赴瀋陽拜訪當地政府主要領導，共同探索解決方案，以期當地政府能夠按照協議儘快履行相關責任。

### 2023年業務展望

應當看到，過去一年來，國內國際經濟形勢嚴峻複雜，新冠疫情嚴重持續衝擊，公司遇到一些問題和困難，在股東和公司董事會的正確領導和大力支持下，我們主動控制了新增投資節奏，但項目開發力度始終不減。通過一年來各項業務的持續開展，公司在行業認知、項目儲備、團隊能力、外部資源等方面均有不菲的收穫，全司對以併購機會為契機實現轉型發展充滿信心。

#### 1. 明確目標，確定公司主營業務，實現新業務併購

按照未來三年「主營明確→整合發展→價值提升」的發展路徑，2023年我們將更加明確主營業務方向，尋找優質併購項目。在尋找具體項目方面，除了行業基本面以外，項目公司層面將首先關注併購目標的現金流情況、盈利規模和估值情況等投資穩健指標，其次重點考慮項目投後的業務成熟度、團隊穩定性等指標，最後聚焦通過後續併購實現生態構建及價值提升的可延展情況是否可行，以期能夠完成優質項目的併購。

# 總裁報告書

## 2. 穩定推進固定收益類主營業務的投資

2023年，集團將繼續推進固定收益類投資作為主營業務的穩健增長。通過深入分析境內經濟發展狀況，審慎選擇投資區域和投資對象，優中選優固定收益類投資項目，逐步調整優化固定收益業務結構和風險收益組合，追求更加安全穩健發展。在控制投資風險的前提下，利用多樣化融資手段的資金，加大與優質客戶的合作規模和深度，爭取更多收益。同時以固定收益類投資為切入點，爭取拓展更多領域的合作，為公司的股權和併購投資提供更多機會。

## 3. 紮穩底盤，持續安全運營優質資產

繼續堅持「積極進取、穩中向好」的工作總基調。武漢光谷項目繼續做好寫字樓和商業部分到期客戶續租和招租工作，同時嘗試設立商業管理公司，積極探索寫字樓項目投資、建設、招商、運營全鏈式運營管理模式輸出戰略。南京國際學校項目在與英國萊爵公學保持友好合作關係的基礎上，繼續苦練內功，做好項目的運營管理工作。通過市場招生思路換軌，提升辦學滿意度以實現口碑相傳等手段促進招生；推動高中學部增設事宜，向實現K-12全牌照邁進；繼續深化學術建設，強化十五年一貫制學術競爭力。

## 4. 甩輕包袱，加快推進低效資產剝離進展

為防止存量風險化解工作牽扯過多的資源和精力，2023年集團將繼續按照「思路清晰、目標明確、責任到人、方案細化」的原則，全力推進風險項目的化解工作。協助瀋陽項目交易方探索融資渠道，利用股東資源協調交易方依照協議實現履約購買。持續推進中科南昌項目風險化解工作，通過司法途徑、資產置換等多種手段，力爭挽回投資損失。

## 5. 打通渠道，力爭更多融資支撐業務發展

持續加大境內外各個融資渠道的探索，在無錫交通集團的信用支持下，開展多元化的融資模式，支持公司業務發展。

展望2023年，集團將持續充分發揮股東的系統性優勢，在公司管理團隊的帶領下，整合資源，秉承公司「創新、拚搏、協作、敬業」的核心價值觀，進一步解放思想、轉變觀念、團結一致、凝心聚力，珍惜當前來之不易的發展新機遇，共創公司美好未來！

# 董事及高級管理層履歷

## 董事



**劉玉海先生**

58歲，於2021年10月18日獲委任為非執行董事兼董事會主席（「主席」）。彼先後於1986年及1990年於上海交通大學取得工程機械專業的本科及碩士學位。劉先生自2015年12月起至今擔任無錫市交通產業集團有限公司（「無錫交通集團」）（錫通國際（香港）控股有限公司（「錫通國際」）的控股公司）黨委書記、董事局主席。錫通國際為本公司的主要股東。劉先生曾於1986年7月至1988年9月於南京起重機械總廠任職助理工程師；1990年7月至1993年7月於無錫市港務處港口研究室任職工作人員；1993年7月至1995年5月出任無錫市港口工程公司副經理；並於1995年5月至1995年12月掛職無錫市交通局工程科副科長；1995年12月至2001年12月擔任無錫拓普減震器有限公司副總經理；2001年12月至2003年7月擔任無錫市交通資產經營有限公司黨委委員、副總經理；2003年7月至2005年6月擔任無錫交通集團黨委委員、副總經理；2005年6月至2007年3月擔任無錫交通集團黨委委員、總經理；並於2004年2月至2006年9月期間兼任無錫市紅旗造船廠廠長。2007年3月至2008年3月於無錫產業資產經營有限公司擔任黨委書記、董事長。2008年3月至2015年12月出任無錫產業發展集團有限公司總裁、黨委副書記。劉先生在產業管理運營方面擁有豐富工作經驗。



**李耀民先生**

72歲，於2007年1月11日獲委任為非執行董事，並自2007年4月1日起擔任本公司執行副主席。李先生原於2008年12月1日獲委任為聯席副主席，其後自2010年1月7日起獲調任為行政總裁兼聯席副主席及自2011年7月1日起獲調任為行政總裁兼聯席主席。李先生於2014年3月28日調任為非執行董事兼董事會副主席。1992年至1993年，彼於上海黃金世界商廈有限公司任職總經理，負責商業物業的整體管理及開發。彼擁有超過20年業務管理及物業開發經驗，包括在中國新城鎮開發領域超過12年的經驗。李先生亦是上置集團有限公司（「上置集團」，股份代號：1207）創辦人，於2013年8月29日重新獲委任為上置集團聯席主席及執行董事，並於2015年2月5日辭任該等職務。李先生將負責主席缺席時代為履行職責及執行本集團的業務策略及計劃。

## 董事及高級管理層履歷



### 胡志偉先生

51歲，於2021年10月18日獲委任為執行董事，於2021年12月30日獲委任為副總裁，並於2023年3月31日獲委任為總裁。在此期間，胡先生於2022年12月23日至2023年3月31日期間獲委任履行政總裁（「行政總裁」）之職。胡先生目前為海南新成開元投資有限責任公司（本公司之全資附屬公司）之總經理、中國新城鎮控股有限公司（本公司之全資附屬公司）之執行董事及本公司一系列附屬公司之董事。胡先生於1991年至1994年於江南大學經濟管理學系學習，2003年至2006年於西北大學經濟管理學院學習並於2006年獲得工商管理碩士學位。胡先生於2021年10月起擔任錫通國際總經理，而錫通國際為本公司的主要股東。在加入錫通國際前，胡先生曾於1994年7月至2003年9月出任國聯證券股份有限公司投資部、資產管理部經理；2004年9月至2010年2月擔任無錫市國聯產權交易所有限公司總經理兼董事長，並於2010年2月至2018年6月擔任黨支部書記；2007年9月至2018年6月擔任無錫市股權登記託管中心有限公司董事長；2008年8月至2013年12月，擔任無錫市國聯發展（集團）有限公司董事會秘書；2012年1月至2018年6月擔任無錫市公共資源交易服務中心有限公司董事長；2014年1月至2021年1月擔任無錫金融資產交易中心有限公司總經理、董事長、黨支部書記；2021年1月至10月任無錫智慧城市建設發展有限公司董事長、黨支部書記。胡先生負責本集團業務轉型及運營管理的整體規劃。胡先生在投資管理方面擁有豐富經驗，持有高級經濟師職稱。



### 楊美玉女士

40歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事，於2014年3月28日至2023年3月31日期間擔任公司副總裁，並於2023年3月31日獲委任為首席執行官。楊女士以碩士學位畢業於北京大學金融學專業，並獲得特許金融分析師資格。2009年12月加入國開金融有限責任公司（「國開金融」），主要從事城鎮開發相關投資業務，分別擔任國開金融股權三部經理、高級經理、總經理助理，2015年4月至2016年8月擔任附屬公司管理部副總經理。在加入國開金融之前，楊女士曾任China Reits Investment投資經理，負責多個融資及投資土地開發項目。楊女士負責本集團日常運營，包括探索新業務渠道，釐定本公司盈利模式及推動於新興行業的股權投資，並擔任匯領國際有限公司、美高投資有限公司、寶德投資有限公司等一系列本公司附屬公司的董事。



### 施冰先生

39歲，畢業於南加州大學，2007年5月獲得會計專業學士學位，並於2007年12月加入本集團，曾於2007年12月12日至2014年3月28日期間擔任執行董事。施先生於2016年8月12日獲委任擔任執行董事，負責本集團的戰略性合作工作。彼曾於2015年7月17日至2018年7月12日擔任上置集團（股份代號：1207）的執行董事。



## 董事及高級管理層履歷



### 劉方慶先生

41歲，於2022年12月23日獲委任為執行董事。劉先生本科畢業於東南大學機械設計及其自動化教育專業，研究生畢業於東南大學工商管理碩士專業。劉先生在企業管理領域擁有豐富的經驗。劉先生於2022年9月至2022年12月曾任無錫交通集團（本公司主要股東）行政辦主任；並於2018年4月至2022年9月曾任道尼爾海翼有限公司副總經理、黨支部副書記，道尼爾海翼有限公司董事長、黨支部書記，瑞麗航空有限公司黨委書記、董事長，無錫交通集團航空事業部部長。並曾於2004年至2018年期間，歷任英飛凌科技（蘇州）有限公司生產工程師，維蘇威高級陶瓷（蘇州）有限公司生產經理，無錫產業資產經營有限公司團委書記，無錫產業發展集團有限公司團委書記，無錫紅旗船廠有限公司副總經理。



### 王紅旭先生

50歲，於2021年10月18日獲委任為非執行董事。王先生於1995年7月畢業於首都經濟貿易大學金融系，獲學士學位。於2014年1月，獲得中國人民大學財政金融學院經濟學碩士學位。王先生在投資管理方面擁有豐富經驗。王先生現任國開金融投資二部總經理。並於2009年12月至2018年期間，先後擔任國開金融風險管理部副總經理、股權一部總經理等職務。王先生於1998年加入國家開發銀行（「國開行」），於1998年12月至2009年9月期間，曾任職於國開行華北信貸局四處及綜合處、資產重組保全局債權管理處、評審二局等重要職能部門。在加入國開行之前，曾任職於中國投資銀行。

## 董事及高級管理層履歷



### 馮曉亮先生

43歲，於2023年3月31日獲委任為非執行董事。彼本科畢業於北京外國語大學俄語學院俄羅斯語言文學專業，研究生畢業於北京大學經濟學院金融學碩士專業。馮先生在金融投資及風險管理領域具有豐富的工作經驗。馮先生目前擔任國開金融(本公司主要股東)風險與法律合規部總經理；並於2009年9月至2021年12月曾任國開金融基金管理部總經理，於2007年4月至2009年8月期間，就職於國家開發銀行投資業務局基金處、科技處及投資業務處。並曾於2005年7月至2007年3月就職於國家開發銀行山西分行客戶處。

馮先生(i)於2018年6月13日至2020年10月27日擔任廣州金域醫學檢驗集團股份有限公司(股份代號：603882)之董事；(ii)於2018年12月23日至2021年12月23日擔任山石網科通信技術股份有限公司(股份代號：688030)之董事，兩家公司均於上海證券交易所上市；及(iii)於2018年11月21日至2020年12月31日擔任新世紀醫療控股有限公司(一家於聯交所上市之公司，股份代號：1518)之非執行董事。



### 陳頌國先生

58歲，於2007年9月25日獲委任為獨立非執行董事。彼為首席獨立非執行董事、董事會審計委員會(「審計委員會」)主席以及董事會提名及薪酬委員會(分別為「提名委員會」及「薪酬委員會」)各自的成員。彼為CLA Global TS Group(前稱Nexia TS Group)集團首席執行官兼首席創新，以及CLA Global Limite全球董事會董事。彼此前曾擔任尼克慶國際的亞太區主席及董事會成員。陳先生目前擔任Asia Vets Holdings Ltd、明輝環球海事有限公司、Dyna-Mac Holdings Ltd、Penguin International Limited及Trans-China Automotive Holdings Limited(此等公司均於新加坡證券交易所上市)的獨立董事。彼曾任Yinda Infocomm Limited及友發國際有限公司的董事。

陳先生為新加坡特許會計師協會可持續發展報告教育小組委員會主席，亦為新加坡特許會計師協會可持續發展及氣候變化委員會的會員。彼為東盟會計師聯合會AFA工作委員會II的會員。彼亦曾擔任新加坡金融科技協會及東盟會計師聯合會財政部長及行政委員、企業精神總裁、企業家組織分會會長、新加坡特許會計師協會理事會會員及南洋商學院校友顧問委員會主席。

陳先生持有新加坡國立大學會計學(一等榮譽)學士學位。彼亦參加清華大學(北京)高級管理人才培養項目。彼為新加坡特許會計師協會、澳大利亞及新西蘭特許會計師協會，澳洲會計師公會，新加坡破產從業員協會，東盟會計師公會及ISCA Financial Forensic Professional Credential的會員。彼亦為新加坡內部審計師協會、新加坡董事協會及Singapore Chartered Tax Professionals的准會員。陳先生為特許測量師及評估師，並擔任新加坡測量師及評估師協會的理事會會員。彼為於會計與企業管制局註冊認證清盤人及律政部的持牌清盤從業員。

## 董事及高級管理層履歷



### 江紹智先生

76歲，於2006年11月30日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席以及提名委員會成員。江先生於1969年11月取得香港大學文學系學士學位及於1980年12月取得香港中文大學工商管理系碩士學位。彼為英國特許銀行學會成員。江先生於1969年在渣打銀行開始其事業，於各管理職位服務達24年。1993年，彼在電子通訊業開始新業務，由1993年至1994年擔任冠軍科技集團有限公司的董事，於1994年至1996年擔任Kantone U.K. Ltd.的董事。1999年至2005年間，彼於中信嘉華銀行有限公司(於2010年5月更名為中信銀行(國際)有限公司)任職董事、行政副總裁及替任行政總裁，同時亦於2002年至2005年兼任中信國際金融控股有限公司的董事及董事總經理及自2013年10月至2019年10月獲委任為哈爾濱銀行股份有限公司(股份代號：6138)之獨立非執行董事。江先生自2015年10月20日起獲委任為建業建築控股有限公司(股份代號：1556)之獨立非執行董事。



### 張浩先生

63歲，於2012年2月13日獲委任為獨立非執行董事及審計委員會成員。張先生目前擔任華東師範大學長江流域發展研究院副院長及兼職教授。彼於1990年8月畢業於南京大學經濟學系，其後於2005年3月從上海交通大學獲得工商管理碩士學位。張先生此前曾在中華人民共和國省級政府不同部門工作超過29年。自1981年8月至1996年8月，彼先後擔任崇明縣規劃委員會的副主任科員及崇明縣海塘工程管理所所長。1996年8月至2010年12月，張先生曾擔任各類職務，包括上海市政府協作辦公室主任科員及上海市發展計劃委員會區縣經濟處幹部。



### 盧偉雄先生

63歲，於2021年12月30日獲委任為獨立非執行董事、提名委員會主席及成員以及審計委員會及薪酬委員會成員。彼於1985年獲澳洲北昆士蘭詹姆斯庫克大學(James Cook University of North Queensland)頒授商學學士學位。盧先生為澳洲及新西蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。盧先生於審計、財務及管理方面擁有逾二十五年經驗。

盧先生現時出任思城控股有限公司(股份代號：1486)、新天地產集團有限公司(股份代號：760)、西藏水資源有限公司(股份代號：1115)之獨立非執行董事，以及出任盛業控股集團有限公司(前稱盛業資本有限公司)(股份代號：6069)之非執行董事。盧先生於2009年8月至2022年6月期間擔任山東威高集團醫用高分子製品股份有限公司(股份代號：1066)之獨立非執行董事。上述所有公司均於聯交所主板上市。

## 董事及高級管理層履歷

### 高級管理層



王隸先生

49歲，於2021年12月30日獲委任為首席財務官。彼於1995年以本科學位畢業於蘭州交通大學。2000年和2007年分別於西北大學經濟管理學院投資經濟學專業及中國社會科學院研究生院國民經濟學專業獲得碩士及博士學位。王先生為A股保薦代表人，並於上市公司法律及財務方面擁有逾十五年經驗。

王先生於2017年至2019年期間擔任燕創資本集團常務副總裁，王先生任職期間，主要負責設立並發起私募股權投資基金，投資於新能源、生物醫藥及先進製造等領域，並負責投資業務的全程管理。王先生於2002年至2017年期間任職於國聯證券及其附屬公司華英證券，參與多個首次公開發行股票項目、再融資項目和併購項目。王先生於2000年至2002年期間曾擔任北京證券投資銀行部項目經理，並於1995年至1997年任職於甘肅省電力投資集團有限責任公司。



王康先生

42歲，於2023年3月31日獲委任為公司副總裁。彼於2004年12月以碩士學位畢業於英國拉夫堡大學建築管理專業。王先生在房地產投資、股權投資、基金投資等方面有豐富工作經驗，具有私募基金從業資格。目前王先生主要負責本集團股權及基金投資、醫療康養板塊業務，並負責管理本公司若干附屬公司，同時擔任北京國萬置業有限公司、瀋陽李相新城現代農業有限公司董事長／執行董事及本公司一系列附屬公司的董事。

王先生於2014年4月加入本集團，現任本集團投資總監。於2010年5月加入國開金融，歷任股權三部經理、高級經理職務。加入國開金融前，曾於2005年至2010年就職於戴德梁行評估及顧問部擔任評估師。



## 董事及高級管理層履歷



### 陳進前先生

44歲，於2023年3月31日獲委任為本公司副總裁。彼於2002年本科畢業於北京大學國際經濟專業，獲得經濟學學士學位，並於2008年獲得清華大學工商管理碩士學位、2019年獲得北京大學管理學博士學位。陳先生擁有信貸管理、人力資源管理、金融投資等方面豐富的工作經驗，同時持有私募基金和證券從業專業資格、及高級經濟師職稱。目前陳先生主要負責公司投資、基金及人力資源管理方面的業務和工作。

陳先生於2017年8月加入本集團擔任國開新城(北京)投資基金管理有限公司(現名：開禾(北京)私募基金管理有限公司)總經理至今。曾於2016年4月至2017年8月任職於啟迪金控投資有限公司先後擔任人力總監、投資總監。曾於2002年7月至2016年4月任職於國家開發銀行信貸管理局、人事局和北京市分行，曾任總行人事局機關幹部處副處長、國家開發銀行北京分行人事處處長。

# 五年財務概要

摘錄自己公佈經審計財務報表並經恰當重新分類的本公司及其附屬公司(「本集團」)過往五個財政年度的合併業績以及資產及負債概要載列如下。

人民幣千元	截至12月31日止年度				
	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
<b>營業收入</b>	<b>405,668</b>	367,776	475,966	614,931	722,126
收入	<b>305,029</b>	273,038	391,639	414,941	599,286
其他收入	<b>100,639</b>	94,738	84,327	199,990	122,840
<b>營業費用</b>	<b>(339,888)</b>	(218,562)	(676,575)	(453,396)	(853,240)
銷售成本	<b>(43,267)</b>	(63,399)	(40,865)	(30,931)	(444,842)
銷售及管理費用	<b>(116,673)</b>	(115,755)	(124,046)	(124,379)	(137,585)
財務成本	<b>(44,615)</b>	(50,961)	(112,665)	(165,238)	(149,708)
其他開支	<b>(110,219)</b>	(24,425)	(12,553)	(2,096)	(107,649)
金融資產(減值虧損)/減值轉回	<b>(25,114)</b>	35,978	(386,446)	(130,752)	(13,456)
<b>經營溢利/(虧損)</b>	<b>65,780</b>	149,214	(200,609)	161,535	(131,144)
分佔合營公司及聯營公司的收益及虧損	<b>(9,292)</b>	(7,764)	(6,458)	15,956	(14,954)
<b>除稅前溢利/(虧損)</b>	<b>56,488</b>	141,450	(207,067)	177,491	(146,068)
所得稅	<b>(49,034)</b>	(10,500)	(41,098)	(66,139)	268,320
<b>年內溢利/(虧損)</b>	<b>7,454</b>	130,950	(248,165)	111,352	122,252
非控股權益	<b>4,752</b>	22,367	2,760	15,940	38,359
母公司權益擁有人應佔溢利/(虧損)	<b>2,702</b>	108,583	(250,925)	95,412	83,893
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>6,583,552</b>	6,678,036	7,411,263	8,670,988	9,005,415
負債總額	<b>2,046,629</b>	2,163,517	3,023,871	3,991,530	4,388,007
權益總額	<b>4,536,923</b>	4,514,519	4,387,392	4,679,458	4,617,408
母公司權益持有人應佔權益	<b>4,066,692</b>	4,049,040	3,944,280	4,239,106	4,192,996
非控股權益	<b>470,231</b>	465,479	443,112	440,352	424,412
權益總額	<b>4,536,923</b>	4,514,519	4,387,392	4,679,458	4,617,408

# 管理層討論及分析

## 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%，此乃上海金羅店開發有限公司（「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年新增瀋陽李相新城現代農業有限公司（「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（「預期信用損失」）撥備以及由於抵押品公允價值下降，對上置投資控股有限公司（「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。

## 管理層討論及分析

### 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年相比新增了人民幣981.0萬元，因為2021年利用了武漢子公司的稅務虧損；(ii) 遞延所得稅費用人民幣3,409.3萬元，與2021年相比新增了人民幣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1,000.0萬元；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年增加了建築物和機動車輛人民幣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，同時應收合營公司北京國萬置業有限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。

### 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人民幣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，新增中國建設銀行(亞洲)股份有限公司美元480.0萬元短期借款。借貸以人民幣(「人民幣」)、歐元(「歐元」)及美元(「美元」)計值。有關銀行借貸詳情載於財務報表附註24。

### 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973.0萬元，並根據履約進度計提應付工程款人民幣150.0萬元所致。

### 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。現金及銀行結餘以人民幣、港元、歐元及美元計值。

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。

# 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。

### 重大投資

截至2022年12月31日，北京新成開元資產管理有限公司（「新成開元」）持有浦發銀行「月添利」理財產品公允價值為人民幣40,088.9萬元，佔集團總資產的6.09%，投資成本為人民幣4億元，預期年化收益率為3.2%，本年度確認公允價值變動收益為人民幣88.9萬元。「月添利」理財產品為非保本浮動收益型，風險等級為較低風險，符合集團出於資金管理目的，以最大限度地利用其從業務運營中獲得的盈餘現金，從而在保持高流動性和低風險的同時實現均衡收益。本理財產品於2023年1月5日到期收回全部投資成本人民幣4億元及投資收益人民幣105.2萬元。本公司董事（「董事」）認為投資是公平合理的，符合集團和股東（「股東」）的整體利益。

除已披露外，本集團於2022年並無持有任何重大投資。

### 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、其他應收款項、其他應付款項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

上海智源管理諮詢有限公司（「上海智源」）目前遭上海恒常商貿有限公司及上海元頤實業有限公司提起訴訟，聲稱有關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。

### 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2022年，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。

### 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，並啟動在瀋陽聯合產權交易所（「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。

## 未來展望

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。

# 企業管治報告書

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)及管理層致力維持高標準的企業管治原則及常規，以提高企業透明度及問責性。良好的企業管治是一家健全的公司保障及提升股東價值方面不可或缺的元素。

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至2022年12月31日止整個財政年度(「本財政年度」)內均已遵守香港聯合交易所有限公司(「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的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的原則及守則條文。

## 公司戰略

根據企業管治守則條文第A.1.1條，董事會須確立本公司的宗旨、價值觀及戰略，並確保該等內容與本公司文化相一致。本集團已採納以下原則聲明作為本集團的使命(「使命」)：

本公司是一個具有「地方國企+央企金融機構」股東背景的城鎮化投資及運營平台。本公司的使命是打造符合區域經濟發展需要及居民訴求的城鎮化民生投資產品，提升區域的城鎮化水平及居民的生活幸福感。本公司的目標是成為中國領先的城鎮化投資及民生投資運營平台，達致長期、可持續增長，同時繼續爭取中短期盈利以為本公司股東(「股東」)帶來最大的利益。

從戰略決策到日常運營，中國新城鎮的價值觀貫穿始終，為公司提供指引，達成使命。這些價值觀包括：

- 創新；
- 拼搏；
- 協作；及
- 敬業



2014年以來，結合中國新型城鎮化發展的趨勢及本公司的資源優勢，本公司逐步理清發展思路及明確業務戰略。整合「地方國企+央企金融機構」股東的網絡及資源，多措並舉打造集融資、投資、開發及運營於一體的全國領先的投資運營品牌。

本公司董事（「董事」）、管理層及員工均須以合法、合乎道德及負責任的態度行事。日常營運則授權予行政管理層，並在主要行政人員的監督下進行。所有管理層及員工均有清晰界定的角色及責任，並須遵守僱員手冊所載的行為守則，當中規定彼等對業務、本集團反欺詐及反貪污政策及舉報政策的具體責任。

## 董事會事宜

### 董事會

董事會須為妥善經營本公司業務全面負責。董事會的主要角色為提供企業領導、訂立策略性目標及確保本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）具備必要的財力及人力資源足以令本集團達到其目標並且保障及提升股東的長期價值。董事會為本集團訂立整體策略並審閱管理層表現。為履行該項職責，董事會負責本集團的整體企業管治，包括設立審慎及有效的控制框架、訂立其策略方針、設立管理目標及監察該等目標的達成。

董事會成立了三(3)個董事會委員會，包括審計委員會（「審計委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及薪酬委員會（「薪酬委員會」）（統稱「董事會委員會」），彼等協助董事會履行其職責。各董事會委員會的成效亦定期受到監察。

董事會每年就審閱財政表現、各期間業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜至少召開四次會議，大約每季一次。本公司章程細則（「章程細則」）允許董事會或董事會委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

# 企業管治報告書

董事於本財政年度出席董事會會議、董事會委員會會議、股東週年大會（「股東週年大會」）及股東特別大會（「股東特別大會」）的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／會議數目（於董事任期）					
	董事會會議	審計委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
<b>執行董事（「執行董事」）</b>						
劉賀強（行政總裁） <sup>1</sup>	3/4	—	—	—	1/1	1/1 <sup>#</sup>
胡志偉	4/4	—	—	—	1/1 <sup>#</sup>	1/1
楊美玉	4/4	—	—	—	1/1	1/1
施冰	3/4	—	—	—	1/1 <sup>#</sup>	1/1 <sup>#</sup>
劉方慶 <sup>2</sup>	—	—	—	—	—	—
<b>非執行董事（「非執行董事」）</b>						
劉玉海（主席）	4/4	—	—	—	1/1 <sup>#</sup>	1/1 <sup>#</sup>
李耀民（副主席）	3/4	—	—	—	1/1 <sup>#</sup>	0/1*
王建剛	1/4	—	—	—	0/1*	1/1 <sup>#</sup>
王紅旭	4/4	—	—	—	1/1 <sup>#</sup>	1/1 <sup>#</sup>
<b>獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）</b>						
陳頌國（首席）	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1 <sup>#</sup>	1/1 <sup>#</sup>
江紹智	4/4	—	2/2	2/2	1/1 <sup>#</sup>	1/1 <sup>#</sup>
張浩	4/4	3/3	—	—	1/1 <sup>#</sup>	1/1 <sup>#</sup>
盧偉雄	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1 <sup>#</sup>	1/1 <sup>#</sup>

附註：

所有董事會會議及各董事會委員會會議均以電話方式舉行。

\* 因其他業務安排而未能出席會議。

<sup>#</sup> 以電話方式出席會議。

<sup>1</sup> 有關決議案於2022年12月23日舉行的董事會會議表決並通過後辭任董事。

<sup>2</sup> 有關決議案於2022年12月23日舉行的董事會會議表決並通過後獲委任為董事。

## 董事會委派事宜

企業架構重整、併購、主要投資、重大收購及出售資產、主要經營範圍的主要公司政策、發放本集團的中期及年度業績、涉及重大性質的關聯交易、宣派中期股息及建議末期股息等事宜須得到董事會批准。

所有其他事宜授權予董事會委員會。董事會委員會的行動需向董事會匯報及受董事會監察，而日常營運則授權予行政管理層，並在主要行政人員的監督下進行。所有管理層及員工均有清晰界定的角色及責任，並須遵守僱員手冊所載的行為守則，當中規定彼等對業務的具體責任。

## 企業管治功能

董事會負責執行企業管治守則條文第A.2.1條的功能。

董事會已審閱本企業管治報告書內本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法定規定的政策及常規、遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)(列載於上市規則附錄十)及本公司僱員證券交易書面指引(「證券守則」,其條文嚴謹程度不遜於標準守則)的情況以及本公司遵守企業管治守則及披露規定的情況。

## 主席、副主席、總裁及行政總裁

劉玉海先生作為主席,負責確保董事會事宜的成效,包括制定、發展及重新評估本集團的策略及政策。李耀民先生作為副主席,彼負責於董事會主席缺席時代為履行職責及執行本集團的業務策略及計劃;及負責為本集團業務發展提供建議。此外,本公司總裁(「總裁」)負責本集團業務轉型及運營管理的整體規劃,而行政總裁(「行政總裁」)負責管理集團投資項目的發展及本公司的整體運營。劉賀強先生於2022年12月23日辭任執行董事後不再擔任行政總裁,其後胡志偉先生於同日獲委任以履行行政總裁職責直至董事會聘任新任行政總裁。於2023年12月31日,胡志偉先生獲委任為總裁及楊美玉女士獲委任為首席執行官。

所有由主席、副主席、總裁及行政總裁作出的重大決定均由董事會審閱。由於主席並非獨立非執行董事,故陳頌國先生獲委任為首席獨立非執行董事,其將於股東提出詢問時或無法透過正常渠道聯絡時或該等聯絡並不合適時作出解答。

## 董事會的組成與平衡

截至2022年12月31日,董事會由十二(12)名成員組成:四(4)名執行董事、四(4)名非執行董事及四(4)名獨立非執行董事。董事會可就企業事務行使獨立判斷及向管理層就問題提供多元化及客觀的觀點,以及並無個人或小組可主導董事會的決策過程。董事會並無委任替任董事。

羅列董事及董事職位的名單載於本年度報告第17至23頁的董事及高級管理層履歷。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

董事之間並無財務、業務、家庭或其他重要關係。

於本財政年度內,董事會遵守規則委任了四名獨立非執行董事並佔董事會成員人數至少三分之一,且其中超過一名獨立非執行董事須根據企業管治守則擁有合適的專業資格或會計或有關財政管理專業知識。

獨立性的標準乃根據上市規則第3.13條作出。董事會認為「獨立」董事為與本公司、其關聯公司、其百分之十股東或其可能干涉或合理預期可能干涉董事進行本集團事務時行使獨立判斷的行政人員概無關係的人士。

# 企業管治報告書

董事會的組成根據以下原則釐定：

- 董事會須由足夠人數的董事組成以履行其責任以及作為一個團體，提供核心能力如會計或財務、業務或管理經驗、行業知識、策略性計劃經驗及以客為本經驗或知識(董事會認為倘於特定範圍需要額外專業知識或倘物色到一位出色的候選人，董事人數可能增加)；及
- 董事會須有足夠董事出任不同董事會委員會而不會對董事造成過大負擔或令彼等難以全面履行其職責。

獨立非執行董事於本公司或其任何附屬公司概無管理職能。儘管各董事均須對本集團的表現負上均等責任，惟獨立非執行董事對審閱及監察行政管理層表現以符合本集團經協定的目標及目的，並確保由行政管理層建議的策略不僅考慮到股東，而且考慮到僱員、客戶、供應商及其他與本集團有業務來往的團體的長遠利益而得到全面討論及嚴格審閱尤其重要。獨立非執行董事亦在管理人員避席的情況下定期召開會議。董事會認為其獨立非執行董事具有足夠才幹及人數，而其意見具有足夠份量，致使概無個人或小組得以主導董事會的決策過程。除董事會報告所載的董事袍金及股權外，獨立非執行董事概無擁有本集團的財務或合約性權益。

董事會考慮到本公司及本集團的經營範圍及性質，認為其目前由十二(12)位董事組成的董事會屬合適。

本公司已為董事因其職務及執行其權力、職責及責任而引起的法律程序及其他索償投購保險。於本財政年度內，本公司的董事並無由於為本公司履行其責任而遭提出任何法律訴訟。

## 確保董事會取得獨立觀點的機制

董事會已於本財政年度採納董事會獨立評估機制，供董事尋求獨立專業意見，以履行其職務及責任，並確保董事會擁有強大的獨立元素，使董事會能夠有效地作出獨立判斷，以更好地保障股東利益。董事會已審查該等機制的執行情況及成效，並認為仍然同等有效，以確保於本財政年度董事會可獲得獨立觀點及意見。

通過董事會的獨立性評估，董事會及其委員會的流程及程序得以持續改進及發展，為提高董事會效率、發揮其最大優勢、識別需要改進或進一步發展的領域提供有力且有益的反饋機制。評估程序亦釐清本公司須採取何種行動以維持及改善董事會表現，如解決各董事的個別培訓及發展需要。

董事作出決定以履行其作為董事的職責時，可尋求彼等認為履行其責任及作出獨立判斷所需的獨立專業建議及意見，費用由本公司承擔(「該政策」)。獨立專業意見應包括律師、核數師、會計師、財務顧問及其他專業人士就法律、會計、稅務及其他監管及專業事宜提供的意見。倘董事認為需要獨立專業建議及意見，董事應與執行董事或公司秘書溝通，並提供事宜及／或交易及／或所涉及事宜及／或彼等的問題、疑問、關注或將尋求的具體意見的背景及詳情。經董事會批准，本公司或董事應在合理期間內聯繫專業顧問，以尋求獨立專業意見。通過該政策所獲的任何建議均應妥善記錄，並提供予董事會其他成員。



## 董事就職及持續專業發展

各董事獲委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及本集團經營環境的商業風險變動的更新資訊。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

董事確認彼等已遵守有關董事持續專業發展的企業管治守則條文第C.1.4條。於本財政年度，所有董事均已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。各現任董事於本財政年度獲取的持續專業發展項目概要如下：

董事姓名	培訓相關題目 <sup>附註</sup>
劉玉海先生(主席兼非執行董事)	A, B, C
李耀民先生(副主席兼非執行董事)	A, B, C
劉賀強先生(行政總裁兼執行董事) <sup>附註1</sup>	A, B, C
胡志偉先生(執行董事)	A, B, C
楊美玉女士(執行董事)	A, B, C
施冰先生(執行董事)	A, B, C
劉方慶先生(執行董事) <sup>附註2</sup>	A, B, C
王建剛先生(非執行董事)	A, B, C
王紅旭先生(非執行董事)	A, B, C
陳頌國先生(首席獨立非執行董事)	A, B, C
江紹智先生(獨立非執行董事)	A, B, C
張浩先生(獨立非執行董事)	A, B, C
盧偉雄先生(獨立非執行董事)	A, B, C

附註：

A 參加有關法規及更新資料之研討會及／或會議

B 閱讀有關本公司業務及營運以及法律及監管最新動態等之資料

C 本公司的內部簡報會或培訓

<sup>1</sup> 有關決議案於2022年12月23日舉行的董事會會議表決並通過後辭任董事並不再擔任行政總裁。

<sup>2</sup> 有關決議案於2022年12月23日舉行的董事會會議表決並通過後獲委任為董事。

# 企業管治報告書

## 提名事宜

### 董事會成員及提名委員會

截至2022年12月31日，提名委員會由三(3)名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於本財政年度內提名委員會主席及成員如下：

盧偉雄先生 — 主席  
江紹智先生 — 成員  
陳頌國先生 — 成員

提名委員會已於2017年3月31日採納並於2021年4月16日修訂其職權範圍，其主要功能為：

1. 至少每年一次審閱董事會架構、大小及組成(包括技能、知識及經驗)以及就任何轉變提案向董事會提供意見以配合本公司的戰略發展；
2. 辨識、審閱及評估具有適當資格成為董事會成員的個別人士以及篩選或就篩選獲提名董事職務的個別人士向董事會提供建議；
3. 每年評估獨立非執行董事的獨立性；
4. 根據章程細則就有關委任或重新委任董事(包括獨立非執行董事)事宜以及董事繼任計劃(尤其是主席及行政總裁)向董事會作出建議；及
5. 定期審核董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)並向董事會提出修改建議(如有)供其審批；

本公司已收到各現任獨立非執行董事的書面年度獨立性確認書及根據上市規則第3.13條審閱各獨立非執行董事的獨立性，並認為陳頌國先生(「陳先生」)、江紹智先生(「江先生」)、張浩先生(「張先生」)及盧偉雄先生(「盧先生」)均為獨立人士。

於本年報日期，江先生、陳先生及張先生自其首次獲委任加入董事會之日期起已擔任獨立非執行董事逾九年。

由提名委員會進行之年度評估及經董事會一致同意後得出，江先生、陳先生及張先生對董事會的貢獻維持客觀，並獨立發表其意見，參與董事會及董事會委員會之審議及議決。董事會認為，董事獨立性不可根據服務期限武斷釐定。本公司受益於江先生、陳先生及張先生的服務(就其對本公司業務的熟悉度而言)，且彼等已證明其承諾、經歷及能力可有效地提供核心競爭力及向本公司提供獨立意見。提名委員會確認，江先生、陳先生及張先生或其各自聯繫人並無與本公司有任何業務往來。

本財政年度內，提名委員會共召開兩(2)次會議。

提名委員會已審閱董事參與的培訓及專業發展課程。提名委員會亦已評估獨立非執行董事的獨立性，審閱並就董事委任及退任董事的重新委任提出建議。提名委員會已於本年報刊發前審核董事會於2013年8月13日舉行的董事會會議上採納的董事會多元化政策以評估架構、規模及董事會組成。提名委員會就提名董事將考慮董事會多元化政策及提名政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化(倘適用)。必要時可聘請外部招聘專業人士進行甄選過程。董事會在2015年2月26日舉行的董事會會議上接納提名委員會推薦任何董事最多可擔任8間上市公司董事會代表的建議及全體董事均已遵守董事會決議案。

截至本財政年度及本年報日期，董事會由十一(11)名男性成員及一(1)名女性成員組成。提名委員會認為董事會就性別、背景及經驗方面具有充分的多元化，因此董事會並無制定任何可衡量目標。董事會將考慮制定可衡量目標，以實施董事會多元化政策，並不時審核該等目標，以保證其恰當性，並確定實現該等目標的進展情況。

### 員工多元化

於本財政年度，於本集團所有僱員(包括高級管理層)中，男性僱員佔62.5%，而女性僱員佔37.5%。本集團相信，僱員性別比例處於合理範圍內。

### 委任、重選及罷免董事

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於章程細則。委任及重新委任董事及委任各董事會委員會成員均由提名委員會作出建議並由董事會整體考慮。章程細則規定，包括非執行董事在內的三分之一當時在任董事(或倘其人數並非三的倍數，則以最接近而不少於三分之一的董事)，即自上一次重選或委任後任期最長的董事，須於各股東週年大會上輪值退任。各董事須最少每三年退任一次。退任董事有資格於股東週年大會上由股東重選。此外，無論作為填補董事空缺或作為額外董事(視乎情況而定)而獲股東或董事會委任的任何董事，須於下一屆股東週年大會上退任及其後於該大會上符合資格獲重選連任。

# 企業管治報告書

本屆董事會各董事之初次委任日期、最近重選／重新委任日期以及出任其他董事會代表之日期載列如下：

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	委任性質	目前及過去三年在其他上市公司	
				董事會委員會成員	擔任董事／主席
劉玉海	2021年10月18日	2022年6月24日	非執行董事兼主席	無	無
李耀民	2007年1月11日	2022年6月24日	非執行董事兼副主席	無	無
胡志偉	2021年10月18日	2022年6月24日	執行董事兼總裁	無	無
楊美玉	2014年3月28日	2022年6月24日	執行董事兼首席執行官	無	無
施冰	2016年8月12日	2022年6月24日	執行董事	無	無
劉方慶	2022年12月23日	—	執行董事	無	無
王紅旭	2021年10月18日	2022年6月24日	非執行董事	無	無
馮曉亮	2023年3月31日	—	非執行董事	無	在下列公司擔任董事： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州金域醫學檢驗集團股份有限公司 (直至2020年10月27日為止)；及</li> <li>• 山石網科通信技術股份有限公司 (直至2021年12月23日為止)。</li> </ul> 在下列公司擔任非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新世紀醫療控股有限公司 (直至2020年12月31日為止)</li> </ul>



# 企業管治報告書

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	委任性質	董事會委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
陳頌國	2007年9月25日	2021年6月25日	首席獨立非執行董事	審計委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會各自的成員	在下列公司擔任獨立非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asia Vets Holdings Ltd；</li> <li>• BH Global Corporation Limited；</li> <li>• Dyna-Mac Holdings Ltd；</li> <li>• Penguin International Limited；</li> <li>• Trans-China Automotive Holdings Limited；</li> <li>• Yinda Infocomm Limited (直至2020年10月28日為止)；及</li> <li>• 友發國際有限公司 (直至2021年8月30日為止)。</li> </ul>
江紹智	2006年11月30日	2020年6月24日	獨立非執行董事	薪酬委員會主席，以及提名委員會成員	在下列公司擔任獨立非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建業建榮控股有限公司；及</li> <li>• 哈爾濱銀行股份有限公司 (直至2019年10月7日為止)。</li> </ul>
張浩	2012年2月13日	2020年6月24日	獨立非執行董事	審計委員會成員	無
盧偉雄	2021年12月30日	2022年6月24日	獨立非執行董事	提名委員會主席，以及審計委員會及薪酬委員會各自的成員	在下列公司擔任獨立非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 思城控股有限公司；</li> <li>• 新天地產集團有限公司；</li> <li>• 西藏水資源有限公司；及</li> <li>• 山東威高集團醫用高分子製品股份有限公司 (直至2022年6月6日舉行的股東週年大會)。</li> </ul> <p>在下列公司擔任非執行董事：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 盛業控股集團有限公司 (前稱為盛業資本有限公司)</li> </ul>

# 企業管治報告書

各非執行董事及獨立非執行董事獲委任指定任期，須每三年輪值退任一次。本公司已分別向各獨立非執行董事頒發委任函。

根據章程細則第86(1)條及第86(2)條，劉玉海先生、陳頌國先生、江紹智先生及張浩先生將於應屆股東週年大會上輪值退任並合資格連任。

根據章程細則第85(7)條，劉方慶先生及馮曉亮先生將於應屆股東週年大會上退任並合資格連任。

提名委員會評估退任董事的貢獻、表現及獨立性(如適用)後建議重選退任董事。

## 董事會表現

本公司相信董事會的表現最終反映本公司的表現。董事會應確保其遵守適用的法律而董事會成員應秉誠行事、盡忠職守並以本公司及其股東的最佳利益為依歸。除該等受信責任外，董事會亦須負上兩項主要責任：訂立策略性方針及確保本公司受到良好領導。董事會的表現亦透過其於危機時期支持管理層及引導本公司朝正確方向發展的能力測試計量。

董事會通過授權提名委員會盡其最大努力確保獲委任至董事會的董事擁有與本公司業務相關的誠信、背景、經驗、知識及技能，而各董事以其獨特貢獻，為董事會帶來其獨立及客觀的觀點，以作出平衡及深思熟慮的決定。

提名委員會進行年度董事會表現評估，以評估董事會整體的有效性。有關程序識別須加以改善的不足之處。董事會可因而就有關方面投入更大努力，進一步提升董事會的效益。

## 閱覽資料

週年大會的日程及每次會議的議程通常提前向董事提供。

召開董事會定期會議提前至少十四(14)天向所有董事發出通知。至於召開特別董事會會議及董事會委員會會議，則於合理時間內發出通知。

有關會議的資料及所有適當、完整、相關及可靠的資料須在各董事會會議或董事會委員會會議前最少三天向全體董事送出，令董事了解本公司的近期發展及財務狀況以及經常性報告，從而令其作出知情決定。

全體董事可不受限制閱覽本公司的記錄及資料並於本財政年度內收取高級管理層提供的詳細財務及經營報告，以使其能夠履行職務。董事亦在需要時與高級管理層聯絡及可諮詢其他僱員以及按要求尋求額外資料。

所有董事均可單獨及獨立接觸本公司公司秘書(「公司秘書」)。獲正式委任的秘書管理、出席董事會及董事會委員會會議以及預備及保留董事會及董事會委員會的會議記錄。公司秘書亦協助主席確保遵循及審閱董事會程序以令董事會有效運作並確保遵守章程細則及相關規則及法規(包括香港聯交所的規定)。會議記錄的草擬稿一般供董事傳閱，以供彼等於各會議結束後一段合理時間內就此提供意見，定稿會公開給董事查閱。

委任及罷免公司秘書是董事會整體的事務並須召開董事會會議審議。

章程細則亦載有條文，規定董事須於批准該等董事或彼等的任何聯繫人擁有重大利益的交易的會議上放棄投票，且不計入有關會議的法定人數。

倘董事共同或個別需要尋求獨立專業意見以履行彼等的職責，所產生的專業意見費用由本公司承擔。

## 薪酬事宜

### 制訂薪酬政策的程序

截至2022年12月31日，薪酬委員會由三(3)名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於本財政年度內薪酬委員會主席及成員如下：

江紹智先生 — 主席  
陳頌國先生 — 成員  
盧偉雄先生 — 成員

薪酬委員會已於2017年3月31日採納並於2021年4月16日修訂其職權範圍，其主要功能為：

1. 就本公司所有董事及高級管理層薪酬政策及結構，以及就該等薪酬政策建立正式及透明程序向董事會提供建議；
2. 審閱及釐定所有執行董事及高級管理層的具體薪酬組合；及
3. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

在履行職責時，薪酬委員會或會在其視為必要時就薪酬政策及在釐定董事及高級管理層薪酬水平及組合時尋求上文所述獨立外部法律及其他專業意見。有關意見的費用將由本公司承擔。

### 薪酬水平和其構成

薪酬委員會向董事會建議執行董事及高級管理層的薪酬組合時，會考慮本集團的表現以及相同行業內及與其可比較之公司的支薪及僱傭條件，同時劃一執行董事的利益與股東利益，並將企業及個人表現與獎勵掛鉤。

獨立非執行董事按彼等貢獻，計及獨立非執行董事的努力、時間投入及責任等因素收取董事袍金。董事袍金須經股東於股東週年大會批准。

執行董事及高級管理層的薪酬由基本薪金部分及一個可變部分組成。可變部分由與本公司及個人表現掛鉤的可變花紅及其他可變部分(包括授予購股權)組成。董事薪酬詳情載於董事會報告。

董事薪酬組合的年度審閱由薪酬委員會進行(如有需要會向董事會提供建議)以確保執行董事及高級管理層的薪酬符合彼等就本集團的財務及商業穩健，以及業務需要而言的表現。董事不應參與決定其薪酬。

本財政年度內，薪酬委員會曾舉行兩(2)次會議，以審閱及建議執行董事及高級管理層的薪酬、應付獨立非執行董事的袍金及新委任執行董事的薪酬組合。

# 企業管治報告書

## 薪酬披露

本財政年度內已付或應付本集團董事及五(5)位最高薪行政人員的薪酬詳情載列於財務報表附註29。

高級管理層(董事除外)於本財政年度酬金介乎以下組別的薪酬如下：

	2022年
人民幣1,000,001元 — 人民幣1,500,000元	1
	1

## 問責性及審計

### 問責性

董事會旨在確保本公司中期及年度財務報表及業績公告的呈報方式，對本集團的表現、狀況及前景提供均衡及易於明白的評估。董事知悉其編製本公司本財政年度內財務報表的責任。

本財政年度的財務報表已根據國際財務報告準則編製及該財務報表足以真實與公允地反映本集團及本公司包括營運與財務在內的狀況，並已制定有效風險管理及健全內部監控系統。董事會已獲本公司總裁及首席財務官(「首席財務官」)作出同樣保證。其尋求對本公司的表現、狀況及前景進行均衡及知情的評估。董事會並不知悉任何重大不確定性事宜或條件可能令對本公司持續經營的能力產生重大疑慮。

### 風險管理及內部監控

董事會對本集團的全面風險管理和內部監控的有效性負責，並深知行之有效的風險管理及內部監控對於企業良好運營起著至關重要的作用，強化內部控制是推動企業管理變革，實現強基固本、提升效率、防範風險的重要途徑，是確保企業戰略目標實現的重要措施。同時，董事會負責評估本集團為達成策略目標所願意接納的風險性質和程度，並致力於風險管理程序的執行和風險評估框架的完善。

管理層在董事會的監督和領導下，定期檢查本集團業務及經營活動，識別潛在風險，針對不同風險對應的風險特徵，評估各項風險的影響程度，並及時採取合理措施控制及緩和該等風險，確保風險管理及內部監控系統的有效。管理層和內部審計師普華永道商務諮詢(上海)有限公司北京分公司已審閱所有重大控制政策及程序，並將向董事會及審計委員會提呈所有重大潛在事宜。



董事會對本集團關於風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察進行持續監督，並對本集團的整體風險管理及內部監控系統負最終責任。同時，董事會每年檢討本集團及其附屬公司的風險管理及內部監控體系的充分性及完備性，檢討包含所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控等。董事會還每年檢討本公司在會計、內部審計、財務匯報職能及有關環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）表現及報告方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。此外，董事會每年針對重大風險（包括環境、社會及管治風險）的性質及嚴重程度的轉變、管理層持續監察風險（包括環境、社會及管治風險）及內部監控系統的工作範疇、本財政年度發生的重大監控失誤或重大監控弱項進行檢討。

董事會下設審計委員會，審閱本集團風險管理及內部監控系統，以確保該等系統健全充足，為本公司保障股東投資及本公司資產的完整性、有效性及效率提供保障。企業內部審計是內部控制的重要組成部分，在完善風險管理、提升企業價值等方面發揮著重要作用，本集團在管理層下設立內部審計職能崗位，負責指導、協調和監督本公司及各附屬公司開展內控合規工作。內部審計職能崗位負責風險管理和內控合規的事前預防、事中統籌規劃和事後監督。董事會亦聘請外部機構開展本集團內控檢查，重點關注香港聯交所的內部監控要求，對風險管理及內部監控系統進行完善，形成內控檢查報告，並監督協助管理層就發現的問題及時進行整改。此外，外部機構亦對全面風險管理手冊進行年度更新，確保本公司全面風險管理體系建設的規範化及合規化。

風險管理及內部監控系統為本集團實現業務目標提供合理（而非絕對）保證，保證本集團不會於力求達成業務目標時受任何可合理預測事件的不利影響。然而，董事會亦注意到內部監控存在固有局限性，並無內部監控系統能於此方面提供絕對保證，或就發生重大錯誤、決策時錯誤判斷、人為錯誤、損失、欺詐或其他不合規事宜提供絕對保證。董事會相信，目前的風險管理及內部監控系統仍有進一步改善的空間，管理層以促發展、控風險為主要目標，結合內外部環境變化等綜合因素，不斷加強風險管理及內部監控系統的合理性、有效性和完整性，以保護股東權益、維護本公司資產、實現戰略目標。

截至2022年12月31日，根據本集團建立及維持的內部監控系統及企業風險管理架構、內部審計師所做工作以及管理層的審閱，董事會及審計委員會均認為本集團的內部監控系統連同風險管理系統能充分有效應付財務、營運、合規及信息技術風險。董事會收到總裁及首席財務官書面確認財務記錄妥為存置，及本公司的財務報表真實公平地反映了本公司的營運及財務狀況。總裁及首席財務官的確認亦包括本公司風險管理及內部監控系統的有效性。

# 企業管治報告書

## 內幕消息之披露

本集團知悉其根據香港法例第571章證券及期貨條例及上市規則所應履行的責任，整體原則是凡涉及內幕消息，必須在有所決定後即時公布。處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施如下：

- 本集團處理事務時會充分考慮上市規則項下之披露規定及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 本集團透過財務報告、公告及其網站等途徑，向公眾廣泛及非獨家地披露資料，以實施及披露其公平披露政策；
- 本集團已經嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息；及
- 本集團已就外界對本集團事務的查詢訂立及執行回應程序，據此只有執行董事、公司秘書及投資者關係專員獲授權與本集團外界人士溝通。

### 審計委員會

截至2022年12月31日，審計委員會由三(3)名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於本財政年度，審計委員會主席及成員如下：

陳頌國先生 — 主席

張浩先生 — 成員

盧偉雄先生 — 成員

陳頌國先生擁有會計及相關財務管理專業知識及經驗。董事會認為張浩先生及盧偉雄先生擁有足夠財務知識及經驗履行其作為審計委員會成員的責任。

審計委員會已於2017年3月31日採納並於2021年4月16日修訂新職權範圍，其主要功能為：

1. 審閱財務匯報流程、管理財務風險及審計流程；
2. 審閱審計計劃及外聘核數師的審計結果並評估本集團內部會計監控制度及外聘核數師擬討論的任何事宜(必要時管理層須避席)；
3. 審閱內部核數程序的範圍及成效；
4. 在本公司財務報表及本集團合併財務報表提呈予董事會前，審閱該等財務報表以及外聘核數師就該等財務報表作出的報告；
5. 審閱本公司及本集團中期及年度業績及財政狀況公告；
6. 審閱管理層對本集團外聘核數師提供的合作與協助；
7. 評估本公司外聘核數師的成本效益、獨立性及客觀性以及由彼等提供的非核數服務的性質及範圍；

8. 就本公司外聘核數師的委任、重新委任及薪酬向董事會作出建議；
9. 評估本集團風險管理及內部監控制度(包括行政、經營及內部會計監控)的充足性及一致性；及
10. 審閱關連交易，確保該等交易符合一般商業條款且不會對本公司或其股東的利益造成損害。

審計委員會獲授權調查屬於其職權範圍內的任何事宜，並可全面接觸管理層及使用所需資源以妥為履行其職能。審計委員會亦可全權酌情邀請任何董事或行政管理層出席其會議。在管理層缺席的情況下，審計委員會每年至少與內部核數師及外聘核數師舉行兩次會議，討論財務報告程序的合理性，監督及審核審計安排是否充足，尤其重視外聘核數師的發現結果及推薦建議。

於本財政年度，審計委員會已召開三(3)次會議，(其中包括)審閱本公司獨立核數師安永會計師事務所(「安永」)所作審計的範疇及質素、安永的獨立性及客觀性、其審計的成本效益及本集團的風險管理及內部控制系統、截至2021年12月31日止年度之年度業績及截至2022年6月30日止六個月之中期業績以及反欺詐及反貪污政策及舉報政策。審計委員會亦已審閱支付予安永的服務費用。截至2021年及2022年12月31日止財政年度支付予安永的年度審計費用以及其他鑒證服務費用詳情如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度審計費用	2,200	1,900
其他鑒證服務費用	150	600
合計	<b>2,350</b>	2,500

本公司透過審計委員會，與安永保持合適及透明的關係。在審計本集團財務報表過程中，安永向審計委員會強調審計委員須注意的事宜。安永就呈報其審計計劃及報告以及呈報其經審計財務報表意見獲邀出席審計委員會的會議。

本公司於本財政年度的年度業績已由審計委員會審閱。

安永就本集團於本財政年度的合併財務報表的審計意見載於本年報第111至115頁的「獨立核數師報告」。

審計委員會信納，安永能夠履行本公司的審計責任，故向董事會建議重新委任安永為本公司截至2023年12月31日止年度的獨立核數師，惟須待股東於應屆股東週年大會批准方可作實。

本集團已為其中華人民共和國(「中國」)附屬公司委聘不同獨立核數師，以符合當地法定規定。董事會及審計委員會確信有關委聘無損本公司審計標準及效率。審計委員會成員通過參加培訓隨時知悉會計準則變動及將對財務報表產生直接影響的事項並對專業人士提供的會計準則的最近發展事項進行更新。

# 企業管治報告書

## 舉報政策

本公司已採納舉報政策，向僱員提供舉報有關財務報告以及不道德或非法行為的嚴重問題的渠道。

於整個本財政年度，概無收到任何舉報報告。

## 反欺詐及反貪污政策

本公司已建立反欺詐及反貪污政策以促進及支持反貪污法律法規。本集團致力在經營業務方面達致最高誠信及道德行為標準。

## 內部審計

為協助董事會維持完善的內部監控制度以保障股東的投資及本集團的資產，審計委員會已委任內部審計部門團隊改善本公司內部監控。內部審計部門團隊向審計委員會主席匯報於內部審計過程識別的任何重大弱點及風險，該報告亦會通報管理層。管理層將因此向審計委員會更新補救計劃的狀況。

審計委員會按內部審計部門團隊制定的程序審閱及批准年度內部審計計劃，並檢討內部審計的範圍及結果。

# 公司秘書

根據企業管治守則的守則條文第C.6.1條，外聘服務供應商寶德隆企業服務(香港)有限公司的曾若詩女士(「曾女士」)於2020年3月30日獲委任為公司秘書。於其任期內，在劉賀強先生於2022年12月23日辭任執行董事後，彼向董事會匯報及與前行政總裁劉賀強先生以及總裁胡志偉先生或彼等之代表保持聯繫。

曾女士已於本財政年度按照上市規則第3.29條的規定接受不少於15小時的相關專業培訓。

# 與股東溝通

本集團知悉及時公平向股東、投資者及大眾傳播重大資料的重要性。倘無意中向特定組別披露資料，本公司將在切實可行下盡快公開地作出相同披露。

股東週年大會將仍為與股東對話的主要論壇。鼓勵股東參與過程及發問有關於股東週年大會提呈的決議案及本集團經營的問題。

本公司除了定期就業務最新發展情況在香港及中國舉辦路演活動，還根據具體項目進展積極在香港及其他區域與地區進行股東／投資者溝通會，力求與股東／投資者深入透徹地交換意見，加深理解。



章程細則容許有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東(「股東」)委任一名或以上代理人代表其出席本公司會議及投票，而該代理人毋須為股東。目前並不接受以傳真或電郵作出缺席投票以確保股東身份及彼等的表決意向乃為真確。

審計委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席通常會出席股東週年大會並回答股東所提出與該等董事會委員會工作有關的任何問題。本公司的獨立核數師獲邀出席股東週年大會並將協助董事回應股東有關進行審計及獨立核數師報告編製及內容的查詢。

於本財政年度內，於2022年股東週年大會之前至少給予21日通知。根據章程細則及英屬維京群島(本公司註冊成立之地點)法律，已給予充分通知。

為保障股東權益及權利，就各重大事項(包括選舉個別董事)作出的獨立決議案會於股東大會上提呈。於股東大會上提出的所有決議案將根據上市規則以投票表決，而投票結果將於各股東大會後於本公司及香港聯交所各自之網頁刊登。

股東大會記錄包括股東有關會議議程的主要及相關查詢或評論以及董事會及管理層的回覆。該等會議記錄在股東要求時可供股東查閱。

本公司定期舉辦簡介會以及與分析師及基金經理開會以讓其更了解業務。此外，本公司亦委任智信財經公關顧問有限公司為其投資關係顧問，以提高投資者對本公司的關注。

本集團的企業網頁[www.china-newtown.com](http://www.china-newtown.com)包含本公司公開披露的財務資料、年報、中期報告、新聞發佈、公告及公司發展。

### 與股東有關的政策

本公司已制定股東通訊政策，以確保股東的意見及關注事項得到妥善解決。本公司會定期檢討該政策以確保其行之有效。

歡迎股東及潛在投資者透過任何以下途徑與本公司溝通或向本公司董事會或管理層提出詢問、直接提問、要求索取公開可閱的資料，或提出意見及建議：

電郵 : [ir@china-newtown.com](mailto:ir@china-newtown.com)  
聯絡電話 : +852 3643 0200  
傳真號碼 : +852 3144 9663  
地址 : 香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場8203B-04A室

在本財政年度，董事會已審閱股東通訊政策的執行及成效，包括於股東大會上採取的措施、接獲查詢(如有)的處理及已有的多種溝通及聯繫渠道，並認為股東通訊政策已妥為實施並屬有效。

# 企業管治報告書

## 股息政策

本公司已採納一套股息政策（「股息政策」），據此，本公司優先以現金方式分派股息，與股東分享利潤。股息派付之比率將由董事會考慮本公司之財務業績、未來前景及其他因素後全權酌情釐定或建議（如適用），並受以下各項限制：

- 章程細則；
- 英屬維京群島法律下的適用限制及要求；
- 從中國附屬公司收取的股息的可用性；
- 盈利及財務表現；
- 經營要求；及
- 資本承諾。

董事會將不時檢討股息政策，並保留其更新、修訂、更改及／或取消股息政策的唯一及絕對權利。概不保證將在任何指定期間派付任何特定金額的股息。

## 股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

根據章程細則，董事會可應股東（持有不少於就有關事項召開會議的二十分之一總投票權）書面要求召開股東特別大會。書面要求須根據本年度報告公司資料所載的業務地址或註冊辦事處地址提呈董事會或公司秘書，以要求董事會就有關呈請所列明的任何業務交易召開股東特別大會。該大會須於有關呈請收妥後兩個月內召開。倘收妥有關呈請起計二十一日內董事會未能召開大會，呈請人可按相同方式自行召開會議。因董事會未能召開大會而招致呈請人承擔的全數合理費用須由本公司付還呈請人。

## 遵守標準守則及證券交易

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事確認於整個本財政年度均已遵守標準守則所載的規定標準。

本公司亦已就可能得悉本公司未公佈的可影響股價資料的僱員設立證券守則。禁止董事及僱員以短期因素及於本公司刊發其各財政年度首六個月之財務業績前三十天及本公司公告全年財務業績前六十天期間開始(或(倘時間較短)相關財政期間或年度結束至業績刊發日期期間)買賣本公司股份。

本公司並不知悉有僱員不遵守證券守則的事件。

## 公司章程

於本財政年度內，本公司章程文件並無變更。

董事會建議於應屆股東週年大會上修訂章程細則，為(i)使章程細則符合於2022年1月1日生效的上市規則附錄三所載之核心股東的股東保障水平；(ii)反映與英屬維京群島適用法律有關的若干更新；及(iii)作出若干內部管理修訂。

根據上市規則第13.90條，本公司已分別於香港聯交所及本公司網站發佈其組織章程大綱及章程細則。

## 重大合約

除董事及本公司之間訂立的服務協議外，本公司或其附屬公司概無於本財政年度訂立任何涉及總裁、任何董事或控股股東權益或於本財政年度末仍然存續的重大合約。

## 結論

本公司知悉良好的企業管治常規對維持及提升投資者信心的重要性。董事會將以持續基準繼續審閱及改進其企業管治常規。

# 環境、社會及管治報告

## I. 序言

於2022年，隨著社交距離及封鎖等防控措施的緩解，世界已從新冠肺炎疫情（「疫情」）中逐漸復甦。同時，在後疫情時代新常態下，人們正在發展新的生活及工作方式，對氣候變化及可持續性的關注正在增加。

與此同時，隨著2022年11月成功召開《聯合國氣候變化框架公約》第二十七次締約方大會（COP27），世界再次認識到可持續發展的重要性，以及深入、快速及持續減少全球溫室氣體排放的迫切需要。已發展國家及發展中國家均在會議上重申彼等將全球氣溫升幅限制於較工業革命前高1.5攝氏度以內之水平的承諾。此外，各國的重點亦拓展至不僅包括預防氣候風險，亦包括氣候變化各種情景下的適應性及恢復力。

對中國而言，2022年乃「十四五」規劃（2021至2025年）（「該規劃」）的中期，是進行審查及修正的關鍵時期。該規劃強調了中國有關減污、提升能源效益及節約資源的承諾，並提出了實現其雄心壯志的相應目標。尤其是，其指出單位國內生產總值的二氧化碳排放量應下降18%，而到2025年第十四個規劃結束時，中國單位國內生產總值的能源消耗應減少13.5%。中國一直在努力調整其發展方式，在經濟擴張的同時擁抱環境，旨在同時實現高質量的經濟增長及高標準的環境保護。除了公平地走向低碳未來，中國亦致力於通過實現聯合國《2030年可持續發展議程》設定的目標，創造可持續發展的世界。例如，中國近期宣佈成功消除絕對貧困，而城鄉收入差距近年來已明細縮小。同時，中國緊跟國際可持續發展的平等趨勢，亦建立了全面的法律體系，以賦權及保護婦女及兒童的權益。

中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）秉持提升該地區城市化水平及市民生活質量的使命，同時考慮到可持續發展的共同目標及限制溫室氣體（「溫室氣體」）排放的緊迫性，不斷憑藉其財務實力、系統的網路資源、豐富的城市化經驗以及可持續發展願景為所有人創造價值。鑒於中國的快速發展，本集團致力從可持續發展的角度識別城市化快速趨勢背後的機遇及挑戰。本集團不遺餘力地根據環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）政策經營其業務，以彰顯其矢志不渝的企業社會責任。為了在環境、社會及管治事務上取得進一步進展，本集團將環境、社會及管治相關關注及監管要求視為繁榮及商機的驅動力。多年來，本集團將全面的環境、社會及管治管理策略納入其「投資+下游產品運營」的業務模式，並在新城鎮開發過程中成功兼顧環境及社會。



## II. 關於本報告

本集團嚴格遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄27 — 環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治指引」)「不遵守就解釋」條文項下的規定，欣然提呈第七份截至2022年12月31日止年度(「2022財年」)的環境、社會及管治報告，報告展示本集團在2022財年的環境、社會及管治管理及企業可持續發展方面的做法及表現。有關企業管治部分，請參閱本集團的2022年年報(第30至49頁)。

### 界限設定

本環境、社會及管治報告採用運營控制方法，涵蓋本集團擁有全面權限制定及應用運營政策的業務。因此，本報告主要涵蓋本集團於香港特別行政區(「香港」)之辦事處、中華人民共和國(「中國」)北京、南京、上海、武漢及瀋陽之辦事處，及本集團附屬公司管理的物業(即光谷新發展國際中心)之環境及社會表現。

為說明本集團在環境、社會及管治管理方面的努力，本集團已將光谷新發展國際中心納入本環境、社會及管治報告，以涵蓋更全面的報告範圍。該中心位於武漢光谷高新技術開發區，是舉世聞名的光電半導體產業基地，總建築面積為172,496平方米，為初創企業及個人提供靈活的共用辦公空間。

### 報告原則

根據香港聯交所環境、社會及管治指引所述的報告原則，本報告按照重要性、定量、平衡及一致性原則編製。以下詳細列明整份環境、社會及管治報告中遵循報告原則的部分。

### 重要性：

本集團通過以科學為基礎及客觀的重要性評估收集利益相關者的觀點及想法，以突出重大影響。重要性評估識別了對本集團可持續發展至關重要的環境、社會及管治議題，以及利益相關者最為重視的事宜。有關更多資料，請參閱「利益相關者參與」一節。

此外，儘管本集團的業務性質並非碳密集型，本集團已全面分析其溫室氣體概況，並披露其範圍一及範圍二溫室氣體排放量，以強烈支持氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)的建議。

### 量化：

為明確顯示本集團在環境、社會及管治方面的成就，本報告定量地說明了本集團在各種環境、社會及管治方法和措施的表現。本報告嚴格遵循環境、社會及管治指引概述的關鍵績效指標(「KPI」)，包括了本集團的環保及社會表現概要。值得注意的是，本報告運用了桑基(Sankey)圖描述本集團溫室氣體足跡的地理分佈，旨在提供良好的數據。同時，相關績效表的附註明確列出所有相關的計算方法、假設及換算係數來源，以供參考。

## 環境、社會及管治報告

### 平衡：

本報告公正地描述了本集團目前的可持續發展進展，包括回顧年度的成就及改善空間。本集團客觀總結其環境、社會及管治數據，並無故意遺漏任何資料。

### 一致性：

本報告遵循環境、社會及管治指引，採用一致的報告框架，以有效監察本集團環境、社會及管治發展的變化。其計算方法及範圍與往年相同，便於比較。同時，倘計算方法、KPI或使用的報告框架有任何重大變化，將相應地作出明確解釋。

### 信息披露

本環境、社會及管治報告的資料乃透過各種渠道收集，包括審查本集團不同附屬公司的內部政策、本集團實施環境、社會及管治慣例的事實依據、僱員透過基於報告框架以量化及質化問題形式的在線調查提供的反饋，以及經過驗證的本集團在業務運營及可持續發展方面的年度績效統計資料。為提供對本地及全球讀者更具可讀性且更正式的環境、社會及管治報告，本集團於編製報告期間亦參考了國際公認的框架。本環境、社會及管治報告的末尾提供了完整的內容索引及全球報告倡議標準（「GRI標準」）關聯表，以方便讀者檢查其完整性。本報告備有中英文版本。如有任何衝突或不一致之處，概以英文版本為準。

### III. 可持續性管理

本集團認為企業責任和可持續發展對於其長期增長而言至關重要。近年來，本集團持續改善其可持續性管理方式，並堅持以強有力的、多元化及結構化的企業管治架構妥善應對環境、社會及管治風險，牢牢把握機遇。

本集團深刻認識到董事會（「董事會」）在環境、社會及管治政策執行及監督發揮的重要作用。因此，董事會將「自上而下」的方法融入其管理中，促進各級僱員之間的溝通與協調，從而引領本集團實現可持續發展。除監督本集團所有環境、社會及管治相關事宜（包括年度環境、社會及管治報告事宜）外，董事會亦對識別任何潛在環境、社會及管治風險，以及確保本集團的環境、社會及管治政策的有效性負有最終責任。董事會通過重要性評估以及管理層團隊及公司秘書的日常報告，確保對本集團的環境、社會及管治風險的管控。董事會已通過定義明確的可持續性標準和本集團內部控制系統的運作，持續對風險管理工作的落實進行監察及監督。

同時，董事會委派之管理層團隊負責監督及追蹤本集團可持續性慣例的落實，就實際執行過程中產生的各項問題提供解決方案建議，普通僱員亦需執行計劃並向管理層報告日常運營中積累的實踐經驗。

此外，本集團正在設立環境、社會及管治委員會，以協助董事會管理環境、社會及管治事宜。委員會由相關領域的成員組成，如新加坡特許會計師協會可持續發展和氣候變化報告委員會的成員，委員會旨在為董事會提供及時的環境、社會及管治資料，包括進度、預算及最新政策，從而促進董事會作出適當及明智的決定。

在全球對可持續發展的要求及建設美麗中國的倡議下，本集團致力於在環境、社會及管治領域再創佳績，本集團各部門有條不紊地履行各自的職責，並與其他部門有效地展開合作，以促進良好的環境、社會及管治管理。自2021財年以來，本集團已設立了一系列與環境議題相關的長期清晰目標，以此引領本集團僱員參與打造具備韌性及可持續的企業。所有用於追蹤進度的目標及指標皆可普遍應用於其業務，並與本集團運營及可持續性規劃密切相關。董事會將每年對本集團在實現預設目標的績效及進度進行審查及監督。

## 環境、社會及管治管理

### 董事會

- 監督本集團的可持續性慣例
- 制定及批准環境、社會及管治相關政策
- 識別環境、社會及管治相關風險及機遇
- 批准重要性評估結果
- 引領本集團實現可持續發展

### 管理層團隊

- 實施及監督本集團在運營層面的環境、社會及管治慣例
- 解決實際運營產生的問題
- 向董事會報告識別的問題及提交重要資料
- 協調與利益相關者的溝通並促進彼等參與重要性評估

### 所有部門的僱員

- 遵守董事會制定的政策及慣例
- 向管理層報告運營中的問題
- 利用創新方法和技術按環境、社會及管治標準進行融資和項目管理

自上而下的溝通與交流方式



### IV. 董事會聲明

各位尊貴的利益相關者：

由於中國認為城鎮化及城市化對經濟發展和繁榮至關重要，因此優先將人口遷移到已發展地區。歸因於被納入「十四五」規劃的「新型城鎮化戰略」，我們認為未來幾年將有很多發展項目的機會。

#### 管理方法

2022年，世界正逐漸從疫情造成的影響中復甦。然而，我們知悉在市場及業務復甦的同時，越來越多的人關注環境、社會及管治事宜。儘管加快城鎮化進程為本集團帶來商機，但亦可能會帶來巨大的環境污染和更大的收入差距，廣受公眾關注。

因此，我們努力將環境及社會事宜納入我們的業務運營及管理方法，希望與利益相關者的期望保持一致。2022年，我們通過重要性評估收集並分析利益相關者對重大環境、社會及管治問題的見解，並在考慮到彼等的利益以及關注的情況下優化我們的業務策略、方向及方法。

此外，我們致力於責任投資，以符合我們識別潛在風險並將其轉危為機的核心價值。作為新城鎮發展的領先企業，我們致力於通過在項目篩選及供應商選擇中應用環境、社會及管治因素，可持續地設計、建設及運營新城鎮。我們在「投資+下游產品運營」模式中納入環境、社會及管治考慮因素，以僅從事可持續發展的項目。對我們而言，2022年是有重大意義的一年，因為我們在這些方面取得了進展，同時亦對聯合國可持續發展目標作出各種貢獻。

#### 氣候變化行動

氣候變化是2022年的另一個焦點問題。隨著極端天氣出現的頻率及嚴重程度的提升，人們開始認識到溫室氣體排放及碳足跡相關的威脅。此外，世界各地的國家亦於2022年11月舉行的COP27上重申了其減碳承諾，並致力於限制全球氣溫上升。其中，中國繼續堅持到2030年碳排放量達到峰值，到2060年達到碳中和的「雙碳目標」，通過推出更嚴格的生態文明建設政策及指導，追求綠色發展和低碳未來。

為支持有意義的目標並解決出現的任何潛在過渡風險，我們相應地設定排放及資源消耗目標，旨在逐步實現共同目標。具體而言，我們根據明確界定的範圍對溫室氣體排放量進行量化，以便更好地進行監測及比較，並計劃利用與氣候相關的情景分析，以盡快確定潛在問題。長遠而言，展示環境成就及消除風險可以提高我們的聲譽和競爭力，被認為有利於我們的繁榮。有關我們的環境目標及相關行動的更多資料，請參閱「目標及行動」分節。

## 環境、社會及管治報告

### 強大的管治框架

為表明我們的承諾，我們於報告年度繼續維護強大的管治體系。作為穩健管理方法的一部分，董事會繼續通過自上而下的管理方法監督本集團的環境、社會及管治事宜，並對整體環境、社會及管治問題承擔最大責任。同時，本集團的專門管理團隊亦不斷負責在運營層面執行、監控及監督概述的環境、社會及管治慣例。更重要的是，本集團與普通僱員進行協調和溝通，以促進境、社會及管治政策的執行，並收集彼等的見解以調整政策。於2022財年，隨著我們的董事會成員獲得與可持續性相關的專業成員資格，我們繼續監控市場需求和監管要求，並致力於設立一個特定的環境、社會及管治委員會或環境、社會及管治工作組，負責在識別重大需求時專門處理及促進董事會對環境、社會及管治問題的監督。

### 展望未來

有鑒於強調綠色發展和人類福祉的《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議》，我們將繼續努力保護環境及消除貧困。環境承諾、社會責任和有效的管治框架將是我們未來幾年的主要重點，致力於成為行業的環境、社會及管治領導者，並為社會帶來積極影響。

我們謹代表董事會，我們想借此機會感謝在向可持續發展過渡過程中給予支持的利益相關者。我們非常感謝各方的努力、見解及專業意見。

此致

中國新城鎮發展有限公司

執行董事兼總裁

胡志偉

V. 利益相關者參與

## 本集團的利益相關者



考慮到利益相關者的觀點於制定可持續及目標一致的策略中的重要性，本集團積極與內部及外部利益相關者協商其關注及利益。為了與利益相關者建立牢固和信任的關係，並進行全面的重要性評估，本集團通過下表的渠道與主要利益相關者保持有效的雙向對話。

利益相關者	期望及關注	溝通渠道
政府及監管部門	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 遵守法律及法規</li> <li>— 反腐敗政策</li> <li>— 職業健康與安全</li> <li>— 履行稅務責任</li> <li>— 社會貢獻</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 監督遵守當地法律及法規的情況</li> <li>— 例行報告及納稅</li> </ul>
股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 投資回報</li> <li>— 企業管治</li> <li>— 商業道德</li> <li>— 信息披露</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 定期報告</li> <li>— 公告</li> <li>— 股東大會</li> <li>— 本集團官方網站</li> <li>— 投資者簡報</li> <li>— 研究報告</li> </ul>

# 環境、社會及管治報告

利益相關者	期望及關注	溝通渠道
僱員	— 保護僱員的勞動者合法權益	— 表現評估
	— 工作場所健康及安全	— 定期會議及培訓
	— 環保日常運營	— 電郵、通告、熱線及與管理層的團建活動
	— 內部培訓及發展機會	— 小組座談會
	— 承擔國有企業的社會責任	
	— 促進當地就業及發展教育項目	
	— 環境、社會及管治法規遵從性	
	— 風險管理	
客戶	— 產品質量保證	— 客戶滿意度調查
	— 保護客戶私隱及權利	— 面對面會議及實地考察
	— 堅持可持續發展戰略	— 客戶服務熱線及電郵
供應商	— 公平及公開採購	— 公開招標
	— 雙贏合作	— 合約及協議
	— 環保	— 供應商滿意度評估
	— 知識產權保護	— 電話討論
	— 長期業務關係	— 面對面會議及實地考察
	— 法律合規	— 行業研討會
	— 環境、社會及管治合規	
專業組織	— 規管僱員及業務運營常規的政策制定	— 電話討論
		— 問卷及在線互動
	— 韌性建設及適應性提高	— 面對面會議 (私人或股東週年大會)
一般公眾	— 社區參與	— 媒體會議及回應詢問
	— 商業道德	— 公益活動
	— 環保意識	— 面對面訪談
		— 企業網站



知悉聯合國可持續發展目標(「可持續發展目標」)的日益關注，本集團努力將可持續發展目標納入其目標，與全球公司建立共同語言。本集團參考可持續發展目標影響標準，積極管理其戰略、管理方法、解決方案及服務，以實現可持續發展目標的子目標並為之做出貢獻。本集團支持特定可持續發展目標的環境、社會及管治戰略、計劃及目標的詳細闡述如下。

### 可持續發展目標路線

#### 透明度

- 每年對本集團環境、社會及管治績效進行公正披露

#### 戰略

- 承諾在運營過程中負責任地考慮環境及社會因素
- 理解各可持續發展目標與本集團業務間的關係
- 通過利益相關者的參與識別重大可持續發展目標
- 設立目標響應可持續發展目標

#### 管治

- 通過溝通及報告監控環境、社會及管治趨勢並識別相關風險及機會
- 採用自上而下的方法，確保覆蓋整個集團

#### 管理方法

- 將可持續戰略融入本集團的方向及文化
- 在決策時優先考慮重大可持續發展目標議題
- 在環境、社會及管治報告、管理及績效方面不斷尋求突破



於2022財年，本集團安排其利益相關者參與線上調查，以確定彼等對可持續發展目標的期望及重視程度。在2021財年確定的五個優先可持續發展目標中(即目標3(良好健康與福祉)、目標4(優質教育)、目標5(性別平等)、目標6(清潔飲水和衛生設施)及目標7(經濟適用的清潔能源))，本集團於回顧年度內進一步將目標3(良好健康與福祉)及目標4(優質教育)確定為17個可持續發展目標中的重點領域。為響應利益相關者的號召及利益，本集團將向該等領域分配更多資源，並設立指標以監控相應的成就。

## 聯合國可持續發展目標 (「可持續發展目標」) 的企業應用

### 3 良好健康與福祉



考慮到人民的健康與福祉對其運營和增長至關重要，本集團已分配資源，以確保為社區，特別是弱勢群體提供足夠的支持。例如，為普及托兒服務及促進老年人醫療保健，本集團實施醫療保健及退休項目，如軍莊鎮項目的具體規劃審批及建設。

此外，本集團亦為僱員提供醫療健康保險，並執行內部政策，以確保職業健康及安全。鑒於疫情對公共健康造成的威脅，以及過去幾年對醫療保健系統的迫在眉睫的挑戰，本集團已根據當地政府的指導方針採取相應的疫情預防措施。具體而言，本集團進行體溫檢測、分發防護設備、保持辦公室通風並組織消毒工作，以保護其僱員並將健康風險降至最低。

目標：本集團努力於未來五年在工傷或職業性危害保持零案例

### 4 優質教育



本集團認為，教育有助於成功及繁榮。因此，其鼓勵包容及公平的優質教育，並為所有人推廣終身學習機會。為支持中央政府「發展公平和優質的教育體系」的方向，本集團已將全面及多樣化的教育納入其城鎮化項目。本集團已向開元教育基金LP撥款，建立一所國際雙語K-12學校及萊爵公學雙語學校。此外，本集團亦向偏遠地區捐款，以提高其教育品質。

本集團亦重視僱員的個人發展。因此，本集團亦透過精心設計的項目（例如輕學堂、匯賢名家及樂班班）支持職業教育及培訓，人力資源部門負責定期組織培訓研討會以充實僱員。各業務部門亦貫徹協調一致的職業培訓公司政策，每週組織學習及培訓活動。

目標：本集團努力於每年為每位僱員提供至少一次培訓

### 5 性別平等



本集團認為兩性對本集團發展而言同樣重要。本集團認識到平等對其道德經營至關重要，致力於實施規管招聘、晉升及罷免程序以及避免性騷擾等內控措施而消除歧視。於2022財年，本集團僱用47名女性僱員，約佔年度勞動力總數的40%。

此外，本集團亦致力於向全體提供平等的機會。於2022財年，本集團為38名女性員工提供培訓，表明本集團賦能女性的承諾。本集團亦安排女性參與文娛活動及團建，增強凝聚力。除自身經營範圍外的承諾，本集團亦評估供應商是否就保障女性僱員權利遵守經認可準則、法規或法律。

目標：本集團致力於消除本集團內工作相關的性別歧視或性騷擾

### 6 清潔飲水和衛生設施



水資源十分重要但寶貴而有限。鑒於本集團策劃、管理及經營新城鎮的業務性質，確保公眾可獲取清潔飲水和衛生設施對本集團而言極其重要。本集團意識到水資源並非「免費的午餐」，致力於透過實施內部政策以管理用水及分析水足跡來優化相應的指引，節約用水。本集團亦推動僱員再利用淡水，提高整體節水效率。

目標：本集團旨在將水資源消耗密度控制在2022財年的水平，有望於逐年降低水資源消耗密度

### 7 經濟適用的清潔能源



本集團認識到傳統能源加速氣候變化且違背國家目標，尋求可持續替代選項，致力於提高能源效率。本集團其中一項迫切任務為提高能源使用性能而不會影響其於業務經營中的卓越表現。

本集團努力通過將氣候相關風險整合至項目分析中，篩選出能源密集型的城市化項目投資。就日常運營而言，本集團致力於透過實施特定慣例，降低能源消耗，包括關閉閒置電器設備及採購節能設備（標有良好環保性能的能源標籤）。

目標：本集團致力於尋求降低本集團能源密度的機會及充分利用創新技術

## 環境、社會及管治報告

### 重要性評估

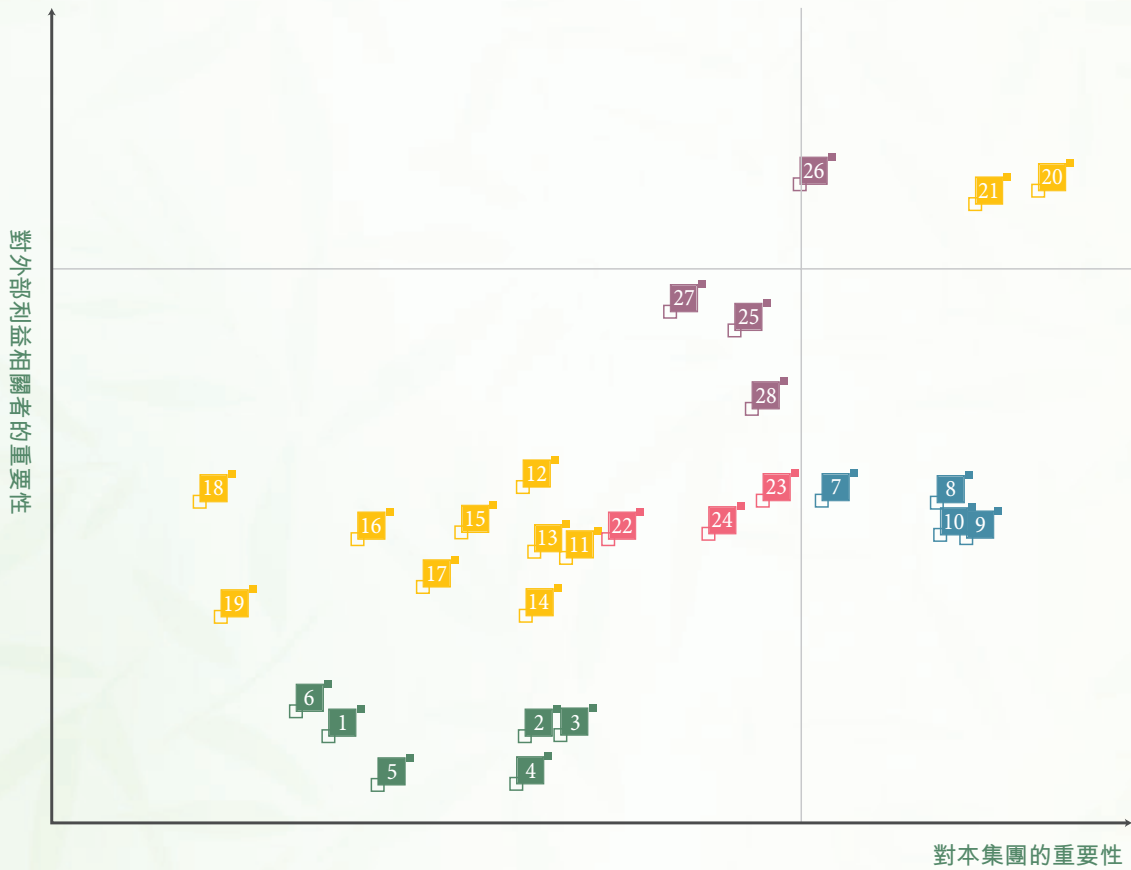
鑒於不同的業務性質及模式與各項環境、社會及管治風險及機遇有關，識別本集團相關風險及機遇極為重要。因此，本集團安排其利益相關者每年開展重要性評估調查，識別其主要關注和感重大興趣的環境、社會及管治事宜。

於2022財年，本集團通過委託第三方代理開展利益相關者參與活動，以提高重要性評估的可靠性及客觀性。具體而言，本集團根據彼等對其影響及依賴而釐定、優先考慮及甄選一組內外部利益相關者（包括供應商、客戶、普通僱員、管理人員、高級管理層及專業人士）。經參考 ISO 26000（社會責任指南）所載原則，本集團根據法律責任、影響力、價值鏈重要性以及參與意願等標準優先考慮並權衡利益相關者。各個選定利益相關者團體的代表屆時獲邀參與線上調查，就一系列被視為對本集團業務發展而言重要的環境、社會及管治事宜發表其關注。本集團分析調查結果，創建重要性矩陣，列示利益相關者最為關注的事宜。分析結果用作本集團的參考及指引，以制定其環境、社會及管治策略及行動方案。

在廣泛的內外部利益相關者當中，本集團認為，透過公平及適當的流程獲得最相關及最重要利益相關者團體的看法，對於重要性評估的準確性（可為決策流程提供依據）至關重要且意義非凡。因此，本集團採用「層級分析法」（AHP，一種透過兩兩比較將權重分配至不同組別的結構化技術）對利益相關者群體進行優先程度排序。我們選擇六項標準，即易受影響性、影響力、合理性、參與意願、貢獻度和包含必要性，用於比較利益相關者群體。最終結果在合理的一致性比率（「CR」）限制範圍內得出，且各利益相關者群體的權重應用於議題的重要性評估。



## 利益相關者的參與重要性分析矩陣



- 環境影響
- 僱傭及勞工常規
- 運營慣例
- 社區投資
- 領導力與管治

# 環境、社會及管治報告

## 重要性評估因素

- |                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| 1. 溫室氣體排放        | 15. 產品／服務質量及安全                   |
| 2. 能源管理          | 16. 客戶隱私及數據安全                    |
| 3. 水及廢水管理        | 17. 營銷與推廣                        |
| 4. 固體廢物管理        | 18. 知識產權                         |
| 5. 氣候變化減緩及適應     | 19. 產品／服務相關標記                    |
| 6. 可再生及清潔能源      | 20. 商業道德與反腐敗                     |
| 7. 勞工慣例          | 21. 內部投訴機制                       |
| 8. 僱員報酬及利益       | 22. 參與慈善                         |
| 9. 職業健康與安全       | 23. 促進當地就業                       |
| 10. 僱員發展與培訓      | 24. 促進本地經濟發展                     |
| 11. 綠色採購         | 25. 業務模式對環境、社會、政治及經濟風險及機會的適用性及韌性 |
| 12. 與供應商接觸       | 26. 法律及監管環境的管理(合規管理)             |
| 13. 供應鏈環境及社會風險管理 | 27. 重要事件風險響應                     |
| 14. 供應鏈韌性        | 28. 系統風險管理(例如金融危機)               |

如重要性矩陣所列示，本集團確定「商業道德與反腐敗」、「內部投訴機制」及「法律及監管環境的管理(合規管理)」為運營中的三大重要事宜。鑒於對該等環境、社會及管治因素的關注，本集團致力於審閱及識別該等領域的風險與機遇，相關管理措施將於本環境、社會及管治報告中其他章節詳述。

### 利益相關者反饋

本集團追求卓越，歡迎利益相關者就改進企業環境、社會及管治方法及表現提出反饋及建議，尤其是涉及重要性評估中被列為最重要的議題。同時亦歡迎讀者在 <http://www.china-newtown.com/Contact-Us/Contact-Us> 與本集團分享其觀點。

## VI. 環境可持續性

鑒於自然資源有限，環境污染不可逆轉，本集團致力在其運營中減少環境損害。於2022財年，本集團於中國及香港各城市遵守相關環境法律及法規，包括以下各項：

- 廢物處置條例（香港法例第354章）；
- 中華人民共和國環境保護法；
- 中華人民共和國環境影響評價法；及
- 中華人民共和國節約能源法。

本節主要披露2022財年本集團環境相關的政策、慣例及有關排放量、資源使用、環境及天然資源以及氣候變化的量化數據。

### A.1 排放物

本集團秉承習主席「綠水青山就是金山銀山」的理念，因此，在經營中始終銘記環境保護與環境可持續的重要性。於2022財年，本集團遵守對本集團有重大影響的有關廢氣、溫室氣體排放、向水和土地的排污、有害及無害廢棄物的產生以及噪音的適用法律法規。

於2022年11月，全球領導人於COP27重申其減碳目標，強調迫切實現《巴黎協定》全球平均溫度升幅控制在工業化前水平以上1.5°C的目標。鑒於雄心勃勃的「3060」國家目標及建設生態文明的政策方針，本集團認為應採取措施降低對環境的影響，包括降低溫室氣體排放，以符合並支持國家目標。

為表明本集團的承諾並加速改善有關環境管理工作，環境排放控制已融合至「城鎮化投資」及「下游產品運營」的業務組合中。本集團在作出業務活動及投資決策時考慮環境因素。具體而言，本集團倡導採用智能技術更好地管理自然資源的使用並採納高能源效率的設備。就民生改善項目投資而言，本集團考慮環境合規及生態效益，並結合本集團管理方針與目標，有望為股東創造極大價值。

於2022財年，本集團排放的空氣污染物主要包括硫氧化物（「SO<sub>x</sub>」）、氮氧化物（「NO<sub>x</sub>」）及顆粒物（「PM」），有關排放量分別為3.4千克、179.1千克及40.7千克。該等空氣污染物的主要來源為用於業務通勤的汽車。

## 環境、社會及管治報告

同時，本集團業務活動及辦公室產生16.0噸無害固體廢棄物及156,542.0立方米無害廢水。於回顧年度內，概無產生有害廢棄物及廢水。本集團於2022財年的排放總量概要如下表1所示。

表1 2021財年及2022財年本集團按類別劃分的排放總量<sup>8</sup>

排放物類別	關鍵績效指標(KPI)	單位	2022 財年數量	2022財年	2021財年	2021財年
				密度 <sup>1</sup> (單位/ 人民幣 百萬元)	數量	密度 <sup>1</sup> (單位/ 人民幣 百萬元)
廢氣排放量 <sup>2</sup>	硫氧化物	千克	3.4	8.30 x 10 <sup>-3</sup>	2.7	9.96 x 10 <sup>-3</sup>
	氮氧化物	千克	179.1	0.44	142.4	0.52
	顆粒物	千克	40.7	0.10	31.6	0.12
溫室氣體排放物	範圍一 <sup>3</sup> (直接排放物)	噸二氧化碳當量	1,001.9	2.47	526.8	1.94
	範圍二 <sup>4</sup> (能源間接排放物)	噸二氧化碳當量	9,412.3	23.20	9,824.5	36.12
	範圍三 <sup>5</sup> (其他間接排放物)	噸二氧化碳當量	83.3	0.21	106.0	0.39
	種植樹木抵銷的 碳排放 <sup>3</sup>	噸二氧化碳當量	840.1	—	0.58	—
	總計 (範圍一及二及三)	噸二氧化碳當量	9,657.3	23.81	10,456.7	38.44
	無害廢物	固體廢物 <sup>6</sup>	噸	16.0	0.04	14.8
	廢水 <sup>7</sup>	立方米	156,542	385.89	152,776.7	561.68

<sup>1</sup> 密度按廢氣、溫室氣體及其他排放物的數量分別除以本集團2022財年及2021財年的經營收入(即2022財年的人民幣405,668千元及2021財年的人民幣272,000千元)計算；

<sup>2</sup> 廢氣排放物包括商務運輸車輛燃燒化石燃料產生汽車廢氣中的空氣污染物以及氣體燃料在其運行過程中的靜止燃燒；

<sup>3</sup> 本集團的範圍一(直接排放物)僅包括車輛以及鍋爐運作的燃料消耗。碳抵銷包括36,501棵樹木抵銷的溫室氣體排放；

<sup>4</sup> 本集團的範圍二(能源間接排放物)僅包括電力消耗；

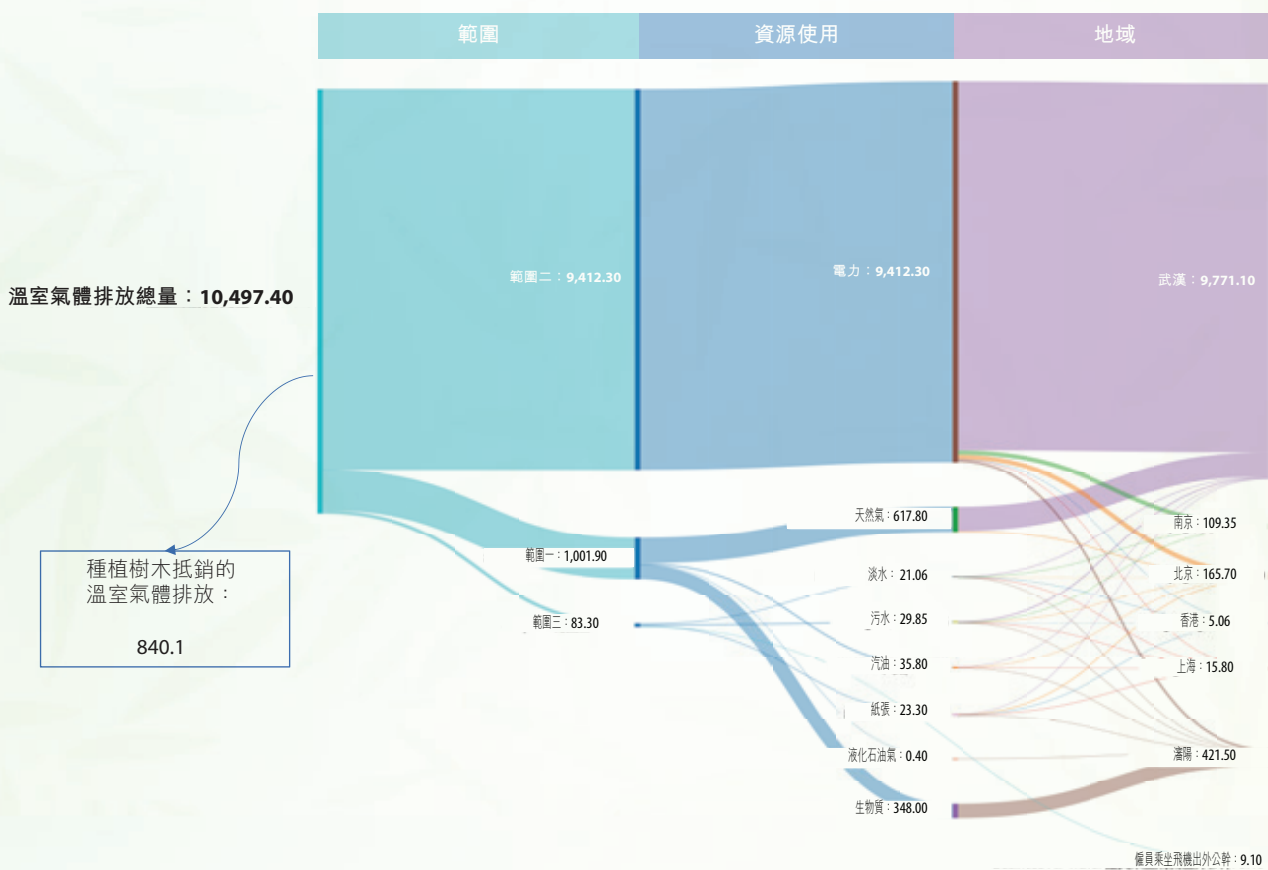
<sup>5</sup> 本集團的範圍三(其他間接排放物)僅包括在垃圾填埋場處置的廢紙、政府部門處理淡水及污水的用電以及商務航空旅行引致的排放；



- 6 固體廢物僅涵蓋本集團僱員工作所在物業的生活及商業廢物；
- 7 除北京總部外，計入計算的本集團產生的廢水僅涵蓋僱員產生的商業污水(由物業管理公司直接處理)，因此，本集團排放的廢水總量基於消耗的淡水全部排入市政排水系統的假設；及
- 8 上述報告溫室氣體排放所採納的方法基於聯交所發佈的「如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄2：環境KPI的報告指引」、溫室氣體議定書企業準則以及IPCC排放因子數據庫。

為更好地說明本集團的溫室氣體排放，特別是從地理位置、資源使用及排放範圍的角度，本集團已制定桑基(Sankey)圖。該圖形象地顯示公司溫室氣體排放的模式，其流量的寬度代表排放量的大小。

## 2022財年本集團溫室氣體排放量桑基(Sankey)圖

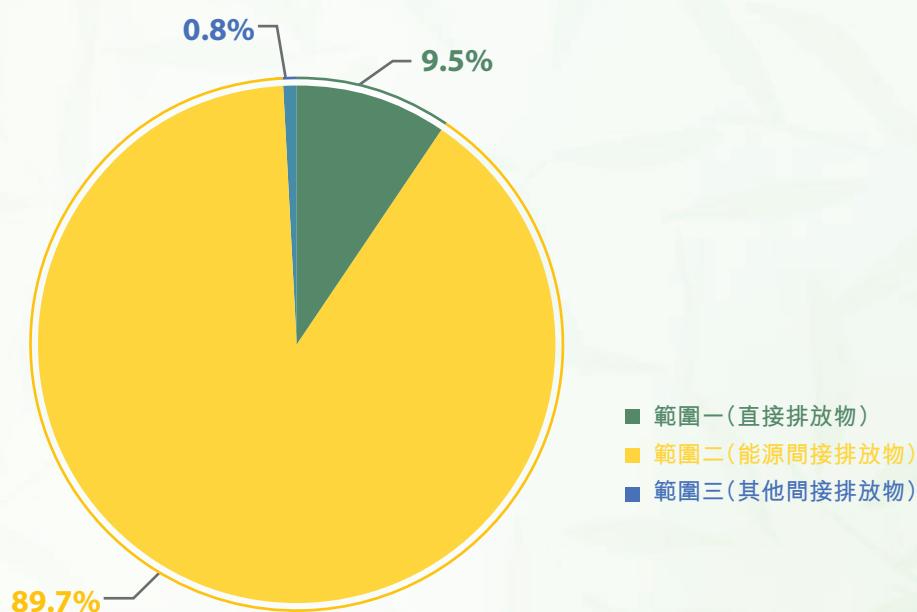


## 環境、社會及管治報告

### 廢氣及溫室氣體排放

本集團了解溫室氣體的負面影響，並認為由此引起的全球暖化將加速氣候變化，使人類陷入困境。因此，本集團量化其溫室氣體排放，以識別風險並抓住向低碳經濟轉型的機遇。於2022財年，本集團的主要溫室氣體排放為用於運輸的化石燃料燃燒及辦公運營用電。本集團的溫室氣體排放總量為9,657.3噸二氧化碳當量，比2021財年減少8%，主要由於報告年度內商務航空旅行減少導致範圍三（其他間接排放物）下降，以及植樹抵銷的碳排放的激增。於回顧年度內，範圍二排放物（能源間接排放物）佔本集團年度溫室氣體排放概況的大部分，佔年度總排放量的89.7%。

### 2022財年溫室氣體排放物分佈(不包括種植樹木抵銷的溫室氣體排放)



### 目標及行動

本集團認為緩解氣候變化並非個人責任，故透過環保主題的培訓及研討會，向每位僱員灌輸碳中和概念，並制定內部政策以減少運營中的空氣污染物。

本集團知悉中國「30.60雙碳目標」，即到2030年達到碳排放峰值，到2060年實現碳中和，並據此制定目標。本集團希望於2030年，以2021財年為基準，將範圍一及範圍二的溫室氣體排放量減少22.5%。因此，本集團已實施內部政策及以下慣例：

- 監察外判項目，要求分包商考慮環境、社會及管治標準並於運營中採取環保措施，例如在離開施工現場之前清洗車輛的車輪、每天沖洗地面或灑水以沉降灰塵並避免淤泥積聚；

- 必要時關閉閒置的照明及制熱電器，以減少空調負荷；
- 提倡低碳交通，教育僱員優先使用公共交通而非私家車；
- 加強本集團的車輛使用管理；及
- 委派專門人員管理本集團附屬公司的用電及用水。

本集團採取的政策及行動於下文「電力」及「其他能源資源」分節進一步描述。

### 廢水

於2022財年，由於本集團並無於其業務活動中消耗大量淡水，故並無產生大量商業廢水及有害廢水。本集團的廢水主要來自辦公室產生的商業廢水及項目建築產生的廢水。值得注意的是，廢水產生密度與2021財年相若。

通常，本集團不可再用的廢水直接排入樓宇的市政污水管網，並由物業管理人員處理。本集團了解產生的廢水量與淡水消耗密度高度相關，故積極實施節水措施，以減少總用水量及提高用水效率。行動詳情將於「水」分節中進一步討論。

### 固體廢物

於2022財年，本集團的固體廢物主要包括日常運營活動中產生的無害生活及商業廢物。憑藉有效的固體廢物管理，固體廢物量維持在相若水平，較2021財年略增8%。於2022財年，本集團亦進一步致力於廢物處理，並回收共2.3噸固體廢物，其中2.0噸為紙張廢物，0.3噸為塑料廢物。

### 目標及行動

鑒於本集團目前固體廢物產生量在可接受範圍內，本集團認為設定雄心勃勃的減少固體廢物的目標並不迫切。因此，本集團以2021財年為基準，努力將其固體廢物密度保持在5%的範圍內。

為響應中國循環經濟目標，旨在最大限度地提高資源利用率及產品的使用週期，本集團已要求其僱員進行垃圾分類及分離。本集團再利用可回收廢物(如適用)。此外，本集團鼓勵廢物回收，以減少填埋場的廢物處置，並延長寶貴資源的壽命。例如，強烈建議回收用過的墨盒。

## 環境、社會及管治報告

本集團致力於改善其廢物管理，以配合全國趨勢，實現真正的循環經濟。為宣傳減少廢物的概念，並強調每一小步均很重要，本集團根據「廢物管理金字塔」理念制定可持續廢物管理。具體而言，本集團致力於實現以下目標：

- **消除**材料的使用，例如，使用電子文件及數字資料以取代紙張；廢除使用塑料餐具等一次性用品。
- **減少**材料用量，例如，將雙面打印模式設為打印設備的默認方式；在辦公室放置微波爐，鼓勵僱員盡可能自帶午餐以減少外賣包裝材料。
- **再利用**材料，例如使用非機密印刷紙作為草稿紙；重複利用辦公物資。
- **回收利用**材料，例如，將過時電子產品或材料交予回收組織進行處理。
- **處置**分類後無法再利用或回收的固體廢物。

為防止過度採購，本集團已制定嚴格的內部政策以監控僱員的採購情況。根據本集團《行政物品管理辦法》，僱員於領取物品前需填寫《小額物品及辦公耗材領用審批表》，提供購買明細並獲得審批。

此外，本集團關注其供應鏈及承包商的環保行為。本集團將繼續加強對承包商及分包商的要求，並促使其業務合作夥伴妥善管理廢物，以邁向可持續經濟。鑒於「投資+下游產品運營」的業務模式，本集團於投資及進行任何項目之前，已根據環境標準及可持續發展相關標準進行初步分析，以評估其投資項目。

### A.2. 資源使用

於2022財年，本集團的資源消耗包括電力、汽油、天然氣、液化石油氣、水、紙張及生物質。具體而言，天然氣是項目管理中鍋爐運作的主要能源資源。基於本集團業務性質，包裝材料的使用並不適用於本集團。

本集團已密切追蹤及檢討其資源消耗模式，並使用「3R原則」設計減少方法。為提高資源使用效率，本集團制定《中國新城鎮發展有限公司制度彙編》，指定總務部負責根據《公務用車管理辦法》等內部政策管理及監督物資及資源使用。表2說明本集團於2022財年的詳細資源使用情況。



## 環境、社會及管治報告

表2 2022財年及2021財年資源耗用總量<sup>4</sup>

資源使用	主要績效指標(KPI)	單位	2022		2021	
			財年數量	財年的密度 <sup>1</sup> (單位/ 人民幣 百萬元)	財年數量	財年的密度 <sup>1</sup> (單位/ 人民幣 百萬元)
能源	電力	兆瓦時	16,203.6	39.94	15,859.4	58.31
	汽油	兆瓦時	146.3	0.36	191.8	0.71
	液化石油氣	兆瓦時	2.1	0.01	5.8	0.02
	天然氣	兆瓦時	3,550.7	8.75	3,219.3	11.84
	供暖 <sup>2</sup>	兆瓦時	—	—	691.4	2.54
	生物質	兆瓦時	966.7	2.38	—	—
	總耗能	兆瓦時	20,869.3	51.44	19,967.6	73.41
水	水	立方米	157,129.0	387.33	153,602.7	564.72
紙	紙 <sup>3</sup>	千克	4,862.7	11.99	10,761.0	39.56

<sup>1</sup> 密度按本集團2022財年及2021財年的資源耗用量分別除以本集團2022財年及2021財年的經營收入(即2022財年的人民幣405,668千元及2021財年的人民幣272,000千元)計算；

<sup>2</sup> 2022財年未供暖。2021財年供暖包括北京總部及瀋陽辦事處；

<sup>3</sup> 紙張消耗=報告期初的紙張庫存+報告期內添加到庫存中的紙張 — 收集進行回收利用的紙張 — 報告期末的紙張庫存；及

<sup>4</sup> 本集團呈報的資源消耗總量採納的方法基於聯交所發佈的「如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄2：環境KPI的報告指引」及IPCC默認淨熱值數據庫。

### 電力

於2022財年，本集團消耗來自當地公用事業的電力16,203.6兆瓦時，較2021財年略增2%。儘管已從疫情中恢復，業務活動亦已恢復，但本集團仍通過積極控制消耗以維持其用電量。回顧年度的用電量主要來自光谷新發展國際中心。

### 目標及行動

為以實際行動支持中國的碳減排舉措，本集團制定無期限減排目標，以不斷改進並持續降低電力密度。與其他能源資源的管理措施及政策相結合，電力效率的最終目標是實現上述2030年碳減排計劃。

## 環境、社會及管治報告

作為一家以辦公業務為主的企業，電力成為消耗的主要資源及溫室氣體的主要來源。因此，監察用電情況及提高用電效率已成為本集團踐行承諾的關鍵。本集團一直希望通過節電措施減少溫室氣體排放。為於運營及決策中考慮「節約用電」，本集團積極實施以下行動：

- 下班後關閉辦公設備，避免進入待機狀態；
- 定期維護及維修辦公室電器，以確保所有裝置高效運作(例如本集團部分附屬公司已指定專門人員在需要時提供維護及維修解決方案)；
- 關閉辦公室、會議室閒置冷氣；
- 於明顯區域貼上「節能」貼紙作為提醒；
- 必要時人工調整辦公室的空調溫度(例如本集團部分附屬公司規定，辦公室空調的溫度在夏季不應低於26°C及在冬季不應高於20°C)；
- 購買辦公室的節能設備，設備需帶有良好環保性能標誌；及
- 公共區域照明全部採用集中監控。

### 其他能源資源

除電力外，本集團於日常運營中亦消耗交通汽油、用於鍋爐的天然氣、液化石油氣及生物質。於2022財年，所使用的能源為4,665.8兆瓦時(不包括電力)，相較2021財年增加約13.5%。

### 目標及行動

具體而言，本集團能源效益提升的目標為以2021財年為基準，力爭將範圍一(直接排放物)及範圍二(能源間接排放物)排放量降低22.5%。為實現該目標，本集團嚴格監控能源消耗、並通過記錄及評估所有部門的能源績效每年進行徹底的能源用量調查。此外，本集團已制定多種監管政策，以盡量減少能源消耗。例如，公司車輛的使用受到《公務用車管理辦法》的限制。具體指引包括但不限於以下內容：

- 需要使用公司車輛出差的部門或人員應填寫「公務用車申請單」，並報總務部由部門負責人審核及安排確認；
- 通過嚴格的審批要求嚴格控制節假日及周末的公務用車；及
- 駕駛員應定期維護公司車輛，確保安全及效率。

本集團的內部政策亦引導其僱員以環保的方式行事，旨在發展「低碳」業務文化。例如，本集團的附屬公司須清洗公司車輛並為其上蠟，以加強空氣動力學從而提升燃油效率。建議駕駛員行使最短路線並保持恆定速度，以避免突然剎車的情況。同時，鼓勵僱員出差時優先選擇共享車輛。

### 水

於2022財年，由於疫情的恢復過程中辦公作業時間增加，本集團消耗157,129.0立方米的淡水，較2021財年略高2%。通過大家一起齊心協力以及節水舉措的實施，於回顧年度內，大部分營業辦公室的用水量保持不變。於2022財年，本公司於求取適用水資源上概無任何問題。

### 目標及行動

水資源寶貴且有限，通過推廣水資源的可持續利用及全方面減少生活用水，本集團致力於提高用水效率。本集團認為，節約用水不僅可以減少經營成本，還可以緩解全國範圍內的用水危機，實現雙贏。

鑒於業務性質，本集團進行業務活動的過程中並無大量用水。儘管本集團的業務耗水量並不大，但為與中國「十四五」規劃期（2021年至2025年）的發展方向及全球趨勢保持一致，本集團竭盡全力保護水資源。因此，本集團已設立一個無限期的減排目標，以促進持續進展。具體而言，本集團旨在將用水密度維持在2021財年的水平，並逐年進一步降低用水密度。

本集團言出必行，已將節約用水納入業務發展範圍，並向僱員強調節約用水的好處。本集團深信節約用水可帶來經濟效益，減少環境污染，因此將節約用水的理念融入內部政策，並採取以下措施：

- 通過記錄用水數據，管理附屬公司的環保績效；
- 分析用水模式，實施節水策略；
- 促進內部溝通，並承諾採用監測及控制的方式匯報進展及獎勵成就；
- 在用水管理中應用3R原則，包括但不限於重複使用辦公室用水進行灌溉；及
- 如發現供水系統漏水，應即時處理漏水水龍頭。

# 環境、社會及管治報告

## 紙

於2022財年，本集團的紙張消耗主要用於行政工作。本集團消耗4,862.7千克紙張的同時亦回收了1,550.0千克紙張，紙張消耗量下降了55%，而紙張回收量增加約100倍，是本公司的一大成就。

## 目標及行動

隨著互聯網及數字化文檔的發展，眾多龍頭企業已轉向無紙化工作模式。因此，本集團已逐步減少對紙張的倚賴，並採用電子版本。為推動無紙化辦公的過渡，本集團已實施以下措施：

- 購買再生紙及重複使用紙袋進行歸檔；
- 將打印機的常規設置設為雙面打印；
- 張貼提醒貼紙，提醒僱員避免不必要的印刷；
- 收集單面紙張，以便重複利用及回收；
- 將單面文檔背面再次用於打印或草稿紙；及
- 將紙張重新設計成藝術手工藝品。

此外，本集團通過《行政採購管理辦法》嚴格管理紙張採購及紙張使用。本集團亦記錄所有其附屬公司及運營場地的用紙量，以審查及更新其管理方法及內部政策。

## A.3 環境及天然資源

於2022財年，鑒於業務性質，本集團的運營並未對環境及自然資源造成重大影響。通過對排放及資源消耗等環保績效的深度分析，本集團發現與差旅相關的溫室氣體排放及經營用電消耗對環境的影響最大。

眾所周知，氣候變化及極端天氣事件與溫室氣體排放密切相關。因此，本集團認識到從源頭降低溫室氣體排放及減少電力依賴的重要性，致力於將業務方向轉向低碳經營。除此之外，本集團亦希望為國家實現2030年碳達峰的目標做出貢獻，並與未來實現碳中和的全球目標保持一致。因此，本集團制定了明確的環保目標，並據此實施內部政策。例如，本集團有嚴格的化石燃料應用及電力消耗管理。此外，本集團與外部利益相關者合作，以更有效地發現改進空間。本集團力求通過系統的方法識別與環境相關的風險及機遇。

為進一步降低能源消耗，本集團已採用全面的數據管理平台，展現本集團消費模式的全貌。管理平台有序存儲各部門有關資源利用的資料，以便於查詢及比較。因此，本集團可針對目前的情況設計監控計劃，重點關注污染最為嚴重的地區。



此外，本集團積極應用可再生資源，以減少溫室氣體排放，同時亦積極向無紙化工作模式過渡，以電子形式取代傳統的紙質工作。於2022財年，在每一項商業活動中融入綠色經營理念已成為最緊迫的任務之一。本集團於下游項目的運營注重生態福祉，追求最終利潤與可持續發展相統一。

## A.4 氣候變化

毫無疑問，氣候變化與相關的極端天氣事件正在威脅著人們的生命，同時帶來了金融風險。為應對不確定性，本集團力求盡早識別與氣候相關的風險。作為TCFD倡議的支持者，本集團已於其氣候相關管理中參考了TCFD框架的四大支柱。

### 管治

董事會負責批准及監督管理氣候相關問題的政策及機制，並分配資源解決實體及轉型風險。於2022財年，董事會通過在線調查展開氣候風險評估，以消除本集團管理體系與最佳慣例之間的差距。此外，本集團計劃採取有力的行動增強運營彈性。

### 策略

本集團已將其面臨的重大氣候相關威脅分為實體風險及轉型風險。

### 風險

### 潛在影響

#### 實體風險

- 暴雨等極端天氣事件更為頻繁
- 極端天氣事件強度更大

- 財產及基礎設施受損，從而對業務經營產生影響
- 產生修理費用
- 阻礙開發項目進度，從而導致項目交付延遲

#### 轉型風險

- 法規及標準更為嚴格

- 增加經營合規成本
- 需要新技術滿足新的需求

# 環境、社會及管治報告

## 風險管理

為妥善處理與氣候相關的風險，本集團制定了系統的風險管理程序及政策，概述各方的角色及職責、標準程序及預防措施。例如，在初步項目研究過程中進行洪水風險評估，以於項目開發過程中設計並納入適應洪水的要素。

由於中國設立具有雄心的碳減排目標，地方政府將通過收緊環境法律及法規以及規範企業環保績效，與中央政府的步伐保持一致。因此，本集團將碳風險評估納入決策過程，旨在篩選碳密集型項目。本集團認為碳密集型項目具有風險，原因是該等項目日後可能受到嚴格的監管，而這可能會對項目利潤產生影響。

## 指標及目標

本集團希望於2030年之前，以2021財年為基準，將溫室氣體排放量減少22.5%。同時，本集團以範圍一及範圍二排放密度作為監測進展及確定有效改善的指標。為展示本集團的決心，各級僱員均需接受環保措施及綠色實踐培訓。

本集團透過環境績效透明化及公開化，歡迎利益相關者提出意見及建議。此外，資本市場部及公司秘書亦會編製一份年度報告予董事會審閱。

## 機會

作為一家致力於可持續發展的企業，本集團認為負責任的投資從長遠來看至關重要及有利可圖。因此，本集團已根據《國務院關於加快建立健全綠色低碳循環發展經濟體系的指導意見》，將生態文明及綠色發展作為優先事項。

本集團力求在氣候變化時代發現機遇。展望未來，本集團計劃啟動氣候場景分析，為制定脫碳戰略提供資料，並提高其應對氣候變化的靈活性。

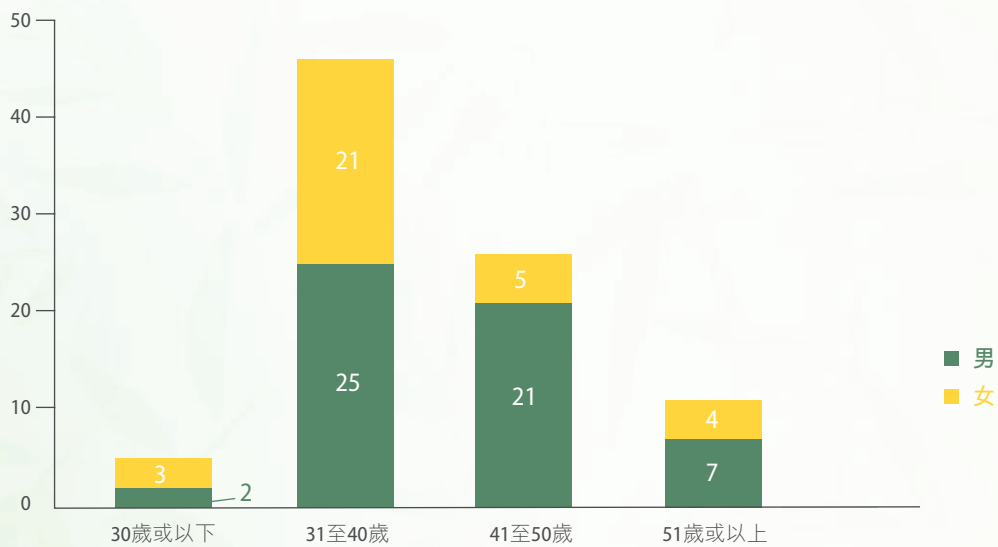
## VII. 社會可持續性

### 僱傭及勞工常規

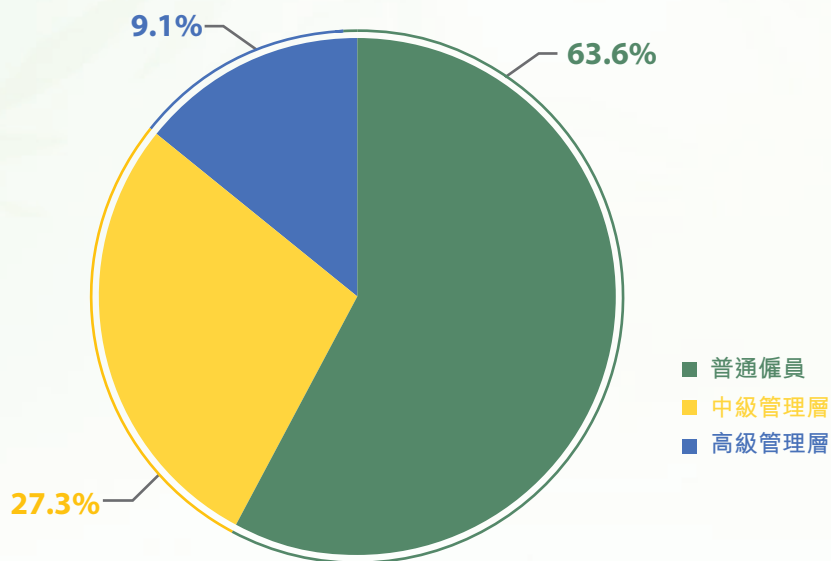
#### B.1 僱傭

本集團將其過去二十年的成功歸因於僱員，並認為僱員是本集團運營的基礎。因此，本集團重視保留人才，創造包容、合乎道德及公平的工作場所。本集團成熟的僱傭管理保障僱員的權利並確保遵守適用勞動法規。截至2022財年末，本集團有88名全職僱員，其中83名僱員位於中國，5名僱員位於香港。

#### 2022財年按性別及年齡組別劃分的僱員人數



#### 2022財年按職位劃分的僱員百分比



## 環境、社會及管治報告

### 法律合規

由於勞動相關法律法規不時變更，監督本集團僱傭政策的變動並相應更新至關重要。具體而言，人力資源部負責確保本集團的僱傭政策遵守相關法律及法規。於2022財年，本集團遵守所有相關法律及法規，包括但不限於以下各項：

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)；
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)；
- 《殘疾歧視條例》(香港法例第487章)；
- 《中華人民共和國勞動法》；
- 《中華人民共和國勞動合同法》；及
- 《中華人民共和國社會保險法》。





## 招聘原則



### 招聘及晉升

人才引入始終是本集團長期發展及繁榮的關鍵。因此，本集團制定並嚴格執行內部招聘及僱員管理政策。例如，《中國新城鎮發展有限公司制度彙編》內的《員工招聘與離職管理辦法》確保合法及公平招聘。該辦法明確指出避免灰色地帶的招聘標準、程序及方法。

本集團遵循「德才兼備、以德為先、任人唯賢」的招聘宗旨，並適當規劃其招聘程序。具體而言，標準招聘程序主要包括計劃、招聘廣告、簡歷篩選、筆試及口試、候選人識別和發佈通知六個步驟。本集團根據應徵者的教育背景、個人特質、工作經驗及職業抱負提供公平及具競爭力的薪酬待遇及福利，以吸引高素質人才。

任何需要額外人力資源的部門進行招聘前，均應向人力資源部門提交《人員需求申請表》，以供審查及尋求董事批准。

### 招聘方式

#### 校園招聘

目標為本科或以上學歷的應屆畢業生

#### 社會招聘

通過招聘啟事及與獵頭公司合作

#### 內部推薦

鼓勵內部僱員推薦外部人員



為認可僱員的貢獻及成就，本集團根據市場基準進行晉升並平等對待所有表現出色的僱員。本集團制定《員工手冊》及《員工晉升管理辦法》規範晉升標準及程序。

此外，本集團將「德才兼備、實踐標準、群眾路線」原則納入其管理並為員工提供探索能力及學校新技能的機會。為提升本集團的整體表現，本集團推行「能者上、庸者下、劣者汰」的理念。

#### 薪酬及解僱

為提供具吸引力及競爭力的報酬，本集團根據僱員的能力及表現審閱薪酬方案。因此，本集團定期進行評估，旨在根據僱員的成就對其進行分類並相應給予報酬。

本集團已制定《薪酬管理辦法》以適當調整薪酬方案。該辦法概述本集團薪酬體系中的薪資結構、職級差異、薪金組成、固定浮動比率及一系列關鍵指標。

除合理的薪酬外，本集團致力於禁止任何不公平或非法解僱。對於工作表現不佳的僱員，本集團會首先發出口頭警告。若僱員屢次犯相同錯誤而無悔改及糾正，本集團會按照《員工紀律和行為規範管理辦法》及《員工招聘與離職管理辦法》解僱有關人員。本集團嚴格遵守內部政策所述的解僱程序及規則，確保解僱的合法性。於2022財年，本集團的僱員流失率為14.2%。

### 工作時數及假期

本集團明白，僱員的健康及福祉對成長及競爭能力至關重要，因此已制定內部政策規定適當的工作時數及假期。例如，本集團制定《員工考勤與休假管理辦法》及《加強員工考勤管理的補充規定》規範工作時數並提供加班薪酬。具體而言，本集團設置考勤設備供員工簽到及簽出。若僱員未能簽到，則需於前台填寫《特殊打卡情況說明表》。本集團定期更新內部政策以符合地方僱傭法律，包括《國務院關於職工工作時間的規定》。

除法定假日外，僱員還可享受特殊假期，包括產假、病假、喪假等。於2022財年，鑒於地方監管更新，北京總部亦延長了女性員工的產假。

### 平等機會及反歧視

為促進辦公場所公平，本集團將反歧視及公平性整合至其人力資源及僱傭決定。培訓和晉升機會、解僱和退休政策均非以僱員的年齡、性別、婚姻狀況、懷孕狀況、家庭狀況、殘疾、種族、膚色、血統、民族或族裔、國籍、宗教或任何其他非工作相關因素為依據。

本集團認為一個多元化、受尊重及包容的工作環境能促進工作效率，有利於本集團發展。因此，本集團遵從《員工手冊》及相關法律法規以消除工作場所的歧視、騷擾或誹謗行為。若存在潛在歧視或騷擾問題，員工可向人力資源部門上報。經深入調查並獲取確鑿證據後，本集團會對加害者採取必要的紀律處分。

本集團以電子郵件及定期公司會議等多種渠道促進僱員及管理層之前的溝通，確保僱員的關切得到充分解決。

### 其他待遇及福利

本集團相信，穩固的僱員福利方案有助於吸引及挽留人才。本集團亦向僱員提供多種形式的員工福利，包括醫療補貼、持續進修基金、額外保險及特殊季節獎金以及補貼(用於防暑降溫等)。

於2022財年，本集團鼓勵員工參與年度聚會、運動會及團建活動等各類福利及娛樂項目及活動。此外，工會積極組織籃球、羽毛球、書法、舞蹈及游泳遊戲等活動，增強員工凝聚力、建立團隊精神及緩解工作壓力。

## 環境、社會及管治報告



於2022財年，本集團在薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、福利及其他待遇方面，已遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例。

### B.2. 健康與安全 法律合規

為使僱員展示最好的自己，本集團尊重及尤其關注其員工的職業健康及安全。為維持安全的工作環境，本集團已遵照香港及中國國家及地方法規實施一系列內部健康及安全政策。相關的國家及地方法律法規包括以下：

- 《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)；
- 《中華人民共和國安全生產法》；及
- 《工傷保險條例》。



## 管理方法

職業健康及安全對本集團的聲譽及成長至關重要，本集團已致力於避免工作場所風險。儘管健康及安全以往並無對本集團造成重大問題，但本集團仍落實了一個以內部政策為基礎的全面機制，以進一步提升表現。內部指南使用國家標準規範本集團的運營實踐。例如，本集團已制定《安全保衛和應急管理辦法》、《安全文明施工管理辦法》及《安全保衛工作管理辦法》。總務部負責本集團的整體職業健康與安全風險管理。

為給員工提供全方位保障，本集團為員工提供體檢及保險並安排有關消防、食品安全及職業健康與安全的培訓。此外，本集團定期安排專業檢查消防系統及緊急出口。內部部門監督並跟進發現的任何缺陷並及時補救。本集團嚴禁在工作場所吸煙、喝酒，定期對空調系統消毒，致力創造一個舒適安全的工作環境。

表3本集團於過往三個財政年度的工傷死亡人數及比率<sup>1</sup>

年份	2022財年	2021財年	2020財年
工傷死亡人數	0	0	0
工傷死亡率	0	0	0

<sup>1</sup> 有關傷亡的資料自本集團人力資源部門獲得。上述報告工傷死亡人數及比率所採用的方法乃基於聯交所發佈的「如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄3：社會關鍵績效指標匯報指引」得出。

於2022財年，本集團並無錄得因工傷損失工作日。本集團已在提供安全工作環境及保護僱員免受職業風險的方面遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規。

## 後疫情時代採取的行動

2022年，疫情緩解，民生活動恢復正常。得益於中央政府領導，中國已逐步從疫情的影響中恢復，步入後疫情時代新常態。

儘管回顧年度感染病例下降，但本集團繼續密切監督情況，保障僱員安全。本集團根據地方及中央政府指引實行一系列內部政策，例如《關於進一步嚴格落實防控責任做好北京地區疫情防控有關工作的通知》，管理員工行為並指導其採納適當措施。

在後疫情時期，本集團不會鬆懈而是利用疫情經驗加強健康管理。同時，本集團亦會繼續遵循及執行地方政府政策。

具體而言，本集團成立疫情防控工作小組，制定及開展行動計劃及緊急措施，同時實施《疫情防控責任》，向各部門及團隊分派相應職責以更好地管理疫情。

## 環境、社會及管治報告

### B.3 發展及培訓

本集團致力於提供持續培訓以提高其僱員的能力及擴寬其視野。多年來，本集團建立多種渠道及平台為僱員提供合適的培訓計劃。同時，本集團制定《員工手冊》及《培訓管理辦法》，優化內部培訓政策。

### 注重企業培訓的原因

- 提高公司競爭力
- 克服弱點及發展優勢
- 提升員工績效
- 提高創造力及創新能力

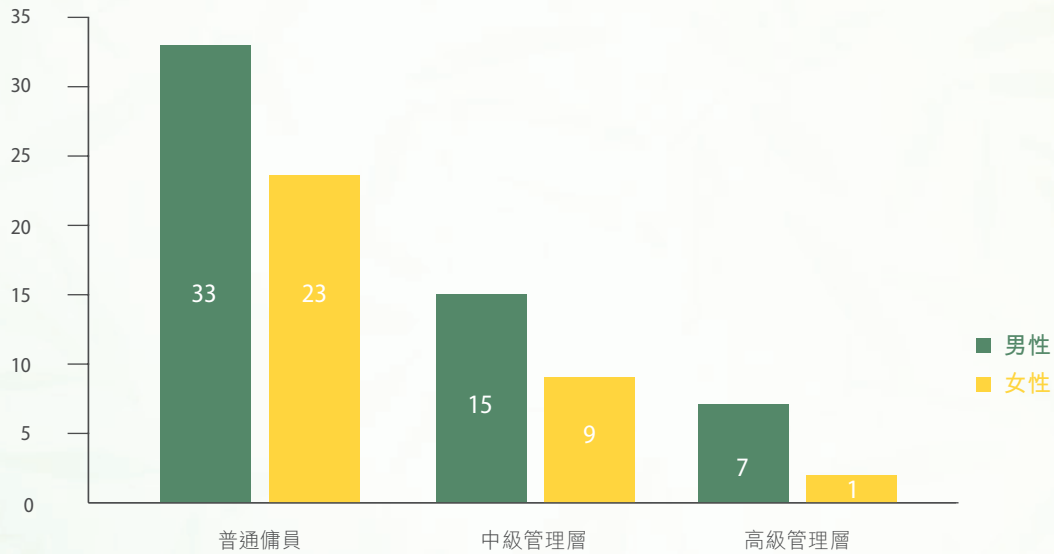


為構建「學在經常、學在日常」的理念及營造學習氛圍，本集團於回顧年度舉辦多項培訓及工作。本集團遵循「大學習、大提升、大落實」以保持競爭力。因此，本集團定期向資深僱員提供以專業為導向的課程以提高其技能及擴寬其視野。同時，舉辦覆蓋企業文化、組織結構及有關規例的全面入職培訓，幫助新聘員工熟悉本集團的文化及內部政策。

考慮學習新事物的重要性，本集團探索不同的培訓計劃方式，包括利用數字技術及進行在線課程激勵僱員。於2022財年，通過學習強國、匯賢名家講壇、輕學堂及樂班班等平台提供在線課程。

為激勵僱員加入在線課程，人力資源部門設立「周周學」計劃。本集團將記錄僱員的年度線上學習時間，在年度績效考核中考慮培訓數據，旨在保持不少於50小時的線上教育。

## 2022財年按職位及性別劃分的培訓僱員人數



### B.4 勞工準則

作為國際勞工組織《工作中的基本原則和權利宣言》的擁戴者，本集團通過尊重結社自由及消除一切形式的強迫或強制勞動、童工及歧視致力於維護基本人權。

於2022財年，本集團遵守適用勞動相關法律及法規，包括但不限於：

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)；及
- 《中華人民共和國勞動法》。

本集團遵照《員工招聘與離職管理辦法》及《勞動合同管理辦法》等一系列內部政策強調及保障勞工權利。

本集團的內部政策嚴格規範招聘程序。為廢除非法僱傭(包括童工、未成年工及強迫勞工)，人力資源部門驗證應徵者的身份證明文件，以在確認僱傭關係前確保應徵者可以合法受僱。此外，本集團及工會亦不時對僱員的背景及年齡進行檢查。

本集團的人力資源部門負責根據相關法律及法規更新企業政策及常規，以打壓童工及強迫勞工。若本集團發現任何違反相關勞動法律、法規或內部標準的行為，本集團將立即終止相關僱傭合同，並對僱傭負責人進行處分。

於2022財年，本集團在防止童工或強迫勞工方面遵守對本集團有重大影響的適用法律及法規。

# 環境、社會及管治報告

## 運營慣例

### B.5 供應鏈管理

本集團認為強大穩定的供應商關係是其長期發展的關鍵。作為一家從事「城镇化投資」及「下游產品運營」的企業，本集團致力於將其價值鏈上的環境及社會風險降至最低。本集團始終將供應鏈管理置於首位，制定有效的方法以更好地識別及管理其供應商及承包商相關的環境、社會及管治風險。

於2022財年，本集團與63家主要供應商展開合作，其中2家供應商位於美國，17家供應商位於香港，44家供應商位於中國內地。所有供應商均須遵守本集團的供應鏈管理慣例。同時，本集團所有運營附屬公司負責遵照內部政策管理供應商的行為。

#### 管理方法

本集團已制定內部政策監督供應商的選擇及評估，旨在將「綠色供應商」置於首位。例如，《行政採購管理辦法》、《中介機構管理辦法》、《外聘律師管理辦法》及《業務合同檔案管理辦法》將供應商參與方法及評估標準標準化。具體而言，本集團應於供應商比較過程中將商品及服務的質量、經營牌照、產品交付的及時性、是否恪守企業道德以及履行社會環境責任等因素考慮在內。

本集團已指派特定部門處理採購並促進供應商參與。合約備案管理的主管部門負責管理業務合作夥伴的採購合約。運營管理部監督備案管理工作，而財務部監督建立合約分類賬。同時，總務部負責根據相關政策使用合約蓋章及合約文件備案。所有部門職責明確。

通過有效參與維持與供應商的密切關係對本集團發展可靠的供應鏈及妥善處理環境、社會及管治相關風險相當重要。本集團通過互聯網及電話等不同渠道與供應商及業務合作夥伴互動，以了解其經營困難，並盡快發現相應的環境、社會及管治風險。為確保供應商行為與本集團的可持續價值觀一致及履行企業道德，本集團根據內部標準檢討、評估及批准其服務及產品。於回顧年度，所有供應商均受本集團一般供應鏈管理政策的監督。

#### 社會風險管理

鑒於其業務性質，本集團的供應鏈管理主要為行政採購，例如辦公室用品及與解決方案顧問等服務供應商合作。為避免不當採購及減小供應商風險，本集團運營管理部、投資發展部及總務部負責履行社會風險管理政策，展開現場檢查及在線比較，以評估候選供應商。

購買行政物品事項受《行政採購管理辦法》規管，該辦法明確職責劃分、從供應商識別到分類賬管理的標準化流程及監督方式。



就服務供應商參與而言，本集團遵循《中介機構管理辦法》、《聘財務中介操作規程》、《外聘諮詢顧問操作規程》、《外聘律師管理辦法》及《對外簽署法律文書授權管理辦法》等內部政策。具體而言，本集團將「報價最低及綜合評價原則」的原則納入其決策並按照中介機構挑選程序採用招標、競爭性磋商等其他方式。

### 環境風險管理

本集團將「綠色採購」融入業務運營中以減少供應鏈相關的負面環境影響，選擇供應商時將環保產品及服務置於首位。由於解決供應鏈環境干擾的需求日益升級，本集團致力於將環境方面融入供應鏈管理。儘管目前的供應商帶來的環境風險極低，但本集團購買商品時將環境因素考慮在內，傾向於「綠色採購」。例如，本集團購買節能設備及裝置，傾向於具有較高再循環能力及更長使用壽命的產品。

採購時，本集團總務部負責監督及監察「綠色採購」原則的實施。

### B.6 產品責任

於2022財年，本集團投資多個項目，包括建設及運營工業園區及新型城鎮化發展領域的科技園。此外，本集團亦投資教育及醫療等有助改善民生的領域。

為交付可靠、穩健及負責的產品及服務，本集團始終致力於改進及嚴格實施內部標準。就本集團產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜而言，本集團於2022財年已遵守中國及香港的相關規則、法規及標準，包括：

- 《中華人民共和國侵權責任法》；
- 《中華人民共和國專利法》；
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》；及
- 《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)。

### 管理方法

根據《中國新城鎮發展有限公司制度彙編》，本集團已制定及實施一系列規範業務運營的內部政策，確保高水平的產品／服務質量。例如，《重大信息管理辦法》、《項目盡職調查操作規程》、《業務秘密管理辦法》、《信息和督辦工作管理辦法》，規範本集團產品／服務責任及保證質量。根據責任制，本集團的資本市場部、運營管理部及總務部在本集團其他職能單位的配合下負責相關政策的落實工作。

## 環境、社會及管治報告

### 產品及服務保證

此外，本集團致力於企業管理及責任投資。因此，本集團堅持履行其受信責任，並將環境、社會及管治考慮因素納入其初步分析及投資決策過程。投資任何開發項目前，本集團進行深入的背景調查及盡職審查以避免項目相關的巨大環境、社會及管治風險。

為進一步處理投資、項目及運營風險，本集團已制定及實施《風險管理規定》及《投資業務管理辦法》，旨在提供專業的業務實踐及發展主動的管理，打擊違反法律及行業標準的行為。具體而言，《投資業務操作規程》管理投資業務方法，包括項目驗收、項目批准、盡職審查及項目推廣、投資審核及決策、投資執行、投資後管理及項目退出。

### 投訴

本集團重視客戶的建議及意見，因此，通過採用反應機制及處理程序謹慎處理客戶反饋。一旦接收任何投訴或反饋，總部會予以證實，然後採取進一步行動。同時，責任部門須及時將處理結果告知投訴人。

於回顧年度內，本集團並無收到任何有關產品質量的投訴。

### 私隱事宜

本集團意識到隱私事宜的緊迫關切，已建立《業務秘密管理辦法》及《IT管理辦法》規範員工實踐。本集團總務部負責監督及管理有關客戶私隱的事宜。同時，所收集的個人資料僅限作預定用途，而所有僱員未經客戶授權，均嚴禁向外部人員披露任何機密資料。為保護本集團客戶的私隱，相關職位的僱員須簽訂保密協議。IT部門定期檢查及升級本集團系統，避免數據洩露及病毒攻擊。

基於本集團的業務性質，召回程序、標籤、廣告、健康與安全及知識產權事宜對本集團不重大及不相關。本環境、社會及管治報告根據重要性原則，並無披露該等主體的政策及資料。於2022財年，本集團已在產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜方面遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規。

### B.7 反貪污 法律合規

在所有業務活動中促進誠實、公平及透明對本集團的繁榮至關重要。為營造合乎道德的工作環境，本集團於2022財年已遵守本集團經營所在地區當地有關反腐敗及賄賂的法律法規。相關法律及法規包括：

- 《中華人民共和國反腐敗法》；
- 《中華人民共和國反洗錢法》；
- 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(香港法例第615章)；及
- 《防止賄賂條例》(香港法例第201章)。

#### 管理方法

為證明本集團的堅定承諾，本集團已制定並實施一系列內部政策，包括《員工紀律和行為規範管理辦法》、《輕微違規行為積分管理辦法》及《離任審計管理辦法》，旨在提供標準化的運營實踐及避免灰色地帶不當行為。同時，財務部、運營管理部、人力資源部及總務部共同負責執行內部政策，以杜絕本集團內部的腐敗、勒索及洗錢，並確保僱員遵守本集團行為準則。

本集團要求員工守信及誠信履職，旨在營造積極向上的氛圍，以提高效率。此外，本集團努力教育僱員，以消除一切形式的賄賂及腐敗。於2022財年，本集團舉行多項反腐及道德培訓講習班及研討會，以提高僱員的反腐意識並向企業從業者提供反腐法律法規的最新要求。例如，於2022年9月，本集團為管理人員開展「廉政警示教育」，亦於同月組織全體員工學習「金融領域違紀違法典型案例」。於2022財年，並無發生針對本集團或其僱員的腐敗行為提起的法律案件。本集團為全體員工(包括管理層及一般僱員)舉行4次總計長達8小時的反腐敗相關講習班，提高其反腐意識並鼓勵其合作消除不正確的行為。

本集團過去已對其僱員行為進行集中調查及面對面的談話，以便更好地了解其員工的意見、工作、生活、誠信和其他狀況。本集團亦嚴格監督誠信風險狀況，將重點放在容易發生利益衝突或利益轉移的主要範圍、主要環節和業務狀況上，並制定相應的反腐措施。

舉報人可口頭或書面向本集團的人力資源部門報告任何涉嫌不當行為，並提供有關事件的所有詳情和證據。本集團人力資源部門將就任何可疑或非法行為展開調查，以保障本集團的利益。本集團以保密方式開展調查，並實施有效的申訴機制，以保護舉報人免遭不公平的解僱或傷害。若發現任何可疑的違法行為，本集團會在集團管理層認為必要的情況下，立即向相關監管機構或執法部門報告。

於2022財年，本集團遵守對本集團有重大影響的賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律及法規。

# 環境、社會及管治報告

## 社區

### B.8 社區投資

本集團通過為當地社區作貢獻及減輕弱勢群體的困難履行企業社會責任。為配合中國城鎮化及消除貧困的目標，本集團分配資源並積極參與社區活動，以提高市民的生活質量。

自2019財年起，本集團熱誠地舉辦並參與消除貧困和社會福利活動。例如，本集團舉辦名為「幸福工程 — 救助貧困母親行動」的扶貧活動，向貧困母親提供協助及捐款。在本集團的鼓動下，僱員真誠參與「悟初心、守初心、勇擔扶貧使命」等籌款活動。此外，本集團發起了「消費扶貧」活動。

於2022財年，由於疫情及防控措施，本集團參與的實體慈善活動有限。儘管如此，本集團持續關注需要幫助的人士並不斷改善人們的生活標準及生活質量。於2022財年，本集團尤其關注公共衛生問題，特別是受疫情影響最嚴重的地區。本集團通過募捐支持抗疫。展望未來，本集團將堅持「不忘初心，牢記使命」的宗旨，透過考慮社會層面實現可持續發展，為所有人創造價值。



VIII. 附錄一

目標	評選條件	重要性排序整理層級結構				
		全域優先級	管理人員	普通僱員	高級管理層	供應商
重要性評估中利益相關者組別的重要性排序	易受影響性	6.00%	0.534	0.067	0.305	0.094
	影響力	4.00%	0.153	0.067	0.569	0.211
	合理性	42.40%	0.154	0.065	0.542	0.239
	參與意願	30.60%	0.278	0.053	0.519	0.150
	貢獻度	5.00%	0.257	0.183	0.502	0.059
	包含必要性	12.00%	0.122	0.271	0.544	0.064
			<b>21.60%</b>	<b>9.20%</b>	<b>52.00%</b>	<b>17.20%</b>

**易受影響性** — 利益相關者受本集團決策及活動嚴重影響(正面或負面)的可能性；

**影響力** — 利益相關者的活動及決策能夠在相當大的程度上影響甚至改變本集團的運營及業務的力量；

**合理性** — 組織在與利益相關者的關係中承擔法律責任的程度；

**參與意願** — 本集團利益相關者表達其關注點並參與達致集團可持續發展的事件及活動的意願、主動性及友好態度；

**貢獻度** — 利益相關者幫助本集團應對有關環境、社會及管治風險和特定問題的專業知識、能力、信息和知識水平；

**包含必要性** — 將某些利益相關者排除在參與範圍之外，可能會使本集團可持續發展流程偏離軌道或不合法或損害本集團可持續發展利益的程度。

# 環境、社會及管治報告

## IX. 附錄二

表A — 2022財年本集團按年齡組別、性別、僱傭類型、職位等級及地理位置劃分的僱員人數<sup>1</sup>

單位：僱員人數

性別	年齡組別				總數
	30歲或以下	31至40歲	41至50歲	51歲或以上	
男性	2	25	21	7	55
女性	3	21	5	4	33
總數	5	46	26	11	88

全職	僱傭類型 兼職	總數
88	0	88

職位等級			總數
普通僱員	中級管理層	高級管理層及董事	
56	24	8	88

地理位置		僱員人數
地點		
中國		83
香港		5
總數		88

<sup>1</sup> 統計的僱傭數據乃根據本集團與僱員簽訂的僱傭合約從本集團人力資源部獲取。數據包括根據當地法律與本集團有直接僱傭關係的僱員以及其工作及／或工作場所受本集團控制的員工。上述僱傭數據報告所採納的方法基於聯交所發佈的「如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄3：社會關鍵績效指標匯報指引」。

## 環境、社會及管治報告

表B — 2022財年按年齡組別、性別及地理位置劃分的僱員流失率<sup>1</sup>

單位：僱員人數

性別	年齡組別				總數
	30歲或以下	31至40歲	41至50歲	51歲或以上	
男性	0	3	3	2	8
僱員流失率	0%	12.0%	14.3%	28.6%	14.5%
女性	0	2	2	0	4
僱員流失率	0%	9.5%	40.0%	0%	12.1%
總數	0	5	5	2	12
總僱員流失率	0%	10.9%	19.2%	18.2%	13.6%

地點	地理位置	
	僱員流失數	僱員流失率(百分比)
中國	12	14.5%
香港	0	0%

<sup>1</sup> 統計的流失數據乃根據本集團與僱員簽訂的僱傭合約從本集團人力資源部獲取。流失率乃由2022財年的離職人數除以2022財年的僱員數量計算得出。上述流失率數據報告所採納的方法基於聯交所發佈的「如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄3：社會關鍵績效指標匯報指引」。

表C — 2022財年本集團按性別及職位劃分的培訓參與者人數及百分比<sup>1</sup>

2022財年培訓僱員總數	91
2022財年僱員總數	88
佔培訓僱員總數百分比 <sup>2</sup>	103%

## 環境、社會及管治報告

單位：僱員人數

性別	職位			總數
	普通僱員	中級管理層	高級管理層及董事	
男性	33	15	5	53
佔培訓僱員百分比	36.3%	16.5%	5.5%	58.0%
女性	25	11	2	38
佔培訓僱員百分比	27.5%	12.1%	2.2%	42.0%
總數	58	26	7	
佔培訓僱員百分比	63.7%	28.6%	7.7%	

1 培訓資料從本集團人力資源部獲取。培訓指本集團僱員於2022財年參加的職業培訓。上述培訓僱員人數及百分比報告所採納的方法基於聯交所發佈的「如何編製環境、社會及管治報告 — 附錄3：社會關鍵績效指標匯報指引」；及

2 本集團受訓僱員的百分比是根據本集團2022財年年底的僱員人數計算。考慮到本集團的離職人數，受訓僱員人數多於2022財年年底的僱員人數。

表D – 2022財年本集團按性別及職位劃分的培訓時數<sup>1</sup>

單位：培訓時數

性別	職位			總數
	普通僱員	中級管理層	高級管理層及董事	
男性	66	46	48	160
平均培訓時數	2.0	3.1	6.9	2.9
女性	54	52	12	118
平均培訓時數	2.3	5.8	12.0	3.6
總數	120	98	60	278
平均培訓時數	2.1	4.1	7.5	3.2

1 培訓資料從本集團人力資源部獲取。上述培訓時數報告所採納的方法基於聯交所發佈的「如何編製環境、社會及管治報告 — 附錄3：社會關鍵績效指標匯報指引」。



## X. 報告披露索引

### 聯交所環境、社會及管治指引內容索引

層面	環境、社會及管治指標	說明	GRI 標準及披露*	章節	頁碼
<b>A. 環境</b>					
<b>A1：排放物</b>	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。  註： 廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。  溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。  有害廢棄物指國家規例所界定者。	GRI 2-27、GRI 3-3 (c)、GRI 305、GRI 306	環境可持續性	65
	關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	GRI 305-1、305-2、305-3、305-6、305-7	環境可持續性 — 排放物	66
	關鍵績效指標 A1.2	直接（範圍一）及能源間接（範圍二）溫室氣體排放（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	GRI 305-1、305-2、305-4	環境可持續性 — 排放物	66
	關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	GRI 306-3 (a)	環境可持續性 — 排放物	66
	關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	GRI 306-3 (a)	環境可持續性 — 排放物	66
	關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	GRI 3-3 (c, d)、GRI 305-5	環境可持續性 — 排放物	68
	關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	GRI 3-3 (c, d)、GRI 306-4、306-5	環境可持續性 — 排放物	69

# 環境、社會及管治報告

層面	環境、社會及管治指標	說明	GRI標準及披露*	章節	頁碼
<b>A2：資源使用</b>	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	GRI 3-3 (c)	環境可持續性	70
	關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	GRI 302-1、302-3	環境可持續性 — 資源使用	71
	關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	GRI 303-5	環境可持續性 — 資源使用	71
	關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	GRI 3-3 (c, d)、GRI 302-4、302-5	環境可持續性 — 資源使用	71
	關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	GRI 3-3 (c, d)、GRI 303-1	環境可持續性 — 資源使用	73
	關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	GRI 301-1	環境可持續性 — 資源使用	70
<b>A3：環境及天然資源</b>	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	GRI 3-3 (c)	環境可持續性	74
	關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	GRI 3-3 (c, d)、GRI 303-1、GRI 304-2、GRI 306-1、306-2	環境可持續性 — 環境及天然資源	74
<b>A4：氣候變化</b>	一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	GRI 2-12 (a, b-i)、GRI 3-3 (c)	環境可持續性	75
	關鍵績效指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	GRI 201-2	環境可持續性 — 氣候變化	75

層面	環境、社會及管治指標	說明	GRI標準及披露*	章節	頁碼
<b>B. 社會</b>					
<b>僱傭及勞工常規</b>					
<b>B1：僱傭</b>	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 2-27、GRI 3-3 (c)	社會可持續性	77
	關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	GRI 2-7 (a, c)、GRI 405-1 (b)	附錄二	92
	關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	GRI 401-1 (b)	附錄二	93
<b>B2：健康與安全</b>	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 2-27、GRI 3-3 (c)、GRI 403-1	社會可持續性	82
	關鍵績效指標 B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	GRI 403-9、403-10	社會可持續性 — 健康與安全	83
	關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	不適用	社會可持續性 — 健康與安全	83
	關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	GRI 3-3 (c, d)、GRI 403-1、403-3、403-5、403-7	社會可持續性 — 健康與安全	83
<b>B3：發展及培訓</b>	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。  註： 培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	GRI 3-3 (c)、GRI 404-2 (a)	社會可持續性	84

# 環境、社會及管治報告

層面	環境、社會及管治指標	說明	GRI 標準及披露*	章節	頁碼
	關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別 (如高級管理層、中級管理層) 劃分的受訓僱員百分比。	不適用	附錄二	94
	關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	GRI 404-1	附錄二	94
<b>B4：勞工準則</b>	一般披露	有關防止童工及強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 2-27、GRI 3-3 (c)	社會可持續性	85
	關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	GRI 3-3 (c)、GRI 408-1 (c)、409-1 (b)	社會可持續性 — 勞工常規	85
	關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	GRI 3-3 (c, d)、GRI 408-1 (c)、409-1 (b)	社會可持續性 — 勞工常規	85
<b>營運慣例</b>					
<b>B5：供應鏈管理</b>	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	GRI 3-3 (c)	社會可持續性	86
	關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	GRI 2-6 (b-ii)	社會可持續性 — 供應鏈管理	86
	關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	GRI 2-6 (b-ii)、GRI 3-3 (c, d)、GRI 303-1 (c)、GRI 308-1、308-2、GRI 414-1、414-2	社會可持續性 — 供應鏈管理	86
	關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	GRI 2-6 (b-ii)、GRI 3-3 (c, d)、GRI 303-1 (c)、GRI 308-1、308-2、GRI 414-1、414-2	社會可持續性 — 供應鏈管理	86
	關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	GRI 3-3 (c, d)	社會可持續性 — 供應鏈管理	87



層面	環境、社會及管治指標	說明	GRI標準及披露*	章節	頁碼
<b>B6：產品責任</b>	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 2-27、GRI 3-3 (c)、GRI 417-2、417-3、GRI 418-1	社會可持續性	87
	關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用	—	於回顧年內本集團並沒有任何召回事件。
	關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	GRI 2-29、GRI 3-3 (c, d)、GRI 418-1	社會可持續性 — 產品責任	88
	關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	不適用	—	由於業務特性，知識產權於本集團而言不重要。
	關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用	社會可持續性 — 產品責任	88
	關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	GRI 3-3 (c)	社會可持續性 — 產品責任	88
<b>B7：反貪污</b>	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 2-27、GRI 3-3 (c)、GRI 205-3	社會可持續性	89

## 環境、社會及管治報告

層面	環境、社會及管治指標	說明	GRI標準及披露*	章節	頁碼
	關鍵績效指標 B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	GRI 205-3	社會可持續性 — 反貪污	89
	關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	GRI 2-26、GRI 3-3 (c)、GRI 205	社會可持續性 — 反貪污	89
	關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	GRI 205-2	社會可持續性 — 反貪污	89
<b>社區</b>					
<b>B8：社區投資</b>	一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	GRI 3-3 (c)	社會可持續性	90
	關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	GRI 203-1 (a)	社會可持續性 — 社區投資	90
	關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	GRI 201-1(a-ii)	社會可持續性 — 社區投資	90

\* GRI標準及披露與香港聯交所環境、社會及管治報告指引各方面之間的關聯乃依照「連結GRI標準與香港聯交所環境、社會及管治報告指引」的匯總表(2020年7月更新)及GRI通用標準2021之修訂。

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)年報(「本年報」)連同截至2022年12月31日止財政年度(「本財政年度」)的經審計合併財務報表。

## 主要業務

本集團為中華人民共和國(「中國」)的新城鎮投資及運營商。自2014年起，本集團的業務模式由土地開發優化為開展新型城鎮化及民生改善領域的投資及產品運營，以固定收益類投資作為基礎，參與多元化的民生改善領域產品運營。其主要附屬公司的主要業務載於本年報第147至152頁的財務報表附註3。

## 業務回顧

有關本公司業務、本公司面臨的主要風險及不確定因素、自本財政年度末以來已發生的影響本公司的重大事件、本公司業務的日後可能發展及使用主要財務表現指標所作分析的詳細回顧，請分別參閱本年報第8至16頁及第25至29頁的「主席報告書」、「總裁報告書」及「管理層討論及分析」各節。

### 環保政策及表現

本集團極為重視環境保護，實施環境保護措施，並鼓勵員工於工作時保持環保意識，如按需使用電力及紙張，以減少能源消耗並盡量減少不必要浪費。於本財政年度內，本公司已遵守中國相關環境法律、法規及政策。

環境政策及表現詳情載於本年報第50至100頁的「環境、社會及管治報告」。

### 遵守對本公司產生重大影響的相關法律及法規

於本財政年度，本公司並未察覺有任何未遵守對本公司產生重大影響的相關法律及法規的情況。

### 與僱員、客戶、供應商及其他的關係

本集團與其僱員、客戶及供應商建立了良好關係。本集團持續與主要內部及外部權益持份者(包括僱員、股東、投資人、銀行、業務夥伴、供應商、客戶及地方社區)透過會議、研討會及實地訪察等多個渠道進行溝通。本集團定期審閱彼等的反饋及建議以釐定及優先處理任何亟待解決的環保、社會及管治風險，並設計未來行動計劃化危為機。鑒於本集團經營所在業務環境競爭激烈，持續專業發展對僱員而言尤為重要。為確保僱員持續掌握履行彼等職責及責任所需的技能及知識，本集團向其員工提供各類培訓計劃。有關彼等薪酬待遇的資料載於本報告「薪酬政策」一段。

## 董事會報告

### 主要客戶及供應

我們以獨具特色的業務模式運作，我們的業務主要包括城鎮化投資收入及物業租賃運營收入。

於本財政年度期間，來自我們的單一最大供應商的採購額佔我們的總採購額約42%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約95%。向我們最大客戶的銷售額佔我們總銷售額約8%，而向我們五大客戶的銷售額佔我們的總銷售額約38%。

據董事所悉，概無任何董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則，分別為「香港聯交所」及「上市規則」）或任何主要股東（包括持有已發行股份數目5%以上的任何董事）於五大供應商或客戶中擁有任何權益。

### 允許的彌償條文

於本財政年度，有關董事因其職務及履行其權力、職責及責任而導致法律訴訟及其他索償的投保已作出安排，並於截至本報告日期繼續有效。

根據本公司組織章程細則（「章程細則」），如董事以誠實及良好信譽行事，並相信其行為乃為本公司最高利益著想而並無理由認為其行為違法，則該董事在法律訴訟中產生的一切費用，包括律師費、因所有判決、罰款及法律手續或調查程序所引起的一切合理相關賠償費用，應給予彌償。

### 業績及分配

本集團於本財政年度的業績載於本年報第116頁的合併損益及其他綜合收益表。

董事會（「董事會」）已議決不建議派發任何本財政年度末期股息（2021年：無）。

### 儲備

本集團及本公司於本財政年度的儲備變動詳情載於本年報第178頁的財務報表附註23。

### 可供分派儲備

根據英屬維京群島2004年商業公司法，本公司可以任何貨幣宣派末期股息，但不得以超過董事會建議金額的數額宣派股息。章程細則規定，建議宣派任何股息之前，董事會可從本公司利潤提撥其決定之款項作為儲備。該款項應按董事會酌情用於可適當應用本公司利潤的用途上，而在作出上述用途前，可按董事會酌情用於本公司事務或投資董事會可能不時認為適當之投資，因此毋須把構成儲備之任何投資與本公司任何其他投資分開或獨立處理。董事會亦可不將該款項存放於儲備，而將其認為審慎起見不分派之任何利潤結轉。



經審閱本公司於2022年12月31日的財務狀況表及本集團的合併財務狀況表、現金流量狀況及可能的經營狀況，董事認為本公司將繼續符合償付能力測試要求，本公司資產價值超過其負債，以及本公司能償還到期債務。

### 股本

本公司的股本於本財政年度的變動詳情載於本年報第177頁的財務報表附註22。

### 優先購股權

章程細則並無訂立優先購股權條文，規定本公司須按比例向本公司股東（「股東」）發售本公司的新股份（「股份」）。

### 英屬維京群島（「英屬維京群島」）稅項

本公司是一間英屬維京群島的商業公司，獲豁免毋須遵守英屬維京群島所得稅條例的一切條文（包括有關公司應付非英屬維京群島居民的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項）。非英屬維京群島居民在公司任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免毋須遵守英屬維京群島所得稅條例的一切條文。

非英屬維京群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅或遺產取得稅或饋贈稅，惟就應付個別歐盟居民或以其為受益人之利息除外。

### 捐款

於本財政年度內，本集團並未作出任何捐款（2021年：無）。

### 銀行借款

於本財政年度內，本集團的銀行借款變動詳情載於本年報第179頁的財務報表附註24。

### 固定資產

本集團於本財政年度內關於物業、廠房及設備的變動詳情載於本年報第171頁的財務報表附註16。

### 本集團財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於本年報第24頁。

## 董事會報告

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本財政年度內，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上市證券。

### 公眾持股量

按照本公司公開可得的資料及就董事所知，本公司於本財政年度內及於本年報日期根據上市規則規定維持足夠的公眾持股量。

### 股權相關協議

本集團於本財政年度內並無訂立或於財政年度末並不存在任何股權相關協議。

## 董事

於本財政年度內及直至本報告日期在職的董事為：

#### 執行董事（「執行董事」）

劉賀強（行政總裁）（於2022年12月23日辭任）

胡志偉（總裁）（於2023年3月31日獲委任）

楊美玉（首席執行官）（於2023年3月31日獲委任）

施冰

劉方慶（於2022年12月23日獲委任）

#### 非執行董事（「非執行董事」）

劉玉海（主席）

李耀民（副主席）

王建剛（於2023年3月31日辭任）

王紅旭

馮曉亮（於2023年3月31日獲委任）

#### 獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

陳頌國

江紹智

張浩

盧偉雄

根據章程細則第86(1)條及第86(2)條，劉玉海先生、陳頌國先生、江紹智先生及張浩先生將於本公司應屆股東週年大會（「2023年股東週年大會」）上輪值退任，並於2023年股東週年大會上合資格重選連任。

根據章程細則第85(7)條，劉方慶先生、馮曉亮先生將於2023年股東週年大會上退任並合資格重選連任。

董事會提名委員會評估劉玉海先生、陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生、劉方慶先生及馮曉亮先生的貢獻及表現後，建議重選彼等。所有上述退任董事均符合資格並願意膺選連任。

於應屆2023年股東週年大會上候選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

### 董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第17至23頁。

### 管理合約

於本財政年度末及於本財政年度任何時間，除僱傭合約及董事的服務合約外，概無訂立或存續有關本公司業務全部或任何重大的管理及行政的合約。

### 董事於競爭業務的權益

根據上市規則，自本財政年度起至本報告日期止期間，概無董事被視為於對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

### 董事、主要行政人員及控股股東於重大合約的權益

除下文及本報告「關連交易」及「持續關連交易」兩節所披露者外，於本財政年度末或於本財政年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司或與董事有關聯的實體的董事、主要行政人員或控股股東(定義見上市規則)概無訂立與本集團業務有關而本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司於其中直接或間接擁有重大權益的任何交易、安排或重大合約(不論有否向本集團提供服務)。

## 董事會報告

### 薪酬政策

本集團根據其僱員(包括董事)之表現、經驗及市場當時之薪酬水平釐定彼等之薪酬。其他僱員福利包括保險、醫療保障及有選擇的津貼培訓。董事之酬金乃經考慮彼等之專業知識及工作要求後釐定。

#### 退休金計劃

於香港，我們根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例為所有香港僱員參與界定供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。我們作為僱主的供款於我們向計劃供款時全數歸屬僱員。我們按相關月薪的5%向該計劃供款，而僱員則按1,500港元或其月薪的5%(以較低者為準)，作為僱員強制性向該計劃供款。

於中國，我們參與相關地方政府部門組織的相關社會保險供款計劃。根據中國有關法律，本集團在中國經營業務的成員公司須為其有關僱員每月支付社會保險費，包括養老保險費、醫療保險費、失業保險費、工傷保險費及生育保險費(如適用)。有關中國法規亦規定我們須向主管住房公積金管理中心登記並為僱員作出有關住房公積金供款。

本財政年度的僱主退休金成本詳情載於本年報第181頁至184頁的財務報表附註29。

### 企業管治

本財政年度的企業管治報告書載於本年報第30至49頁。

### 關聯方交易

本集團於財務報表附註31所載的關聯方交易並不構成一次性關連交易或持續關連交易，毋須遵守上市規則第14A章的披露規定。

### 關連交易及持續關連交易

於本財政年度內，本集團與其關連人士(定義見上市規則)概無進行須遵守上市規則申報、公告及獨立股東批准規定的關連交易及持續關連交易。



## 董事購買股份及債權證的權利

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無於本財政年度末或於本財政年度內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉買入本公司或任何其他法人的股份或債權證而獲取利益。

## 董事及主要行政人員於證券的權益

於2022年12月31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2022年12月31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。

## 董事會報告

### 主要股東及其他人士於證券的權益

於2022年12月31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(香港)控股有限公司 (「錫通國際」) <sup>(1)</sup>	實益擁有人	2,917,000,000	—	—	2,917,000,000	29.99%
無錫市交通產業集團有限公司 (「無錫交通集團」) <sup>(1)</sup>	受控法團權益	—	2,917,000,000	—	2,917,000,000	29.99%
國開國際控股有限公司(「國開國際」) <sup>(2)</sup>	實益擁有人	2,430,921,071	—	—	2,430,921,071	24.99%
國開金融有限責任公司(「國開金融」) <sup>(2)</sup>	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」) <sup>(2)</sup>	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%
上置投資控股有限公司(「上置控股」)	實益擁有人	1,468,356,862	—	—	1,468,356,862	15.10%
施建(「施先生」) <sup>(3)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	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」) <sup>(3)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」) <sup>(4)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	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為錫通國際持有之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為國開國際持有之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，故被視為為上置控股持有的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，而嘉勝則為嘉斡的全資附屬公司。嘉斡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、嘉斡、中民嘉業及中國民生均被視為為於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2022年12月31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。

## 董事及五位最高薪酬人士薪酬

本年度董事及五位最高薪酬人士薪酬詳情分別載於財務報表附註29。

## 董事資料的變更

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

- 有關決議案於2022年12月23日舉行的董事會會議獲表決並通過後劉賀強先生辭任執行董事且不再擔任行政總裁（「行政總裁」）。
- 有關決議案於2022年12月23日舉行的董事會會議獲表決並通過後胡志偉先生已獲委任以履行行政總裁職責，直至董事會聘任新任行政總裁。
- 有關決議案於2022年12月23日舉行的董事會會議獲表決並通過後劉方慶先生獲委任為執行董事。
- 有關決議案於2023年3月31日舉行的董事會會議獲表決並通過後胡志偉先生獲委任為總裁，於同日楊美玉女士獲委任為首席執行官後，胡先生至此不再履行行政總裁職責。
- 有關決議案於2023年3月31日舉行的董事會會議獲表決並通過後楊美玉女士獲委任為首席執行官。
- 有關決議案於2023年3月31日舉行的董事會會議獲表決並通過後王建剛先生辭任非執行董事。
- 有關決議案於2023年3月31日舉行的董事會會議獲表決並通過後馮曉亮先生獲委任為非執行董事。

## 董事會報告

### 審計委員會

董事會審計委員會(「審計委員會」)由以下成員組成：

陳頌國先生	(首席獨立非執行董事及審計委員會主席)
張浩先生	(獨立非執行董事)
盧偉雄先生	(獨立非執行董事)

審計委員會已向董事會推薦提名安永會計師事務所(「安永」)於本公司應屆2023年股東週年大會續聘為本公司獨立核數師(「獨立核數師」)。

審計委員會所履行的職能(包括審閱本集團於本財政年度的經審計合併財務報表)詳情載於企業管治報告書。

### 獨立核數師

本公司過去三年並無更換獨立核數師。

本集團於本財政年度的合併財務報表已由安永審計。安永將於應屆2023年股東週年大會上退任，並合資格及願意膺選連任。續聘安永為獨立核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於2023年股東週年大會上提呈。

### 代表董事會

劉玉海  
非執行董事兼主席

胡志偉  
執行董事兼總裁

2023年3月31日





致中國新城鎮發展有限公司股東  
(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)合併財務報表(載於第116至204頁)，包括於2022年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，合併財務報表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」)真實而公允地反映了貴集團於2022年12月31日的合併財務狀況及其於截至該日止年度的合併財務績效及合併現金流量，並已遵照香港公司條例披露規定妥為編製。

## 意見基準

我們根據國際審計與鑒證準則委員會頒佈的國際審計準則(「國際審計準則」)進行審計。我們於該等準則項下的責任進一步描述於我們報告中的核數師就合併財務報表的審計須承擔的責任一節。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，且我們已根據守則履行其他道德責任。我們認為，我們已獲取的審計證據乃屬充分及適當，可為我們的意見提供基準。

## 關鍵審計事項

根據我們的專業判斷，關鍵審計事項為我們審計本期合併財務報表中最重要的事項。此等事項是在我們在審計合併財務報表整體上和作出意見時進行處理的，而不會就此等事項單獨發表意見。就以下各項事項而言，在該情況下提供了我們如何審計解決有關事項的說明。

我們已履行我們報告中的核數師就合併財務報表的審計須承擔的責任一節中所描述的責任，包括與該等事項有關的責任。因此，我們的審計包括履行旨在應對我們對合併財務報表重大錯報風險的評估的程序。我們的審計程序結果(包括為解決以下事項而執行的程序)為我們有關隨附的合併財務報表的審計意見提供基準。

# 獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

以攤餘成本計量的債務工具之撥備

國際財務報告準則第9號規定，金融資產減值的計量須根據預期信用損失(「預期信用損失」)模型。為根據國際財務報告準則第9號評估以攤餘成本計量的債務工具減值，管理層需在評估信用風險自初始確認以來是否存在顯著增加、估計參數(包括未來現金流量估計)及計量預期信用損失以及確定前瞻性調整的假設等方面作出重大判斷及估計。

於2022年12月31日，貴集團以攤餘成本計量的債務工具之賬面總值為人民幣20.59億元。以攤餘成本計量的債務工具之撥備為人民幣3.97億元。由於金融資產減值評估涉及重大判斷及估計，且鑒於金額巨大，故以攤餘成本計量的債務工具之撥備被視為一項關鍵審計事項。

相關披露資料載於合併財務報表附註2.3、2.4、13及34。

### 我們的審計如何解決關鍵審計事項

我們了解管理層評估預期信用損失的程序。

我們對以攤餘成本計量的債務工具進行信用審查，以評估管理層對債務工具信用評級所作評估的恰當性。

我們評估總體減值評估所用的模型及主要參數，包括信用風險顯著增加、違約概率、違約損失率、風險敞口及前瞻性調整。

我們評估單項減值評估所用模型及相關假設，包括管理層估計未來現金流量的金額、時間以及發生概率。

我們評估合併財務報表內有關按攤餘成本計量的債務工具的預期信用損失披露資料的恰當性。

致中國新城鎮發展有限公司股東  
(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

## 關鍵審計事項 (續)

### 關鍵審計事項 投資物業估值

貴集團的投資物業(位於中國內地)為一幢容納辦公室、零售空間及停車場的樓宇。投資物業根據收益法按於2022年12月31日的公允價值計量，須作出重大判斷及假設(主要基於估值日期的市況，包括折現率、市場租金、空置率以及現金流量預測)。

於2022年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣14.86億元，而自本年度溢利確認的公允價值收益為人民幣1,231.9萬元。

由於釐定公允價值須作出重大判斷及估計，且鑒於金額巨大，故投資物業估值被視為關鍵審計事項。

相關披露資料載於合併財務報表附註2.3、2.4、15及36。

### 我們的審計如何解決關鍵審計事項

我們了解管理層評估投資物業估值的程序。

我們評估 貴集團所委聘外部估值師的獨立性、客觀性及專業知識。

我們就估值方法、市場租金價格、空置率及貼現率評估外部估值師於評估投資物業價值時所用的模型及主要參數。

我們亦評估合併財務報表中相關披露資料的恰當性。

## 年報中載有的其他信息

貴公司董事對其他信息負責。其他信息包括年報中除合併財務報表及我們核數師的有關報告以外載有的信息。

我們有關合併財務報表的意見不包括其他信息，且我們並無就其表述任何形式的保證性結論。

就我們對合併財務報表的審計而言，我們的責任為閱覽其他信息，並於閱覽其他信息時考慮其他信息是否與合併財務報表或與我們於審計時獲得的信息存在重大不一致或在其他方面看似存在重大錯誤陳述。倘基於我們已進行的工作，我們的結論為其他資料存在重大錯誤陳述，則我們需要報告該事實。就此而言，我們並無事項需要報告。

# 獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

## 董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事的責任是按照國際財務報告準則以及香港公司條例的披露規定真實及公允地編製該等合併財務報表，並落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報。

於編製合併財務報表時，除非 貴公司董事擬對 貴集團進行清算或停止經營或除如此行事以外並無現實的選擇， 貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力、披露(倘適用)與持續經營相關的事項及採用持續經營會計基準。

審計委員會協助 貴公司董事履行其監督 貴集團財務報告流程的責任。

## 核數師就合併財務報表的審計須承擔的責任

我們的目標為就合併財務報表發表整體而言是否並無重大錯誤陳述(無論是由於欺詐或錯誤)獲得合理保證以及發佈包括我們的意見的核數師報告。我們的報告僅為整體股東編製，除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

合理的保證乃屬高層次的保證，但並非保證根據國際審計準則進行的審計於存在重大錯誤陳述時始終將發現重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可能由欺詐或錯誤產生且倘個別或作為整體視為重大，可能合理預期將對使用者基於該等合併財務報表所作出的經濟決策造成影響。

作為根據國際審計準則進行的審計的一部分，我們於審計的整個過程中運用專業的判斷及持有專業的懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估合併財務報表存在重大錯誤陳述(無論是由於欺詐或錯誤)的風險，設計及執行應對該等風險的審計程序，獲得充分及適當的審計證據以便為我們的意見提供基準。未發現欺詐導致的重大錯誤陳述的風險高於錯誤導致的重大錯誤陳述，因為欺詐可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、失實陳述或凌駕於內部控制。
- 獲得對與審計相關的內部控制的理解，以設計恰當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。



致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

### 核數師就合併財務報表的審計須承擔的責任(續)

- 就董事採用持續經營會計基準的適當性得出結論，並基於已獲得的審計證據，以及是否存在與事件或狀況相關的重大不確定性可能引發對 貴集團繼續持續經營能力的疑問得出結論。倘我們的結論為存在重大不確定性，則我們於核數師報告中須注意合併財務報表中的相關披露，或倘有關披露不充分，則須修改我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期已獲得的審計證據。然而，日後的事件或狀況可能導致 貴集團停止持續經營。
- 評估合併財務報表的整體列報、架構及內容(包括披露)，以及合併財務報表是否以實現公允列報的方式陳述相關交易及事件。
- 獲得與 貴集團內部的實體或業務活動的財務資料有關的足夠而適當的審計證據，以表述對合併財務報表的意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們仍對我們的審計意見負全責。

我們與審計委員會就(其中包括)審計的計劃範圍及時間以及重大審計發現(包括我們於審計中發現的內部控制的任何重大缺陷)進行溝通。

我們亦向審計委員會提供聲明，即我們已遵守與獨立性有關的相關道德規定及就可能對我們的獨立性造成影響的所有關係及其他事項以及(倘適用)消除威脅而採取的措施或採用的保障與彼等溝通。

透過與審計委員會溝通的事項，我們確定該等事項於本期間合併財務報表的審計中乃屬最重要，因此乃屬關鍵審計事項。除非法律或法規禁止有關事項的公開披露或倘在極為罕見的情況下我們確定某事項不應於我們的報告中傳達(因為如此行事的不利後果按合理預期將超過有關傳達的公共利益)，我們會在核數師報告中描述該等事項。

與本獨立核數師報告產生的審計有關的項目合作夥伴為張秉賢。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2023年3月31日

# 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
<b>營業收入</b>		<b>405,668</b>	367,776
收入	5	<b>305,029</b>	273,038
其他收入	6	<b>100,639</b>	94,738
<b>營業費用</b>		<b>(339,888)</b>	(218,562)
銷售成本	7	<b>(43,267)</b>	(63,399)
銷售及管理費用	7	<b>(116,673)</b>	(115,755)
財務成本	8	<b>(44,615)</b>	(50,961)
其他開支	9	<b>(110,219)</b>	(24,425)
金融資產(減值虧損)/減值撥回		<b>(25,114)</b>	35,978
<b>經營溢利</b>		<b>65,780</b>	149,214
分佔合營公司及聯營公司的虧損	4	<b>(9,292)</b>	(7,764)
<b>除稅前溢利</b>		<b>56,488</b>	141,450
所得稅	10	<b>(49,034)</b>	(10,500)
<b>年內溢利</b>		<b>7,454</b>	130,950
<b>其他綜合收益/(虧損)</b>			
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)		<b>14,950</b>	(3,823)
<b>年內其他綜合收益/(虧損)，扣除稅項</b>		<b>14,950</b>	(3,823)
<b>年內綜合收益總額，扣除稅項</b>		<b>22,404</b>	127,127
以下人士應佔溢利：			
母公司權益持有人		<b>2,702</b>	108,583
非控股權益		<b>4,752</b>	22,367
		<b>7,454</b>	130,950
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司權益持有人		<b>17,652</b>	104,760
非控股權益		<b>4,752</b>	22,367
		<b>22,404</b>	127,127
母公司普通股權持有人應佔每股溢利(每股人民幣元)：			
基本及攤薄，年內溢利	12	<b>0.0003</b>	0.0112

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

# 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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於合營公司的投資	4(a)	<b>238,810</b>	197,732
於聯營公司的投資	4(b)	<b>169,413</b>	148,145
以攤餘成本計量的債務工具	13	<b>715,172</b>	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	<b>162,438</b>	91,565
投資物業	15	<b>1,485,700</b>	1,475,487
物業、廠房及設備	16	<b>9,175</b>	10,259
遞延稅項資產	10	<b>712</b>	11,410
使用權資產	17(a)	<b>11,681</b>	17,985
其他資產		<b>1,981</b>	4,455
<b>非流動資產總額</b>		<b>2,795,082</b>	3,328,833
<b>流動資產</b>			
待售土地開發	18	<b>779,714</b>	887,401
預付款項		<b>1,719</b>	1,581
其他應收款項	19	<b>604,870</b>	615,938
應收賬款	20	<b>45,526</b>	58,371
以攤餘成本計量的債務工具	13	<b>947,053</b>	224,495
其他資產		<b>9,693</b>	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	<b>895,643</b>	1,160,866
現金及銀行結餘	21	<b>504,252</b>	386,003
<b>流動資產總額</b>		<b>3,788,470</b>	3,349,203
<b>資產總額</b>		<b>6,583,552</b>	6,678,036
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
以下人士應佔：			
母公司權益持有人：			
股本	22	<b>4,070,201</b>	4,070,201
累計虧損		<b>(618,634)</b>	(621,336)
外幣報表折算儲備		<b>7,286</b>	(7,664)
其他儲備	23	<b>607,839</b>	607,839
<b>非控股權益</b>		<b>470,231</b>	465,479
<b>權益總額</b>		<b>4,536,923</b>	4,514,519

# 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
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸	24	<b>604,380</b>	686,380
其他負債		<b>6,207</b>	6,361
租賃負債	17(b)	<b>3,457</b>	—
遞延稅項負債	10	<b>127,529</b>	104,134
<b>非流動負債總額</b>		<b>741,573</b>	796,875
<b>流動負債</b>			
計息銀行借貸	24	<b>379,225</b>	311,529
應付賬款	25	<b>108,525</b>	117,171
其他應付款項及應計款項	26	<b>358,372</b>	448,323
預收款項	27	<b>19,848</b>	11,223
當期所得稅負債		<b>40,072</b>	70,352
租賃負債	17(b)	<b>2,699</b>	12,138
合同負債	28	<b>396,315</b>	395,906
<b>流動負債總額</b>		<b>1,305,056</b>	1,366,642
<b>負債總額</b>		<b>2,046,629</b>	2,163,517
<b>權益及負債總額</b>		<b>6,583,552</b>	6,678,036
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,483,414</b>	1,982,561
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,278,496</b>	5,311,394

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

劉玉海  
主席

胡志偉  
總裁



# 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				總計	非控股權益	權益總額
	股本	其他儲備	外幣報表 折算儲備	累計虧損			
於2021年1月1日	4,070,201	607,839	(3,841)	(729,919)	3,944,280	443,112	4,387,392
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	—	—	(3,823)	108,583	104,760	22,367	127,127
於2021年12月31日	4,070,201	607,839	(7,664)	(621,336)	4,049,040	465,479	4,514,519
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	—	—	14,950	2,702	17,652	4,752	22,404
<b>於2022年12月31日</b>	<b>4,070,201</b>	<b>607,839</b>	<b>7,286</b>	<b>(618,634)</b>	<b>4,066,692</b>	<b>470,231</b>	<b>4,536,923</b>

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

# 合併現金流量表

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

# 合併現金流量表

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
<b>投資活動現金流量</b>			
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)	—
<b>投資活動現金流入／(流出)淨額</b>		<b>226,921</b>	(106,161)
<b>融資活動現金流量</b>			
銀行借貸所得款項	37	45,621	245,510
償還銀行借貸	37	(70,000)	(971,429)
償還租賃負債	17(b)	(12,853)	(13,204)
已付股息		—	(14)
已付利息	37	(38,384)	(46,576)
<b>融資活動現金流出淨額</b>		<b>(75,616)</b>	(785,713)
現金及現金等價物增加／(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
<b>年終的現金及現金等價物</b>	21	<b>504,252</b>	386,003

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

# 財務報表附註

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)

## 1. 公司及集團資料

中國新城鎮發展有限公司(「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。

本公司連同其附屬公司(「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，通過固定城鎮化項目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。交割後，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」)。剝離資產已於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(「股份轉讓協議」)，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(「轉讓股份」)，佔本公司已發行股份的約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(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。

### 附屬公司

附屬公司的主要業務於下文附註3披露。

## 2.1 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」)呈列，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。



## 財務報表附註

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)

### 2.1 編製準則 (續)

#### (a) 合併基準 (續)

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。

### 2.2 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 — 合約履行成本 — 國際會計準則第37號修訂本

國際會計準則第37號(修訂本)澄清，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與監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。本集團對於2022年1月1日尚未履行所有責任的合約提前應用了該等修訂本，並無識別出任何虧損合約。因此，該等修訂對本集團的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月頒佈的對財務報告概念框架的提述替換先前對財務報表編製及呈列框架的提述，但無大幅度改變其規定。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號就實體提述概念框架釐定資產或負債的構成要素的確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於單獨產生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，應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。本集團已就於2022年1月1日或之後發生的業務合併提前採納該等修訂本。由於本年發生的業務合併並無產生該等修訂本範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

## 2.2 會計政策及披露的變動(續)

### 經修訂準則(續)

#### 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號的修訂

國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除在使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時出售任何項目產生的所得款項。相反，實體將於損益確認出售任何有關項目的所得款項及該等項目的成本。本集團已就於2021年1月1日或之後可用的物業、廠房及設備項目追溯性採納該等修訂本。由於令物業、廠房及設備可用之前概無所生產項目出售，因此該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

#### 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號之修訂 — 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年的年度改進載列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號的修訂本。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日起提前應用該等修訂本。由於本集團的金融負債於年內並無修訂或交換，因此，該修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

## 2.3 重大會計判斷、估計及假設

編製合併財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響報告期末的收入、開支、資產及負債的申報金額以及或有負債的披露。然而，該等假設及估計的不確定因素可導致可能需要對於未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的後果。

### 判斷

於應用本集團會計政策的過程中，管理層已作出下列對財務報表內確認的金額最具重大影響的判斷(涉及估計的判斷除外)：

#### (i) 物業租賃分類 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排的條款及條件的評估，如租期不構成商業物業的經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，本集團已確定其保留該等物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

## 財務報表附註

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)

### 2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

#### 判斷 (續)

##### (ii) 土地開發服務

本集團於識別履約責任及為每項履約分配交易價格時應用了重大判斷。於履約不明顯時，本集團結合此等建築及服務與其他許諾建築或服務，直至其識別為一項明顯履約。合約價格根據經參考建築工程各部分的相對估計建築成本釐定的相對公允價值進行分配。

源自土地開發服務的收入乃根據已完成具體建築工程或服務的部分於一段時間內確認。本集團在釐定已完成的履約責任的部分作出重大判斷。

##### (iii) 合約現金流量特點

初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點。本集團需就合約現金流量是否僅為未償還本金金額的本金及利息款項作出重大判斷。

#### 估計及假設

於報告期末會導致對下一財政年度內的資產及負債的賬面值有重大調整的特別風險而有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源披露如下：

##### (i) 待售土地開發的賬面值

待售土地開發乃按成本及可變現淨值中較低一項列值。

根據本集團的近期經驗及有關土地開發的性質，本集團估計分配至各地塊的成本以及其可收回金額，即土地開發服務收入、地方政府賠償或其他形式所得款項。

倘成本高於本集團預計將從政府部門收取的代價金額、賠償或所得款項，減去直接與完成及提供該等服務(如有)有關的成本，則確認減值。評估減值要求使用判斷及估計。倘預期與原來估計有所不同，將會對有關估計有所變動的期間內的待售土地開發的賬面值及減值作出相應調整。於2022年，待售土地開發計提可變現淨值減值人民幣1.09億元(附註18)。

##### (ii) 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃按可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，以將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利為限。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。當本集團相關公司日後的實際或預期稅務狀況與原來估計有所不同時，該等差額將會影響該估計有所變動期間內的遞延稅項資產以及所得稅開支的確認。

## 2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

### 估計及假設 (續)

#### (iii) 預期信用損失撥備

本集團使用違約概率(「違約概率」)、違約損失率(「違約損失率」)及違約敞口(「違約敞口」)模型估計按攤餘成本計量的債務工具的預期信用損失(「預期信用損失」)。本集團計量預期信用損失所用的參數包括違約概率、違約損失率及違約敞口，各自涉及多項判斷及假設。本集團根據內部評級結果及連接釐定違約概率的外部評級違約概率作出調整。於估計違約損失率時，本集團使用巴塞爾協議的違約設置，原因是按攤餘成本計量的債務工具風險與次級債券相似。本集團亦應用專家判斷預測宏觀經濟指標、分析違約概率等模型參數的關聯以及對參數作出前瞻性調整。

本集團使用歷史信貸虧損經驗估計應收賬款及其他應收款項的預期信用損失。撥備率乃基於具有類似損失模式的各對手方分部組合。其初始基於本集團的歷史觀察違約率及經具有前瞻性資料的調整。於各報告日期會對歷史觀察違約率進行更新並分析前瞻性估計的變動。

評估違約概率、違約損失率、歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信用損失之間的關聯乃一項重大估計。預期信用損失金額對情況及預測經濟狀況變化具有敏感度。本集團的歷史信用損失經驗及對經濟狀況的預測亦未必代表客戶未來的實際違約。

本集團於計量按攤餘成本計量的減值債務工具之信用虧損、應收賬款及其他應收款項時對未來現金流量作出重大估計。影響該評估的因素包括(其中包括)與特定交易對手方有關的財務資料及行業發展趨勢與個人交易對手方未來經營表現之間的相關度。

#### (iv) 金融工具的公允價值計量

倘記錄於財務狀況表的金融工具的公允價值記錄不可基於活躍市場的報價進行計量，則其公允價值會採用估值技術進行計量。在可能的情況下，該等模型的輸入數據乃來自可觀察的市場，但在不可行的情況下，設定公允價值時需要一定程度的判斷。判斷包括輸入數據的考慮因素，比如流動性風險、信貸風險及波動性。與該等因素有關的假設的變動可能會影響金融工具的報告公允價值。

#### (v) 投資物業的公允價值計量

本集團投資物業的公允價值乃於各報告期末由獨立專業合資格估值師使用收入法(基於將來自現有租戶的租金收入淨額資本化，並對物業權益的復歸收入潛力作出適當撥備)進行評估。於作出估計時，本集團考慮最近訂立的租賃合約的當前租金資料及於各報告期末評估現行市況有關的其他資料。



## 財務報表附註

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)

### 2.4 主要會計政策概要

#### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團於其擁有一般不少於20%股本投票權的長期權益，並可對其實施重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資公司財務及經營決策的權力，但並非對該等政策施加控制或共同控制。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於其聯營公司及合營公司的投資乃以權益法入賬。

根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步以成本確認。投資的賬面值已作調整以確認收購日期起本集團應佔聯營公司或合營公司的資產淨值的變動減任何減值虧損。有關聯營公司或合營公司的商譽(如有)乃計入投資的賬面值內，且不予以攤銷及就減值作個別測試。

溢利或虧損反映本集團應佔聯營公司或合營公司的經營業績。該等被投資公司的其他綜合收益(「其他綜合收益」)的任何變動呈列為本集團的其他綜合收益的一部分。此外，當於聯營公司或合營公司的股權直接確認變動時，本集團於權益變動表內確認其應佔的任何變動(如適用)。來自本集團與聯營公司或合營公司的交易的未變現收益及虧損乃以於聯營公司或合營公司的權益為限予以對銷。

本集團應佔聯營公司或合營公司溢利或虧損總額乃於合併損益及其他綜合收益表(經營溢利除外)上顯示，指於聯營公司或合營公司的附屬公司的除稅後溢利或虧損及非控股權益。

聯營公司或合營公司的財務報表乃就投資者的相同報告期間編製。如有需要，將會作出調整以使有關會計政策與本集團的會計政策一致。

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營公司的投資確認減值虧損。本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司或合營公司的投資已經減值。倘出現有關證據，本集團會計算減值金額，即聯營公司或合營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於損益及其他綜合收益表「分佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」內確認虧損。

於失去對合營公司的共同控制權或失去對聯營公司的重大影響力的情況下，本集團按其公允價值計量及確認其任何剩餘投資。合營公司或聯營公司於失去共同控制權或失去重大影響力時的賬面值與剩餘投資的公允價值及出售所得款項之間的任何差額乃於損益賬內確認。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 流動與非流動分類

本集團於財務狀況表內按流動／非流動分類呈列資產及負債。資產在符合以下各項時分類為流動：

- 預期於正常營運週期變現或擬出售或消耗
- 持作的主要目的是交易
- 預期於報告期後十二個月內變現，或
- 為現金或現金等價物，除非於報告期後最少十二個月限制兌換或用於償還負債

所有其他資產分類為非流動。

負債在符合以下各項時分類為流動：

- 預期於正常營運週期結清
- 持作的主要目的是交易
- 預期於報告期後十二個月內結清，或
- 本集團並無無條件權利延遲清償負債至報告期後至少十二個月

倘負債之條款(由交易對手方選擇)可致使透過發行股本工具方式清償，其分類並不受影響。

本集團將所有其他負債分類為非流動。

遞延稅項資產及負債分類為非流動資產及負債。

### 公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量投資物業及若干金融工具，如以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，以及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。此外，投資物業及金融工具的公允價值於附註36披露。

公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中剝離資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量乃基於假設剝離資產或轉移負債的交易於以下者進行：

- 於資產或負債的主要市場；或
- 於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場

主要或最有利市場須為本集團能夠進入的市場。

資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

## 財務報表附註

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)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 公允價值計量(續)

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

- 第一層 — 相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)
- 第二層 — 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得
- 第三層 — 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

就於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

就公允價值披露而言，本集團按資產或負債的性質、特點及風險以及上述的公允價值等級釐定資產及負債的類別。

#### 金融資產

##### 初始確認及計量

金融資產於首次確認時分類為其後按攤餘成本、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益及以公允價值計量且其變動計入當期損益計量。

初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收賬款外，本集團初步按公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入當期損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收賬款依照國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。請參閱「自客戶合約產生的收入」的會計政策。

為使金融資產按攤餘成本或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「SPPI」)的現金流量。該評估參考SPPI測試，並按單個工具層面進行。現金流量不符合SPPI標準的金融資產以公允價值計量且其變動計入當期損益分類及計量，而不論其業務模式如何。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產(續)

#### 初始確認及計量(續)

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤餘成本分類及計量的金融資產，乃於目標為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有，而以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益分類及計量的金融資產，乃於目標為持有金融資產以同時收取合約現金流量及出售之業務模式中持有。

購買或銷售須按照市場規定或慣例(常規交易方式)確定的時限內進行資產交付的金融資產乃於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

#### 隨後計量

就隨後計量而言，金融資產被劃分為四類：

- 按攤餘成本列賬的金融資產(債務工具)
  - 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(債務工具)(可重新分類至累計收益及虧損)
  - 指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(權益工具)(終止確認後不可重新分類至累計收益及虧損)
  - 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產
- (a) *按攤餘成本列賬的金融資產(債務工具)*  
按攤餘成本列賬的金融資產其後使用實際利率法(「實際利率法」)計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。
- (b) *以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(債務工具)*  
就以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於合併損益及其他綜合收益表中確認，並按與按攤餘成本列賬的金融資產相同的方式計量。其餘公允價值變動於其他綜合收益中確認。終止確認時，於其他綜合收益中確認的累計公允價值變動將重新計入損益。
- (c) *指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(權益工具)*  
於初步確認時，本集團可選擇於權益投資符合國際會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作交易時，將其權益投資不可撤回地分類為指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具。分類乃按個別工具基準釐定。

## 財務報表附註

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)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產(續)

##### 隨後計量(續)

##### (c) 指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(權益工具)(續)

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益。當支付權已確立，股息於損益及其他綜合收益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此情況下，該等收益於其他綜合收益入賬。指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具無須進行減值評估。

##### (d) 按公允價值計量且其變動計入当期損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入当期損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益進行分類的衍生工具及權益投資。上市權益投資所產生的股息亦在支付權已確立時，於損益及其他綜合收益表中確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非以公允價值計量且其變動計入当期損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公允價值計量，且公允價值變動於損益確認。僅在更改合約條款導致該合約原本要求的現金流量出現大幅變動或以公允價值計量且其變動計入当期損益類別的金融資產重新分類時，方會進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融資產。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要會於以下情況終止確認(如從本集團的合併財務狀況表刪除)：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將其全數支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 終止確認金融資產(續)

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，本集團以本集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任為基準計量。

以經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面值與本集團可能被要求償還的代價的最高金額之間的較低者計量。

### 金融資產減值

本集團確認對並非以公允價值計量且其變動計入當期損益的所有債務工具預期信用損失的撥備。預期信用損失乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信用損失分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信用損失提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信用損失(12個月預期信用損失)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用損失均須計提虧損撥備(整個存續期內預期信用損失)。

本集團於各報告日期評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。在進行評估時，本集團會對比金融工具於報告日期發生違約的風險及金融工具於初始確認日期發生違約的風險，並考慮無須過多成本或精力即可獲得的合理及證明資料，包括過往及前瞻性資料。

當合約付款逾期90天時，本集團將考慮金融資產違約。然而，在某些情況下，當內部或外部信息表明本集團不太可能在考慮到本集團所持有的任何信貸增強之前全額收到未付合同款項時，本集團也可將一項金融資產視為違約。金融資產在無合理預期收回合約現金流的情況下撇銷。

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務投資及按攤餘成本列賬的金融資產，均須採用一般方法下的減值，並按計量預期信用損失的下列階段分類，惟應收賬款及合約資產除外，彼等適用於下文所述的簡化方法。

## 財務報表附註

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)

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 一般方法 (續)

第一階段 — 信貸風險自初次確認以來沒有顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相當於12個月預期信用損失的金額計算

第二階段 — 自初次確認以來信用風險已顯著增加但並非發生信貸減值的金融資產的金融工具，其虧損撥備按整個存續期內預期信用損失的金額計算

第三階段 — 在報告日期已發生信貸減值的金融資產(但並非購入或原生的信貸減值的金融資產)，其虧損撥備按整個存續期內預期信用損失的金額計算

##### 簡化方法

對於不含有重大融資成分的應收賬款而言，或當本集團採用不調整重大融資成分的影響的可行權宜方法時，本集團採用簡化方法計算預期信用損失。按照簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險變化，而是於各報告日期基於整個存續期內預期信用損失確認虧損撥備。其基於過往信用損失經驗，並就債務人及經濟環境的相關前瞻性因素作出調整。

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

金融負債乃於初始確認時分類為以攤餘成本計量的金融負債及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。最初，所有金融負債均按公允價值確認，倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、銀行借款及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

##### 隨後計量

金融負債的計量取決於其分類，如下文所述：

##### (a) 按攤餘成本列賬的金融負債

按攤餘成本列賬的金融負債包括應付賬款及其他應付款項及計息銀行借款，其後以實際利率法按攤餘成本計量，惟在折現的影響不重大時，則按成本列賬。

攤餘成本於考慮任何收購折讓或溢價以及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益及其他綜合收益表財務成本內。

當負債被終止確認時，收益及虧損乃透過攤銷過程在損益賬內確認。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融負債 (續)

#### 隨後計量 (續)

##### (b) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括持作交易的金融負債及於初始確認時指定以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

金融負債如以短期購回為目的而產生，則分類為持作交易。此類負債包括本集團所訂立但未指定為對沖關係(定義見國際財務報告準則第9號)中的對沖工具之衍生金融工具。獨立的嵌入式衍生工具亦被分類為持作交易，惟被指定為有效對沖工具除外。持作交易用途的負債，其收益或虧損於損益賬內確認。於損益賬內確認為公允價值損益淨額不包括該等金融負債應計的任何利息。

初始確認時按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債乃於初始確認日期且只有滿足國際財務報告準則第9號方獲指定。指定按公允價值計量且其變動計入當期損益的負債的收益或虧損於損益賬內確認，惟因本集團自身的信貸風險產生的收益或虧損除外，該等收益或虧損在其他綜合收益中列報，且其後不能重分類至損益。於損益賬內確認的公允價值損益淨額不包括該等金融負債應計的任何利息。

#### 終止確認金融負債

金融負債乃於負債項下的責任解除或取消或屆滿時終止確認。當現有金融負債由同一貸款方以大部分條款不同的另一金融負債所取代，或現有負債的條款經大幅修改，有關替換或修訂會被視為終止確認原負債及確認新負債，而各自的賬面值的差額乃於損益賬內確認。

#### 物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程(「在建工程」)外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其採購價及使資產進入作擬定用途的其工作狀況及地點的任何直接應佔成本。有關成本包括解散及移除該項目及重置其所在位置的初步估計成本。於物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及保養，一般於其產生期間在損益賬內扣除。當可清楚顯示開支已導致使用物業、廠房及設備項目預期取得的未來經濟利益有所增加，以及當該項目的成本可被可靠地計量時，則開支會被資本化，作為該項資產的額外成本或替代。

## 財務報表附註

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)

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 物業、廠房及設備以及折舊 (續)

折舊以直線法計算，以於其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值。就此而言，估計可使用年期如下：

樓宇	50年
傢具、裝置及設備	3至5年
汽車	5年

當物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，該項目的成本會按合理基準於部分之間分配，而各部分會作獨立折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法於各報告期末進行檢討及預期調整(如適用)。

本集團至少每年審查資產的估計剩餘價值及估計可使用年期。尤其是，本集團於評估估計可使用年期及估計剩餘價值時考慮健康、安全及環境法規的影響。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當使用或出售該項目預期不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度之損益賬內確認的任何出售或停用的收益或虧損，為相關資產的公允價值減銷售成本及賬面值之差額。

在建工程乃按成本減任何減值列賬，並不予以折舊。成本主要包括建築期間的直接成本及資本化利息。在建工程於完成及可供使用時會被重新分類至物業、廠房及設備的合適類別。

#### 待售土地開發

待售土地開發的成本包括開發、物料及供應物的成本總額、就建築期間有關借貸資金的資本化借貸成本及有關待售土地開發直接應佔的其他成本。

待售土地開發乃按成本及可變現淨值間較低者列賬。倘待售土地開發的賬面值超過本集團預期自當地政府部門收取的代價金額減與完成及提供該等服務直接相關的成本，則存在減值。

僅當待售土地開發的賬面值超過其可收回金額時，方會於損益賬內確認減值虧損。

#### 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可即時轉換至已知現金金額的短期、高流動性投資，其面對價值變動的不重大風險，並擁有一般為於收購起計三個月內的短到期日。

就財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金，包括無被限制使用的定期存款及性質類似現金的資產。



### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 撥備

撥備乃於現時責任(法定或推定)因過往事件產生且可能將需要未來資源流出以清償該責任時予以確認，惟須可就責任金額作出可靠估計。

當折現的影響為重大時，就撥備確認的金額為預期需要清償該責任的未來開支於報告期末的現值。隨著時間流逝而增加的已折現現值金額乃計入損益及其他綜合收益表內的財務成本。

#### 非金融資產減值

當顯示存在減值時，或當需要進行資產的年度減值測試(待售土地開發、存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減銷售成本的較高者計算得出，並就個別資產釐定，除非該資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在該情況下乃就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時於損益賬內確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值及該資產特定的風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。

於各報告日期評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如存在該跡象，則估計可收回金額。過往就資產(商譽除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。有關減值虧損的撥回乃於其產生期間計入損益賬內。

#### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約賦予權利以代價換取於一段時間內控制已識別資產的用途，則合約為租賃或包含租賃。

#### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

## 財務報表附註

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)

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 租賃 (續)

##### (a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。使用權資產於資產租期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊，如下：

樓宇	2至3年
機動車輛	2至3年

倘租賃資產的所有權於租期結束時轉移至本集團或成本反映購買權的行使情況，則使用資產估計可使用年期計算折舊。

##### (b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率不易釐定，故本集團使用其租賃開始日期的增量借款率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產權利的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其短期租賃應用短期租賃確認豁免。其亦對低價值資產租賃確認豁免。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為出租人

所有本集團保留資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃乃分類為經營租賃。由於經營性質，租賃收入乃根據租期內的租賃合約按直線法確認，並計入損益賬內的收入。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃加於租賃資產的賬面值上，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。可變租賃收入乃於賺取期間於損益中確認。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨品或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的所持土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於報告期末的市況。

投資物業公允價值變動產生的收益或虧損乃於其產生的年度計入損益賬內。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售年度於損益賬內確認。

### 收入確認

#### 自客戶合約產生的收入

自客戶合約產生的收入於貨品或服務的控制權按反映本集團預期有權就交換該等貨品或服務收取的代價金額轉移至客戶時確認。

倘合約內的代價包括可變金額，則代價金額按本集團就轉移貨品或服務予客戶而有權收取的金額進行估計。可變代價於訂立合約時估計，並受約束至很有可能不會在可變代價有關的不確定性後續確定時對已確認的累計收入進行重大收入撥回為止。

倘合約中包含向客戶轉移貨品或服務時為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，並使用與本集團與客戶於合約訂立時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益超過一年的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶對許諾貨品或服務的付款至轉移期間為一年或以下的合約而言，交易價格不會使用國際財務報告準則第15號中的實用權宜方法就重大融資成分作出調整。

## 財務報表附註

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)

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 收入確認 (續)

##### 自客戶合約產生的收入 (續)

###### (a) 土地開發服務收入

由於客戶控制資產導致來自土地開發服務的收入正被創造或增多，故該收入根據具體建築工程及服務的完成部分隨時間推移而確認。

###### (b) 物業管理收入

物業管理收入按直線法於計劃期間內確認，因為客戶同時收取及消耗本集團所提供的利益。

#### 其他來源的收入

###### (a) 經營租賃收入

來自投資物業的經營租賃收入乃於租賃期間內按直線法確認，該租賃期為承租人已訂約租賃物業的不可取消期間以及承租人有權於作出或毋須作出額外付款下繼續租賃物業的任何進一步期間（當在租賃開始時，合理確定承租人將行使該權力時）。

###### (b) 利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認，實際利率乃於金融工具預期年期內估計未來現金收款準確貼現至該金融工具的賬面淨值的利率。

###### (c) 股息收入

股息收入乃於股東收取付款權利獲訂立時（一般為股東批准股息之時）確認。

#### 合約結餘

##### 合約資產

合約資產為就換取轉讓予客戶的貨品或服務而收取代價的權利。倘若本集團於客戶支付代價或付款到期之前向客戶轉讓貨品或服務而履約，則就有條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，詳情載於金融資產減值會計政策。

##### 合約負債

若於本集團轉讓相關貨品或服務之前已收到客戶的付款或應付款（以較早者為準），則確認合約負債。當本集團根據合約履約時，合約負債確認為收入。



## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 合約結餘 (續)

#### 合約成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘若同時滿足以下條件，則就履行客戶合約而產生的成本資本化為資產：

- (a) 成本與合約或實體可具體識別的預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或提升實體未來將用於達成(或持續達成)履約責任的資源。
- (c) 成本預期將收回。

資本化的合約成本按與確認與該資產相關的向客戶轉讓的產品及服務相一致的系統化基準予以攤銷並計入損益。其他合約成本於產生時支銷。

#### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即必要一段大量時間方可預備作其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本乃作為該等資產成本的一部分予以資本化。當該等資產已大致上預備作其擬定用途或出售時，則不再資本化有關借貸成本。就有待於合資格資產支銷的特定借貸的暫時性投資所賺取的投資收入乃自己資本化的借貸成本扣除。其他借貸成本乃於產生時確認為開支。

借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。資本化利息乃使用本集團經調整與特定開發有關的借貸後的加權平均借貸成本計算得出。當借貸與特定開發有關，資本化的金額為就該等借貸產生的利息總額減去就其暫時性投資產生的任何投資收入。利息乃於開展開發工程時予以資本化，直至實際完成日期為止。倘開發活動遭長期干擾，則會中止財務成本的資本化。僅在準備作重新開發的資產所需的活動在進行時，利息亦就收購作特定重新開發的一組物業的採購成本予以資本化。

#### 所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅乃於損益賬以外在其他綜合收益確認或直接於權益賬內確認。

當期及過往期間的當期稅項資產及負債按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量，乃根據於報告期末已生效或實際生效的稅率(及稅法)，計及本集團經營所在的國家的當前詮釋及慣例得出。

遞延稅項乃以負債法按資產及負債的稅基與其於報告日期就財務申報而言的賬面值的所有暫時性差額計提撥備。

## 財務報表附註

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)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃由商譽或並非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債所產生而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就涉及附屬公司及合營公司的投資的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃按所有可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產以應課稅溢利將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可被使用為限確認，惟於以下情況則除外：

- 當遞延稅項資產有關於自初步確認並非業務合併的交易的資產或負債所產生的可扣減暫時性差額，而於交易時其並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及合營公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅以可能有暫時性差額將會於可見未來撥回及應課稅溢利將可能用以抵銷暫時性差額可被使用為限予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末予以審閱，並減至不再可能擁有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認的遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並以可能擁有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為限確認。

遞延稅項資產及負債以預期資產被變現或清償負債的期間適用之稅率計量，並以於報告日期已生效或實際生效的稅率(及稅法)為基準。

有關於損益外確認項目的遞延稅項於損益外確認。與相關交易有關的遞延稅項目於其他綜合收益或直接於權益中確認。

本集團在且僅在以下情況下抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債：有法律上可執行的權利力沖抵當期稅項資產及當期稅項負債；及遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局所徵收的所得稅有關聯，不論是對同一應課稅實體還是不同的應課稅實體徵收的所得稅，也不論應課稅實體是按淨值基礎清算當期稅項負債及資產還是同時變現資產和清算負債，只要預期在未來的每個期間清算或收回有重大金額的遞延稅項負債或資產。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 僱員退休福利

根據中國政府的相關法規，本集團旗下於中國內地經營的公司(「中國集團公司」)已參與地方市政府退休福利計劃(「計劃」)，據此，中國集團公司須就其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以撥支其退休福利。本集團就計劃的責任僅為根據計劃支付持續供款。計劃項下的供款乃於產生時於損益賬內扣除。

於香港，本集團根據強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)為所有香港僱員參與定額供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。本集團作為僱主的供款於本集團向計劃供款時全數歸屬僱員。本集團按相關月薪的5%向該計劃供款，而本集團僱員則按1,500港元及其月薪的5%(以較低者為準)，作為僱員強制性供款向該計劃供款。

### 外幣換算

本集團的該等合併財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。本集團各實體決定其自身的功能貨幣，而計入各實體的財務報表的項目均以該功能貨幣計量。所有外幣交易以本公司及其附屬公司各自的功能貨幣計量，並於初步確認時按與交易日的匯率相若的匯率以功能貨幣入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。貨幣項目結算或兌換產生的所有差額於損益確認。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用初步交易日期的匯率換算。

以外幣按公允價值計量的非貨幣項目則採用釐定公允價值當日的匯率換算。非貨幣項目重新換算所產生的收益或虧損按確認項目公允價值變動的收益或虧損的相同方式處理，即於其他綜合收益或損益確認公允價值收益或虧損的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益予以確認。

於終止確認與預付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債釐定初始確認相關資產、開支或收入(或其部分)時使用的即期匯率時，交易日為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘若支付或收取多筆預付款，則本集團釐定支付或收取每一筆預付代價的交易日。

### 股息

當末期股息獲董事及股東批准及作出宣派時，其會確認為一項負債。

## 財務報表附註

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)

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 或有事項

或有負債或資產是因過往事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的存在僅視乎本集團並不能完全控制的不確定未來事件的發生或不發生而確定。或有負債及資產不會在本集團財務狀況表中予以確認。

#### 政府補貼

政府補貼(包括非貨幣補貼)在合理確定將會收取補貼及將會符合所有附帶條件時會按其公允價值確認。當補貼與開支項目有關時，其有系統地於擬補償的成本支銷所對應的期間確認為收入。當補貼與資產有關時，補貼會於得出該資產的賬面值前自相關資產扣除。補貼乃於資產變現期間經由資產折舊開支的經扣減成本於損益賬內確認。就本集團作為規劃及興建公共配套設施所收取的補貼乃自公共配套設施的開發成本扣除，並將會於確認有關公共配套設施服務的收入的过程中以增加溢利率的形式間接確認。

### 2.5 已頒佈但尚未生效的準則

截至刊發本集團財務報表當日的已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋披露如下。本集團擬於該等新訂及經修訂準則及詮釋生效時採納該等準則及詮釋(如適用)。

#### 國際財務報告準則第17號保險合約

於2017年5月，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(國際財務報告準則第17號)，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號一旦生效，將取代於2005年頒佈的國際財務報告準則第4號保險合約(國際財務報告準則第4號)。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，國際財務報告準則第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號的核心為一般模式，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)

國際財務報告準則第17號於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效(需要比較數據)。若實體於首次應用國際財務報告準則第17號或之前亦應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號，可提早應用國際財務報告準則第17號。該準則不適用於本集團。



### 2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

#### 國際會計準則第1號修訂本：負債分類為流動或非流動

於2020年1月，國際會計準則理事會頒佈對國際會計準則第1號第69至76段的修訂，以訂明將負債分類為流動或非流動的要求。該修訂澄清：

- 有關延期清償的權利的意思
- 延期清償的權利必須在報告期末已經存在
- 該分類不受實體行使其延期清償權利的可能性所影響
- 只有在可轉換負債中的嵌入式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

該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，且須被追溯性應用。本集團目前正評估該等修訂的影響是否有即期慣例及現有貸款協議是否需要重新磋商。

#### 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。

該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。只要披露該項事實，便允許提早採納。

該等修訂預期不會對本集團財務報表產生重大影響。

#### 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

於2021年2月，國際會計準則理事會頒佈國際會計準則第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解釋。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。

國際會計準則第1號修訂本適用於2023年1月1日或之後開始的年度期間，並允許提前應用。由於實務說明第2號修訂本為應用會計政策資料的重要性定義提供非強制性指引，因此該等修訂本無需生效日期。

本集團目前正評估該等修訂的影響，以確定其對本集團會計政策披露的影響。

## 財務報表附註

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)

### 2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

#### 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

於2021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，其縮窄了國際會計準則第12號下初步確認豁免的適用範圍，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，例如租賃及棄置義務。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(前提是有充足的應課稅溢利可供使用)及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並須應用於呈列最早可比期間初與租賃及棄置義務有關的交易，任何累積影響確認為對當日留存收益或權益其他組成部分(倘適用)的期初結餘的調整。此外，該等修訂可以前瞻形式應用於租賃及棄置義務以外的交易。允許提早應用。

該等修訂預期不會對本集團財務報表產生重大影響。

#### 投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 — 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本

該等修訂要求於投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認下游交易產生的全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將獲前瞻性應用。

該等修訂預期不會對本集團財務報表產生重大影響。

#### 售後回租中的租賃負債 — 國際財務報告準則第16號修訂本

該等修訂本訂明賣方 — 承租人在計量售後回租交易產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方 — 承租人不確認任何與其保留的使用權有關的收益或虧損金額。該等修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用於國際財務報告準則第16號首次應用日期(例如2019年1月1日)之後簽訂的售後回租交易。允許提早應用。

該等修訂預期不會對本集團財務報表產生重大影響。

## 財務報表附註

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)

### 3. 於附屬公司的投資

#### 本公司

	附註	2022年	2021年
非上市股份，按成本列示	(a)	<b>3,524,561</b>	3,524,561
向附屬公司墊款淨額	(b)	<b>582,976</b>	692,410
		<b>4,107,537</b>	4,216,971

(a) 於2022年及2021年12月31日，本集團於附屬公司的直接或間接權益載列如下：

#### 由本公司直接持有

名稱	註冊成立地點及日期	投資成本	擁有權權益比率(%)		主要業務／運營地區
			2022年	2021年	
美高投資有限公司 (「美高」)	英屬維京群島 2005年8月19日	1,230,300	<b>100.00</b>	100.00	投資控股／香港
匯領國際有限公司 (「匯領」)	英屬維京群島 2005年11月17日	794,261	<b>100.00</b>	100.00	投資控股／香港
寶德投資有限公司	英屬維京群島 2006年10月18日	—	<b>100.00</b>	100.00	投資控股／香港
中國新城鎮控股有限公司 (「中國新城鎮控股」)	香港 2014年7月17日	1,500,000	<b>100.00</b>	100.00	投資控股／ 香港和中國內地
CNTD Success Company Limited	英屬維京群島 2022年3月23日	—	<b>100.00</b>	—	投資控股／香港
		3,524,561			

## 財務報表附註

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)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) 於2022年及2021年12月31日，本集團於附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

#### 由本公司間接持有

透過以下公司最終持有 名稱		註冊成立／成立地點及 日期及已發行股本	擁有權權益比率 (%)		實際 股本權益(%)		主要業務／ 運營地區
			2022年	2021年	2022年	2021年	
美高及匯領	上海金羅店開發有限公司 (「上海金羅店」) <sup>(1)</sup>	中國 2002年9月26日 人民幣208,100,000元	<b>72.63</b>	72.63	<b>72.63</b>	72.63	土地開發／ 中國內地
匯領	上海嘉通實業有限公司 (「上海嘉通」) <sup>(2)</sup>	中國 2006年4月12日 人民幣1,000,000元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	諮詢服務／ 中國內地
寶德投資有限公司	中國新城鎮發展(長春) 有限公司 (「中國新城鎮長春」)	英屬維京群島 2006年9月7日 1美元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	投資控股／香港
寶德投資有限公司	中國新城鎮發展(瀋陽) 有限公司 (「中國新城鎮瀋陽」)	英屬維京群島 2006年10月18日 1美元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	投資控股／香港
寶德投資有限公司	Safewell Investment Limited	英屬維京群島 2007年2月14日 1美元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	投資控股／香港
寶德投資有限公司	瀋陽李相新城現代農業有 限公司(「瀋陽李相」) <sup>(2)</sup>	中國 2007年3月6日 88,200,000美元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	土地開發／ 中國內地
寶德投資有限公司	上海智源管理諮詢 有限公司 <sup>(2)</sup>	中國 2007年6月21日 200,000美元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	企業投資諮詢／ 中國內地
中國新城鎮控股	北京開元新成管理諮詢有 限公司 <sup>(2)</sup>	中國 2014年11月20日 人民幣25,000,000元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	房地產諮詢／ 中國內地
中國新城鎮控股	北京新成開元資產管理 有限公司 (「新成開元」) <sup>(3)</sup>	中國 2015年1月6日 人民幣1,000,000,000 元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	資產管理／ 中國內地
中國新城鎮控股	長春新成建設發展有限 公司 <sup>(3)(4)</sup>	中國 2015年12月2日 人民幣100,000,000元	<b>100.00</b>	100.00	<b>100.00</b>	100.00	房地產開發／ 中國內地



## 財務報表附註

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)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) 於2022年及2021年12月31日，本集團於附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

#### 由本公司間接持有 (續)

透過以下公司最終持有 名稱		註冊成立／成立地點及 日期及已發行股本	擁有權權益比率 (%)		實際 股本權益 (%)		主要業務／ 運營地區
			2022年	2021年	2022年	2021年	
中國新城鎮控股	國錫南京投資發展有限公司(「國錫南京」) <sup>(3)</sup>	中國 2014年8月1日 人民幣127,500,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資及資產開發／ 中國內地
中國新城鎮控股	北京新成致尚農業科技有限公司(「北京農業」) <sup>(3)</sup>	中國 2015年12月15日 人民幣47,692,600元	51.00	51.00	51.00	51.00	投資管理／ 中國內地
中國新城鎮控股	開禾(北京)私募基金管理有限公司 <sup>(3)(5)</sup>	中國 2015年12月22日 人民幣30,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資管理／ 中國內地
中國新城鎮控股	成都新成致盛農業開發有限公司 <sup>(3)</sup>	中國 2016年1月29日 人民幣20,000,000元	100.00	100.00	51.00	51.00	投資管理／ 中國內地
中國新城鎮控股	晟麒(嘉興)投資管理有限公司(「晟麒投資管理」) <sup>(3)</sup>	中國 2016年2月23日 人民幣1,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資管理／ 中國內地
中國新城鎮控股	新城鎮教育有限公司(「新城鎮教育」)	香港 2017年11月17日 1,024,000美元	100.00	100.00	100.00	100.00	資產管理／香港
中國新城鎮控股	武漢楚光產業新發展有限公司(「武漢楚光」) <sup>(3)</sup>	中國 2018年5月31日 人民幣10,000,000元	100.00	100.00	66.40	66.40	租賃及物業管理／ 中國內地
中國新城鎮控股	國新同創企業管理(湖州)有限公司(「國新同創」) <sup>(3)</sup>	中國 2018年6月2日 人民幣10,000,000元	58.00	58.00	58.00	58.00	投資管理／ 中國內地
中國新城鎮控股	海南新成開元投資有限責任公司(「海南新成」) <sup>(3)</sup>	中國 2021年12月20日 人民幣100,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資管理／ 中國內地
中國新城鎮控股	無錫新成諮詢管理有限公司	中國 2022年6月17日 人民幣50,000,000元	100.00	—	100.00	—	管理諮詢／ 中國內地
中國新城鎮控股	海南開新股權投資基金合夥企業(有限合夥)	中國 2022年7月25日 人民幣30,000,000元	100.00	—	100.00	—	投資管理／ 中國內地

## 財務報表附註

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)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) 於2022年及2021年12月31日，本集團於附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

#### 由本公司間接持有 (續)

- (1) 該實體根據中國法律註冊為中外合資企業。
  - (2) 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。
  - (3) 該等實體根據中國法律註冊為有限責任企業。
  - (4) 長春新成建設發展有限公司前稱為國開新城長春建設發展有限公司。
  - (5) 開禾(北京)私募基金管理有限公司前稱為國開新城(北京)投資基金管理有限公司。
- (b) 向附屬公司墊款指對中介控股公司的墊款，該等款項為無抵押、免息、無固定還款期限及無意短期還款。中介控股公司將該等墊款用作撥支其對本集團間接附屬公司股權的投資控股，其詳情如下：

	2022年	2021年
應收以下公司款項：		
中國新城鎮瀋陽	581,463	690,897
Safewell Investment Limited	1,513	1,513
	<b>582,976</b>	692,410

## 財務報表附註

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)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

#### (c) 擁有部分權益之附屬公司

擁有重要非控股權益之附屬公司之財務資料載列如下：

非控股權益所持權益比例：

名稱	註冊成立及經營所在國家	2022年	2021年
上海金羅店	中國	27.37%	27.37%
武漢楚光	中國	33.60%	33.60%
國新同創	中國	42.00%	42.00%

該等附屬公司之財務資料概要載列如下。該資料基於公司間抵銷前之金額。

2022年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創
收入	2,680	152,265	—
銷售成本	(8,644)	(34,622)	—
年內(虧損)/溢利及綜合(虧損)/收益總額	(29,229)	64,324	(20,523)
非控股權益應佔	(8,000)	21,613	(8,620)
支付予非控股權益之股息	—	—	—

2021年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創
收入	27,215	154,271	—
銷售成本	(27,633)	(35,765)	—
年內溢利/(虧損)及綜合收益/(虧損)總額	6,366	86,492	(16,315)
非控股權益應佔	1,742	29,061	(6,853)
支付予非控股權益之股息	—	—	—

## 財務報表附註

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)

### 3. 於附屬公司的投資 (續)

#### (c) 擁有部分權益之附屬公司 (續)

於2022年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創
流動資產	1,765,520	85,919	1,077
非流動資產	167	1,494,717	—
流動負債	(340,790)	(242,004)	(314,779)
非流動負債	—	(685,876)	—
權益總額	1,424,897	652,756	(313,702)
非控股權益應佔	389,994	219,326	(131,755)

於2021年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創
流動資產	1,823,032	99,561	1,130
非流動資產	273	1,498,509	—
流動負債	(388,597)	(250,439)	(294,309)
非流動負債	—	(759,199)	—
權益總額	1,434,708	588,432	(293,179)
非控股權益應佔	392,679	197,713	(123,135)

2022年現金流量資料概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創
經營活動	(2)	120,244	(53)
投資活動	—	(79,123)	—
融資活動	—	(56,112)	—
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(2)	(14,991)	(53)

2021年現金流量資料概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創
經營活動	(439)	105,129	92
投資活動	—	(14,922)	—
融資活動	—	(48,054)	—
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(439)	42,153	92



## 4. 於合營公司及聯營公司的投資

### (a) 於合營公司的投資

	<b>2022年</b>	2021年
非上市股份	<b>238,810</b>	197,732

合營公司的詳情如下：

名稱	成立地點及日期	本集團佔擁有權益比率(%)		本集團佔實際股本權益(%)		註冊資本詳情	主要業務
		2022年	2021年	2022年	2021年		
北京國萬置業有限公司 (i)	中國 2016年10月31日	<b>50%</b>	50%	<b>50%</b>	50%	人民幣5億元	房地產
北京國原農業有限公司 (ii)	中國 2017年9月12日	<b>50%</b>	50%	<b>50%</b>	50%	人民幣2,000萬元	農業
南京國發置業有限公司 (iii)	中國 2017年11月27日	<b>49%</b>	49%	<b>49%</b>	49%	人民幣5,000萬元	房地產
南京國英中西建設開發有限公司(iv)	中國 2017年12月27日	<b>50%</b>	50%	<b>50%</b>	50%	人民幣3.25億元	房地產

於合營公司的投資採用權益法入賬。

- (i) 於2016年，新成開元與北京萬科企業有限公司就門頭溝區軍莊鎮項目的整體開發訂立協議，據此，北京國萬置業有限公司(「北京國萬」)已告成立。於2022年12月31日，北京國萬的已發行股本為人民幣1億元(2021年：人民幣1億元)，由各訂約方等額出資。
- (ii) 於2017年，北京農業就整體開發密雲區穆家峪鎮前栗園村項目而訂立協議，據此，北京國原農業有限公司(「北京國原」)已告成立。於2022年12月31日，北京國原的已發行股本為人民幣1,590.8萬元(2021年：人民幣1,590.8萬元)，由各訂約方等額出資。本集團因分佔合營公司虧損超逾其於合營公司的權益，且本集團並無承擔進一步虧損的義務，故終止確認其分佔合營公司虧損。本集團本年度及累計分佔合營公司虧損的未確認金額分別為人民幣26.0萬元(2021年：人民幣16.4萬元)及人民幣77.7萬元(2021年：人民幣51.7萬元)。

## 財務報表附註

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)

### 4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

#### (a) 於合營公司的投資 (續)

- (iii) 於2017年，國錫南京與明發集團南京房地產開發有限公司(「明發集團」)就整體開發位於南京雨花台區的吳尚一組地塊A項目而訂立協議，據此，成立南京國發置業有限公司(「南京國發」)。於2022年12月31日，南京國發的已發行股本為人民幣5,000萬元(2021年：人民幣5,000萬元)，明發集團出資人民幣2,550萬元(2021年：人民幣2,550萬元)，國錫南京出資人民幣2,450萬元(2021年：人民幣2,450萬元)。
- (iv) 於2018年，國錫南京、中國新城鎮控股與四川中西置業有限公司成立合營公司南京國英中西建設開發有限公司(「南京國英」)。此合營公司乃為投資於江寧地區的雙語學校而成立。於2020年，四川中西置業有限公司向江蘇省建築工程集團第一工程有限公司轉讓其50%的股份。於2021年，中國新城鎮控股向國錫南京轉讓其33.3%的股份。於2022年，江蘇省建築工程集團第一工程有限公司及國錫南京分別增加投資人民幣5,250萬元。於2022年12月31日，國錫南京及江蘇省建築工程集團第一工程有限公司分別投資人民幣1.625億元(2021年：人民幣1.1億元)及人民幣1.625億元(2021年：人民幣1.1億元)，佔股50%及50%。

下文載列合營公司的財務資料概要(基於其國際財務報告準則財務報表)以及與合併財務報表內投資賬面值的對賬：

於2022年12月31日

	南京國發	北京國萬	南京國英	其他	總計
流動資產	838,993	145,915	138,086	19	1,123,013
非流動資產	1	183,195	743,545	5,203	931,994
流動負債	(720,384)	(277,317)	(158,258)	(7,118)	(1,163,077)
非流動負債	—	—	(413,785)	—	(413,785)
權益	118,610	51,793	309,588	(1,896)	478,095
本集團擁有權權益比率	49%	50%	50%	—	—
投資賬面值	58,119	25,897	154,794	—	238,810

## 財務報表附註

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)

### 4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

#### (a) 於合營公司的投資 (續)

於2021年12月31日

	南京國發	北京國萬	南京國英	其他	總計
流動資產	840,110	343,292	162,089	216	1,345,707
非流動資產	9	—	486,095	5,528	491,632
流動負債	(720,447)	(264,082)	(203,939)	(7,118)	(1,195,586)
非流動負債	—	—	(245,269)	—	(245,269)
權益	119,672	79,210	198,976	(1,374)	396,484
本集團擁有權權益比率	49%	50%	50%	—	—
投資賬面值	58,639	39,605	99,488	—	197,732

合營公司的損益及其他綜合收益表概要載列如下：

截至2022年12月31日止年度

	南京國發	北京國萬	南京國英	其他	總計
收入	53	278	17,698	—	18,029
管理費用及其他費用	(1,114)	(27,013)	(8,366)	—	(36,493)
財務成本	—	(683)	(3,053)	—	(3,736)
除稅前虧損	(1,061)	(27,418)	6,279	—	(22,200)
所得稅開支	—	—	(664)	—	(664)
年內(虧損)/溢利淨額	(1,061)	(27,418)	5,615	—	(22,864)
年內綜合虧損總額	(1,061)	(27,418)	5,615	—	(22,864)
本集團分佔年內虧損	(520)	(13,708)	2,806	—	(11,422)

## 財務報表附註

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)

### 4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

#### (a) 於合營公司的投資 (續)

截至2021年12月31日止年度

	南京國發	北京國萬	南京國英	其他	總計
收入	48	44	10,805	—	10,897
管理費用及其他費用	(2,288)	(2,032)	(25,814)	(329)	(30,463)
財務成本	—	(1,190)	—	—	(1,190)
除稅前虧損	(2,240)	(3,178)	(15,009)	(329)	(20,756)
所得稅開支	—	—	(489)	—	(489)
年內虧損淨額	(2,240)	(3,178)	(15,498)	(329)	(21,245)
年內綜合虧損總額	(2,240)	(3,178)	(15,498)	(329)	(21,245)
本集團分佔年內虧損	(1,098)	(1,589)	(7,749)	—	(10,436)

#### (b) 於聯營公司的投資

	2022年	2021年
非上市股份	169,413	148,145

聯營公司的詳情如下：

名稱	成立地點及日期	本集團佔擁有權益比率(%)		本集團佔實際股本權益(%)		註冊資本詳情	主要業務
		2022年	2021年	2022年	2021年		
開元教育基金管理有限公司(i) (「基金管理公司」)	開曼群島 2018年10月25日	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	256萬美元	教育
開元教育基金LP(ii) (「開元基金」)	開曼群島 2017年11月23日	58.38%	58.38%	58.38%	58.38%	8,000萬美元	教育

(i) 於2018年，基金管理公司成立，該公司由新城鎮教育、中西教育投資控股有限責任公司(「中西教育」)、Excel Access International Limited(「EAIL」)及智階有限公司分別擁有40%、15%、25%及20%的權益。

(ii) 開元基金由新城鎮教育、中西教育及其他股東於2017年成立，其權益股份分別為58.38%、23.35%和18.27%。



## 財務報表附註

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)

### 4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

#### (b) 於聯營公司的投資 (續)

本集團聯營公司的財務資料概要與合併財務報表中投資賬面值的對賬載列如下：

於2022年12月31日

	基金管理公司	開元基金	總計
流動資產	50,412	82,123	132,535
非流動資產	2,293	247,750	250,043
流動負債	(19,321)	(56,331)	(75,652)
非流動負債	—	—	—
權益	33,384	273,542*	306,926
本集團擁有權權益比率	40%	58.38%	
投資賬面金額	13,354	156,059	169,413

於2021年12月31日

	基金管理公司	開元基金	總計
流動資產	39,733	69,585	109,318
非流動資產	2,641	230,022	232,663
流動負債	(13,834)	(44,075)	(57,909)
非流動負債	—	—	—
權益	28,540	255,532*	284,072
本集團擁有權權益比率	40%	58.38%	—
投資賬面金額	11,416	136,729	148,145

\* 股權包括開元基金投資的項目之一 — 深圳項目，本公司附屬公司新城鎮教育並未投資此項目。剔除深圳項目的權益為人民幣2.67298億元（2021年：人民幣2.34191億元）。

## 財務報表附註

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)

### 4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

#### (b) 於聯營公司的投資 (續)

聯營公司的損益及其他綜合收益表概要載列如下：

##### 截至2022年12月31日止年度

	基金管理公司	開元基金	總計
收入	5,949	9,914	15,863
銷售成本	—	—	—
管理費用及其他費用	(3,812)	(7,730)	(11,542)
財務成本	—	—	—
除稅前溢利	2,137	2,184	4,321
所得稅開支	—	—	—
年內溢利淨額	2,137	2,184	4,321
其他綜合收益	2,707	23,751	26,458
年內綜合收益總額	4,844	25,935	30,779
本集團分佔年內溢利	855	1,275	2,130

##### 截至2021年12月31日止年度

	基金管理公司	開元基金	總計
收入	8,760	(4,659)	4,101
銷售成本	—	—	—
管理費用及其他費用	(4,673)	(4,655)	(9,328)
財務成本	—	—	—
除稅前溢利/(虧損)	4,087	(9,314)	(5,227)
所得稅開支	—	—	—
年內溢利/(虧損)淨額	4,087	(9,314)*	(5,227)
其他綜合虧損	(908)	(5,927)	(6,835)
年內綜合收益/(虧損)總額	3,179	(15,241)	(12,062)
本集團分佔年內溢利	1,635	1,037	2,672

\* 截至2021年12月31日止年度之虧損淨額包括處置深圳項目之虧損，新城鎮教育並未投資此項目，因此不分佔其虧損。截至2021年12月31日止年度之溢利淨額，經由深圳項目調整後為人民幣177.6萬元。

## 財務報表附註

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)

### 5. 收入

	附註	2022年	2021年
土地開發	(a)	<b>2,680</b>	27,215
物業管理	(a)	<b>35,189</b>	34,638
<b>客戶合同收入</b>	(a)	<b>37,869</b>	61,853
租金收入		<b>117,076</b>	119,633
以攤餘成本計量的債務工具之利息	(b)	<b>143,120</b>	85,113
其他	(c)	<b>6,964</b>	6,439
<b>其他來源收入</b>		<b>267,160</b>	211,185
<b>收入總額</b>		<b>305,029</b>	273,038

#### (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：

#### 2022年

分部	土地開發	物業管理	合計
商品或服務類型			
土地開發	<b>2,680</b>	—	<b>2,680</b>
物業管理	—	<b>35,189</b>	<b>35,189</b>
<b>與客戶簽訂的合同收入總額</b>	<b>2,680</b>	<b>35,189</b>	<b>37,869</b>
收入確認時點			
隨時間提供的服務	<b>2,680</b>	<b>35,189</b>	<b>37,869</b>

#### 2021年

分部	土地開發	物業管理	合計
商品或服務類型			
土地開發	27,215	—	27,215
物業管理	—	34,638	34,638
<b>與客戶簽訂的合同收入總額</b>	27,215	34,638	61,853
收入確認時點			
隨時間提供的服務	27,215	34,638	61,853

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

## 財務報表附註

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)

### 5. 收入(續)

#### (a) 客戶合同收入(續)

##### 土地開發

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268萬元(2021年：人民幣2,722萬元)，其中人民幣268萬元(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：

	2022年	2021年
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	—
宿遷洋河生物科技園區項目	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
	<b>143,120</b>	85,113



## 財務報表附註

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)

### 5. 收入(續)

(c) 其他項目詳情如下：

	2022年	2021年
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)	6,964	6,439

### 6. 其他收入

	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資產之投資收益	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
	<b>100,639</b>	94,738

### 7. 按性質分類的開支

	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
其他開支	33,951	27,670
	<b>159,940</b>	179,154
銷售成本、銷售及管理費用總額		

## 財務報表附註

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)

### 8. 財務成本

	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
	<b>44,615</b>	50,961

截至2022年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化(2021年：無)。

### 9. 其他開支

	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(附註18)	109,434	—
其他	733	4,258
	<b>110,219</b>	24,425

### 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。

香港利得稅乃按照年內在香港產生之估計應課稅溢利以稅率16.5%(2021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。

## 財務報表附註

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)

### 10. 所得稅及遞延稅項 (續)

#### 中國內地 — 預扣稅 (續)

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中確認為所得稅費用。

所得稅的主要部分為：

	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
損益賬內呈報之所得稅費用	49,034	10,500

本年度所得稅費用／(抵免)與會計溢利／(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

	香港及英屬維京群島		中國內地		總計	
除稅前溢利	80,295		(23,807)		56,488	
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)	0.0%	(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	—	0.0%	99	(0.4%)	99	0.2%
利用／調整以前年度未確認稅項虧損	—	0.0%	(1,975)	8.3%	(1,975)	(3.5%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	0.0%	49,011	(205.9%)	49,011	86.8%
預扣稅的影響*	6,725	8.4%	—	0.0%	6,725	11.9%
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	10,821	13.5%	38,213	(160.5%)	49,034	86.8%

## 財務報表附註

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)

### 10. 所得稅及遞延稅項(續)

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

截至2021年12月31日止年度

	香港及英屬維京群島		中國內地		總計	
除稅前溢利	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%	—	0.0%	6,870	4.8%
不徵稅收入	(13,207)	(146.7%)	—	0.0%	(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	—	0.0%	1,989	1.5%	1,989	1.4%
利用／調整以前年度未確認稅項虧損	—	0.0%	(39,391)	(29.7%)	(39,391)	(27.8%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	0.0%	7,568	5.7%	7,568	5.3%
預扣稅的影響*	5,812	64.6%	—	0.0%	5,812	4.1%
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	5,812	64.6%	4,688	3.5%	10,500	7.4%

\* 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)。

## 10. 所得稅及遞延稅項 (續)

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：

	合併財務狀況表		合併損益	
	2022年	2021年	2022年	2021年
<b>遞延稅項資產/(負債)</b>				
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	(27,904)	(21,151)	(6,753)	—
可用以抵扣未來應納稅所得額的虧損	—	11,311	(11,311)	4,395
<b>遞延稅項負債淨額</b>	<b>(126,817)</b>	<b>(92,724)</b>		
<b>遞延所得稅(扣除)/抵免</b>			<b>(34,093)</b>	471

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	(34,093)	471
於12月31日	(126,817)	(92,724)
遞延稅項資產	712	11,410
遞延稅項負債	(127,529)	(104,134)

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。未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)將在日後一至五年內到期。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

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



## 財務報表附註

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)

### 12. 每股溢利

每股基本溢利金額乃以母公司普通股權持有人應佔溢利及本年度發行的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。

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：

	2022年	2021年
用於計算每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	2,702	108,583
用於計算每股基本及攤薄溢利的普通股加權平均數目	9,726,246,417	9,726,246,417
每股基本和攤薄溢利(人民幣元)	0.0003	0.0112

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

	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
	2,028,987	1,973,637
應計利息	29,826	23,363
	2,058,813	1,997,000
減：預期信用損失準備	(396,588)	(400,710)
	1,662,225	1,596,290
未來12個月到期分類為流動資產的金額	947,053	224,495
分類為非流動資產的金額	715,172	1,371,795

於2022年12月31日，本集團以攤餘成本計量的債務工具的稅前固定收益年利率介乎5.88%至15.00%(2021年：5.70%至15.00%)。

## 財務報表附註

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)

### 13. 以攤餘成本計量的債務工具(續)

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：

	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	396,588	400,710

以攤餘成本計量的債務工具的賬面總值及相應預期信用損失準備的變動分析如下：

	12個月預期			合計
	信用損失	整個存續期內預期信用損失		
	第1階段	第2階段	第3階段	
於2022年1月1日的賬面總值	1,591,000	—	406,000	1,997,000
新增債務工具	300,000	—	—	300,000
收回	(277,863)	—	(6,000)	(283,863)
應計利息	29,826	—	—	29,826
外匯折算	15,850	—	—	15,850
於2022年12月31日	1,658,813	—	400,000	2,058,813

	12個月預期			合計
	信用損失	整個存續期內預期信用損失		
	第1階段	第2階段	第3階段	
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
收回	(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	1,591,000	—	406,000	1,997,000

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。

## 財務報表附註

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)

### 13. 以攤餘成本計量的債務工具 (續)

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。

	12個月預期			合計
	信用損失	整個存續期內預期信用損失		
	第1階段	第2階段	第3階段	
於2022年1月1日的預期信用損失準備	<b>15,910</b>	—	<b>384,800</b>	<b>400,710</b>
撥備及重新計量	<b>3,256</b>	—	—	<b>3,256</b>
撥回	<b>(2,578)</b>	—	<b>(4,800)</b>	<b>(7,378)</b>
於2022年12月31日	<b>16,588</b>	—	<b>380,000</b>	<b>396,588</b>

	12個月預期			合計
	信用損失	整個存續期內預期信用損失		
	第1階段	第2階段	第3階段	
於2021年1月1日的預期信用損失準備	27,505	—	449,867	477,372
撥備及重新計量	6,880	—	—	6,880
撥回	(18,475)	—	(59,934)	(78,409)
核銷	—	—	(5,133)	(5,133)
於2021年12月31日	15,910	—	384,800	400,710

減值分析於各報告日通過考慮交易對手的違約概率進行。本集團亦會酌情考慮前瞻性資料以反映交易對手於當前情況及對未來經濟狀況的預測下的違約概率。截至2022年12月31日，12個月預期信用損失適用的違約概率介乎0.39%至0.72% (2021年：0.40%至1.86%)，違約損失率估計為75% (2021年：75%)。於計量按攤餘成本計量的減值債務工具信用損失 (第3階段) 時，本集團在釐定違約損失率時採用經折現未來現金流量並應用100% (2021年：100%) 的違約概率。

## 財務報表附註

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)

### 14. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	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
		<b>1,058,081</b>	1,252,431
流動部分		<b>895,643</b>	1,160,866
非流動部分		<b>162,438</b>	91,565

- (a) 於2022年，國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)所投資項目之一出現違約，觸發回調條款。新成開元作為初級份額持有人，根據初級份額的比例提供人民幣1,309.7萬元的財務支持。於2022年12月31日，所有優先級及中級份額持有人均已償清，致使新成開元分佔初級份額的賬面值下降至人民幣275.7萬元，並於2022年確認公允價值虧損人民幣1,309.7萬元。
- (b) 於2022年，本集團購買主要由上海浦東發展銀行及中國建設銀行發行的理財產品以作短期現金管理。已強制分類該等理財產品為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，乃由於其合約現金流量並非純粹為本金及利息付款。
- (c) 於2015年7月，國錫南京簽訂協議購買江蘇紅土軟件創業投資有限公司13.89%的非上市權益。於2021年12月，中國新城鎮控股簽訂協議購買星納鶴國際有限公司500股B類非上市股份。於2022年1月，中國新城鎮控股簽訂協議購買WeRide Inc. 1,228,314股種子-1系列優先股。於2022年8月，海南新成簽訂協議購買深圳市中科微光醫療器械技術有限公司0.6242%的D系列股份。於2022年12月，海南新成簽訂協議購買深圳硅基仿生科技有限公司33,496股D系列股份。已指定該等股權投資為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。
- (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)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。

## 財務報表附註

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)

### 15. 投資物業

	截至 2022年12月31日 止年度	截至 2021年12月31日 止年度
年初	<b>1,475,487</b>	1,472,051
隨後開支及成本調整	<b>(2,106)</b>	(6,358)
公允價值增加收益(附註6)	<b>12,319</b>	9,794
年末	<b>1,485,700</b>	1,475,487

本集團擁有的投資物業為一幢位於中國武漢新發展國際中心的樓宇，包括零售、辦公室及停車位，用於租賃。該物業的公允價值以獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值為基準釐定。估值乃根據收入法進行。於2022年12月31日，投資物業的公允價值為人民幣14.86億元(2021年：人民幣14.75億元)。

以下為與投資物業有關已於損益確認的金額：

	截至 2022年12月31日 止年度	截至 2021年12月31日 止年度
租金收入(附註5)	<b>117,076</b>	119,633
物業管理費收入(附註5)	<b>35,189</b>	34,638
公允價值增加收益(附註6)	<b>12,319</b>	9,794
直接營業費用	<b>(32,488)</b>	(32,861)

投資物業已就計息銀行借貸質押(詳見附註24)。



## 財務報表附註

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)

### 16. 物業、廠房及設備

	樓宇	傢具、 裝修及設備	汽車	總計
<b>原值</b>				
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	<b>19,465</b>	<b>10,421</b>	<b>4,761</b>	<b>34,647</b>
<b>累計折舊</b>				
於2021年1月1日	9,170	9,508	4,542	23,220
年內撥備	875	668	125	1,668
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	<b>10,922</b>	<b>9,815</b>	<b>4,735</b>	<b>25,472</b>
<b>賬面淨值</b>				
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	<b>8,543</b>	<b>606</b>	<b>26</b>	<b>9,175</b>

### 17. 租賃

#### 本集團作為承租人

本集團訂有用於其業務營運的不同樓宇、汽車及其他設備的租賃合約。樓宇及汽車的租期通常為2至3年。其他設備的租期通常為12個月或以下及／或個別屬低價值。本集團應用「短期租賃」及「低價值資產租賃」確認豁免該等租賃。

## 財務報表附註

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)

### 17. 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### (a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	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	<b>9,581</b>	<b>491</b>	<b>1,609</b>	<b>11,681</b>

##### (b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	2022年	2021年
於1月1日	<b>12,138</b>	24,849
新增租賃	<b>6,485</b>	—
利息開支	<b>386</b>	493
支付	<b>(12,853)</b>	(13,204)
於12月31日	<b>6,156</b>	12,138
流動	<b>2,699</b>	12,138
非流動	<b>3,457</b>	—

租賃負債須按如下償還：

	2022年	2021年
一年內或按要求	<b>2,699</b>	12,138
第二年	<b>3,457</b>	—
於12月31日	<b>6,156</b>	12,138

租賃負債的到期分析於財務報表附註34中披露。

## 17. 租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中確認的相關款項如下：

	2022年	2021年
使用權資產折舊開支(計入管理費用)	<b>12,544</b>	12,925
租賃負債的利息開支(計入管理費用)	<b>386</b>	493
與短期租賃相關的開支(計入銷售成本)	<b>1,540</b>	1,553
與低價值資產租賃相關的開支(計入管理費用)	<b>37</b>	55
	<b>14,507</b>	15,026

於2022年，本集團的租賃現金流出總額為人民幣1,443萬元(2021年：人民幣1,481.2萬元)。於報告期末，本集團並無重大短期租賃或低價值資產租賃承擔。

### 本集團作為出租人

本集團就投資物業組合(由辦公室、零售店以及停車場組成)訂立經營租賃。該等租賃的期限為1至20年。本集團於年內確認的租金收入為人民幣11,707.6萬元(2021年：人民幣11,963.3萬元)。

截至12月31日，根據不可撤銷經營租賃的應收未來最低租金如下：

	2022年	2021年
1年內	<b>111,197</b>	88,099
1年以上但2年以內	<b>75,261</b>	58,138
2年以上但3年以內	<b>19,172</b>	24,796
3年以上但4年以內	<b>5,260</b>	5,257
4年以上但5年以內	<b>3,276</b>	3,839
5年以上	<b>5,128</b>	5,345
	<b>219,294</b>	185,474

## 財務報表附註

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)

### 18. 待售土地開發

	2022年	2021年
中國內地 — 瀋陽李相	779,714	887,401

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

於2022年，本公司董事會（「董事會」）釐定出售瀋陽李相之全部股權。於2022年12月31日，該出售事項尚未完成，董事會評估，由於買方財務狀況，買方可能無法於短期內根據協議條款履行其購買瀋陽李相全部股權的義務。儘管本公司將繼續敦促買方履行其購買瀋陽李相股權的義務，並尋求其他買家，但由於土地開發的特徵、瀋陽的不利經濟環境及房地產市場以及當地政府的財政狀況，董事會預計將招致減值。

由於上述原因，董事會已評估待售土地開發的可變現淨值，已釐定截至2022年12月31日止年度招致減值虧損人民幣1.09億元並已確認。

## 財務報表附註

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)

### 19. 其他應收款項

	附註	2022年	2021年
應收無錫項目結餘		<b>20,977</b>	20,977
應收上置控股之款項	(i)	<b>140,146</b>	140,146
應收已處置實體結餘		<b>24,384</b>	24,384
應收合營公司之款項	(ii)	<b>485,848</b>	481,967
應收聯營公司之款項		<b>3,353</b>	2,402
其他		<b>56,397</b>	57,747
		<b>731,105</b>	727,623
減：預期信用損失準備		<b>(126,235)</b>	(111,685)
其他應收款項淨額		<b>604,870</b>	615,938

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	<b>111,685</b>	71,402
於損益中確認的信用損失	<b>14,550</b>	45,755
核銷	—	(5,472)
年末	<b>126,235</b>	111,685

- (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及北京國萬提供的股東貸款，用於促進合營公司日常運營，以上貸款均為無抵押、無息且需按要求償還。



## 財務報表附註

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)

### 20. 應收賬款

	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
	64,571	62,730
減：預期信用損失準備	(19,045)	(4,359)
應收賬款淨額	45,526	58,371

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：

	2022年	2021年
年初	4,359	14,563
於損益中確認的信用損失/(信用損失撥回)	14,686	(10,204)
年末	19,045	4,359

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	31,895	31,895
	45,526	58,371

## 財務報表附註

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)

### 21. 現金及銀行結餘

	2022年	2021年
銀行現金	<b>504,252</b>	386,003

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：

	2022年	2021年
人民幣	<b>490,953</b>	384,802
港元	<b>4,821</b>	914
歐元	<b>4,656</b>	—
美元	<b>3,822</b>	287
	<b>504,252</b>	386,003

人民幣不可自由轉換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行轉換人民幣為其他貨幣。

### 22. 股本

本集團及本公司

	2022年		2021年	
	股份數目 (千股)	金額*	股份數目 (千股)	金額*
法定普通股	<b>20,000,000</b>		20,000,000	
已發行及繳足普通股：				
年終股本	<b>9,726,246</b>	<b>4,070,201</b>	9,726,246	4,070,201

\* 本公司的股份並無面值。於2007年曾進行股份分拆，據此，一股現有股份分拆為75,000股股份。

普通股的持有人有權於董事會宣派股息且經股東批准時收取股息。每股普通股均在無限制下每股附帶一票投票權。

本年度，本公司的已發行股本無出現變動(2021年：無)。

## 財務報表附註

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)

### 23. 其他儲備

#### 本集團

	重組時推算的 權益出資	於購回可換股 債券時收取出資	其他	總計
於2021年1月1日，2021年及2022年12月31日	224,032	163,433	220,374	607,839

#### 本公司

	重組時推算的 權益出資	於購回可換股 債券時收取出資	其他	總計
於2021年1月1日，2021年及2022年12月31日	1,557,445	163,433	191,805	1,912,683

#### 其他儲備的性質及用途

##### 重組時推算的權益出資

本公司於2006年12月20日從當時的控股股東手中收購目前為本集團成員公司的幾家公司。本集團應用權益結合法為共同控制下的業務合併入賬。本集團的儲備人民幣22,403.2萬元為本公司就共同控制下的業務合併支付的代價與當時控股股東的累計權益出資之間的差額。

本公司的儲備人民幣155,744.5萬元為本公司就共同控制下的業務合併支付的代價與被收購公司投資的公允價值之間的差額。

##### 於購回可換股債券時收取出資

本集團及本公司的儲備為上置控股就本公司購回可換股債券所作出資。

##### 其他儲備

本公司的其他儲備為本公司發行的若干可換股債券於購回時權益部分的公允價值變動人民幣19,180.5萬元。

本集團的其他儲備為本公司發行的若干可換股債券於購回時權益部分的公允價值變動人民幣19,180.5萬元，以及與合營公司及非控股股東分別進行的其他權益交易人民幣3,920.1萬元及人民幣(1,063.2)萬元。

## 24. 計息銀行借貸

計息銀行借貸詳情如下：

	2022年	2021年
銀行借貸 — 有抵押	687,280	752,399
銀行借貸 — 無抵押	296,325	245,510
	<b>983,605</b>	997,909

計息銀行借貸須按如下償還：

	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	—	245,470
流動	<b>379,225</b>	311,529
1年至2年	94,000	82,000
2年至5年	310,000	314,000
5年以上	200,380	290,380
非流動	<b>604,380</b>	686,380
	<b>983,605</b>	997,909

本集團的計息銀行借貸於截至2022年12月31日止年度按EURIBOR + 1.95%、LIBOR + 1.95%、4.2%與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）。

## 財務報表附註

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)

### 25. 應付賬款

	2022年	2021年
應付待售土地開發款項	<b>108,525</b>	117,171

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	2022年	2021年
1年內	<b>1,505</b>	15,725
1至2年	<b>5,991</b>	—
2年以上	<b>101,029</b>	101,446
	<b>108,525</b>	117,171

應付賬款為不計息。

### 26. 其他應付款項及應計費用

	2022年	2021年
薪酬及福利	<b>12,249</b>	17,435
其他應付稅項	<b>14,893</b>	22,285
應付關聯方款項(附註31(a))	<b>4,497</b>	171
應付中介及專業服務費用	<b>13,724</b>	12,972
應付無錫項目之款項	<b>42,250</b>	42,250
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」)提供的其他借款	<b>130,386</b>	123,501
應付股息	<b>101</b>	93
應付投資物業款項	<b>14,486</b>	98,134
存款	<b>37,848</b>	34,825
其他	<b>87,938</b>	96,657
	<b>358,372</b>	448,323

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。
- 同創有限合夥提供的其他借款按年利率7%計息並按要求償還。
- 其他應付款項、應付稅項及應計費用為免息及一般於到期時或一年內清償。



## 財務報表附註

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)

### 27. 預收款項

	2022年	2021年
預收租金	<b>19,848</b>	11,223

與租戶租金有關的應收款項乃提前三個月開具發票、不計息及通常於30日內到期。

### 28. 合約負債

	2022年	2021年
來自以下各項的合約負債：		
土地開發	<b>390,388</b>	393,067
物業管理	<b>5,927</b>	2,839
	<b>396,315</b>	395,906

於2022年12月31日，來自待售土地開發的合約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，故合約負債會被分類為流動負債。

### 29. 僱員福利及董事薪酬

#### 僱員福利(包括董事)

	2022年	2021年
計入銷售和管理費用：		
工資及薪金	<b>30,204</b>	23,891
社會福利(退休金除外)	<b>6,434</b>	5,787
退休金 — 界定供款計劃	<b>5,444</b>	4,387
員工福利及花紅	<b>14,671</b>	17,268
	<b>56,753</b>	51,333

## 財務報表附註

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)

### 29. 僱員福利及董事薪酬(續)

#### 董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	2022年	2021年
袍金	2,681	2,619
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,873	1,855
酌情花紅	1,627	1,682
以股權結算購股權開支	—	—
退休金計劃供款	—	—
	<b>8,181</b>	6,156

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：

截至2022年12月31日止年度	薪金、津貼及			退休金	總計
	袍金	實物福利	酌情花紅	計劃供款	
李耀民	692	—	—	—	692
劉賀強*	—	815	549	—	1,364
楊美玉	—	1,689	612	—	2,301
施冰	692	35	—	—	727
陳頌國	409	—	—	—	409
江紹智	360	—	—	—	360
張浩	225	—	—	—	225
劉玉海	—	—	—	—	—
王紅旭	—	—	—	—	—
盧偉雄	303	—	—	—	303
胡志偉	—	1,334	466	—	1,800
劉方慶**	—	—	—	—	—
王建剛	—	—	—	—	—
	<b>2,681</b>	<b>3,873</b>	<b>1,627</b>	—	<b>8,181</b>

\* 於2022年辭去董事職務。

\*\* 於2022年加入董事行列。

## 財務報表附註

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)

### 29. 僱員福利及董事薪酬(續)

#### 董事薪酬(續)

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：(續)

截至2021年12月31日止年度	袍金	薪金、津貼及 實物福利	酌情花紅	退休金 計劃供款	總計
李耀民	663	—	—	—	663
劉賀強	—	756	519	—	1,275
楊美玉	—	706	906	—	1,612
任曉威*	—	348	257	—	605
施冰	663	33	—	—	696
陳頌國	380	—	—	—	380
江紹智	334	—	—	—	334
張浩	216	—	—	—	216
葉怡福*	272	—	—	—	272
劉玉海**	—	—	—	—	—
王紅旭**	—	—	—	—	—
盧偉雄**	—	—	—	—	—
胡志偉**	91	12	—	—	103
左坤*	—	—	—	—	—
韋東政*	—	—	—	—	—
王建剛	—	—	—	—	—
	2,619	1,855	1,682	—	6,156

\* 於2021年辭去董事職務。

\*\* 於2021年加入董事行列。

#### 五名最高薪酬僱員

本年度本集團五名最高薪酬僱員包括三名(2021年：兩名)董事，其薪酬詳情載於上文。本年度其餘兩名(2021年：三名)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	2022年	2021年
薪金、津貼及實物福利	1,703	1,860
酌情花紅	760	1,680
退休金計劃供款	195	351
	2,658	3,891

## 財務報表附註

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)

### 29. 僱員福利及董事薪酬(續)

#### 五名最高薪酬僱員(續)

非董事最高薪酬僱員之酬金介乎以下組別之人數如下：

	2022年	2021年
0港元至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	2	3
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
	<b>2</b>	<b>3</b>

### 30. 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，本公司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。

### 31. 關聯方披露

就該等財務報表而言，倘本集團有能力直接或間接控制一方或對該方作出財務及經營決策方面行使重大影響(反之亦然)，或倘本集團與該方乃受到共同控制，則該方被視為與本集團有關聯。關聯方可以為個人或其他實體。

在考慮各種可能的關聯方關係時，乃將注意力投放於關係的實質，且並不純粹屬法律形式。

於完成2021年的股份轉讓後，錫通國際持有本公司已發行股本的29.99%，成為本公司的最大股東，而國開國際成為本公司的第二大股東。

## 財務報表附註

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)

### 31. 關聯方披露 (續)

#### (a) 應付關聯方款項

	2022年	2021年
<b>其他應付款項</b>		
本公司股東及其母公司：		
國開國際	55	50
國開金融(國開國際的控股公司)	105	105
	<b>160</b>	155
聯營公司：		
開元投資顧問(香港)有限公司	99	16
基金管理公司	50	—
開元基金	4,188	—
	<b>4,497</b>	171



## 財務報表附註

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)

### 31. 關聯方披露 (續)

#### (b) 應收關聯方款項

	2022年	2021年
其他應收款項		
本公司股東與其當時的母公司		
上置控股	140,146	140,146
減：預期信用損失	(56,201)	(41,703)
	83,945	98,443
聯營公司：		
基金管理公司	85	10
開元投資顧問(香港)有限公司	3,268	2,392
減：預期信用損失	(34)	(24)
	3,319	2,378
合營公司：		
北京國萬	104,141	100,828
北京國原	1,118	1,118
南京國發	380,000	380,000
南京國英	589	21
減：預期信用損失	(5,965)	(4,820)
	479,883	477,147
	567,147	577,968

#### (c) 以攤餘成本計量的債務工具

	2022年	2021年
計息貸款：		
合營公司：		
北京國萬	18,018	17,128
南京國英	98,281	145,410
減：預期信用損失	(1,163)	(1,625)
	115,136	160,913

## 財務報表附註

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)

### 31. 關聯方披露 (續)

(d) 除上文附註31(a)、31(b)及31(c)所詳述的結餘外，本集團於截至2022年及2021年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	2022年	2021年
與合營公司的交易			
向南京國英作出財務擔保	(i)	<b>250,000</b>	250,000
北京國萬產生之利息收入	(ii)	<b>913</b>	913
南京國英產生之利息收入	(iii)	<b>5,371</b>	7,503
來自開元投資顧問(香港)有限公司之租金	(iv)	<b>627</b>	508

附註：

- (i) 向南京國英提供財務擔保增至人民幣2.5億元(2021年：人民幣2.5億元)。
- (ii) 人民幣1,500萬元(2021年：人民幣1,500萬元)的貸款於2019年借予北京國萬，本集團於2022年產生利息收入人民幣91.3萬元(2021年：人民幣91.3萬元)。該筆貸款為無抵押、年利率為6%且須於2024年還清。
- (iii) 向南京國英借貸人民幣7,500萬元(2021年：人民幣12,750萬元)，本集團於2022年產生利息收入人民幣537.1萬元(2021年：人民幣750.3萬元)。該筆貸款為無抵押、年利率為5.8%且須按需求還清。
- (iv) 中國新城鎮控股向開元投資顧問(香港)有限公司出租辦公室所得租金收入。

(e) 本集團主要管理人員的薪酬：

	2022年	2021年
短期僱員福利	<b>13,919</b>	13,604

董事薪酬的進一步詳情於財務報表附註29披露。

## 財務報表附註

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)

### 32. 承諾

於2022年及2021年12月31日，本集團有關待售土地開發及各種投資的資本承諾主要如下：

	2022年	2021年
有關土地開發的承諾		
已簽約但未撥備	154,005	153,939
已批准但未簽約	3,298,355	3,299,625
有關股權投資的承諾		
已簽約但未撥備	174,664	178,852
已批准但未簽約	—	—
有關向合營公司出資的承諾		
已簽約但未撥備	200,000	200,000
已批准但未簽約	—	—
總計	3,827,024	3,832,416

由於本集團於上海及瀋陽訂立兩項城鎮開發項目，故其擁有有關待售土地開發的重大承諾，而該等承諾乃按各個項目的合約、可行性研究及詳細計劃量化。因此，本集團每年為主要項目公司編製現金流量預算，並定期更新現金流量預算。

### 33. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務劃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。

- (a) 土地開發分部，負責開發土地基礎設施、建設公共配套設施；
- (b) 城鎮化投資分部，負責投資新城鎮項目；
- (c) 物業租賃分部，提供投資物業的物業租賃服務；及
- (d) 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，用於做出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，集團融資（包括財務成本）及所得稅以組合形式管理，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。

## 財務報表附註

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)

### 33. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：

	截至2022年12月31日止年度					合計
	土地開發	城鎮化開發	物業租賃	其他	對賬及對銷	
<b>分部業績</b>						
對外銷售額	2,680	150,084	152,265	—	—	305,029
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
<b>分部銷售總額</b>	<b>2,680</b>	<b>150,084</b>	<b>152,265</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>305,029</b>
<b>業績</b>						
折舊	(1,110)	(12,080)	(222)	(571)	—	(13,983)
分佔合營公司及聯營公司的(虧損)/ 收益	(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
<b>分部(虧損)/溢利</b>	<b>(144,370)</b>	<b>151,982</b>	<b>119,494</b>	<b>(26,003)</b>	<b>(44,615)<sup>1</sup></b>	<b>56,488</b>
<b>分部資產</b>	<b>1,015,661</b>	<b>3,401,437</b>	<b>1,729,137</b>	<b>436,605</b>	<b>712<sup>2</sup></b>	<b>6,583,552</b>
<b>分部負債</b>	<b>581,561</b>	<b>23,122</b>	<b>86,211</b>	<b>204,529</b>	<b>1,151,206<sup>3</sup></b>	<b>2,046,629</b>
<b>其他披露資料</b>						
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 <sup>4</sup>	—	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借貸、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35.9萬元的物業、廠房及設備及人民幣210.6萬元的投資物業成本調整。

## 財務報表附註

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)

### 33. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：(續)

	截至2021年12月31日止年度					合計
	土地開發	城鎮化開發	物業租賃	其他	對賬及對銷	
<b>分部業績</b>						
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	27,215	91,552	154,271	—	—	273,038
<b>業績</b>						
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)/收益	(2,687)	—	(7,749)	2,672	—	(7,764)
投資物業公允價值收益	—	—	9,794	—	—	9,794
以公允價值計量且其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)	2,189	77,198	115,375	(2,351)	(50,961) <sup>1</sup>	141,450
分部資產	1,159,271	3,373,214	1,679,854	454,287	11,410 <sup>2</sup>	6,678,036
分部負債	595,891	43,398	157,060	194,773	1,172,395 <sup>3</sup>	2,163,517
<b>其他披露資料</b>						
於合營公司及聯營公司投資	98,245	—	99,487	148,145	—	345,877
資本性開支 <sup>4</sup>	—	172	(6,358)	—	—	(6,186)
利息收入	2	94,192	245	6,295	—	100,734

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借貸、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。



## 34. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行借貸及以公允價值計且其變動計入當期損益的金融負債。該等金融工具的主要目標為就本集團的業務籌措資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如以攤餘成本計量的債務工具、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、現金及銀行結餘以及應付賬款及其他應付款項，其乃直接來自其營運。本集團面對的主要風險為利率風險、外幣風險、信用風險及流動性風險。本公司董事會審閱及協定政策，以管理下文概述的各項風險：

### 利率風險

利率風險為金融工具的公允價值或未來現金流量將由於市場利率的變動而波動的風險。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的現金及銀行結餘、以攤餘成本計量的債務工具、計息銀行及其他借貸有關。

下表顯示在所有其他可變因素維持不變的情況下，本集團的除稅前溢利對利率合理可能變動的敏感度。並無考慮金融工具的公允價值變動。於評估本集團承受的市場利率變動風險時，固定利率的金融資產和負債的到期日被視為重新定價日。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露對除稅前溢利／(虧損)的變動的後續影響除外。

	2022年	2021年
利率增加／(減少)(基點)	100/(100)	100/(100)
除稅前溢利／(虧損)增加／(減少)	4,566/(4,566)	3,456/(3,456)

### 外幣風險

外幣風險為金融工具的公允價值或未來現金流量將由於外幣匯率的變動而波動的風險，政府對外匯施加限制性措施，以平衡賬簿及維持本國貨幣匯率。本集團之外幣匯率之變動風險敞口主要涉及外幣現金及銀行結餘、按攤餘成本計量的債務工具、其他應收款項、其他應付款項及計息銀行借貸。

## 財務報表附註

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)

### 34. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 外幣風險 (續)

下表顯示在所有其他可變因素維持不變的情況下，本集團的除稅前溢利對美元、港元及歐元匯率合理可能變動的敏感度(由於貨幣資產及負債的賬面值的變動)，且不考慮對沖工具所帶來的影響。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露對除稅前溢利/(虧損)變動的後續影響除外。

	2022年	2021年
美元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	(1,503)/(1,503)	14/(14)
港元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	131/(131)	44/(44)
歐元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	16,560/(16,560)	15,881/(15,881)

#### 信用風險

信用風險來自現金及銀行結餘、以攤餘成本計量的債務工具、應收賬款及其他應收款項，其結餘指本集團面對的最高信用風險。於2022年及2021年12月31日，大部分應收款項淨額乃源自城鎮化開發投資及於待售土地開發產生的收入，亦有財務報表附註19所述的重大其他應收款項，構成交易對手集中信用風險。

本集團監控信用風險，負責審閱及管理所有類型的交易對手信用風險。本集團已建立信用質量審閱程序，以提早識別交易對手信用度的潛在變動(包括定期抵押修訂)。本集團亦已建立信用風險分類系統，對各交易對手進行風險評級。風險評級定期予以修訂。信用質量審閱程序旨在使本集團能夠評估風險敞口的潛在虧損，並採取糾正措施。本集團透過監控交易對手的內部信用評級以及資產的信用質量管理信用風險，以識別信用風險的敞口。

下表列示於2022年12月31日根據本集團信用政策計算(主要乃根據過往到期資料，惟並無付出過度成本或努力可得的其他資料則除外)及年末階段分類的信用質量及面臨的最大信用風險。所呈列的金額為金融資產賬面值及財務擔保合約所面臨的信用風險。

## 34. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信用風險 (續)

於2022年12月31日

	12個月	整個存續期內預期信用損失			總計
	預期信用損失 第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
以攤餘成本計量的債務工具*					
— 合格	1,658,813	—	—	—	1,658,813
— 虧損	—	—	400,000	—	400,000
應收賬款**	—	—	—	64,571	64,571
其他應收款項***	525,832	—	205,273	—	731,105
財務擔保	250,000	—	—	—	250,000
	<b>2,434,645</b>	<b>—</b>	<b>605,273</b>	<b>64,571</b>	<b>3,104,489</b>

於2021年12月31日

	12個月	整個存續期內預期信用損失			總計
	預期信用損失 第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
以攤餘成本計量的債務工具*					
— 合格	1,591,000	—	—	—	1,591,000
— 虧損	—	—	406,000	—	406,000
應收賬款**	—	—	—	62,730	62,730
其他應收款項***	421,522	100,828	205,273	—	727,623
財務擔保	250,000	—	—	—	250,000
	<b>2,262,522</b>	<b>100,828</b>	<b>611,273</b>	<b>62,730</b>	<b>3,037,353</b>

· 本集團建立了一個平衡計分卡模型，根據不同的維度評估債務工具的信用評級，並將其分為五個類別，其中包括合格、需要關注、次級、呆滯和虧損。在這五類分類中，合格的信用評級被劃分為第1階段，需要關注的信用評級被劃分為第2階段，其他被劃分為第3階段。

\*\* 就本集團採用簡化方法計提減值的應收賬款而言，基於歷史信用損失經驗的資料在財務報表附註20中披露。

\*\*\* 當其他應收款項未逾期，並且沒有資料表明其他應收款項自初始確認以來的信用風險有明顯增加時，將其劃分為第1階段，否則，其他應收款項將劃分為第2階段。當有證據表明該資產出現信用減值時，其他應收款項被劃分為第3階段。

有關本集團因以攤餘成本計量的債務工具、其他應收款項及應收賬款產生的信用風險的進一步定量及定性資料已分別於附註13、19及20披露。

## 財務報表附註

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)

### 34. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動性風險

本集團的政策為維持充裕的現金及現金等價物，透過使用銀行貸款及其他借貸獲得可動用資金，以達到其按其策略計劃於可見將來的承諾。

下表概述本集團金融負債按合約非折現付款的到期資料。

2022年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
計息銀行借貸	—	306,877	103,145	473,440	208,396	1,091,858
應付賬款	108,525	—	—	—	—	108,525
租賃負債	—	778	2,052	3,651	—	6,481
其他負債	331,135	—	—	—	—	331,135
	439,660	307,655	105,197	477,091	208,396	1,537,999
2021年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
計息銀行借貸	—	46,171	303,263	483,506	308,765	1,141,705
應付賬款	117,171	—	—	—	—	117,171
租賃負債	—	866	12,142	—	—	13,008
其他負債	408,510	—	—	—	—	408,510
	525,681	47,037	315,405	483,506	308,765	1,680,394

#### 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持穩健資本比率，以支持其業務及股東價值最大化。

本集團管理其資本結構並應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整派付予股東的股息款項、發行債券、發行可換股債券或新股份。

由於本集團主要從事土地開發、城鎮化投資、物業租賃營運及債務工具的投資，其需要大量資金。本集團透過緊密監管其資本負債比率(管理層的定義為債務淨額除以資本加上債務淨額之和)管理資本。

## 財務報表附註

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)

### 34. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 資本管理 (續)

債務淨額包括計息銀行及其他借貸，但不包括現金及銀行結餘。權益包括母公司股權持有人應佔權益及非控股權益。資本負債比率計算如下：

	2022年	2021年
計息銀行借貸	983,605	997,909
計息其他借貸	130,386	123,501
減：現金及銀行結餘	(504,252)	(386,003)
債務淨額	609,739	735,407
資本：		
權益總額	4,536,923	4,514,519
資本及債務淨額	5,146,662	5,249,926
資本負債比率	11.8%	14.0%

#### 所持抵押品

於2021年及2022年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。



## 財務報表附註

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)

### 35. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具於報告期末的賬面值如下：

#### 2022年

##### 金融資產

	以公允價值計量且 其變動計入當期損 益的金融資產	按攤餘成本 計量的金融資產	合計
其他應收款項	—	604,870	604,870
應收賬款	—	45,526	45,526
以攤餘成本計量的債務工具	—	1,662,225	1,662,225
現金及銀行結餘	—	504,252	504,252
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	1,058,081	—	1,058,081
	1,058,081	2,816,873	3,874,954

##### 金融負債

	按攤餘成本 計量的金融負債	合計
計息銀行借貸	983,605	983,605
計息其他借貸	130,386	130,386
應付賬款	108,525	108,525
其他	200,743	200,743
	1,423,259	1,423,259

## 財務報表附註

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)

### 35. 按類別劃分的金融工具(續)

2021年

#### 金融資產

	以公允價值計量且 其變動計入當期損 益的金融資產	按攤餘成本 計量的金融資產	合計
其他應收款項	—	615,938	615,938
應收賬款	—	58,371	58,371
以攤餘成本計量的債務工具	—	1,596,290	1,596,290
現金及銀行結餘	—	386,003	386,003
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	1,252,431	—	1,252,431
	1,252,431	2,656,602	3,909,033

#### 金融負債

	按攤餘成本 計量的金融負債	合計
計息銀行借貸	997,909	997,909
計息其他借貸	123,501	123,501
應付賬款	117,171	117,171
其他	285,009	285,009
	1,523,590	1,523,590

## 財務報表附註

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)

### 36. 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均可直接或間接觀察

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：

	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)
<b>按公允價值計量的資產/負債：</b>					
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	<b>1,058,081</b>	—	<b>937,775</b>	<b>120,306</b>
投資物業(附註15)	2022年12月31日	<b>1,485,700</b>	—	—	<b>1,485,700</b>

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分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。

## 36. 公允價值及公允價值層級(續)

### 公允價值層級(續)

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：

	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)
<b>按公允價值計量的資產/負債：</b>					
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，公允價值乃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，其公允價值乃根據缺乏市場流通性折讓之股票價格釐定。

## 財務報表附註

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)

### 36. 公允價值及公允價值層級(續)

#### 公允價值層級(續)

#### 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	18%	15%
零售	收益法	淨回報率	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	淨回報率	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。



## 財務報表附註

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)

### 36. 公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

第三層內的資產及負債(續)

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	120,306	79,313

### 37. 融資活動所產生的負債變動

	2022年 1月1日	現金流量	外匯變動	其他	2022年 12月31日
計息銀行借貸	997,909	(62,763)	9,715	38,744	983,605
計息其他借貸	123,501	—	—	6,885	130,386
租賃負債	12,138	(12,853)	—	6,871	6,156
來自融資活動的負債總額	1,133,548	(75,616)	9,715	52,500	1,120,147

	2021年 1月1日	現金流量	外匯變動	其他	2021年 12月31日
計息銀行借貸	1,724,064	(772,495)	4,158	42,182	997,909
計息其他借貸	116,615	—	—	6,886	123,501
租賃負債	24,849	(13,204)	—	493	12,138
以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融負債	6,451	—	—	(6,451)	—
來自融資活動的負債總額	1,871,979	(785,699)	4,158	43,110	1,133,548

## 財務報表附註

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)

### 38. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	附註	2022年	2021年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		<b>4,107,537</b>	4,216,971
物業、廠房及設備		<b>10</b>	10
使用權資產		<b>577</b>	2,083
其他資產		<b>—</b>	57
<b>非流動資產總額</b>		<b>4,108,124</b>	4,219,121
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		<b>213,287</b>	227,690
應收股息		<b>260,000</b>	260,000
現金及銀行結餘		<b>3,761</b>	4,235
應收附屬公司款項		<b>44,594</b>	65,020
<b>流動資產總額</b>		<b>521,642</b>	556,945
<b>資產總額</b>		<b>4,629,766</b>	4,776,066
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
母公司權益持有人：			
股本	22	<b>4,070,201</b>	4,070,201
累計虧損		<b>(1,409,126)</b>	(1,265,167)
其他儲備	23	<b>1,912,683</b>	1,912,683
<b>權益總額</b>		<b>4,573,758</b>	4,717,717

## 財務報表附註

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)

### 38. 本公司財務狀況表 (續)

本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：(續)

	附註	2022年	2021年
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>318</b>	—
<b>非流動負債總額</b>		<b>318</b>	—
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		<b>55,327</b>	56,300
租賃負債		<b>262</b>	1,956
應付股息		<b>101</b>	93
<b>流動負債總額</b>		<b>55,690</b>	58,349
<b>負債總額</b>		<b>56,008</b>	58,349
<b>權益及負債總額</b>		<b>4,629,766</b>	4,776,066
<b>流動資產淨額</b>		<b>465,952</b>	498,596

劉玉海  
主席

胡志偉  
總裁

## 財務報表附註

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)

### 39. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	其他儲備	累計虧損	儲備總額
於2021年1月1日	1,912,683	(1,275,107)	637,576
綜合收益總額	—	9,940	9,940
於2021年12月31日	1,912,683	(1,265,167)	647,516
綜合收益總額	—	(143,959)	(143,959)
於2022年12月31日	<b>1,912,683</b>	<b>(1,409,126)</b>	<b>503,557</b>

於截至2022年及2021年12月31日止年度，其他儲備並無變動。

### 40. 報告期後事項

截至2023年3月31日，於報告期後概無發生重大事件。

### 41. 批准財務報表

該等財務報表已於2023年3月31日獲本公司董事會批准及授權刊發。



China New Town Development Company Limited  
中國新城鎮發展有限公司

股份代號：1278