



China New Town Development Company Limited
中國新城鎮發展有限公司

股份代號：1278

年報

2023

推進城鎮化投資建設

賡續前行

奮楫爭先



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。在新業務拓展板塊，經過過去兩年的市場研究、合作機構溝通及項目考察，通過少數股權投資的方式探索主營業務轉型方向，成功完成了部分半導體、新材料、新消費等行業少數股權項目的出資落地，積累行業和項目經驗。同時在23年底與無錫交通集團合作，發起設立有限合夥基金，基金將優先投資於物聯網、集成電路等新興行業，有利於開拓更多的業務轉型機遇。

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，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，積極探索新經濟下業務戰略轉型方向，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	31	企業管治報告書
3	我們的主要項目	51	環境、社會及管治報告
4	我們的策略及價值觀	105	董事會報告
6	公司資料	115	獨立核數師報告
7	集團架構	120	合併損益及其他綜合收益表
8	主席報告書	122	合併財務狀況表
12	總裁報告書	124	合併權益變動表
16	董事及高級管理層履歷	125	合併現金流量表
23	五年財務概要	127	財務報表附註
24	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，並分別先後投資了北京門頭溝軍莊旅遊康養綜合項目以及武漢光谷新發展國際中心物業項目。2022年開始，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。
- 由於受到北京區域規劃批覆時間不確定性的影響，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

於2024年3月28日

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

聯席公司秘書

曾若詩女士
梅哲女士

業務地址

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場6508室
電話：(852) 3643 0200
傳真：(852) 3144 9663
網址：www.china-newtown.com

註冊辦事處

2/F, Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town, Tortola
British Virgin Islands

英屬維京群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited
P.O. Box 3340
Road Town, Tortola
British Virgin Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

法律顧問

海問律師事務所
鴻鵠律師事務所
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2023年度主席報告書。

國內經濟回升向好，集團業績實現增長

2023年，面對複雜嚴峻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，各地區各部門認真貫徹落實黨中央、國務院決策部署，堅持穩中求進工作總基調，完整、準確、全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，全面深化改革開放，加大宏觀調控力度，著力擴大內需、優化結構、提振信心、防範化解風險，我國經濟回升向好，供給需求穩步改善，轉型升級積極推進，就業物價總體穩定，民生保障有力有效，高質量發展紮實推進，主要預期目標圓滿實現，向着全面建設社會主義現代化國家邁出堅實步伐。

「本人謹代表中國新城鎮發展有限公司董事會提呈2023年度主席報告書。」



2023年全年國內生產總值（「國內生產總值」）126萬億元人民幣，按不變價格計算，比上年增長5.2%。從人均水平來看，2023年我國人均國內生產總值達到了89,358元人民幣，比上年實際增長5.4%；全國居民人均可支配收入39,218元人民幣，比上年名義增長6.3%，扣除價格因素，實際增長6.1%。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，中國經濟長期向好的基本趨勢沒有改變，支撐中國經濟高質量發展的要素條件在不斷積累增多。

2023年是集團加快業務結構調整、確立主營業務方向的重要之年。全年以來，公司堅持以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，積極貫徹落實黨的二十大報告精神，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，堅持穩中求進的工作總基調，加快推進公司業務轉型和提質增效，取得了來之不易的成績。

截至2023年12月31日，公司實現營業收入4.27億元人民幣，淨利潤1.51億元人民幣，歸屬於母公司淨利潤1.41億元人民幣。

依靠股東資源及優勢，實現業務轉型聚焦

公司的「地方國企+央企金融機構」的混合所有制股權結構為公司的發展奠定了良好基礎。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。

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，制定了關於構建「465」現代產業體系加快重點產業集群建設的實施意見，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。

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。

主席報告書

一、 守正創新，把著力點放在業務轉型聚焦主業上，加快新增業務投資方向轉移和佈局優化

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。2023年，公司在主業探索方面，繼續以少數股權投資探索主營業務轉型的方式積累行業和項目經驗，為後續項目併購和明確主營方向做好儲備。在做好已投少數股權項目的投後管理基礎上，公司聚焦大健康、高科技、新能源及相關產業，加大行業研究、現場考察、項目分析、評審決策力度，全年累計觸達上百個項目，完成了半導體、新材料等行業少數股權項目出資落地。

2023年12月，本公司的兩家附屬公司與無錫國晟資產管理有限公司及無錫通匯資本有限公司訂立了有限合夥協議，擬成立有限合夥企業。有限合夥企業的成立一方面可以給公司帶來更多穩定收入，同時合夥企業投資方向將優先投資於物聯網、集成電路等領域，可以使本集團能夠更多了解高科技行業市場，並於利好的國家政策下抓住相關領域的投資機會，結合無錫地區的產業聯動，為集團的業務轉型尋找更多機會。

在固收項目投資的主營業務開拓方面，集團充分發揮前期積累的客戶資源優勢，紮實做好項目開發及儲備工作，在2023年新增固定收益項目投資7個，累計投資金額26億元人民幣，加快推進固收業務主要投資地向經濟發達地區轉移，確保資金的安全性、流動性和盈利性。截止2023年12月31日，固定收益投資組合餘額恢復到26.63億元人民幣，實現了年度預期目標，且全年沒有新增風險項目。

二、 一企一策，把著力點放在存量項目和資產盤活上，促進存量項目平穩運行和歷史遺留低效資產有序化解

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宏觀經濟下行壓力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93%以上；商業店鋪出租率在82%以上。

另外，在符合國家教育政策的情況下，公司做好對南京國際學校項目的運營管理，目前正在開展高中辦學資質申請工作。南京雨花台區鐵心橋物業開發項目、北京軍莊項目、瀋陽李相項目的相關工作也正在積極推進中，探索盤活閒置資產的可行路徑。

三、 多措并举，把著力點放在資金的低成本融資高效率使用上，實現境內外資金的統籌管理和高效使用

2023年，在無錫交通集團的擔保增信支持下，集團克服時間緊、任務重、境外資本市場存在較大不確定性的多重壓力，成功發行15億元人民幣自貿區債券，3.98%的票面利率創下江蘇省彼時境外上市自貿區債券同期最低的發行利率，給公司的業務發展提供了充足的流動資金。同時，結合業務需要探索資金出境有效路徑，充分利用海南自貿港相關政策優勢，順利組建了海南自貿港資金池，為有效協同境內外資金使用、提高資金使用效率開創了新模式。

2024年展望

放眼未來，儘管當前外部環境複雜性、嚴峻性、不確定性上升，經濟發展仍面臨一些困難和挑戰。然而仍是機遇大於挑戰，有利條件強於不利因素，中國經濟長期向好的基本趨勢沒有改變，支撐中國經濟高質量發展的要素條件在不斷積累增多，2024年中國經濟將持續回升向好。

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「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，高度重視存量項目投後管理，確保所有存量項目本息回收不出風險，同時，突出新增項目的安全性、流動性，在持續優化固收項目投資結構的前提下，積極探索業務新模式，充分挖掘潛力和空間，獲取穩定的利潤來源，努力提升綜合投資收益。

新經濟領域的股權投資既要根據宏觀經濟和行業市場的發展變化，加強已投項目管理，以已投項目為切入點，在我們聚焦的行業領域深耕細作，又要創新工作思維，圍繞大健康、高科技、新能源、先進製造等領域加強行業研究，增加優質項目觸達，審慎評審決策，並積極抓住機會推進併購項目的投資佈局。

雄關漫道真如鐵，而今邁步從頭越。中國新城鎮正處在加快戰略轉型、聚焦主營方向的爬坡之路，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、投資者及相關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：

2023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」)加快業務結構調整、確立主營業務方向的重要之年。全年以來，在主要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」)、國開金融有限責任公司(以下簡稱「國開金融」)和董事會的正確領導和大力支持下，集團上下以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，積極貫徹落實黨的二十大報告精神，強化黨建在公司發展中的統領作用，堅持穩中求進的工作總基調，圍繞公司新的發展戰略，聚焦大健康、高科技、新能源及相關產業等多個細分賽道，挖掘項目併購機會，優化存量項目資產，加快推進公司業務轉型和提質增效，取得了來之不易的成績。

2023年，全年實現營業收入4.27億元人民幣，淨利潤1.51億元人民幣，歸屬於母公司淨利潤1.41億元人民幣。

發揮協同優勢，立足資金使用最優化，圓滿完成15億元人民幣自貿區債券的發行

2023年，公司根據境內外資本市場變化情況，在以往融資工作基礎上積極開展多種債券產品的研究，尋求更優發債成本，啟動發行上海自貿區人民幣債，在擔保人無錫交通集團的大力支持下，最終發行規模15億元，期限三年，利率3.98%。本次債券的成功發行，得益於主要股東無錫交通集團標普BBB、惠譽BBB+的無錫市屬平台最高級別國際評級，也是彼時江蘇省最大規模、無錫市屬平台首筆自貿區債券，創下江蘇省境外上市自貿區債券同年期最低發行利率，不僅為集團的發展募集了充足的資金，也體現了無錫交通集團作為公司大股東，對集團的鼎力支持。

持續開展少數股權投資，探索產業基金，多措並舉開展主營業務研究

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，通過少數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。

2023年，公司業務團隊聚焦生物醫療及大健康、半導體及先進製造、新能源及相關產業細分方向，通過行業研究、現場考察、項目分析、評審決策，全年觸達項目上百個，逐漸加深了對聚焦行業領域上下游產業的學習和積累，形成了對產業發展的判斷和投資邏輯。同時，深挖重點行業領域優質項目，持續加強已投項目投後管理工作，2023年完成了半導體、新材料等少數股權項目出資，2021年至2023年期間，集團已累計完成6個項目的投資交割，合計投資1.24億元人民幣，其中部分項目已進入解禁期，公司擬擇機完成退出，部分項目處於申請境內外上市過程中。這些少數股權項目的投資將為公司進一步確立主營業務提供參考方向。

同時，與合作夥伴共同成立產業投資基金，增加公司投資廣度。2023年12月，本公司的兩家附屬公司作為優先級合夥人與無錫國晟及無錫通匯訂立了有限合夥協議，合夥企業將優先投資於物聯網、集成電路等領域；同時，集團也初步完成主要投資新能源及其他新興戰略產業基金結構的搭建和準備工作，正在推進合作方政府平台內部審議流程，為後續主營業務項目的併購打下良好基礎。

主動謀劃，優化投資結構，全力確保固定收益業務安全性

2023年，集團的固定收益類投資項目實現穩步推進，充分發揮大股東無錫交通集團的資源協調優勢，成功佈局經濟發達地區，取得了投資結構優化的突破性成果，實現了公司固收業務主要投資地向經濟發達地區的轉移。截至2023年12月31日，投資餘額26.63億元人民幣，其中2023年新增投資項目7個，累計實現投資金額26億人民幣，固定收益稅前平均年化投資回報率約為7.06%，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。

創新拼搏，發揮團隊精神，保證存量運營項目穩定發展

越是外部環境複雜、困難挑戰眾多，我們越要集中精力、創新拼搏。2023年，公司存量運營項目發揮團隊協作精神，推進各項工作穩定發展。

2023年，受整體經濟大環境影響，寫字樓租賃市場競爭日益激烈，武漢光谷項目通過對標競爭對手和調研市場，制定靈活租賃方案，挖掘周邊存量客戶資源，積極開啟無界空間靈活租賃產品的新產品推介會，邀請五大行、代理機構、中小地產等多家中介機構參與，以點帶面，提升產品知名度，增加帶看量。全年寫字樓新簽／續簽客戶11家，出租率在93%以上；商業店鋪新簽／續簽客戶23家，出租率在82%以上。

總裁報告書

南京國際學校項目招生推廣工作取得較大進展，截止到2023年底，總計在校生人數已達370餘人。同時，學校的新產品開發和日常運營的工作繼續有序推進，幼兒園雙語部、國際高中部、普初普高學部等新教育產品籌備工作均已積極開展，目前正在開展高中辦學資質申請工作。

一企一策，堅持底線思維，把著力點放在低效資產有序化解上

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。2023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。

2023年，集團抓住國務院赴江蘇省督導、雨花台區「數字大道」建設的機會，會同合作方大力協調地方政府，就南京雨花台區鐵心橋物業開發項目放寬投資條件、調整規劃方案、支持後期招商等建議全面取得區政府審批同意。集團與合作方就後續項目繼續開發也達成共識，擬根據近期南京最新出台的規劃設計方案審查辦法，進一步調整規劃設計方案以利於項目銷售回款、降低成本、提升利潤，目前當地規劃局已初步同意項目公司申請。

2023年9月，出售股權在瀋陽產權交易所掛牌招標結束。然而，由於經濟及地方財政狀況的不利影響，導致買方融資困難，買方未能在短期內根據協議條款履行其購買出售股權的義務，導致出售股權在瀋陽產權交易所掛牌期間無人摘牌。為突破困局，集團堅持問題導向、結果導向，抓住股權轉讓終止後瀋陽李相公司極需解決的最主要、最緊迫問題，實行兩條腿走路方針，統籌推進。一方面通過協助政府招商引資，推動相關產業項目落地，進而協調政府方以化整為零方式返還瀋陽公司先期投入的一級土地開發成本；一方面積極拓展政府方與股東資源，擇機一次性解決項目歷史遺留問題。

2023年，受區域規劃調整及行業政策影響，北京軍莊項目一方面積極維持與協調與合作方及政府的關係，推動相關的具體建設用地落位地點和落位面積的確定。另一方面，積極接洽合作機構，探索通過導入康養產業、體育產業盤活閒置資產的可行路徑。

2024年業務展望

從外部環境看，我國發展面臨的有利條件強於不利因素，經濟回升向好、長期向好的基本趨勢沒有改變，集團對國家宏觀經濟平穩運營充滿信心。

從公司內部來看，經過兩年的艱難爬坡，公司發展戰略轉型、主營方向聚焦之路逐漸清晰，新的一年，我們將繼續統一認識，凝心聚力，攻堅克難，迎難而上。

1. 以進促穩，在轉型升級上邁出更大步伐

2024年，集團將在充分利用股東資源，在公司董事會的正確領導和大力支持下，秉持打造有一定市場影響力的新型城鎮化投資和運營平台的公司定位，繼續依託各大股東的資源和優勢，按照「主營明確→整合發展→價值提升」的發展路徑，加快公司主營業務聚焦和戰略轉型，穩步推進公司可持續和高質量發展。在尋找具體項目方面，依託少數股權項目投資、固定收益等渠道，在我們聚焦的行業領域深耕細作，創新工作思維，圍繞大健康、高科技、新能源、先進製造等領域加強行業研究，增加優質項目觸達，審慎評審決策，並積極抓住機會推進首筆併購投資佈局。

2. 先立後破，在固定收益業務上積蓄更多優勢

2023年，固定收益項目投資方面，既要高度重視存量項目投後管理，確保所有存量項目本息回收不出風險，又要突出新增項目的安全性、流動性，在持續優化固收項目投資結構的前提下，積極創新探索業務新模式，充分挖掘潛力和空間，努力提升綜合投資收益。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，為公司的少數股權項目和併購投資提供更多機會。

3. 固本強基，在存量資產穩定運營上展現更多作為

2024年，集團所有員工將在存量資產穩定運營上多下功夫，固本強基、精準施策。加快完成上海羅店項目東部兩所學校建設的前期報批報建手續，並在新項目拓展方面有所突破，為項目公司未來發展找到新的增長點；武漢光谷項目以穩為先、穩中求變，積極探索各種優化方法和路徑，提升資產質量。

4. 實幹篤行，在低效資產處置上體現更多擔當

為防止存量風險化解工作牽扯過多的資源和精力，2024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。北京軍莊項目以穩為先、穩中求變，積極探索各種優化方法和路徑，實現資產質量的提升；瀋陽李相、中科南昌等低效資產及風險項目，我們將咬緊牙關，抓住一切機會，窮盡百倍努力，全力推進化解工作。

5. 狠抓落實，在公司內部管理上突出行穩致遠

公司將秉持「能上能下、能進能出」的市場化人才管理體制機制，保持人才隊伍活力與競爭力。同時，圍繞崗位職責狠抓落實，前台部門要在項目投資開發、境外市場融資等方面持續發力，中後台部門要圍繞風險管控、財務資金、人力資源、行政後勤等工作職能做好專業支持和保障服務，全面加強公司內部管理，提高工作效能，推動公司行穩致遠。

百舸爭流惟奮楫者先，千帆競發惟拼搏者強。展望2024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，統一思想、凝聚共識、腳足幹勁、真抓實幹、守正創新，以強烈的責任感和使命感，為全力加快推進公司轉型、提質、增效和可持續發展而共同努力奮鬥，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

59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。劉先生在產業管理運營方面擁有豐富的工作經驗。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。於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；2003年7月至2007年3月先後擔任無錫交通集團黨委委員、副總經理及總經理，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；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。於1986年7月至2001年12月期間，曾任職於南京起重機械總廠、無錫市港務處港口研究室、無錫市港口工程公司、無錫市交通工程科、無錫拓普減震器有限公司等重要職能部門。



李耀民先生

73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

52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

41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

40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

42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

51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

44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(一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司，股份代號：1518)之非執行董事。



陳頌國先生

59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 Limited全球董事會董事。彼此前曾擔任尼克廈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的準會員。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

77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

64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

64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）之獨立非執行董事及於2013年12月至2023年4月期間擔任思城控股有限公司（股份代號：1486）之獨立非執行董事。上述所有公司均於聯交所主板上市。

高級管理層



王燦先生

50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

43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，現任本集團副總裁。彼於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

45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固定收益業務板塊投資、基金管理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。彼曾於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。彼曾於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				
	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年
營業收入	427,389	405,668	367,776	475,966	614,931
收入	337,482	305,029	273,038	391,639	414,941
其他收入	89,907	100,639	94,738	84,327	199,990
營業費用	(213,955)	(339,888)	(218,562)	(676,575)	(453,396)
營業成本	(38,441)	(43,267)	(63,399)	(40,865)	(30,931)
銷售及管理費用	(113,393)	(116,673)	(115,755)	(124,046)	(124,379)
財務成本	(91,192)	(44,615)	(50,961)	(112,665)	(165,238)
其他開支	(15,483)	(110,219)	(24,425)	(12,553)	(2,096)
金融資產減值轉回/(減值虧損)	44,554	(25,114)	35,978	(386,446)	(130,752)
經營溢利/(虧損)	213,434	65,780	149,214	(200,609)	161,535
分佔合營公司及聯營公司的收益及虧損	(12,351)	(9,292)	(7,764)	(6,458)	15,956
除稅前溢利/(虧損)	201,083	56,488	141,450	(207,067)	177,491
所得稅	(49,827)	(49,018)	(10,500)	(41,098)	(66,139)
年內溢利/(虧損)	151,256	7,470	130,950	(248,165)	111,352
非控股權益	10,398	4,752	22,367	2,760	15,940
母公司權益擁有人應佔溢利/(虧損)	140,858	2,718	108,583	(250,925)	95,412
資產及負債					
資產總額	7,879,365	6,583,552	6,678,036	7,411,263	8,670,988
負債總額	3,209,241	2,047,615	2,163,517	3,023,871	3,991,530
權益總額	4,670,124	4,535,937	4,514,519	4,387,392	4,679,458
母公司權益持有人應佔權益	4,189,495	4,065,706	4,049,040	3,944,280	4,239,106
非控股權益	480,629	470,231	465,479	443,112	440,352
權益總額	4,670,124	4,535,937	4,514,519	4,387,392	4,679,458

管理層討論及分析

a) 本集團於財政年度內的業務發展及於年終的財務狀況的公平審閱：

經營業績

收入

我們的經營業績主要包括土地開發、城鎮化開發和物業租賃。截至2023年12月31日止年度（「2023年」），本集團錄得收入人民幣3.37億元，較截至2022年12月31日止年度（「2022年」）增長11%。2023年土地開發收入錄得人民幣1,337.4萬元，較去年同期增長了399%，主要因為上海金羅店D1-3地塊幼稚園項目完成竣工結算，結轉的土地開發收入增加所致。城鎮化開發收入和其他收入合計增長了20%至人民幣1.79億元，主要因為城鎮化項目投資餘額較去年同期增加，對應錄得項目投資收入增加。2023年錄得投資物業相關收入人民幣1.45億元，包括物業租賃收入人民幣1.10億元、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2023年錄得其他收入人民幣8,990.70萬元，較2022年同期下降了11%，主要歸因於銀行存款利息收入較2022年同期增加人民幣2,377.6萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之公允價值收益淨額較2022年同期增加人民幣1,191.1萬元，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2022年同期減少人民幣2,701.2萬元，投資物業公允價值增值收益較2022年同期減少人民幣1,086.3萬元。此外，2023年外匯收益較2022年減少人民幣624.2萬元。

營業成本

於2023年錄得營業成本人民幣3,844.1萬元，主要包括土地開發成本人民幣403.1萬元及物業管理服務開支人民幣2,555.5萬元，營業成本較2022年同期減少11%，主要是由於2022年土地開發成本減少53%，主要歸因上海金羅店D1-3地塊幼稚園項目結轉土地開發成本，減少了人民幣461.3萬元；物業管理服務開支及其他物業運營成本增加8%，此乃資產運營管理服務費用增加所致。

銷售及管理費用

於2023年錄得銷售及管理費用人民幣1.13億元，較2022年同期減少3%，主要是由於僱員福利減少人民幣291.4萬元，中介及專業服務費用減少人民幣204.3萬元，審計費及非審計費增加人民幣63.7萬元。

其他開支

於2023年錄得其他開支人民幣1,548.3萬元，較2022年同期下降86%，主要為2022年新增瀋陽李相項目待售土地開發減值人民幣1.09億元，以及2023年確認匯兌虧損淨額人民幣1,220.9萬元。

金融資產減值轉回／(減值虧損)

於2023年錄得金融資產減值轉回人民幣4,455.4萬元，主要為上置控股應收款減值轉回人民幣5,620.1萬元。此外，債務工具計提減值虧損人民幣1,141.3萬元。2022年錄得金融資產減值虧損人民幣2,511.4萬元。

財務成本

於2023年錄得財務成本淨額總額人民幣9,119.2萬元，較2022年同期增加了人民幣4,657.7萬元，主要由於新增擔保債券利息開支人民幣4,154.8萬元。2022年及2023年無利息資本化。

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2023年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損為人民幣1,235.1萬元，其中分佔北京國萬置業有限公司虧損人民幣791.0萬元，分佔南京國英中西建設開發有限公司虧損人民幣477.5萬元，分佔開元教育基金LP溢利人民幣87.0萬元；其他合營公司及聯營公司大多數處於建設階段，尚未產生穩定的收入。

稅項

於2023年，本集團錄得所得稅費用人民幣4,982.7萬元，該等所得稅主要歸因於：i) 當期所得稅費用人民幣2,242.0萬元；ii) 遞延所得稅費用扣除人民幣1,745.4萬元；及iii) 預扣稅人民幣995.3萬元。

財務狀況

於合營公司的投資

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額減少人民幣1,321.1萬元，主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣1,321.1萬元所致。

於聯營公司的投資

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額增加人民幣350.8萬元，主要由於分佔聯營公司的溢利為人民幣86.0萬元，及分佔聯營公司因外幣業務之折算差額影響的其他綜合收益為人民幣251.8萬元。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

2023年以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)錄得人民幣9.43億元，較2022年末的餘額增加人民幣2.28億元。該增加主要是由於(i)有人民幣2.51億元的債務工具到期收回，並轉回預期信用損失(「預期信用損失」)人民幣251萬元；(ii)人民幣2.68億元揚州市江都人民醫院異地重建項目、人民幣2.0億元湖北大冶先進製造標準廠房建設項目均從非流動資產轉為了流動資產；及(iii)新增無錫高新區產業園項目人民幣5.0億元、無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目人民幣2.0億元、江陰市長溇鎮工業園區污水處理廠項目人民幣1.5億元。

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)

2023年12月31日的餘額為人民幣2.17億元，較2022年末的餘額增加人民幣5,410.7萬元，主要因為2023年新增共青城旭輝冠鼎項目投資人民幣1,772.1萬元，公允價值增加人民幣409.7萬元；新增宜興新展項目投資人民幣2,500.0萬元；星納鶴項目的公允價值增加人民幣906.5萬元。

管理層討論及分析

使用權資產

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額增加了人民幣1,770.6萬元，主要是因為2023年增加了新增建築物的使用權資產人民幣2,957.2萬元，以及2023年使用權資產折舊人民幣1,186.6萬元所致。

其他應收款項

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額增加人民幣3,596.7萬元，主要是由於2023年對上置投資控股有限公司應收款項抵銷人民幣5,025.0萬元，應收其他款項中增加預繳利得稅人民幣2,192.7萬元；同時預期信用損失撥備轉回人民幣5,590.8萬元。

應收賬款

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額減少人民幣261.3萬元，主要是由於主要是由於武漢楚光產業新發展有限公司（「武漢楚光」）應收租金的收回所致。

以攤餘成本計量的債務工具（流動資產）

2023年12月31日的餘額為人民幣18.49億元，較2022年末的餘額增加人民幣9.02億元，這主要是因為有人民幣8.35億元的債務工具到期收回，並轉回預期信用損失人民幣835萬元；新增人民幣5億元揚州邗江園區基礎設施配套項目、新增人民幣5億元溧陽高新區產業基地提質升級一期項目、無錫梁溪區食品科創中心項目人民幣3.51億元；人民幣2.68億元揚州市江都人民醫院異地重建項目、人民幣2.0億元湖北大冶先進製造標準廠房建設項目均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）

2023年12月31日的餘額為人民幣1,917.6萬元，此乃本集團主要購買招商銀行及平安銀行發行的理財產品，較2022年末的餘額減少人民幣8.76億元，此乃因為於2023年贖回理財產品人民幣8.73億元，用於項目投資。

其他流動資產

2023年12月31日的餘額為人民幣723.4萬元，此主要為中國內地增值稅待抵扣稅額所致。

計息借貸

於2023年12月31日，較2022年末的餘額增加人民幣11.99億元，此乃主要由於Success完成了人民幣15億元的擔保債券的發行；武漢楚光提取招商銀行短期借款人民幣1,500萬元；同時歸還中國銀行借款人民幣8,200萬元，歸還招商銀行短期借款人民幣1,000萬元，中國新城鎮控股有限公司歸還中國建設銀行（亞洲）股份有限公司歐元3,400萬元貸款及建亞美元480萬元貸款；應付從湖州同創金泰匯眾企業管理合夥企業（有限合夥）取得的股東借款之其他借貸應計利息增加人民幣688.6萬元，北京新成開元資產管理有限公司（「新成開元」）續租辦公樓導致租賃負債增加人民幣1,780.5萬元。借貸以人民幣（「人民幣」）計值。銀行借貸詳情載於財務報表附註24。

擔保債券

有關擔保債券的詳情，請參閱附註24。

重大投資

本集團於2023年持有的重大投資如下：

	成本 (人民幣元)	2023年贖回 (人民幣元)	於2023年 12月31日的 公允價值 (人民幣元)	2023年 投資收入 (人民幣元)	於2023年 12月31日 佔資產總額的 百分比
2023年掛鈎匯率對公結構性存款 月月存第3期(產品編號： 2023101040927) — 中國光大銀 行股份有限公司無錫分行	5,000萬元	5,000萬元	—	26.6萬元	—

本公司董事(「董事」)認為，合理有效地使用暫時閒置資金將提升本集團的資本收益，符合本集團的核心目標，確保資本安全及流動性，並滿足本集團日常營運及股息支付等資本需求。有關認購結構性存款產品的風險較低，而本集團在比較不同銀行的報價後，可從投資結構性存款產品中獲得相對較高的回報。

除上文披露者外，本集團於2023年並無任何重大投資。

應付賬款

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額增加人民幣192.5萬元，主要是由於上海金羅店計提D1-3地塊幼稚園項目工程款所致。

其他應付款項及應計款項

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額減少人民幣6,111.7萬元，主要是由於2023年應付無錫項目之款項減少人民幣4,225.0萬元所致。

合同負債

2023年12月31日的餘額較2022年末的餘額減少人民幣1,382.6萬元，主要是由於上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店」)D1-3地塊幼稚園項目完成竣工結算，結轉合同負債人民幣1,337.4萬元。

管理層討論及分析

現金及銀行結餘

整體而言，2023年現金及現金等價物較2022年末增加人民幣9.50億元，於2023年12月31日的結餘為人民幣14.54億元，主要歸因於2023年全年經營活動現金流出淨額人民幣0.20億元、投資活動現金流出淨額人民幣0.72億元及融資活動現金流入淨額人民幣10.42億元所致。現金及銀行結餘以人民幣、港元、歐元及美元計值。

2023年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16%，與2022年12月31日的12%相比有所增加，主要由於CNTD Success Company Limited完成了人民幣15億元的擔保債券的發行所致。

其他

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除管理層討論及分析「財務狀況」一節及「自上一財務年度完結起所發生之影響本集團的重要事件詳情」一節中所披露者外，本集團於2023年並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

外匯風險

本集團承擔的外匯匯率變動風險主要與其外幣現金及銀行結餘、按攤餘成本計量的債務投資、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具及計息銀行借貸有關。本集團將繼續嚴密監察外匯風險，並於適時落實必要對沖安排以減輕任何重大外匯風險(如適用)。

庫務政策

本集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，故於2023年一直維持穩健的流動資金狀況。董事會(「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2023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2023年12月31日，本集團並無任何若干重大或有負債。

b) 自上一財務年度完結起所發生之影響本集團的重要事件詳情：

2023年，中國經濟面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定的雙重壓力。隨著國內經濟回升向好，供給需求穩步改善，轉型升級積極推進，就業物價總體穩定，中國繼續向全面建設社會主義現代化國家邁進；國外政治經濟環境持續複雜動盪。中國經濟在壓力下實現主要預期增長目標。2023年全國國內生產總值（「國內生產總值」）同比實際增長5.2%，達到生產總值126萬億元人民幣，人均國內生產總值達到89,358元人民幣，比上年實際增長5.4%，經濟總量與人均水準持續提高，中國經濟長期向好的基本趨勢沒有改變，支撐中國經濟高品質發展的要素條件逐步增多。

2023年集團加快業務結構調整與確立主營業務方向的步伐。在股東無錫交通集團和國開金融的支持下，堅持穩中求進的方針，加快推進業務轉型與提質增效，取得可喜的成績。集團依靠股東的資源，利用「地方國企+央企金融機構」混合所有制股權結構的優勢，拓展無錫等江蘇地區重點經濟區域的投資機會，為集團在業務轉型期鎖定新興產業投資方向提供良好的基礎，助力集團業務發展。集團通過佈局大健康產業、戰略新興產業、資訊技術應用創新等符合新經濟發展前景產業領域的投資機會，積累項目經驗，聚焦重點賽道，相繼完成半導體、新材料等行業少數股權項目投資。

2023年集團推進新增業務投資方向轉移及佈局優化，著力於盤活存量項目及資產，穩定存量項目平穩運營，有序化解低效存量資產。武漢光谷物業項目出租率持續穩定，全年寫字樓出租率保持在93%以上，商業店鋪出租率在82%以上。在固定收益類業務方面，集團佈局經濟發達地區，進行投資結構優化調整，將固定收益類業務轉移至江蘇等經濟發達區域。截至2023年底，固定收益類投資組合餘額為26.63億元人民幣，新增7個投資項目，累計投資金額26億元人民幣，稅前平均年化收益率約為7.06%。

同時，集團發揮股東協同優勢，深入研究不同融資策略，優化資金使用，實現境內外資金統籌管理。其中，本公司股東無錫交通集團提供擔保增信，集團克服諸多困難，成功完成規模15億元人民幣期限三年的人民幣自貿區債發行，票面利率3.98%，成為發行時點江蘇省境外上市人民幣自貿區債同年期最低的發行利率，為集團未來業務發展提供充足流動資金。

管理層討論及分析

於2023年12月15日，新成開元及上海嘉通實業有限公司（「上海嘉通」）（均為本公司全資附屬公司）與無錫國晟資產管理有限公司（無錫通匯資本有限公司（「無錫通匯」）的全資附屬公司）及無錫通匯（無錫交通集團的全資附屬公司）訂立有限合夥協議，以共同成立無錫新晟投資合夥企業（有限合夥）（「有限合夥協議」）。就有限合夥協議而言，於2023年12月15日，(1)合夥人訂立權利義務安排協議，據此，無錫通匯同意分別為新成開元及上海嘉通的投資收益進行差額補足，並收購新成開元及上海嘉通各自於無錫新晟持有的權益（「權利義務安排協議」）；及(2)無錫交通集團分別與新成開元及上海嘉通訂立保證合同，據此，無錫交通集團同意為無錫通匯於權利義務安排協議項下差額補足及收購義務的履行向新成開元及上海嘉通（視情況而定）提供一般保證擔保（「保證合同」）。因此，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，有限合夥協議、權利義務安排協議、保證合同項下擬進行的交易構成本公司主要及關連交易，並已於2024年3月22日舉行的本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關詳情，請參閱本公司(i)日期分別為2023年12月15日、2024年1月8日、2024年2月28日及2024年3月22日的公告；及(ii)日期為2024年3月6日的通函。

c) 本集團未來可能的業務發展：

展望2024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，將繼續按照「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」的逐步升級，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2023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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四(自2023年12月31日起更名為附錄C1)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

企業管治報告書

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及各期間業績、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。

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」）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
執行董事（「執行董事」）					
胡志偉（總裁）	4/4	—	—	—	1/1
楊美玉（首席執行官）	4/4	—	—	—	1/1
施冰	4/4	—	—	—	1/1 [#]
劉方慶	4/4	—	—	—	1/1 [#]
非執行董事（「非執行董事」）					
劉玉海（主席）	4/4	—	—	—	1/1 [#]
李耀民（副主席）	4/4	—	—	—	1/1 [#]
王建剛 ¹	0/1	—	—	—	—
王紅旭	4/4	—	—	—	1/1 [#]
馮曉亮 ²	3/3	—	—	—	1/1 [#]
獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）					
陳頌國（首席）	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
江紹智	4/4	—	1/1	1/1	1/1
張浩	4/4	3/3	—	—	1/1 [#]
盧偉雄	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1

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。

[#] 以電話方式出席會議。

¹ 有關決議案於2023年3月31日舉行的董事會會議表決並通過後辭任董事。

² 有關決議案於2023年3月31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。

企業管治報告書

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(自2023年12月31日起更名為附錄C3))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,胡志偉先生為本公司總裁(「總裁」),負責本集團業務轉型及運營管理的整體規劃,而楊美玉女士為首席執行官(「首席執行官」),負責管理集團投資項目的發展及本公司的整體運營。

所有由主席、副主席、總裁及首席執行官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2023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16至22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、其主要股東(定義見上市規則)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。

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。

企業管治報告書

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最新資訊。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。

現任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，所有現任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 ^{附註}
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
胡志偉先生(總裁兼執行董事)	A、B、C
楊美玉女士(首席執行官兼執行董事)	A、B、C
施冰先生(執行董事)	A、B、C
劉方慶先生(執行董事)	A、B、C
王紅旭先生(非執行董事)	A、B、C
馮曉亮先生(非執行董事) ^{附註1}	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

¹ 有關決議案於2023年3月31日舉行的董事會會議表決並通過後獲委任為董事。

提名事宜

董事會成員及提名委員會

截至2023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，提名委員會共召開一(1)次會議。

企業管治報告書

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	2023年6月16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	2023年6月16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	2023年6月16日	非執行董事	無	在下列公司擔任董事： <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 山石網科通信技術股份有限公司(直至2021年12月23日為止)。 在下列公司擔任非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> • 新世紀醫療控股有限公司(直至2020年12月31日為止)

* 馮曉亮先生於2023年3月31日獲委任為非執行董事及已簽立當時適用於與董事有關的《董事的聲明及承諾B表格》，並已了解到彼作為上市發行人董事於上市規則項下的責任。



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	2023年6月16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"> • Asia Vets Holdings Ltd; • BH Global Corporation Limited; • Dyna-Mac Holdings Ltd; • Penguin International Limited; • Trans-China Automotive Holdings Limited; • Yinda Infocomm Limited (直至2020年10月28日為止)；及 • 友發國際有限公司(直至2021年8月30日為止)。
江紹智	2006年11月30日	2023年6月16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"> • 建業建榮控股有限公司
張浩	2012年2月13日	2023年6月16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"> • 新天地產集團有限公司； • 西藏水資源有限公司；及 • 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)；及 • 思城控股有限公司(直至2023年4月2日為止) 在下列公司擔任非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> • 盛業控股集團有限公司(前稱為盛業資本有限公司)

各非執行董事及獨立非執行董事獲委任指定任期，介乎1至3年，須每三年輪值退任一次。本公司已分別向各非執行董事及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，胡志偉先生、施冰先生、王紅旭先生及盧偉雄先生將於應屆股東週年大會上輪值退任並合資格重選連任。

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

年度會議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需要尋求額外資料。

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。

企業管治報告書

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2023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，薪酬委員會曾舉行一(1)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及高級管理層的薪酬組合。

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：

	2023年
人民幣500,001元-人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,001元-人民幣1,500,000元	2
	3

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。同時，董事會負責評估本集團為達成策略目標所願意接受的風險性質和程度，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以識別潛在風險，針對不同風險對應的風險特徵，評估各項風險對應的影響程度，並及時採取合理措施控制及緩和該項風險，確保風險管理及內部監控系統設計及執行的有效。管理層和內部審計師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風險事宜。

企業管治報告書

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、營運監控及合規監控等。董事會還每年檢討公司在會計、內部審計、財務匯報職能方面以及與集團環境、社會、管治表現和匯報相關的資源、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監控的重要組成部分，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了內部審計職能崗位，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、事中統籌規劃和內控合規工作的事後監督。董事會亦聘請外部機構開展本集團年度內控檢查，重點關注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到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侷限性，並無內部監控系統能在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、維護公司資產、進而實現戰略目標。

截至2023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地應付財務、資金、業務運營、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經營及財務情況。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。

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2023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；



企業管治報告書

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。在管理層避席的情況下，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2022年12月31日止年度之年度業績及截至2023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2022年及2023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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度審計費用	2,500	2,200
其他鑒證服務費用	600	750
合計	3,100	2,950

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115至119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2024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。

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。

聯席公司秘書

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，彼向董事會匯報及與總裁胡志偉先生或彼之代表保持聯繫。

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。

於2024年3月28日，梅哲女士獲委任為聯席公司秘書，曾女士繼續擔任另一聯席公司秘書職位。

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。



企業管治報告書

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2023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
聯絡電話： +852 3643 0200
傳真號碼： +852 3144 9663
地址： 香港灣仔港灣道18號中環廣場6508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。經考慮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，董事會認為股東通訊政策已妥為實施並屬有效。

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（「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。



企業管治報告書

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。經本公司向全體現任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，本公司對章程文件作出修訂。股東批准於2023年6月16日舉行之股東週年大會上修訂現有章程細則並採納本公司經修改及重訂章程大綱及章程細則，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

隨著《聯合國氣候變化框架公約》第二十八次締約方大會(COP28)於2023年年底成功召開，世界重新認識到可持續發展的至關重要性，以及大幅、迅速及持續減少全球溫室氣體排放的緊迫性。於該公約中，各國承諾將全球氣溫升幅限制在較工業革命前高1.5攝氏度以內之水平，解決從化石燃料過渡的需要，並加快採取適應措施，以預防與氣候有關的損失及破壞。這一集體承諾突顯了全球對氣候變化帶來的多方面挑戰的認識，同時預計各國將執行各種與氣候相關的政策。

2023年乃中國「十四五」規劃(2021年至2025年)的中點，該規劃是中國致力於環境管理、減污、提升能源效率及節約資源的戰略藍圖。其中，中國的目標是單位國內生產總值(「國內生產總值」)的二氧化碳排放量下降18%，單位國內生產總值的能源消耗減少13.5%。因此，中國一直在積極調整其發展方式，將環境因素納入經濟擴張之中，在堅持嚴格環保標準的同時，注重實現經濟高質量增長。此外，中國順應可持續發展及平等的國際趨勢，建立了健全的法律框架，以賦權及保護婦女及兒童的權益，體現了中國推進社會公平及正義的決心。

於2023年，國際社會已從新冠肺炎疫情(「疫情」)中逐漸復甦，其標誌是社交距離及封鎖等預防措施均有所放鬆。同時，人們越來越關注氣候變化及可持續發展等緊迫問題，導致社會焦點發生重大轉變。這種意識的提高源於人們共同意識到，環境問題帶來的挑戰不僅持續存在，而且需要採取緊急行動。因此，隨著個人適應後疫情時代的新常態，氣候變化對地球及其居民的影響成為人們關注的核心問題，並引發討論及倡議，形成一種新的集體思維，承認全球健康與生態福祉之間的相互關聯性。

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」)秉承提高地區城市化水平及提升市民生活水準的使命，堅定不移地致力實現可持續發展及減少溫室氣體排放的共同目標。憑藉其穩健的財務實力、廣泛的網絡資源、豐富的城市化經驗及前瞻性的可持續發展願景，本集團致力於為所有利益相關者創造共享價值。

在中國快速的城市化進程中，本集團始終堅定不移地致力於從可持續發展的角度應對這一趨勢的風險及機遇。本集團堅決履行企業責任，不遺餘力地使其業務運營與環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)政策相協調。此外，本集團將環境、社會及管治進步以及監管合規視為繁榮、商機及品牌形象的組成部分，並將其視為持續成功的催化劑。為深化本集團對環境、社會及管治事務的參與，本集團已將全面的環境、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，確保將環境及社會問題無縫地融入新城鎮發展的各個方面。在此過程中，本集團不僅履行了其企業責任，亦將自身定位為可持續及包容性城市發展的領導者。

環境、社會及管治報告

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C2 — 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」條文的規定，欣然提呈第八份截至2023年12月31日止年度(「2023財年」)的環境、社會及管治報告(「本報告」)，報告展示本集團在2023財年的環境、社會及管治管理以及企業可持續發展方面的做法及表現。有關企業管治的相關資料，請參閱本集團的2023年年報。

界限設定

本報告採用運營控制方法，涵蓋本集團擁有全面權限制定及執行運營政策的業務。因此，本報告主要分析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的環境及社會表現。此外，本報告亦涵蓋本集團附屬公司管理的物業(即光谷新發展國際中心)。

為展示本集團對環境、社會及管治管理的承諾並提供更全面的概覽，本集團自2022年起擴大了報告的報告範圍，納入了光谷新發展國際中心。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量身定做的靈活共用辦公場所。

報告原則

本報告以聯交所環境、社會及管治指引所述的報告原則為主，按照重要性、量化、平衡及一致性的原則編製報告內容。下一部分將詳細介紹該等原則是如何整合及應用至本報告的各個方面。

重要性：

為全面識別重大環境、社會及管治議題，本集團進行了利益相關者參與及重要性評估，以獲得主要利益相關者的見解。以科學為基礎的重要性評估能突出對本集團可持續發展及利益相關者利益至關重要的環境、社會及管治事項。有關流程及結果的更多資料，請參閱「利益相關者參與」一節。

同時，本集團全面檢討其溫室氣體概況，並在報告中披露範圍一及範圍二溫室氣體排放量。儘管其業務的性質並非固有的碳密集型，但本集團一直努力遵循氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)的建議提供氣候信息披露。

量化：

為透明展示本集團的環境、社會及管治表現，本報告量化本集團的環境、社會及管治相關數據，並在相應績效表的附註明確列出計算方法、假設及換算，以供參考。值得一提的是，本報告運用了桑基(Sankey)圖，以直觀地說明本集團溫室氣體足跡的地理分佈，從而增強數據呈現。根據環境、社會及管治指引概述的關鍵績效指標(「KPI」)，本報告末尾概述了本集團的環境及社會表現。

環境、社會及管治報告

平衡：

為公正地介紹本集團目前的可持續發展進展，本報告涵蓋了回顧年度已確定的環境、社會及管治成就及改善空間。本集團總結其環境、社會及管治數據，提供了全面及客觀的賬目，並無故意遺漏。

一致性：

為確保在環境、社會及管治發展方面進行有效監察，本報告一直遵守環境、社會及管治指引的框架。具體而言，本報告採用了與往年相同的計算方式及範圍，以進行有意義的比較。倘計算方法、KPI或報告框架有任何重大變動，將相應地作出詳細解釋。

信息披露

本報告的資料乃透過各種渠道收集，包括審閱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線上調查提供的反饋，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。

本集團將於刊發本年報的同時，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.china-newtown.com/en/>)刊發涉及截至2023年12月31日止財政年度的本報告。本報告可於本公司網站「投資者關係」一欄查閱。

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。



環境、社會及管治報告

III. 可持續發展管理

本集團重視負責任的業務實踐，同時努力向可持續的業務模式過渡。多年來，本集團持續完善其可持續發展管理策略，以建立一個有韌性、多元化及組織良好的管治框架。本集團的目標是積極應對環境、社會及管治風險，同時把握住環境、社會及管治機遇。

董事會（「董事會」）在引領本集團邁向可持續發展方面發揮著領導作用。董事會採用「自上而下」的方法，通過加強各級僱員之間的溝通與協調，制定及監督環境、社會及管治政策。董事會除監察各項環境、社會及管治政策的成效及審閱年度環境、社會及管治報告外，亦負責識別潛在的環境、社會及管治相關風險，並相應調整本集團的發展方針。例如，董事會定期從年度重要性評估以及管理團隊及公司秘書的定期報告中獲取環境、社會及管治最新資料及見解，以確保本集團有效管理及控制環境、社會及管治風險。董事會亦強調風險管理，並致力透過明確界定的可持續發展指標及內部監控系統的運作，加強風險管理。

由董事會委派的管理層團隊負責監督及監測可持續發展慣例的落實，同時為實際執行過程中可能出現的挑戰提供解決方案。普通僱員有義務遵守概述的行動計劃，並向管理層報告日常運營中的實際困難。本集團各部門均有系統地履行各自職責，同時有效合作，促進穩健的環境、社會及管治管理。

鑒於全球對可持續發展的關注度日益提升，以及美麗中國倡議的普及，本集團致力於為環境、社會及管治治理分配資源，以在該領域取得卓越成就。自2021財年起，本集團已設立了一系列明確的長期可持續發展目標，指導僱員成功打造具備韌性及可持續發展的企業。所有用於跟蹤進展的目標及指標皆適用於本集團的多元化業務，並與本集團運營及可持續發展計劃密切相關。董事會每年審視及監督本集團實現預設目標的績效及進度。

此外，本集團計劃成立環境、社會及管治委員會，以支持董事會管理環境、社會及管治議題。該委員會將由具有相關領域專業知識的成員組成，包括新加坡特許會計師協會可持續發展及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。例如，委員會將向董事會提呈進度、預算及最新政策，使其能夠作出適當且明智的決策。

環境、社會及管治管理

董事會

- 確定本集團可持續發展的方法及方向
- 根據識別環境、社會及管治風險及機遇，監督及制定環境、社會及管治政策
- 批准重要性評估結果
- 對環境、社會及管治議題承擔最終責任

管理層團隊

- 監管在運營層面環境、社會及管治政策的執行情況
- 針對實際運營中的挑戰提供解決方案
- 向董事會報告重大環境、社會及管治議題以及重要環境、社會及管治最新情況
- 協調利益相關者進行重要性評估

所有部門的僱員

- 遵守概述的環境、社會及管治行動計劃
- 向管理層報告運營過程中的實際困難
- 在重要性評估中提出建設性的意見

自上而下的方法，強調溝通與協調



IV. 董事會聲明

各位尊貴的利益相關者：

於2023年，隨著取消疫情防控措施，業務活動得以復甦。根據「十四五」規劃中提出的「新型城鎮化戰略」，以及中國認為城鎮化及城市對經濟增長至關重要的觀點，我們認為未來將有大量發展項目。因此，我們致力實現經計及環境、社會及管治因素的城市化，為所有人創造美好光明的未來。

環境、社會及管治發展戰略

值得一提的是，於2023年全球從疫情的連鎖反應中顯著復甦，並進入了新常態。儘管推進城市化有助我們的業務發展，但我們亦認識到相關的環境污染及社會差距，並努力利用我們的專業能力解決該等問題。

疫情過後，我們認為人們更加關注環境、社會及管治議題，並視經濟、環境與社會同等重要。我們致力於妥善解決利益相關者的關注問題，並使我們的業務戰略符合彼等的期望。因此，我們於2023年進行了利益相關者參與及重要性評估，以收集利益相關者對不同環境、社會及管治議題的意見。經過全面分析後，我們根據董事會批准的已識別的重大環境、社會及管治議題，完善了我們的業務戰略、方向及方法。

此外，我們負責任投資的承諾與我們識別潛在風險並將其轉危為機的核心價值保持一致。作為新城鎮發展的重要參與者，我們的目標是成為促進行業採納可持續發展慣例的榜樣。具體而言，我們通過在項目篩選及供應商選擇階段納入環境、社會及管治考慮因素，可持續地設計、建設及管理新城鎮。此外，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。於2023年，我們不僅加強了環境、社會及管治工作並取得了顯著進展，亦為聯合國可持續發展目標（「可持續發展目標」）作出了重大貢獻。

為推動我們在環境、社會及管治方面的改進，我們亦制定了與業務運營相關的具體環境、社會及管治目標及指標。作為新城鎮發展參與者，我們每年分析我們的環境、社會及管治表現，尤其是我們的環境表現，並在環境、社會及管治報告中披露相關資料。董事會審閱及批准結果，以了解本集團的進展及成就，從而調整及完善環境、社會及管治目標、指標、策略及措施。

應對氣候變化

於2023年，隨著極端天氣事件頻率及嚴重程度的上升，氣候變化成為焦點。在COP28中，世界各國決心減緩氣候變化並加強氣候適應。對中國而言，其一直堅持「雙碳目標」的承諾，旨在於2030年碳排放量達到峰值，並於2060年前達到碳中和。為了遏制溫室氣體排放及減少國家碳足跡，中國未來將實施更嚴格的环境政策及標準。

鑒於全球及國家趨勢，我們致力於減少運營過程中的溫室氣體排放，為實現1.5攝氏度的目標作出貢獻。例如，我們制定了排放及資源消耗目標，以促進改善。為了全面分析我們的碳狀況，以便制定有意義的目標及政策，我們明確了報告範圍並量化了我們的溫室氣體排放量。同時，我們正在探索應用氣候情景分析的可能性，以加強對與氣候相關的潛在風險及機遇的識別。我們認為為應對氣候變化做好準備可促進本集團的長期繁榮。因此，我們積極識別相應的風險，同時制定緩解措施，將不利影響及損失降至最低。有關我們的環境目標及相應行動的更多資料，請參閱「目標及行動」分節。

穩健的治理框架

於回顧年度內，我們維持穩健的環境、社會及管治治理及管理體系。董事會採用自上而下的管理方法，繼續履行其監督本集團環境、社會及管治方法的最終責任，並對環境、社會及管治事項承擔最大責任。同時，本集團的專職管理團隊在運營層面執行、跟蹤及監督概述的環境、社會及管治政策。本集團重視僱員的見解，並相信彼等的建議可增強環境、社會及管治政策的可行性。因此，本集團與一般及前線僱員進行協調及溝通，以促進環境、社會及管治政策的執行。

於2023財年，我們密切關注市場動態及監管更新，以確保我們的環境、社會及管治合規。同時，我們將成立特定的環境、社會及管治委員會，以加強環境、社會及管治治理。該委員會及工作組將負責處理環境、社會及管治議題，並在發現重大風險時協助董事會進行監督。

展望未來

參考致力促進綠色發展及人類福祉的《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二零三五年遠景目標的建議》，我們將更加重視環境保護及消除貧困。未來一年，我們的主要工作重點是履行環境承諾、履行企業社會責任及完善治理框架。我們希望於本集團內部推廣綠色實踐，同時逐步影響我們的同行，從而成為行業環境、社會及管治的領導者。

我們謹代表董事會，對在可持續發展過程中給予支持的利益相關者致以衷心感激。我們高度重視各方的努力、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



由於本集團重視利益相關者的意見，因此其與內部及外部利益相關者進行交流，通過利益相關者參與及重要性評估以了解彼等的關注及期望。為維持穩固的利益相關者關係，本集團已透過下表所列渠道與其主要利益相關者進行有意義的溝通。

利益相關者	期望及關注	溝通渠道
政府及監管部門	— 遵守法律及法規	— 監督遵守當地法律及法規的情況
	— 反腐敗政策	— 例行報告及納稅
	— 職業健康與安全	
	— 履行稅務責任	
	— 社會貢獻	
股東	— 投資回報	— 定期報告
	— 企業管治	— 公告
	— 商業道德	— 股東大會
	— 信息披露	— 本集團官方網站
		— 投資者簡報
		— 研究報告

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	<ul style="list-style-type: none"> — 保護僱員的勞動者合法權益 — 工作場所健康及安全 — 環保日常運營 — 內部培訓及發展機會 — 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 	<ul style="list-style-type: none"> — 表現評估 — 定期會議及培訓 — 電郵、通告、熱線及與管理層的團建活動 — 小組座談會
客戶	<ul style="list-style-type: none"> — 產品質量保證 — 保護客戶私隱及權利 — 堅持可持續發展戰略 	<ul style="list-style-type: none"> — 客戶滿意度調查 — 面對面會議及實地考察 — 客戶服務熱線及電郵
供應商	<ul style="list-style-type: none"> — 公平及公開採購 — 雙贏合作 — 環保 — 知識產權保護 — 長期業務關係 — 法律合規 — 環境、社會及管治合規 	<ul style="list-style-type: none"> — 公開招標 — 合同及協議 — 供應商滿意度評估 — 電話討論 — 面對面會議及實地考察 — 行業研討會
專業組織	<ul style="list-style-type: none"> — 規管僱員及業務運營常規的政策制定 — 韌性建設及適應性提高 	<ul style="list-style-type: none"> — 電話討論 — 問卷及線上參與 — 面對面會議(私人或股東週年大會)
一般公眾	<ul style="list-style-type: none"> — 社區參與 — 商業道德 — 環保意識 	<ul style="list-style-type: none"> — 媒體會議及回應詢問 — 公益活動 — 面對面訪談 — 企業網站

環境、社會及管治報告

當人們將注意力轉移到可持續發展事宜時，聯合國可持續發展目標日益受到關注。因此，本集團積極將可持續發展目標納入其業務目標，以公开展示其環境、社會及管治承諾。本集團參考可持續發展目標影響標準，優化其戰略、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作出貢獻。有關本集團支持特定可持續發展目標的環境、社會及管治戰略、計劃及目標的更多詳情，請參閱以下章節。

可持續發展目標路線

透明度

- 以公正的方式提供年度環境、社會及管治績效披露

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活動間的關係
- 通過利益相關者的參與釐定本集團的重大可持續發展目標
- 制定政策及目標響應可持續發展目標

管治

- 監控環境、社會及管治趨勢及最新情況
- 通過溝通及報告識別環境、社會及管治風險及機遇
- 採用自上而下的方法，確保政策在組織內有效實施

管理方法

- 將可持續發展戰略融入本集團的發展方向
- 於作出決策時考慮重大可持續發展目標議題
- 通過利益相關者參與，在環境、社會及管治報告、管理及績效方面不斷突破



於2023財年，本集團開展一項線上調查收集利益相關者意見，努力確定彼等對可持續發展目標的關注及優先事項。除了2022財年確定的五個優先可持續發展目標（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1（無貧窮）及目標13（氣候行動）確定為17個可持續發展目標中的重點領域。為制定符合利益相關者期望的方法及政策，本集團致力於在該等領域額外分配資源，並設立指標以監控進度。

聯合國可持續發展目標的企業應用

3 良好健康與福祉



與人民的健康及福祉相關的問題向來是人們關注的焦點，當人們在疫情過後意識到公共衛生與經濟發展同樣重要時，此方面吸引了更多的關注。經歷過去幾年的疫情艱難時期，本集團充分認識到公眾健康威脅如何影響其運營及業務繁榮，因此，本集團致力於確保每個人的健康生活及構建具備充足衛生防護的社區。

值得一提的是，為促進社區托兒及養老服務，本集團開展不同的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。儘管疫情有所緩解，本集團仍會繼續監察相關最新情況，力求及時採取行動，降低每個人的健康風險。此外，本集團為僱員提供醫療保險及補貼，並開展職業健康安全培訓。

目標：於未來五年，本集團力求在工傷或職業性危害方面保持零案例

4 優質教育



本集團深信知識是進步與繁榮的基本要素，致力推動公平優質的教育。本集團認為學習賦能每個人，並帶來不同方面的益處，包括但不限於提高生產力、加強公共衛生並促進環境友好實踐。

本集團在城市化項目中整合多元教育部分，確保新社區的學習機會，為公平優質教育體系作出貢獻。此外，通過開元教育基金LP，本集團建立了一所國際雙語K-12學校及萊爵公學雙語學校。

本集團重視終身學習的機會，為僱員提供定期培訓，以提高彼等的技術技能及拓寬其視野。為鼓勵持續學習，本集團利用數字技術組織線上課程，包括輕學堂、匯賢名家及樂班班。本集團通過制定「周周學」計劃，積極鼓勵其僱員把握學習機會，以增強彼等的技能。

目標：本集團力求每年為每位僱員提供至少一次培訓

環境、社會及管治報告

5 性別平等



由於女性佔世界人口的一半，代表著巨大的潛力及生產力，因此考慮她們的貢獻及想法至關重要。認識到兩性對本集團發展而言同樣重要，本集團力求確保兩性僱員均能獲得公平待遇及合理薪酬，同時保持兩性僱員的比例平衡。

於回顧年度內，本集團僱用48名女性僱員，佔勞動力總數的37.50%。同時，本集團為43名女性僱員提供培訓，培訓時長合共為210小時。本集團亦已制定有效的內部政策，以避免性別歧視。例如，制定嚴格指示，表明於作出晉升、退休及培訓決定時不得考慮性別因素。

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



儘管清潔飲水對人類的生存至關重要，但其供應有限，只有少數優越階層可輕鬆獲得。同時，由於極端天氣對降雨模式造成破壞性影響，導致部分地區缺水，水資源短缺成為最近的一個熱門話題。鑒於人們日益關注穩定供水，本集團致力將供水基礎設施及衛生設施納入其城市化項目，確保持續的清潔供水，滿足居民的基本需求。

同時，儘管本集團的運營並未涉及大量用水或水源供應困難，本集團通過實施有效的節水措施，積極管理用水，以降低用水密度。例如，一經發現供水系統有任何洩露，本集團將立即處理。

目標：本集團力求將水資源消耗密度控制在2023財年的水平，且有望逐年降低水資源消耗密度

7 經濟適用的清潔能源



由於燃燒化石燃料會排放大量溫室氣體，故能源行業是導致氣候變化的主要原因。然而，能源對業務運營至關重要，原因是其可提升生產力，進而提高績效。

為此，本集團致力於向可持續替代品過渡，旨在同時減少與能源相關的溫室氣體排放及保持運營效率。同時，本集團在內部實施各種節能措施，努力通過降低能源消耗減少碳足跡。此外，本集團於初步研究階段分析了項目的能源需求，並持續致力於排除能源密集型城市化項目。

目標：本集團努力尋求機會及採用創新技術，以進一步降低其能源密度

1 無貧窮



近年來，疫情導致業務運營嚴重中斷，並限制了經濟活動，導致經濟產出下降及失業率飆升。因此，失業人數上升，人民的生活水平受到不利影響。

儘管經濟環境充滿挑戰，但本集團依然堅定不移，致力通過參與慈善活動，提升市民的生活質量。例如，本集團向無錫交通愛心慈善基金慷慨捐款，幫助扶貧。同時，本集團亦向貧困兒童捐贈衣物，彰顯出本集團幫助弱勢群體的擔當。

目標：本集團力求撥出更多資源，幫助弱勢群體

13 氣候行動



由於氣候變化的後果會對人類生存構成長期威脅，氣候變化的問題緊迫且重要，需要每個人的關注並付諸行動。我們需要齊心協力限制全球氣溫上升幅度，將其控制在比工業化前水平高出2°C以下，以預防造成毀滅性破壞。同時，加強氣候適應及抵禦能力對於緩解潛在氣候相關風險而言意義重大。

認識到溫室氣體排放與氣候變化之間的相關性，本集團致力於通過減少運輸用電及汽油需求降低其運營碳排放。例如，本集團優先考慮節能設備，同時確保公司車輛保持高水平能源效率。同時，本集團採用積極主動的方法識別與氣候相關的風險，力求迅速實施緩解措施，同時增強抵禦能力，最大程度減少氣候對其業務的不利影響。

目標：本集團致力密切監控與氣候相關的特定風險，並採取相應行動，以最大程度降低負面影響

重要性評估

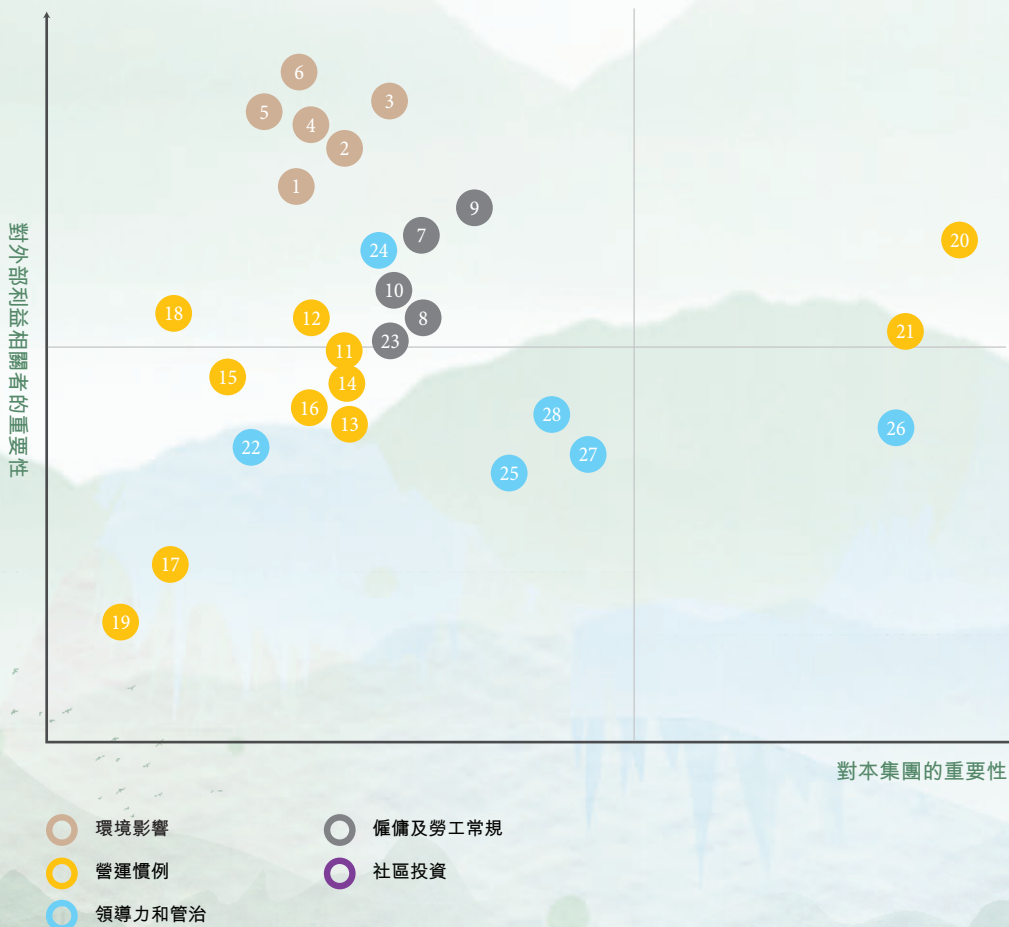
顯然，具有不同特徵及業務模式的企業面臨著不同的環境、社會及管治風險及機遇。因此，識別其具體風險並迅速解決對本集團而言至關重要。本集團每年均會與其已識別主要利益相關者進行重要性評估調查，以更新彼等對環境、社會及管治問題的主要關注事項。

環境、社會及管治報告

於2023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，力求提高重要性評估的可靠性及客觀性。根據對本集團的影響及倚賴程度，本集團識別並對其內外部利益相關者進行分類。具體而言，本集團參考ISO 26000(社會責任指南)所載原則，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排序並權衡利益相關者。各已識別主要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屬重要的環境、社會及管治事項發表其意見。於2023財年，本集團邀請供應商／業務合作夥伴、客戶、一般僱員、管理人員、高級管理層及獨立非執行董事參與調查。為突出利益相關者最為關注的事項，本集團對調查結果進行全面分析，並使用重要性矩陣呈現數據。本集團重視評估結果，並將其用作指導環境、社會及管治戰略及行動計劃的參考。

本集團努力釐定相關及重要的利益相關者，以提升重要性評估的意義及有效性。因此，為促進評估並為決策提供有益的見解，本集團制定透明公平的程序。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)，對利益相關者進行優先排序。具體而言，本集團選擇六項標準(包括易受影響性、影響力、合理性、參與意願、貢獻度及包含必要性)，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



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. 客戶私隱及數據安全 |
| 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) |

如上文重要性分析矩陣所列表，「商業道德與反腐敗」及「內部投訴機制」被分類為本集團最主要的环境、社會及管治議題。為解決利益相關者的關注問題，本集團致力於關注該等領域的風險與機遇管理。相關管理措施將於本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. 環境可持續發展

秉承習主席「綠水青山就是金山銀山」的理念，本集團認為環境是其發展及繁榮的基礎。本集團一向重視環境保護，致力保護珍稀的自然資源，減少運營滋擾。因此，本集團積極將環境保護及可持續發展納入其管理方法及決策。多年來，本集團竭盡全力加強環境管理，有效推行可持續發展措施，同時向環保運營轉型。

鑒於不斷加劇的極端天氣事件，各國意識到控制碳排放及實現溫度升幅在工業化前水平1.5攝氏度以下的重要性。中國（我們的主要運營地點）制定了雄心勃勃的「30.60」國家目標，希望於2030年達到碳排放峰值，並於2060年實現碳中和。鑒於全球及國家的努力，本集團制定相關政策，限制其於不同範圍內的溫室氣體排放，竭力支持全球及國家的目標，並為其作出貢獻。

本集團已將環境因素融合至「城鎮化投資」及「下游產品運營」的業務組合中。例如，本集團於決策時考慮環境因素，優先選擇低碳業務活動及投資。投資民生改善項目時，本集團綜合考慮項目的環境合規性及生態效益，篩選真正可持續發展的項目，為子孫後代創造價值。同時，本集團推廣使用智能技術，加強自然資源管理，並採用高能效設備，以降低整體消耗。

於2023財年，本集團遵守中國各城市及香港的相關環保法律法規，包括：

- 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。

本節主要載入於2023財年本集團與環境相關的政策、慣例以及有關排放量、資源使用、環境及自然資源以及氣候變化的量化數據。

A.1 排放物

於2023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、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生以及噪音的適用法律法規。

於2023財年，本集團排放的空氣污染物主要包括硫氧化物（「SO_x」）、氮氧化物（「NO_x」）及顆粒物（「PM」），排放來源包括汽車運輸及固定燃燒。空氣污染物排放量分別為2.84千克、149.74千克及33.72千克。

同時，本集團業務活動及辦公室產生15.10噸無害固體廢棄物及170,950.00立方米無害廢水，並無產生有害廢棄物及廢水。本集團於2023財年的排放總量概要如下文表1所示。

表1 2022財年及2023財年本集團按類別劃分的排放總量¹⁰

排放物類別	關鍵績效指標(KPI)	單位	2023財年 數量	2023財年	2022財年	2022財年
				密度 ¹ (單位/ 人民幣 百萬元)	數量	密度 ¹ (單位/ 人民幣 百萬元)
廢氣排放量 ²	硫氧化物	千克	2.84	6.64 x 10 ⁻³	3.37	8.30 x 10 ⁻³
	氮氧化物	千克	149.74	0.35	179.08	0.44
	顆粒物	千克	33.72	0.08	40.68	0.10
溫室氣體排放物	範圍一 ³ (直接排放物)	噸二氧化碳當量	606.29	1.42	1,001.89	2.47
	範圍二 ⁴ (能源間接排放物)	噸二氧化碳當量	9,762.41	22.84	9,313.48 ⁸	22.96 ⁸
	範圍三 ⁵ (其他間接排放物)	噸二氧化碳當量	89.81	0.21	67.30 ⁹	0.17 ⁹
	砍伐樹木抵銷的 碳排放	噸二氧化碳當量	829.15	1.94	840.10	2.07
	總計(範圍一及二 及三)	噸二氧化碳當量	9,629.35	22.53	9,542.58 ^{8,9}	23.52 ^{8,9}
無害廢物	固體廢物 ⁶	噸	15.10	0.04	16.00	0.04
	廢水 ⁷	立方米	170,950.00	399.99	156,542.00	385.89

¹ 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2023財年的經營收入(即2023財年的人民幣427,389千元及2022財年的人民幣405,668千元)計算；

² 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其運營中的固定源氣體燃料燃燒；

³ 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產生的排放。碳抵銷包括2023財年的36,050棵樹木及2022財年的36,501棵樹木抵銷的溫室氣體排放；

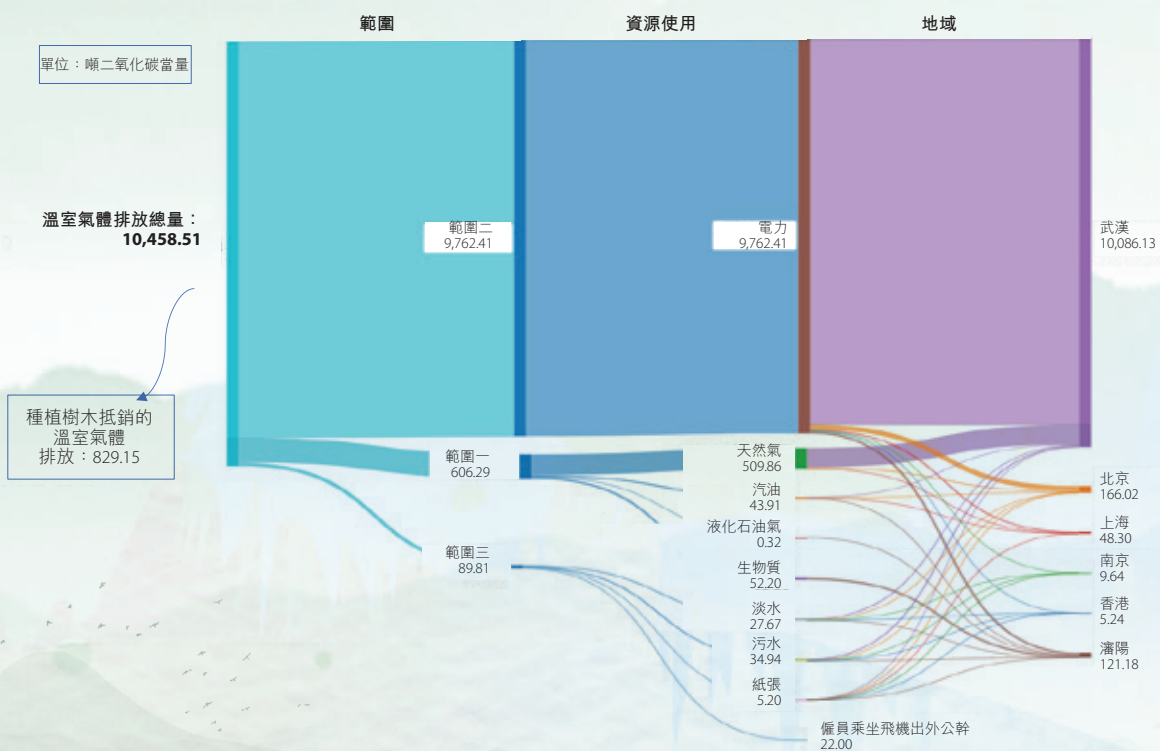
環境、社會及管治報告

4. 本集團的範圍二(能源間接排放物)僅包括電力消耗產生的排放；
5. 本集團的範圍三(其他間接排放物)僅包括在棄置於堆填區的廢紙、政府部門處理淡水及污水的用電以及商務航空旅行產生的排放；
6. 固體廢物僅涵蓋本集團僱員作所在物業的商業廢物；
7. 除北京總部外，納入計算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)。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；
8. 數據更新乃由於南京的附屬公司重新整合2022財年的用電量；
9. 數據更新乃由於北京的附屬公司重新整合2022財年的用紙量；及
10. 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 — 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引」、溫室氣體議定書企業準則以及IPCC排放因子數據庫。

溫室氣體排放

為從地理位置、資源使用及排放範圍角度直觀呈現本集團的溫室氣體排放概況，本集團根據排放數據制定桑基(Sankey)圖。該圖清楚地說明本集團溫室氣體排放的模式，其流量的寬度反映各方面排放量的大小。

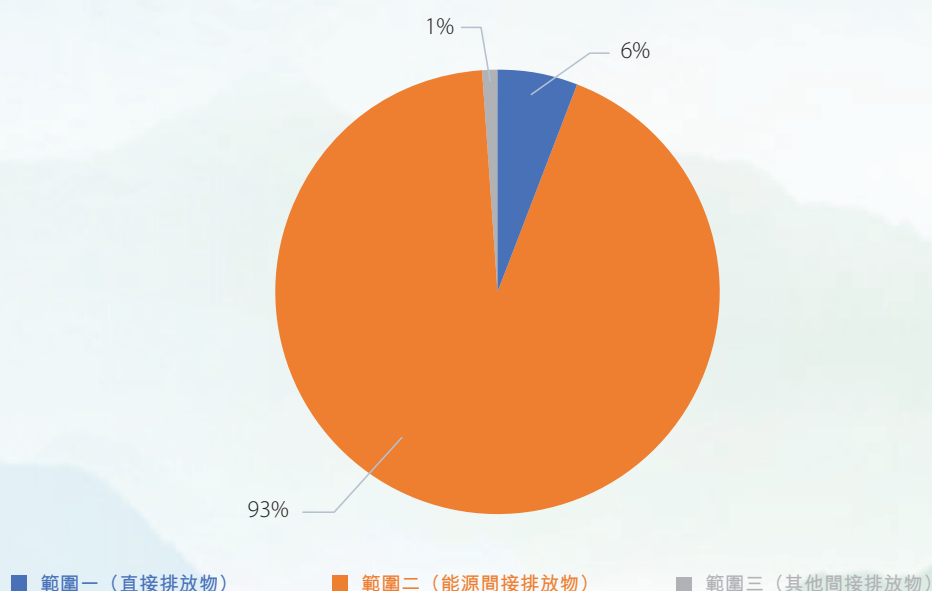
2023財年本集團溫室氣體排放量桑基(Sankey)圖



認識到溫室氣體的有害影響以及其與加速極端天氣事件的氣溫升高之間的關係，本集團已採取積極措施管理其運營過程產生的溫室氣體排放。例如，本集團量化其溫室氣體排放，以確定需要改善的領域，並制定相應的管理政策。

於2023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用電，導致溫室氣體排放總量為9,629.35噸二氧化碳當量。範圍二排放（能源間接排放）持續成為本集團的主要溫室氣體排放源，佔排放總量的93.34%。同時，儘管本集團於後疫情時代恢復業務活動，但與2022財年相比，本集團的溫室氣體排放總量保持一致。

2023財年溫室氣體排放物分佈



目標及行動

本集團意識到應對氣候變化是一項集體責任，努力鼓勵每位僱員促進綠色轉型並實現環境目標。本集團提供與環保有關的培訓及研討會，以提高僱員的環保意識，並制定內部政策，監控其環保表現。

環境、社會及管治報告

本集團參照中國「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)制定環境目標。具體而言，本集團旨在以2021財年為基準年，於2030年實現範圍一及範圍二排放量減少22.5%。於回顧年度內，本集團在控制溫室氣體排放方面取得進展，範圍一排放量較2022財年減少39.49%。同時，儘管本集團的業務活動於2023財年有所增加，本集團仍成功將範圍二排放量保持在穩定水平，表明本集團於以下溫室氣體減排實踐及政策方面所作努力及成效：

- 通過要求分包商納入環境、社會及管治考慮因素並採納環保慣例，包括於離開施工現場前清潔車輛的車輪及每天沖洗地面或灑水，以沉降灰塵及避免淤泥積聚，密切監督外包項目的環境績效；
- 關閉閒置的照明及制熱電器，以最大限度地減少空調負荷；
- 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
- 委派專職僱員監察附屬公司的用電及用水。

有關本集團採取的政策及行動的更多資料，請參閱下文「**電力**」及「**其他能源資源**」分節。

廢水

由於本集團的業務運營性質，本集團對水的需求不高，因此不會產生大量廢水。於2023財年，本集團產生的廢水總量為170,950.00立方米，主要包括辦公室產生的商業廢水及項目建築物產生的廢水。值得一提的是，即使在疫情後業務活動恢復，廢水產生量仍與2022財年觀察到的水平保持一致。

一般而言，本集團透過樓宇的市政污水管網排放其不可再用的廢水，並由物業管理人員處理。本集團意識到產生的廢水與淡水消耗之間的密切關係，積極監察其用水模式並實施節水措施以減少用水。有關採取措施的具體詳情，請參閱「**水**」分節。

固體廢物

於2023財年，本集團的固體廢物主要包括日常經營活動中產生的無害生活及商業廢物。由於本集團於回顧年度內積極管理其固體廢物，與2022財年相比，固體廢物量減少5.63%，密度為0.04噸／人民幣百萬元。同時，本集團於回顧年度共回收1.03噸固體廢物，主要包括包裝紙盒。

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。於回顧年度內，本集團的固體廢物密度與2022財年接近，成功實現其固體廢物目標。儘管如此，本集團在未來幾年仍將堅定不移地為實現該目標而努力。

近年來，中國一直在倡導循環經濟發展的理念。為與中國強調回收及再使用的倡議保持一致，本集團將固體廢物分類以識別及再使用可回收廢物。本集團積極培育廢物回收文化，盡量減少垃圾填埋，延長寶貴資源的生命週期。大力鼓勵回收使用過的墨盒正是這項使命的示例。

由於本集團認為每一小步都至關重要，因此其已實施促進行為改變的政策及指導方針。鑒於迫切需要減少固體廢物，本集團努力加強廢物管理工作。具體而言，本集團已根據「廢物管理金字塔」制定可持續廢物管理慣例。所有目標中，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**材料消耗，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，鼓勵僱員自帶午餐，從而減少外賣相關廢物。
- **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，透過回收組織處理過時電子產品或材料。
- 透過廢物分類適當**處置**無法再利用材料。

為更好控制採購量，從而避免庫存及浪費，本集團已實施嚴格的內部政策，以規範採購流程。例如，本集團的「行政物品管理辦法」要求僱員於領取物品前須於「小額物品及辦公耗材領用審批表」中列明購買明細並獲得批准。

為全面提升環保表現，本集團亦關注其供應鏈及承包商的環保排放。本集團定期審查並收緊對承包商及分包商的需求，同時優先考慮在可持續發展方面（包括廢氣排放、溫室氣體排放及廢物管理）表現出色的業務合作夥伴。鑒於「投資+下游產品運營」的業務模式，本集團在前期研究中結合環境基準及可持續發展相關標準，對投資項目進行深入分析。本集團致力於投資及參與與其願景一致的項目。

環境、社會及管治報告

A.2 資源使用

於2023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。值得一提的是，天然氣是項目管理中鍋爐運作的主要能源資源。同時，由於本集團的業務性質，包裝材料不適用於本集團的經營。

本集團深知資源寶貴且有限，致力減少其運營資源消耗。因此，本集團致力於評估及監察其資源消耗，並根據「3R原則 — 減少、再使用、回收」制定減少方法。為提高資源效率及減少整體消耗，本集團已制定並執行內部政策及標準，包括《公務用車管理辦法》。同時，《中國新城鎮發展有限公司制度彙編》指定總務部負責根據內部政策管理及監督物資及資源使用。下文表2概述2023財年本集團的詳細資源使用情況。

表2 2023財年及2022財年資源耗用總量⁵

資源使用	主要績效指標(KPI)	單位	2023財年的		2022財年的	
			2023財年 數量	密度 ¹ (單位/ 人民幣 百萬元)	2022財年 數量	密度 ¹ (單位/ 人民幣 百萬元)
能源	電力	兆瓦時	16,005.75	37.45	16,033.56 ³	39.52 ³
	汽油	兆瓦時	159.42	0.37	146.34	0.36
	液化石油氣	兆瓦時	1.39	3.25 x 10 ⁻³	2.09	0.01
	天然氣	兆瓦時	2,930.31	6.86	3,550.66	8.75
	生物質	兆瓦時	145.00	0.34	966.67	2.38
	總耗能	兆瓦時	19,241.87	45.02	20,699.32 ²	51.03 ³
水	水	立方米	171,650.00	401.62	157,129.00	387.33
紙	紙 ²	千克	1,082.50	2.53	1537.71 ⁴	3.79 ⁴

¹ 密度按本集團2023財年及2022財年的資源耗用量分別除以本集團2023財年及2022財年的經營收入(即2023財年的人人民幣427,389千元及2022財年的人人民幣405,668千元)計算；

² 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；

³ 數據更新乃由於南京附屬公司重新整合2022財年的用電量數據；

⁴ 數據更新乃由於北京附屬公司重新整合2022財年的用紙量數據；及

⁵ 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 — 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引」及IPCC默認淨熱值數據庫。

電力

於2023財年，與2022財年相比，本集團來自當地公用事業的用電量仍維持在類似水平，為16,005.75兆瓦時。光谷新發展國際中心於回顧年度繼續為本集團電力的主要使用源頭。

目標及行動

本集團致力於減少對電力的倚賴，從而減少相關溫室氣體排放，為中國的減碳舉措作出貢獻。因此，本集團已制定持續降低電力強度的目標，同時致力於於2030財年前將範圍二排放減少22.5%（以2021財年為基準）。結合其他能源資源的管理措施及政策，提高電力效率的最終目標是與本集團2030年碳減排計劃保持一致。儘管業務活動恢復，本集團於回顧年度仍維持其用電水平，從而維持相關的碳排放量。

作為一家主要受寫字樓運營驅動的企業，本集團耗電量巨大，電力相關溫室氣體排放佔溫室氣體排放的主導地位。因此，本集團意識到減少耗電量乃提高整體環保表現的有效方法。為避免浪費電力及提高用電效率，本集團積極實施以下節電措施：

- 下班後關閉辦公設備，避免進入待機狀態；
- 定期檢查寫字樓內的電器，以確保有效運作（如，本集團部分附屬公司於需要時會指定專人提供維修保養方案）；
- 關閉辦公室及會議室閒置空調；
- 在顯眼位置張貼「節能」標籤，提高僱員意識；
- 必要時人工調整辦公室的空調溫度（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攝氏度及在冬季不應高於20攝氏度）；
- 優先在辦公室安裝貼有良好環保表現標籤的節能設備；及
- 公共區域照明全部採用集中監控。

環境、社會及管治報告

其他能源資源

於2023財年，本集團運輸使用16,450.00升汽油，鍋爐使用270,490.00立方米天然氣。此外，本集團日常運營消耗100.00千克液化石油氣及45,000.00千克生物質。

目標及行動

審閱溫室氣體排放概況後，本集團決定專注於管理範圍一排放(直接排放)。本集團計劃於2030財年前將範圍一排放減少22.5%(以2021財年為基準)，通過記錄及審查所有部門所有部門的能源績效，密切監察其運營能源消耗並每年評估其能源使用情況。此外，本集團亦已制定以能源消耗為重點的管制政策。例如，《公務用車管理辦法》控制公司車輛的使用，防止不當使用或濫用。具體指導方針包括但不限於以下各項：

- 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」。總務部將審閱該申請單，部門負責人負責確認；
- 節假日及週末使用公司車輛須嚴格控制及嚴格審批；及
- 駕駛員須定期檢查公司車輛，確保安全及效率。

同時，本集團的內部政策在鼓勵僱員的環保行為、培養「低碳」企業文化方面發揮著至關重要的作用。作為該等政策的一部分，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，以最大限度地降低突然剎車的情況，鼓勵僱員出差時使用共享車輛。

於回顧年度，本集團在業務活動增加的情況下，成功減少能源消耗，展示其控制能源使用政策及措施的有效性。亦值得一提的是，能源消耗總量(不包括電力)為3,236.12兆瓦時，較2022財年減少30.64%。

水

於2023財年，本集團的淡水消耗量為171,650.00立方米，較2022財年增加9.24%。上升原因可能為後疫情時代取消社交距離措施，辦公作業時間延長。

儘管於回顧年度內商機增多，但大多數商業寫字樓仍能通過有效的水資源管理措施，維持其水資源消耗密度。此外，本集團於回顧年度內在求取適用水資源上並未遇到問題。

目標及行動

鑒於與水資源相關的事件日益增多，本集團深知保護此珍貴而有限的物質的重要性。因此，本集團通過可持續的用水方式及盡量減少生活用水，致力於提高用水效率。本集團積極推行節水措施，以降低運營用水密度，緩解國家水資源短缺問題，同時降低運營成本。

儘管本集團的業務性質耗水量並不大，但本集團仍致力於進一步控制用水量，為中國「十四五」規劃期（2021年至2025年）的節水宣傳計劃作出貢獻，並與客戶期望保持一致。因此，本集團已設立一個無限期的減排目標，以促進持續改進。具體而言，本集團旨在將用水密度維持在2022財年的水平，並逐年進一步降低用水密度。

為實現該目標，本集團已將節約用水納入其業務發展計劃，並在運營中強調節水措施。由於本集團認識到節約用水不僅能帶來環境優勢，亦能帶來經濟效益，因此本集團已制定內部節約用水政策，包括以下措施：

- 通過記錄用水數據，監督附屬公司的環保績效；
- 根據用水量統計數據設計節水方法，提高用水效率；
- 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；
- 在僱員中推廣3R原則，例如鼓勵彼等在不使用水龍頭時將其關閉，及重複使用水用於植物灌溉；及
- 定期檢查設備，發現漏水水龍頭並及時修理。

紙

於2023財年，本集團消耗1,082.50千克紙張用於行政用途。同時，由於有效的廢物管理，本集團回收182.50千克紙張。

目標及行動

隨著互聯網及數字化文檔的發展，無紙化工作模式已成為一種流行文化，許多企業逐漸過渡到無紙化工作方式。於回顧年度內，本集團成功將其紙張消耗量較2022財年減少29.60%。為進一步減少紙張浪費，實現無紙化工作環境，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；
- 將打印機的默認設置設為雙面打印；
- 使用電子版本而非打印文件；

環境、社會及管治報告

- 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。

同時，《行政採購管理辦法》嚴格管理本集團的紙張採購及紙張使用，避免過度消耗及浪費。為制定有效且有針對性的管理方法及內部政策，本集團收集並記錄其所有附屬公司及運營單位的紙張使用情況以供分析。

A.3 環境及天然資源

於回顧年內，鑒於本集團的業務性質，其運營並未對環境及自然資源造成重大影響。儘管如此，本集團仍積極開展全面的環保績效分析(涵蓋排放及資源利用率)，以識別有待進一步改進的空間。具體而言，本集團明確指出差旅及電力消耗產生的溫室氣體排放對環境的影響相對較大。

本集團了解溫室氣體排放、極端天氣及氣候變化之間的相關性。因此，本集團致力於通過各種內部政策，尤其注重降低整體電力消耗，盡量減少運營過程中的溫室氣體排放。除此之外，本集團努力支持國家實現2030年碳達峰的目標。因此，本集團已設立明確的碳排放目標，並制定相應內部政策以促進目標的實現。本集團言出必行，對化石燃料及電力消耗實行嚴格管理。此外，本集團每年聽取利益相關者的見解，以優化其策略及行動。本集團通過採用系統化的方法努力更好地適應及解決環境風險及機遇，強化其對可持續發展及負責任商業行為的承諾。

本集團認識到能源消耗不可避免地會造成污染，因此已採用全面的數據管理平台，以全面評估其消耗模式。具體而言，管理平台有序存儲各部門的資源利用數據。其後，本集團應用該等資料進行比較，並據此設計控制計劃，提供最實用最有效的緩解措施。

同時，本集團積極向低碳運營模式邁進。例如，本集團正積極探索可再生能源，以減少溫室氣體排放，同時積極推廣無紙化工作文化。本集團致力於在每項業務活動中遵循可持續發展原則，以減少環境污染。本集團於下游項目的運營注重生態福祉，追求利潤與可持續發展之間的平衡。

A.4 氣候變化

應對氣候變化是一項緊迫的全球挑戰，需要共同努力以減輕其影響，並向可持續發展及有韌性的慣例轉型。值得一提的是，與氣候變化相關的極端天氣事件正在加速發生，在很大程度上威脅著人們的生命及樓宇。為了更好地識別潛在的氣候相關風險及機遇，本集團在其氣候相關管理中參考了TCFD框架的四大支柱。

管治

董事會負責監督氣候相關問題，包括批准本集團的氣候相關方法，並監督資源分配，以降低潛在的實體及轉型風險。於2023財年，董事會使用線上調查進行了全面的氣候風險評估，以突出本集團管理體系與當前最佳慣例之間的差距。展望未來，本集團計劃採取強有力的行動增強其業務的彈性，以維持其長期發展。

策略

氣候變化以多種方式影響本集團。為更好地識別氣候變化的潛在不利影響，本集團將與氣候相關的重大風險分為兩個方面，即實體風險及轉型風險。

風險

潛在影響

實體風險

- 極端天氣事件(包括乾旱、洪水及颱風)的發生率及強度不斷增加
- 物業及基礎設施受損可能會產生額外的維修費用
- 暫停運營可能會延遲開發項目的時程表，從而延長交付日期

轉型風險

- 完善法規及標準
- 如環保績效不達標，可能會產生違規費用
- 不遵守相關法規及標準可能影響本集團的品牌形象，降低其市場競爭力
- 採用新技術以滿足更嚴格的要求可能需要額外的投資

環境、社會及管治報告

本集團認為氣候變化亦與機遇有關，同時認為負責任的投資從長遠來看乃至關重要且可獲利。經參考《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》，本集團致力於優先推進生態文明及綠色發展。

機遇

潛在影響

採用先進技術的綠色建築設計，
節約能源

- 減少整體資源消耗可降低運營成本

建造可抵禦氣候變化的樓宇

- 加強樓宇的彈性可避免維護成本／設備更新支出

風險管理

鑒於氣候變化不可逆轉，本集團致力於加強其風險管理，以應對氣候相關風險，從而減少其相關的負面影響。具體而言，本集團已制定系統的風險管理程序及政策，以界定各方的責任、標準化程序及預防措施。在初步項目研究中，洪水風險評估乃作為一般慣例進行，力求根據已確定的洪水概率，在項目設計及運營中納入洪水適應要素。

由於地方政府將收緊環境法律法規以應對中國的減碳願景，倘其運營屬碳密集型，本集團預計需要更多的資源及資金以遵守相關法律法規。本集團認識到與碳密集型項目相關的轉型風險，認為該等項目存在不確定因素，並認為其存在風險。因此，本集團已將碳風險暴露評估納入其決策過程，旨在於篩選階段釐定及避免碳密集型項目。

指標及目標

本集團已制定明確的環境目標，以監察其進展並作為動力。就溫室氣體排放而言，本集團希望以2021財年為基準，於2030年前將溫室氣體排放量減少22.5%。認識到業務不斷擴張，本集團以範圍一及範圍二排放密度為指標，為監測及比較提供有意義的結果。

為履行承諾，本集團為各級僱員提供環保措施培訓，並在組織層面制定環保政策。為方便利益相關者提出意見及建議，本集團亦以透明及公開的方式披露其環保表現。此外，資本市場部及公司秘書負責每年編製報告供董事會審閱。

展望未來，本集團將致力進行氣候場景分析，為制定氣候相關策略提供參考，提高其應對氣候變化的靈活性，同時把握潛在的氣候相關機遇。

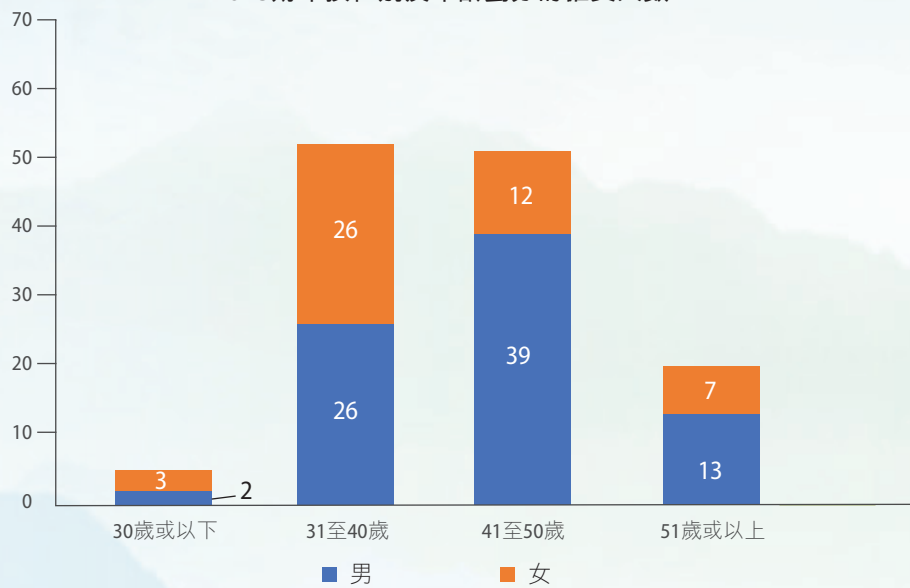
VII. 社會可持續發展

僱傭及勞工常規

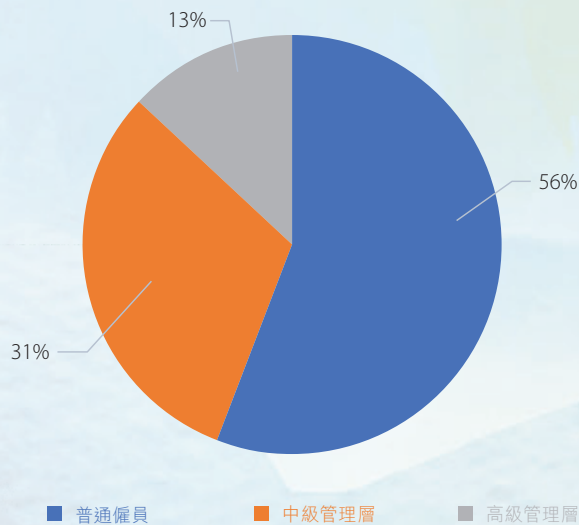
B.1 僱傭

本集團認同其過去二十年的業務發展有賴於其敬業的僱員。本集團認識到僱員是本集團運營的基本組成部分，並致力通過吸引及挽留人才以建立一支具有競爭力的僱員隊伍。本集團的全面僱傭政策通過遵守相關適用的勞動法規以保護僱員的權利。截至2023財年年末，本集團擁有128名全職僱員，其中118名僱員位於中國，10名僱員位於香港。

2023財年按性別及年齡劃分的僱員人數



2023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

本集團密切關注勞動相關法律法規的更新，以適時修訂內部政策。人力資源部負責確保本集團的僱傭慣例符合相關法律法規。於2023財年，本集團遵守以下與勞動相關的法律法規：

- 《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》。

招聘及晉升

招聘原則



為通過人才招聘達到長遠繁榮，本集團制定及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》旨在監督招聘過程，確保合規及公平的招聘慣例。該辦法提供了關於招聘標準、程序及方法的透明信息，以減少招聘過程中的歧義。

本集團在制定招聘方法時，秉持「德才兼備、以德為先、任人唯賢」為核心招聘原則。標準招聘程序包括六個不同的階段，即計劃、招聘廣告、簡歷篩選、筆試及口試、候選人識別及通知。為吸引高質素人才，本集團致力根據申請人的教育背景、個人特質、工作經驗及職業抱負提供最公平及最具競爭力的薪酬待遇及福利。

任何部門需要額外人力資源時，需要向人力資源部提交《人員需求申請表》以供審查，並在開始招聘程序之前獲得董事的批准。

招聘方式



為嘉獎僱員的貢獻及成就，本集團實施符合現行市場標準的晉升，確保公平對待所有表現出色的僱員。本集團制定了《員工手冊》及《員工晉升管理辦法》，以制定晉升標準並監督過程。

此外，本集團管理層堅持「德才兼備、實踐標準、群眾路線」的原則。遵循這一原則，本集團為僱員提供各種機會，令彼等發掘潛力並獲得新技能。本集團亦秉持「能者上、庸者下、劣者汰」的理念，以提升士氣及效率，從而維持本集團的長遠發展。

薪酬及解僱

為確保薪酬及福利具吸引力及競爭力，本集團會根據僱員的成就及表現定期評估薪酬待遇。本集團根據《薪酬管理辦法》定期進行考核，以審查僱員的貢獻及相應的薪酬。具體而言，該辦法定義了本集團的薪酬結構、職級差異、薪金組成、固定浮動比率以及構成薪酬體系基礎的一系列關鍵指標。

除了提供有吸引力的薪酬外，本集團致力於防止任何不公平或非法解僱。本集團通常會首先向表現不佳的僱員發出口頭警告。倘若僱員屢次犯相同錯誤而無悔過及改進，本集團將按照《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》解僱相關人員。本集團遵守其內部政策所述的規定程序及規則，確保解僱的合法性。於2023財年，本集團的僱員流失率為7.81%。

環境、社會及管治報告

工作時數及假期

本集團深知合理工作時數及充足休息時間對保障僱員健康及維持生產力的重要性，已制定相關內部政策，監察僱員的工作時數及假期。例如，本集團實施了《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》，以規範工作時數及訂明加班補償。此外，僱員可使用考勤設備登記彼等的進入及退出時間。倘僱員未能登記出席，則需於前台填寫《特殊打卡情況說明表》。本集團定期更新該等內部政策，以遵守地方僱傭法律，包括《國務院關於職工工作時間的規定》。

除法定假日外，本集團亦為僱員提供額外假期權力，包括產假、病假、喪假等。自2022財年起，鑒於地方監管更新，北京辦事處已延長了女性僱員的產假。

平等機會及反歧視

本集團致力於培養一種積極文化，促進辦公場所的公平，並將反歧視及公平性納入其人力資源管理及僱傭決定。培訓和晉升機會、解僱和退休均不考慮年齡、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、宗教或任何其他與工作表現無關的標準。

為營造提升凝聚力的多元化、相互尊重及包容的工作環境，本集團嚴格遵守相關法律法規並遵從《員工手冊》，以杜絕工作場所的歧視、騷擾或誹謗行為。本集團亦鼓勵僱員可向人力資源部舉報存在潛在歧視或騷擾問題。倘經深入、公正調查後證據確鑿，本集團將對加害者採取相應的紀律處分。

同時，本集團以電子郵箱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，確保僱員的關注問題得到充分解決。

其他待遇及福利

本集團認識到，僱員福利方案有助於吸引及挽留人才。因此，本集團亦提供多樣化的僱員福利，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指定補貼（用於防暑降溫等）。

於2023財年，本集團積極舉辦豐富多彩的節日及康樂活動，以增強凝聚力，緩解員工工作壓力。本集團鼓勵僱員參與年度聚會、節日聚會、運動會及團建活動等娛樂項目及活動。此外，本集團亦致力於建立和諧的工作環境，於回顧年度透過增添桌球檯、乒乓球台、桌上足球機等休閒設備，並劃出專用休憩的區域，優化工作場所。

舉辦節日及康樂活動



「婦女節手繪水晶檯燈」

女性僱員交流互動、切磋技藝，呈現一片其樂融融的景象

父親節慶祝活動

父親們收到本集團準備的祝福及特別禮物

「六一親子攝影大賽」

僱員通過展示工作與生活平衡的生活風采



「綠色通勤、趣味騎行」

鼓勵僱員採用綠色通勤方式，保護環境，增強體質



環境、社會及管治報告

運動會



羽毛球活動
僱員在鍛煉身體的同時培養團隊精神



體操比賽
僱員展示運動技能



「2023年新鎮杯 — 檯球比賽」
僱員們在比賽中盡情展示自己的運動才能，共度美好時光

於2023財年，本集團與黨支部合作組織一系列以黨為中心的教育活動，培養愛國主義精神。具體而言，本集團安排參觀北京新文化運動紀念館、中國禮品博物館及中國鐵道博物館，讓僱員體驗「愛國、進步、民主、科學」的偉大精神。

於回顧年度，本集團遵守有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、福利及其他對本集團有重大影響的福利的相關法律及規例。

B.2 健康與安全

法律合規

多年來，本集團制定嚴格的職業健康及安全標準，努力保障僱員的安全。因此，本集團根據香港及中國國家及地方標準制定有關健康及安全的內部政策及規定。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

本集團恪守對工作場所健康及安全的承諾，制定一套完善的機制及內部政策，以控制及消除工作場所的風險，並由總務部負責整體職業健康與安全管理。具體而言，本集團遵守《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》。雖然健康與安全問題於過去並未對本集團造成重大影響，本集團仍將繼續嚴格執行以國家標準為基礎的內部準則，以進一步提高其績效。

就實際措施而言，本集團不僅為僱員提供體檢及保險，亦為僱員安排消防、食品安全及職業健康與安全等方面的培訓。此外，本集團亦定期檢查消防系統及緊急出口，確保其功能正常。內部部門負責對該等內容進行監控，並及時處理發現的不足之處。為預防危險並保持安全的工作環境，本集團嚴禁在工作場所吸煙、飲酒，定期對空調系統消毒。

表3 本集團於過往三個財政年度的工傷死亡人數及比率¹

年份	2023財年	2022財年	2021財年
工傷死亡人數	0	0	0
工傷死亡率	0	0	0

¹ 有關傷亡的資料自本集團人力資源部獲得。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 — 附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引」得出。

環境、社會及管治報告

本集團嚴格遵守對本集團有重大影響的相關健康與安全法律法規，確保工作環境的安全，有效保護其僱員免受職業危害。在本集團不懈的努力下，於回顧年度，並未發生任何因工傷損失工作日。

後疫情時代採取的行動

於疫情廣泛爆發時，本集團根據中央及地方政府的指示制定內部政策，以保障僱員及社區安全。例如本集團制定《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》，指導僱員採取相應的防控措施。為提高本集團的疫情管理能力，本集團成立疫情防控工作小組，根據當時情況制定並實施行動計劃及應急措施。同時，落實《疫情防控責任》，將具體職責分配至各部門及團隊。

於2023年，在中央及地方政府的協調下，疫情在全國範圍內得到緩解。防控措施的放寬標誌著我們已度過疫情的艱難時期，進入新常態。儘管本年度感染病例大幅下降，但本集團保持警惕，密切關注地方政府的政策，及時調整應對措施。

於後疫情時代，身體健康威脅已不再是焦點，本集團將更關注心理健康問題。於2023財年，本集團安排一對一的心理輔導活動，以了解僱員的困難及需求。

本集團認為，提高僱員的心理質素可以提高工作效率，同時希望通過心裡疏導及時解決小問題，防止出現嚴重後果。因此，本集團致力於在心裡健康方面投入更多資源，以構建一個真正的且積極向上的工作環境，促進僱員的進步、個人發展及效率。同時，本集團意識到公共衛生的重要性，並結合此次疫情的經驗，致力於加強衛生管理。此後，本集團將繼續監督工作場所的衛生標準，定期清潔，並提供優質的心裡輔導。

B.3 發展及培訓

由於本集團重視提高僱員技能並拓展彼等視野，因此通過不同渠道及平台提供多種培訓項目。同時，本集團制定《員工手冊》及《培訓管理辦法》，加強對培訓相關事項的管理。

注重企業培訓的原因

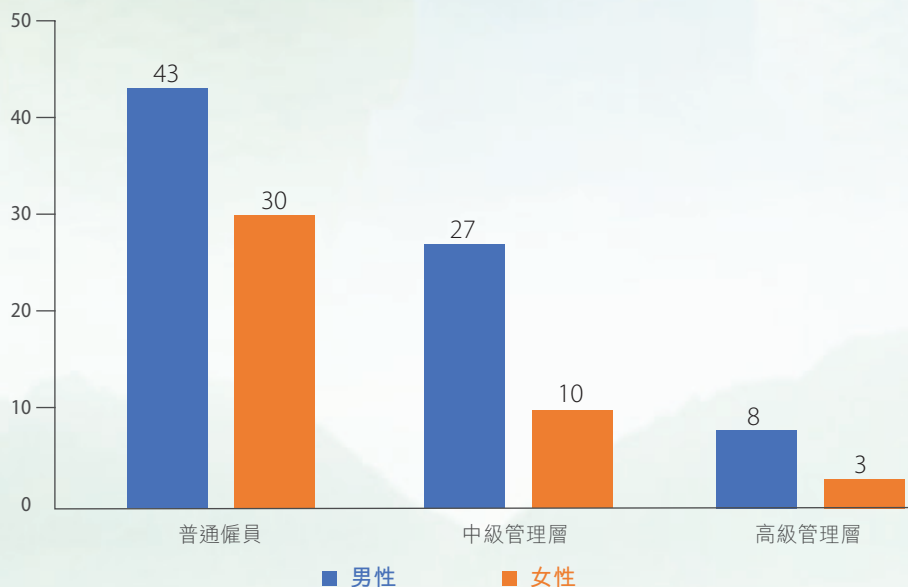


於2023財年，本集團繼續秉承「學在經常、學在日常」及「大學習、大提升、大落實」的理念。因此，本集團舉辦各種培訓及研討會，以營造積極的學習氛圍。為保持僱員的競爭力，本集團定期為資深僱員提供以專業為導向的課程以提高其技能及擴寬其視野。具體而言，本集團工會共舉辦四期培訓會，包括「財務知識培訓」、「北京市總工會勞動爭議培訓」、「憲法宣傳培訓」及「僱員心裡健康培訓」。同時，上海的附屬公司亦安排行業風險分析、新發展模式下的房地產金融業務模式探索等專題培訓。培訓內容亦包括項目投資財務盡職調查及稅務分析，及結構性思維。同時，本集團實施全面的入職培訓計劃，向新僱員介紹本集團的企業文化、組織架構及相關政策，確保新僱員對本集團的文化、原則及內部政策具有清晰認識。

環境、社會及管治報告

為保持僱員的學習興趣，本集團積極探索新的培訓計劃方式，利用數字技術舉辦引人入勝、寓教於樂的線上課堂。於2023財年，本集團通過學習強國、匯賢名家講壇、輕學堂及樂班班等平台開設線上課程。此外，人力資源部組織「周周學」活動鼓勵僱員參與。同時，本集團記錄僱員的年度學習時間，將其數據納入年度績效考核，目標設為超過50小時。

2023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，本集團尊重人權及結社自由，同時對任何形式的強迫或強制勞動、童工及歧視持零容忍態度。

於2023財年，本集團遵守適用勞動相關法律法規，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》。

本集團制定多項保障僱員權益的法規，包括《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。具體而言，本集團的內部政策嚴格控制招聘程序，以確保其合法性。為避免非法僱傭（如童工、未成年工及強迫勞工），人力資源部在決定招聘前須核查應徵者的身份證明文件，以確保應徵者是否符合合法用工的資格。此外，本集團及工會亦定期對僱員的背景及年齡進行檢查。

本集團的人力資源部負責監督企業政策及常規的修訂，使其與相關法律法規相一致，以打壓童工及強制勞工。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，並對僱傭負責人採取紀律處分。

於2023財年，本集團遵守與防止童工或強制勞工相關且對本集團有重大影響的適用法律法規。

運營慣例

B.5 供應鏈管理

鑒於本集團於「城鎮化投資」及「下游產品運營」的業務性質，其運營在很大程度上依賴供應商。因此，面臨最少環境、社會及管治風險的優質供應商對本集團的發展至關重要。意識到供應鏈管理的重要性，本集團致力於制定全面的政策，以識別價值鏈中潛在的環境及社會風險，並作出及時反應。具體而言，本集團重視行政採購的供應鏈管理，包括辦公室用品及與解決方案顧問等服務供應商合作。得益於有效的評估管理政策，本集團多年來成功地與供應商保持穩定的互信關係。

於2023財年，本集團與39家主要供應商展開合作，其中5家供應商來自香港，34家供應商來自中國內地。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相應的內部政策評估及監督供應商的商業行為。

管理方法

本集團已制定內部政策，訂明甄選供應商的準則及評估程序，以推動「綠色供應商」的參與。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》，以監察供應商的聘用方式及將評估標準標準化。於甄選供應商初期，本集團將考慮各種因素，包括潛在供應商提供的商品及服務質量、是否持有有效的經營牌照、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。

環境、社會及管治報告

為加強供應商管理，本集團已指派特定部門監督採購流程及與供應商的交流，並明確了各部門職責。合同備案管理的主管部門處理與業務合作夥伴有關的採購合同。運營管理部監督備案管理工作，而財務部負責建立合同分類賬。同時，總務部負責合同蓋章，並確保根據相關政策將合同文件妥善備案。

本集團確定多種有效的溝通渠道以了解業務合作夥伴及供應商的需求及困難。例如，本集團通過互聯網及電話與其交流。同時，本集團認為供應商在環境、社會及管治方面的表現會影響本集團的整體可持續發展方針。因此，本集團根據內部標準，積極審查、分析並監控供應商的服務及產品。於回顧年度內，本集團根據其一般供應鏈管理政策監督所有相關供應商的行為。

社會風險管理

為化解採購風險並確保供應商誠實守信，本集團運營管理部、投資發展部及總務部負責監督社會風險管理政策的實施情況，同時開展現場檢查及線上比較，以篩選符合必要標準的潛在供應商。

購買行政物品事項受《行政採購管理辦法》規管，該辦法明確採購職責劃分，概述從供應商識別到分類賬管理的標準化流程並載列其中監督方式的詳情。

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》等標準化政策。具體而言，本集團將「報價最低及綜合評價原則」的原則納入其決策流程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

鑒於人們對環境保護的關注與日俱增，本集團非常重視「綠色採購」，優先考慮提供環保產品和服務的供應商。本集團竭力將供應鏈對環境的影響降至最低，並改善其整體環保績效。例如，本集團調整了供應鏈管理，更加注重環保因素。雖然供應商的類型本身可能不會對環境造成重大威脅，但本集團在作出採購決定時會對供應商的環保績效進行評估。此外，本集團亦青睞環保產品，如節能設備及裝置以及可回收性更強及使用壽命更長的產品。

採購時，本集團總務部負責監督及評估「綠色採購」原則的實施情況。

B.6 產品責任

於2023財年，本集團投資多個項目，包括開發運營工業園區及新型城鎮化區域的科技園。除此之外，本集團亦增加對教育及醫療行業的支持，旨在提高社區內市民的生活質量。

本集團密切監控其產品及服務的質量，努力維護正面的品牌形象。就本集團產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及私隱事項而言，本集團於2023財年已遵守以下中國及香港的相關規則、法規及準則：

- 《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，確保高水平的產品及服務質量。例如，本集團已制定《重大信息管理辦法》、《項目盡職調查操作規程》、《商業秘密管理辦法》、《信息和督辦工作管理辦法》，規範本集團產品及服務責任及保證質量符合規定標準。根據責任制，本集團的資本市場部、運營管理部及總務部負責相關政策的落實工作，同時相應的職能部門應支持實施過程。

產品及服務保證

本集團努力履行信托責任，將企業管理和負責任的投資行為放在首位。因此，本集團將環境、社會及管治因素納入其初步分析和投資決策過程。在投資開發項目之前，本集團會進行全面的背景研究和盡職調查，以評估與每個項目相關的環境、社會及管治風險。本集團通常會避免投資具有重大風險的項目，以防止出現不確定因素。

此外，本集團亦制定並實施了《風險管理條例》及《投資業務管理辦法》，以降低已識別的投資、項目及運營風險。該等內部指引指出專業的商業慣例及管理策略，以確保遵守嚴格的法律和行業準則。同時，《投資業務操作規程》規範了本集團的投資流程，包括項目受理、項目審批、盡職調查及項目推介、投資評審及決策、投資執行、投後管理及項目退出。

環境、社會及管治報告

投訴

本集團非常重視客戶的反饋意見。因此，本集團會認真考慮客戶的建議及意見，並利用既定的回應機制和處理程序。於收到投訴或意見後，總部會進行核實，然後採取後續行動。同時，負責部門會向投訴人通報處理結果。

於2023財年，本集團並無收到任何有關產品質量的投訴。

私隱事項

本集團重視私隱，因此已制定《商業秘密管理辦法》及《信息技術管理辦法》，以規範僱員行為。所有通過任何方式收集到的個人數據都僅限於預定用途，未經客戶授權，所有僱員均不得向第三方披露機密信息。同時，相關崗位的僱員必須簽署保密協議，以確保嚴格遵守這一原則。本集團總務部負責監管與客戶私隱相關的事項，而信息技術部則負責檢查及升級本集團的系統，以防止數據洩露及防範病毒威脅。

於2023財年，本集團已遵守對本集團有重大影響的涉及其產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及私隱事項的相關法律法規。鑒於本集團的業務性質，召回程序、標籤、廣告及知識產權問題等方面對其運營既不重大亦不相關。因此，就重要性原則而言，本報告並無載入有關該等主題的政策及資料。

B.7 反腐敗

法律合規

確保運營及業務決策的誠實、公平及透明有助於本集團取得成功。本集團於2023財年已遵守本集團運營所在地區當地有關反腐敗反賄賂的法律法規。相關法律法規包括：

- 《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

本集團制定並實施各種內部政策，以營造符合職業道德的工作場所。例如，《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》已制定明確的操作指引，消除與不當行為有關的歧義。

同時，本集團於2022年年底制定了《中國新城鎮發展有限公司反舞弊(貪污)制度》，該制度適用於整個集團的所有附屬公司，旨在加強本集團內部風險控制，規範僱員行為，維護股東利益。董事會負責督促管理層建立反貪污環境，而管理層則負責執行反貪污政策並評估其效果。為進一步加強反貪污管理，本集團亦成立了反貪污工作小組，成員包括人力資源部、合規與法務部、資本市場部及財務部。在董事會的監督下，審計委員會負責協調及監督本集團內部反貪污政策的有效實施。

本集團重視僱員的正直誠信。因此，本集團積極宣傳反賄賂反腐敗的理念。本集團通過政策彙編、規章制度發佈及宣傳等不同形式，出台了本集團的反貪污程序及做法。於2023財年，本集團舉辦了四次以反貪污及道德操守為主題的培訓工作坊及研討會，培訓時數約為9小時，以提高管理層及普通僱員的反貪污意識，並幫助企業從業人員了解最新的反腐敗法律法規規定。於2023年1月、5月及6月，本集團分別舉辦了廉政警示教育講座，以《永遠吹衝鋒號》教育片及案例分析的形式，向各部門的管理層及中層僱員強調廉政的重要性。本集團一直希望通過警示教育來預防不道德行為的發生，故於未來亦將繼續安排類似的活動。

廉政警示教育講座



本集團將反貪污納入風險分析，努力識別極有可能出現不道德行為的領域。本集團尤為關注存在廉政風險的崗位，針對容易發生利益衝突或利益輸送的重點領域、關鍵環節及業務崗位，制定了具體的預防貪污措施。由於本集團的持續努力，於回顧年度內，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。

環境、社會及管治報告

於2023財年，本集團出台了《中國新城鎮發展有限公司舉報制度(機制)》，鼓勵僱員舉報違反本集團規範及規章制度的行為。舉報人可以口頭或書面形式向反腐敗工作組舉報任何可疑的不當行為，並提供事件的全面細節及相關證據。工作組會對舉報事件進行登記，並對可疑或非法行為展開調查。本集團承諾進行保密調查，以保護舉報人免遭不公平解僱或傷害。若本集團確認有任何犯罪活動，將在本集團管理層認為必要時立即向相關監管機構或執法部門提交報告。

於2023財年，本集團已遵守對本集團有重大影響的有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律法規。

社區

B.8 社區投資

多年來，本集團通過提供資金及非資金支持，致力於創造長期的社會及環境效益。本集團積極為國家城鎮化及消除貧困的目標貢獻力量，努力提高人民的生活水平。

於2023財年，本集團的實體慈善活動參與受到疫情相關的防控措施限制。然而，本集團仍致力於通過不同方式滿足弱勢群體的需求。於回顧年度內，本集團為無錫交通愛心慈善基金舉辦了籌款活動，該基金致力於扶貧、助醫、養老及支教。此外，於8月及9月，本集團的員工向無錫市慈善總會發起捐款活動，共59人捐款，捐款總金額為人民幣4,052元。同時，於11月及12月，本集團支持北京市東城區婦聯，向貧困兒童捐贈衣物。



鑒於已從疫情中復甦，本集團已做好準備堅持「不忘初心，牢記使命」的指導原則，將更多資源分配至履行其企業社會責任。於未來數年，本集團將從關注公共衛生問題轉向關注社會其他方面。

VIII. 附錄一

目標	評選條件	全球優先級	管理人員	普通僱員	高級管理層	獨立非執行	供應商／業務	客戶
						董事	合作夥伴	
重要性評估中利益	易受影響性	7.40%	0.113	0.319	0.140	0.270	0.069	0.090
相關者組別的	影響力	5.30%	0.088	0.088	0.208	0.213	0.343	0.061
重要性排序	合理性	39.20%	0.053	0.361	0.124	0.308	0.074	0.080
	參與意願	27.50%	0.166	0.427	0.077	0.095	0.118	0.117
	貢獻度	10.90%	0.427	0.148	0.094	0.225	0.072	0.033
	包含必要性	9.70%	0.123	0.403	0.204	0.072	0.093	0.105
			13.80%	34.20%	12.10%	21.00%	10.20%	8.70%

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、社會及管治若干風險和特定問題的專業知識、能力、信息及知識水平；

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 –2023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¹

單位：僱員人數		年齡組別				總計
性別	30歲或以下	31至40歲	41至50歲	51歲或以上		
男性	2	26	39	13	80	
女性	3	26	12	7	48	
總數	5	52	51	20	128	

全職	僱傭類型 兼職	總計
128	0	128

普通僱員		職位等級		總計
	中級管理層	高級管理層及董事		
71	40	17	128	

地點		僱員人數
中國		118
香港		10
總計		128

¹ 統計的僱傭數據乃根據本集團與僱員簽訂的僱傭合同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僱員。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 — 附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引」。

環境、社會及管治報告

表B — 2023財年按年齡組別、性別及地理位置劃分的僱員流失率¹

單位：僱員人數

性別	年齡組別				總計
	30歲或以下	31至40歲	41至50歲	51歲或以上	
男性	0	1	1	3	5
僱員流失率	0.00%	3.85%	2.56%	23.08%	6.25%
女性	0	2	0	3	5
僱員流失率	0.00%	7.69%	0.00%	42.86%	10.42%
總計	0	3	1	6	10
總僱員流失率	0.00%	5.77%	1.96%	30.00%	7.81%

地點	地理位置	
	僱員流失數	僱員流失率(百分比)
中國	10	8.47%
香港	0	0.00%

¹ 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2023財年的離職人數除以2023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 — 附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引」。

表C — 2023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¹

2023財年培訓僱員總數	121
2023財年僱員總數	128
佔培訓僱員總數百分比	94.53%

環境、社會及管治報告

單位：僱員人數

性別	職位			總計
	普通僱員	中級管理層	高級管理層及董事	
男性	43	27	8	78
佔培訓僱員百分比	35.54%	22.31%	6.61%	64.46%
女性	30	10	3	43
佔培訓僱員百分比	24.79%	8.26%	2.48%	35.54%
總計	73	37	11	
佔培訓僱員百分比	60.33%	30.58%	9.09%	

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2023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 — 附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引」。

表D — 2023財年本集團按性別及職位劃分的培訓時數¹

單位：僱員人數

性別	職位			總計
	普通僱員	中級管理層	高級管理層及董事	
男性	122.00	134.00	25.00	281.00
平均培訓時數	3.05	4.79	2.08	3.51
女性	98.00	57.00	55.00	210.00
平均培訓時數	3.16	4.75	11.00	4.38
總計	220.00	191.00	80.00	491.00
平均培訓時數	3.10	4.78	4.71	3.84

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「如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄三：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
A. 環境					
A1：排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物等產生的： (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。 附註：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	環境可持續發展	67
	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	環境可持續發展 — 排放物	67
	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	環境可持續發展 — 排放物	67
	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)	環境可持續發展 — 排放物	67
	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)	環境可持續發展 — 排放物	67
	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	環境可持續發展 — 排放物	69
	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	環境可持續發展 — 排放物	71

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
A2：資源使用	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)	環境可持續發展	72
	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	環境可持續發展 — 資源使用	72
	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	環境可持續發展 — 資源使用	72
	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	環境可持續發展 — 資源使用	73
	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	環境可持續發展 — 資源使用	74
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	環境可持續發展 — 資源使用	72	
A3：環境及天然資源	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)	環境可持續發展	76
	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	環境可持續發展 — 環境及天然資源	76
A4：氣候變化	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項的政策。	GRI 2-12 (a、b-i)、GRI 3-3 (c)	環境可持續發展	77
	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項，及應對行動。	GRI 201-2	環境可持續發展 — 氣候變化	77

層面	環境、社會及管治指標	說明	GRI標準及披露*	章節	頁碼
B. 社會					
僱傭及勞工常規					
B1：僱傭	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)	社會可持續發展	79
	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	96
	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	97
B2：健康與安全	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	社會可持續發展	85
	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	社會可持續發展 — 健康與安全	85
	關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	不適用	社會可持續發展 — 健康與安全	86
	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	社會可持續發展 — 健康與安全	85
B3：發展及培訓	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)	社會可持續發展	87

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	97
	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	98
B4：勞工準則	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)	社會可持續發展	88
	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)、GRI 409-1 (b)	社會可持續發展 — 勞工常規	89
	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)、GRI 409-1 (b)	社會可持續發展 — 勞工常規	89
運營慣例					
B5：供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	GRI 3-3 (c)	社會可持續發展	89
	關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	GRI 2-6 (b-ii)	社會可持續發展 — 供應鏈管理	89
	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	社會可持續發展 — 供應鏈管理	89
	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	社會可持續發展 — 供應鏈管理	90
	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)	社會可持續發展 — 供應鏈管理	90

層面	環境、社會及管治指標	說明	GRI標準及披露*	章節	頁碼
B6：產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事項以及補救方法的： (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	社會可持續發展	91
	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	—	於回顧年度內本集團並無任何召回事件。
	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	社會可持續發展 — 產品責任	92
	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	社會可持續發展 — 產品責任	91
	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)	社會可持續發展 — 產品責任	92
B7：反腐敗	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	社會可持續發展	92

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	社會可持續發展 — 反腐敗	93
	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	社會可持續發展 — 反腐敗	94
	關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及僱員提供的反腐敗培訓。	GRI 205-2	社會可持續發展 — 反腐敗	93
社區					
B8：社區投資	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)	社會可持續發展	94
	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)	社會可持續發展 — 社區投資	94
	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)	社會可持續發展 — 社區投資	94

* 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。

董事會報告

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2023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154至160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15頁及第24至30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51至104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。

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。

董事會報告

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64%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約83%。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30%。

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「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120頁的合併損益及其他綜合收益表。

董事會(「董事會」)已議決建議派發本財政年度末期股息每股普通股0.0034港元(2022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189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2023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188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（2022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190頁至191頁的財務報表附註24。

擔保債券

於2023年4月20日，本公司、本公司全資附屬公司CNTD Success Company Limited（「發行人」）及本公司主要股東無錫市交通產業集團有限公司（「無錫交通集團」）（「擔保人」）就於中國（上海）自由貿易試驗區發行於2026年4月27日到期的人民幣15億元、3.98%的擔保債券（「債券」）與管理人訂立認購協議，以擴大本集團業務。

所得款項淨額於扣除發行債券應支付的包銷佣金及其他預計費用後，將根據適用法律法規，為項目建設提供資金及補充本公司營運資金。進一步詳情請參閱本公司日期為2023年4月20日之公告及本年報第190頁至191頁財務報表附註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182頁的財務報表附註16。

董事會報告

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23頁。

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本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」）

胡志偉（總裁）

楊美玉（首席執行官）

施冰

劉方慶

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，胡志偉先生、施冰先生、王紅旭先生及盧偉雄先生將於本公司應屆股東週年大會（「2024年股東週年大會」）上輪值退任，並於2024年股東週年大會上合資格重選連任。

董事會提名委員會評估胡志偉先生、施冰先生、王紅旭先生及盧偉雄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2024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16至22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)。

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。

董事會報告

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193頁至196頁的經審計綜合財務報表附註29。

企業管治

本財政年度的企業管治報告書載於本年報第31至50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2023年12月25日，北京新成開元資產管理有限公司（「新成開元」）及上海嘉通實業有限公司（「上海嘉通」）（均為本公司全資附屬公司），就成立合夥企業與無錫國晟資產管理有限公司（「無錫國晟」，無錫通匯資本有限公司（「無錫通匯」）的全資附屬公司）及無錫通匯（無錫交通集團的全資附屬公司）訂立有限合夥協議（「有限合夥協議」），以共同成立無錫新晟投資合夥企業（有限合夥）（「無錫新晟」）。

就有限合夥協議而言，於2023年12月15日，(1)合夥人訂立權利義務安排協議，據此，無錫通匯同意分別為新成開元及上海嘉通的投資收益進行差額補足，並收購新成開元及上海嘉通各自持有的無錫新晟權益（「權利義務安排協議」）；及(2)無錫交通集團分別與新成開元及上海嘉通訂立保證合同，據此，無錫交通集團同意為無錫通匯於權利義務安排協議項下差額補足及收購義務的履行向新成開元及上海嘉通（視情況而定）提供一般保證擔保（「保證合同」）。

無錫交通集團為本公司主要股東，間接持有本公司全部已發行股本約29.99%，而無錫國晟及無錫通匯為無錫交通集團的全資附屬公司。因此，根據上市規則，無錫交通集團及其聯繫人（包括無錫國晟及無錫通匯）為本公司關連人士。

因此，根據上市規則，有限合夥協議、權利義務安排協議、保證合同項下擬進行的交易構成本公司主要及關連交易，且須遵守上市規則項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

本公司已於2024年3月22日召開股東特別大會，由本公司獨立股東批准，確認及追認有限合夥協議、權利義務安排協議及保證合同。有關詳情，請參閱(i)本公司日期為2023年12月15日、2024年1月8日、2024年2月28日及2024年3月22日的公告；及(ii)本公司日期為2024年3月6日的通函。

除上述披露者外，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。

對聯屬公司之財務資助及擔保

根據上市規則第13.22條，於2023年12月31日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 人民幣千元	本集團 應佔權益 人民幣千元
非流動資產	949,463	472,031
流動資產	1,246,502	609,426
流動負債	(1,232,266)	(603,074)
非流動負債	(478,438)	(239,219)
	485,261	239,164

聯屬公司的備考合併資產負債表乃於根據本集團的主要會計政策作出調整並重新分組至2023年12月31日之資產負債表的重大分類後透過合併彼等的資產負債表編製。

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。

董事會報告

董事及主要行政人員於證券的權益

於2023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（自2023年12月31日起更名為附錄C3）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			合計	佔已發行股份 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益		
李耀民	實益擁有人	8,352,672	—	—	8,352,672	0.086%
陳頌國	實益擁有人	600,000	—	—	600,000	0.006%

除上文所披露者外，於2023年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聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於證券的權益

於2023年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」) ⁽¹⁾	實益擁有人	2,917,000,000	—	—	2,917,000,000	29.99%
無錫交通集團 ⁽¹⁾	受控法團權益	—	2,917,000,000	—	2,917,000,000	29.99%

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		
國開國際控股有限公司(「國開國際」) ⁽²⁾	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」) ⁽²⁾	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%
國家開發銀行(「國開行」) ⁽²⁾	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%
上置投資控股有限公司(「上置控股」)	實益擁有人	1,468,356,862	—	—	1,468,356,862	15.10%
施建(「施先生」) ⁽³⁾	實益擁有人及 受控法團權益	6,104,938	1,468,356,862	—	1,474,461,800	15.16%
Jia Yun Investment Limited(「Jia Yun」) ⁽⁴⁾	於股份擁有抵押權益人士	—	—	1,027,849,803	1,027,849,803	10.57%
嘉鉞投資有限公司(「嘉鉞」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉順(控股)投資有限公司(「嘉順」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉勝(控股)投資有限公司(「嘉勝」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉旻投資(上海)有限公司(「嘉旻」) ⁽⁴⁾	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」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%

附註：

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

董事會報告

除上文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）或機構於2023年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

本財政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。

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2024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2024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2024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

2024年3月28日

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)

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120至216頁)，包括於2023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，包括重要會計政策信息。

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2023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2023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32億元。以攤餘成本計量的債務工具之撥備為人民幣4.08億元。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2023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2023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145.6萬元。

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

2024年3月28日

合併損益及其他綜合收益表

截至2023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	2023年	2022年 重述*
營業收入		427,389	405,668
收入	5	337,482	305,029
其他收入	6	89,907	100,639
營業費用		(213,955)	(339,888)
營業成本	7	(38,441)	(43,267)
銷售及管理費用	7	(113,393)	(116,673)
財務成本	8	(91,192)	(44,615)
其他開支	9	(15,483)	(110,219)
金融資產減值轉回/(減值虧損)		44,554	(25,114)
經營溢利		213,434	65,780
分佔合營公司及聯營公司的虧損	4	(12,351)	(9,292)
除稅前溢利		201,083	56,488
所得稅	10	(49,827)	(49,018)
年內溢利		151,256	7,470
其他綜合收益			
其他綜合收益以後期間重分類為損益：			
分佔聯營公司其他綜合收益		2,518	14,950
年內其他綜合收益，扣除稅項		2,518	14,950
年內綜合收益總額，扣除稅項		153,774	22,420

合併損益及其他綜合收益表

截至2023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	2023年	2022年 重述*
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人		140,858	2,718
非控股權益		10,398	4,752
		151,256	7,470
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司權益擁有人		143,376	17,668
非控股權益		10,398	4,752
		153,774	22,420
母公司普通股權持有人應佔每股溢利(每股人民幣)：			
年內每股基本及攤薄溢利	12	0.0145	0.0003

* 2022年合併財務報表已重述，以滿足採用國際會計準則(「國際會計準則」)第12號修訂的披露要求。

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2023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	2023年	2022年 重述*
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資	4(a)	225,599	238,810
於聯營公司的投資	4(b)	172,921	169,413
以攤餘成本計量的債務工具	13	942,974	715,172
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	216,545	162,438
投資物業	15	1,485,700	1,485,700
物業、廠房及設備	16	8,439	9,175
遞延稅項資產	10	—	712
使用權資產	17(a)	29,387	11,681
其他資產		1,341	1,981
非流動資產總額		3,082,906	2,795,082
流動資產			
待售土地開發	18	780,537	779,714
預付款項		2,271	1,719
其他應收款項	19	640,837	604,870
應收賬款	20	42,913	45,526
以攤餘成本計量的債務工具	13	1,849,131	947,053
其他資產		7,234	9,693
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	19,176	895,643
現金及銀行結餘	21	1,454,360	504,252
流動資產總額		4,796,459	3,788,470
資產總額		7,879,365	6,583,552
權益及負債			
權益			
以下人士應佔：			
母公司權益持有人：			
股本	22	4,070,201	4,070,201
累計虧損		(498,349)	(619,620)
外幣報表折算儲備		9,804	7,286
其他儲備	23	607,839	607,839
		4,189,495	4,065,706
非控股權益		480,629	470,231
權益總額		4,670,124	4,535,937

合併財務狀況表

於2023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	2023年	2022年 重述*
負債			
非流動負債			
計息借貸	24	2,019,354	738,223
其他負債		6,054	6,207
遞延稅項負債	10	145,257	128,515
非流動負債總額		2,170,665	872,945
流動負債			
計息借貸	24	299,295	381,924
應付賬款	25	110,450	108,525
其他應付款項及應計款項	26	166,869	227,986
預收款項	27	38,786	19,848
當期所得稅負債		40,687	40,072
合同負債	28	382,489	396,315
流動負債總額		1,038,576	1,174,670
負債總額		3,209,241	2,047,615
權益及負債總額		7,879,365	6,583,552
流動資產淨額		3,757,883	2,613,800
資產總額減流動負債		6,840,789	5,408,882

* 2022年合併財務報表已重述，以滿足採用國際會計準則第12號修訂的披露要求。

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2023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2022年1月1日	4,070,201	607,839	(7,664)	(621,336)	4,049,040	465,479	4,514,519
採納國際會計準則第12號修訂的 影響	—	—	—	(1,002)	(1,002)	—	(1,002)
於2022年1月1日(重述)	4,070,201	607,839	(7,664)	(622,338)	4,048,038	465,479	4,513,517
年內溢利(重述)	—	—	—	2,718	2,718	4,752	7,470
其他綜合收益	—	—	14,950	—	14,950	—	14,950
綜合收益總額(重述)	—	—	14,950	2,718	17,668	4,752	22,420
於2022年12月31日(重述)	4,070,201	607,839	7,286	(619,620)	4,065,706	470,231	4,535,937
年內溢利	—	—	—	140,858	140,858	10,398	151,256
其他綜合收益	—	—	2,518	—	2,518	—	2,518
綜合收益總額	—	—	2,518	140,858	143,376	10,398	153,774
2023年中期股息	—	—	—	(19,587)	(19,587)	—	(19,587)
於2023年12月31日	4,070,201	607,839	9,804	(498,349)	4,189,495	480,629	4,670,124

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2023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	2023年	2022年
經營活動現金流量			
除稅前溢利		201,083	56,488
經調整：			
金融資產(減值轉回)/減值虧損		(44,554)	25,114
物業、廠房及設備折舊	7	1,175	1,439
使用權資產折舊	7	11,866	12,544
無形資產攤銷		1,270	346
投資物業公允價值收益淨額	6	(1,456)	(12,319)
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	(44,439)	(59,540)
分佔合營公司及聯營公司的虧損	4	12,351	9,292
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)	(179,361)	(150,084)
銀行存款利息收入	6	(27,650)	(3,874)
租賃負債利息開支	8	786	386
借貸利息開支	8	90,406	44,229
匯兌虧損/(收益)	6	12,209	(6,242)
物業、廠房及設備的處置損失	9	19	4
待售土地開發項目的減值準備	9	—	109,434
		33,705	27,217
待售土地開發增加		(823)	(1,747)
預付款項增加		(552)	(138)
其他應收款項及其他資產(增加)/減少		(28,467)	4,059
應收賬款減少/(增加)		2,672	(1,841)
預收款項增加		18,938	8,625
合同負債(減少)/增加		(13,826)	409
應付賬款及其他應付賬款增加/(減少)		71	(18,752)
		11,718	17,832
已付所得稅		(31,758)	(51,747)
經營活動現金流出淨額		(20,040)	(33,915)

合併現金流量表

截至2023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	2023年	2022年
投資活動現金流量			
購置物業、廠房及設備		(458)	(359)
對合營公司及聯營公司的投資		(4,318)	—
投資物業資本性支出		(5,225)	(81,545)
投資以攤餘成本計量的債務工具		(2,601,000)	(300,000)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項		1,506,600	208,000
已收以攤餘成本計量的債務工具及其他投資之利息		168,294	136,656
投資以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		(49,132)	(2,841,788)
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		895,625	3,055,325
已收銀行存款利息		27,650	3,874
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		20,306	47,318
無形資產付款		(30)	(560)
衍生工具的投資損失		(29,894)	—
投資活動現金(流出)/流入淨額		(71,582)	226,921
融資活動現金流量			
借貸所得款項	37	1,511,690	45,621
償還借貸	37	(394,502)	(70,000)
償還租賃負債	17(b)/37	(12,482)	(12,853)
已付股息		(19,483)	—
已付利息	37	(43,590)	(38,384)
融資活動現金流入/(流出)淨額		1,041,633	(75,616)
現金及現金等價物的增加淨額		950,011	117,390
匯率變化對現金及現金等價物的影響		97	859
年初的現金及現金等價物		504,252	386,003
年終的現金及現金等價物	21	1,454,360	504,252

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2023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(「聯交所」)主板上市。因此，本公司曾經在新交所主板及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，本公司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。

財務報表附註

截至2023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

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2023年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體。當本集團對參與被投資公司業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，本集團於下列情況下對被投資公司擁有控制權，當且僅當本集團：

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

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

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

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

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

新訂及經修訂準則及詮釋

本集團首次應用若干準則及修訂，該等修訂於2023年1月1日或之後年度期間生效(除另有註明外)。本集團並未提早採納任何其他已頒發但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

國際財務報告準則第17號保險合同

國際財務報告準則第17號保險合同是一項全面的保險合同新會計準則，涵蓋確認和計量、列報和披露。國際財務報告準則第17號取代國際財務報告準則第4號保險合同。國際財務報告準則第17號適用於所有類型的保險合同(即人壽、非人壽、直接保險和再保險)，無論發行這些契約的實體類型如何，也適用於具有自由參與特徵的某些擔保和金融工具；少數範圍例外情況將會適用。國際財務報告準則第17號的總體目標是為保險人提供一個更有用、更一致的保險合同全面會計模型，涵蓋所有相關會計方面。國際財務報告準則第17號以一般模式為基礎，輔以：

- 對具有直接參與特徵的契約進行特定調整(可變費用法)
- 主要針對短期契約的簡化方法(保費分配方法)

由於本集團未簽訂任何保險合同，本準則不適用於本集團。

財務報表附註

截至2023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)

2.2 會計政策及披露的變動(續)

新訂及經修訂準則及詮釋(續)

會計估計的定義 — 國際會計準則第8號(修訂本)

國際會計準則第8號(修訂本)澄清了會計估計變更、會計政策變更和差錯更正之間的區別。它們還闡明了實體如何使用計量技術及輸入數據來制定會計估計。

本集團已將有關修訂本應用於自2023年1月1日或之後發生的會計政策變更和會計估計變更。由於本集團確定會計估計的政策與修訂一致，該等修訂對本集團的合併財務報表並無造成任何影響。

會計政策的披露 — 國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務說明第2號(修訂本)

國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務說明第2號(修訂本)作出實質性判斷提供了指導和示例，幫助實體將實質性判斷應用於會計政策披露。該修訂本旨在幫助實體提供更有用的會計政策披露，將實體披露其「重要」會計政策的要求改為披露其「重大」會計政策，並新增關於實體如何在做出會計政策披露決策時應用重要性概念的指導。

該等修訂對本集團合併財務報表並無造成任何影響。

與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅款 — 國際會計準則第12號(修訂本)

國際會計準則第12號(修訂本)所得稅縮小了初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生同等應納稅和可抵扣暫時性差異的交易，如租賃和退租負債。因此，實體需要為這些交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應納稅溢利)和遞延稅項負債。截至2022年1月1日，本集團已對與租賃相關的暫時性差異進行了修訂，任何累積效應均視為對該日留存溢利或其他權益組成部分餘額的調整。此外，本集團已將修訂前瞻性地應用於2022年1月1日或之後發生的租賃以外的交易(如有)。

在首次應用這些修訂之前，本集團應用了初始確認例外情況，不就租賃相關交易的暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。在首次應用這些修訂後，本集團確認(i)與租賃負債相關的所有可抵扣暫時性差異的遞延稅項資產(前提是有足夠的應納稅溢利)，以及(ii)與就截至2022年1月1日與使用權資產相關的所有應納稅暫時性差異的遞延稅項負債，其累積效應確認為對當日留存溢利和非控股權益餘額的調整。對財務報表的量化影響總結如下。

2.2 會計政策及披露的變動(續)

新訂及經修訂準則及詮釋(續)

與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅款 — 國際會計準則第12號(修訂本)(續)

對合併財務狀況表的影響：

	2023年12月31日	新增/(減少) 2022年12月31日	2022年1月1日
負債			
遞延稅項負債(註)	982	986	1,002
非流動負債總額	982	986	1,002
負債總額	982	986	1,002
淨資產	(982)	(986)	(1,002)
權益			
累計虧損	(982)	(986)	(1,002)
母公司權益擁有人	(982)	(986)	(1,002)
權益總額	(982)	(986)	(1,002)

註： 出於列報目的，同一附屬公司的租賃合同產生的遞延稅項資產和遞延稅項負債已在財務狀況表中抵銷。

財務報表附註

截至2023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)

2.2 會計政策及披露的變動(續)

新訂及經修訂準則及詮釋(續)

與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅款 — 國際會計準則第12號(修訂本)(續)

對合併損益及其他綜合收益表的影響：

	新增／(減少)	
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
所得稅	(4)	(16)
年內溢利	4	16
以下人士應佔溢利：		
母公司權益擁有人	4	16
以下人士應佔綜合溢利總額：		
母公司權益擁有人	4	16

對國際會計準則第12號的修訂對截至2023年和2022年12月31日止年度歸屬於母公司普通股持有人的每股基本及攤薄溢利、其他綜合收益以及合併現金流量表沒有任何實質性影響。

國際稅收改革 — 支柱二示範規則 — 國際會計準則第12號(修訂本)

國際會計準則第12號(修訂本)是根據經濟合作與發展組織的稅基侵蝕和利潤轉移支柱二規則提出的，包括：

- 承認和披露因支柱二示範規則的管轄實施而產生的遞延稅項的強制性臨時例外情況；及
- 對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表的用戶更好地瞭解實體因該立法而產生的支柱二所得稅的風險敞口，特別是在其生效日期之前。

強制性臨時例外情況 — 其使用情況需要披露 — 立即適用。其餘披露要求適用於自2023年1月1日或之後開始的年度報告期，但不適用於截至2023年12月31日或之前的任何中期報告期。

由於本集團不屬於支柱二示範規則的範圍，因此修訂對本集團沒有影響。

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。

(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：

財務報表附註

截至2023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)

估計及假設 (續)

(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。

(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。

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 (續)

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2023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 重要會計政策

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 重要會計政策 (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。此外，投資物業及金融工具的公允價值於附註36披露。

財務報表附註

截至2023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 重要會計政策 (續)

公允價值計量 (續)

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。

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。

2.4 重要會計政策 (續)

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。

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合同約現金流量、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同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同約現金流量及出售之業務模式中持有。並非按上述業務模式持有之金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入損益。

購買或銷售須於通常由市場規定或慣例確定的期限內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

財務報表附註

截至2023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 重要會計政策 (續)

金融資產 (續)

隨後計量 (續)

(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。

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。

2.4 重要會計政策 (續)

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。

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撤銷。

財務報表附註

截至2023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 重要會計政策 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法 (續)

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。

- 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、借貸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借貸，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 重要會計政策 (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2023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 重要會計政策 (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

現金流量表中的現金及現金等價物包括手頭及銀行現金及活期存款，以及一般於三個月內到期的可即時轉換為已知數額現金、價值變動風險並不重大及持作履行短期現金承諾的短期高流動性投資。

就財務流量表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金及上文界定的短期存款，減須於要求時償還且屬於本集團現金管理之不可或缺部分的銀行透支。

2.4 重要會計政策 (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2023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 重要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (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 重要會計政策 (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／或資本升值土地及樓宇(包括使用權資產)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2023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 重要會計政策 (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

倘若本集團於無條件享有合約條款代價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。合約資產於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收賬款。

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(即相關貨品或服務的控制權轉移予客戶)時，合約負債確認為收入。

2.4 重要會計政策 (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。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2023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 重要會計政策 (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，亦不會導致相同的應課稅及可扣減暫時性差額；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任何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，亦不會導致相同的應課稅及可扣減暫時性差額；及
- 就與於附屬公司、聯營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 重要會計政策 (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2023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 重要會計政策 (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16號修訂本：售後租回租賃負債

於2022年9月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第16號，當中規定賣方承租人於計量售後租回交易產生之租賃負債時使用的要求，以確保賣方承租人不會確認任何與其保留的使用權有關之收益或虧損金額。

該等修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，且必須追溯應用於首次應用國際財務報告準則第16號當日後訂立的售後租回交易。可獲允許提早應用，惟須披露有關事實。

該等修訂預期不會對本集團財務報表產生重大影響。

國際會計準則第1號修訂本：負債分類為流動或非流動

於2020年1月及2022年10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

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(續)

此外，亦納入一項規定，即須披露將貸款協議產生之負債分類為非流動，且實體延遲結算的權利須視乎十二個月內有否遵守未來契諾而定。

該等修訂於2024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將對現有慣例的影響，以及現有貸款協議是否需要重新談判。

供應商融資安排 — 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本

於2023年5月，國際會計準則理事會頒佈國際會計準則第7號現金流量表及國際財務報告準則第7號金融工具：披露，以澄清供應商融資安排的特性，並要求額外披露有關安排。該等修訂本的披露要求旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險的影響。

該等修訂本將於2024年1月1日或之後的年度報告期間生效。可獲允許提早應用，惟須作出有關披露。

該等修訂預期不會對本集團財務報表產生重大影響。

國際會計準則第21號修訂本：缺乏可兌換性

該修訂本訂明，當缺乏可兌換性時，實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及如何估計其於計量日的即期匯率。該等修訂本要求披露資料，以使財務報表使用者了解不可兌換貨幣的影響，且允許提早應用。應用該等修訂時，實體不得重述比較資料。首次應用該等修訂本的任何累計影響應於首次應用日期確認為對保留溢利的期初結餘或於權益的獨立部分累計的匯兌差額的累計金額的調整。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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

於2015年12月，國際會計準則理事會決定推後有關修訂的生效日期，直至就權益法研究項目作出的任何修訂完成為止。該等修訂仍允許提早採納。

該等修訂解決了國際財務報告準則第10號綜合財務報表與國際會計準則第28號於聯營公司及合營公司的投資之間就喪失對附屬公司的控制權(被出售或被投入至聯營公司或合營公司)而產生的衝突。

該等修訂澄清，若對聯營公司或合營公司的轉讓涉及國際財務報告準則第3號業務合併所界定的業務，則確認全額損益。然而，因出售或注入不構成業務的資產而產生的任何損益，則僅以無關聯投資者於聯營公司或合營公司的權益為限確認。

該等修訂須前瞻性應用。可予提早採納，惟須作出有關披露。

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2023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	2023年	2022年
非上市股份，按成本減減值虧損列示	(a)	2,181,877	3,524,561
向附屬公司墊款淨額	(b)	582,976	582,976
		2,764,853	4,107,537

(a) 於2023年及2022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	賬面值	擁有權權益比率(%)		主要業務／運營地區
			2023年	2022年	
美高投資有限公司 (「美高」)	英屬維京群島 2005年8月19日	412,561	100.00	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	269,316	100.00	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	—	100.00	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	100.00	100.00	投資控股／香港和 中國內地
CNTD Success Company Limited (「Success」)	英屬維京群島 2022年3月23日	—	100.00	100.00	投資控股／香港
		<u>2,181,877</u>			

3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) 於2023年及2022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
			2023年	2022年	2023年	2022年	
美高及匯領	上海金羅店開發有限公司 (「上海金羅店」) ⁽¹⁾	中國 2002年9月26日 人民幣208,100,000元	72.63	72.63	72.63	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」) ⁽²⁾	中國 2006年4月12日 人民幣1,000,000元	100.00	100.00	100.00	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	100.00	100.00	100.00	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	100.00	100.00	100.00	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	100.00	100.00	100.00	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」) ⁽²⁾	中國 2007年3月6日 88,200,000美元	100.00	100.00	100.00	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 (「上海智源」) ⁽²⁾	中國 2007年6月21日 200,000美元	100.00	100.00	100.00	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 ⁽²⁾	中國 2014年11月20日 人民幣25,000,000元	100.00	100.00	100.00	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」) ⁽³⁾	中國 2015年1月6日 人民幣1,000,000,000元	100.00	100.00	100.00	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 ⁽³⁾	中國 2015年12月2日 人民幣100,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	房地產開發／ 中國內地
中國新城鎮控股	國錫南京投資發展有限 公司(「國錫南京」) ⁽³⁾	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

財務報表附註

截至2023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2023年及2022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
			2023年	2022年	2023年	2022年	
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」) ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	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」) ⁽³⁾⁽⁴⁾	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」) ⁽²⁾	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 (「國新同創湖州」) ⁽²⁾	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」) ⁽²⁾	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	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	100.00	100.00	投資管理／中國內地

3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) 於2023年及2022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) 晟麒投資管理於2023年解散。
- (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：

	2023年	2022年
應收以下公司款項：		
中國新城鎮瀋陽	581,463	581,463
Safewell Investment Limited	1,513	1,513
	582,976	582,976

財務報表附註

截至2023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	2023年	2022年
上海金羅店	中國	27.37%	27.37%
武漢楚光	中國	33.60%	33.60%
國新同創湖州	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。

2023年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
收入	13,374	144,746	—
營業成本	(4,031)	(34,396)	—
年內(虧損)/溢利及綜合(虧損)/收益總額	(2,478)	54,690	(16,406)
非控股權益應佔	(678)	18,376	(6,891)
支付予非控股權益之股息	—	—	—

2022年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
收入	2,680	152,265	—
營業成本	(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	—	—	—

3. 於附屬公司的投資 (續)

(c) 擁有部分權益之附屬公司 (續)

於2023年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
流動資產	1,725,002	64,089	1,066
非流動資產	121	1,495,036	—
流動負債	(322,122)	(253,901)	(331,174)
非流動負債	—	(597,778)	—
權益總額	1,403,001	707,446	(330,108)
非控股權益應佔	384,001	237,702	(138,645)

於2022年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
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)

財務報表附註

截至2023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)

2023年現金流量資料概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
經營活動	—	91,479	(11)
投資活動	(3)	(5,958)	—
融資活動	—	(104,650)	—
現金及現金等價物減少淨額	(3)	(19,129)	(11)

2022年現金流量資料概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
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淨額	(2)	(14,991)	(53)

4. 於合營公司及聯營公司的投資

(a) 於合營公司的投資

	2023年	2022年
非上市股份	225,599	238,810

合營公司的詳情如下：

名稱	成立地點及日期	本集團佔擁有權權益比率(%)		本集團佔實際股本權益(%)		註冊資本詳情	主要業務
		2023年	2022年	2023年	2022年		
北京國萬置業有限公司 (i)	中國 2016年10月31日	50%	50%	50%	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	50%	50%	50%	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	49%	49%	49%	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	50%	50%	50%	50%	人民幣3.25億元	房地產

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2023年12月31日，北京國萬的已發行股本為人民幣1億元(2022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2023年12月31日，北京國原的已發行股本為人民幣1,590.8萬元(2022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15.3萬元(2022年：人民幣26.0萬元)及人民幣93.0萬元(2022年：人民幣77.7萬元)。
- (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2023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(2022年：人民幣2,550萬元)，國錫南京出資人民幣2,450萬元(2022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2023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(2022年：人民幣1.625億元)及人民幣1.625億元(2022年：人民幣1.625億元)，佔股50%及50%。

財務報表附註

截至2023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)

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2023年12月31日

	南京國發	北京國萬	南京國英	北京國原	總計
流動資產	836,453	153,745	201,769	17	1,191,984
非流動資產	1,500	179,007	761,699	4,900	947,106
流動負債	(720,416)	(296,779)	(184,991)	(7,118)	(1,209,304)
非流動負債	—	—	(478,438)	—	(478,438)
權益	117,537	35,973	300,039	(2,201)	451,348
本集團擁有權權益比率	49%	50%	50%	50%	—
投資賬面值	57,593	17,987	150,019	—	225,599

於2022年12月31日

	南京國發	北京國萬	南京國英	北京國原	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	931,944
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%	50%	—
投資賬面值	58,119	25,897	154,794	—	238,810

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)

合營公司的損益及其他綜合收益表概要載列如下：

截至2023年12月31日止年度

	南京國發	北京國萬	南京國英	北京國原	總計
收入	95	3	28,648	—	28,746
管理費用及其他費用	(1,168)	(10,976)	(12,002)	—	(24,146)
財務成本	—	(4,846)	(25,976)	—	(30,822)
除稅前虧損	(1,073)	(15,819)	(9,330)	—	(26,222)
所得稅開支	—	—	(221)	—	(221)
年內虧損淨額	(1,073)	(15,819)	(9,551)	—	(26,443)
年內綜合虧損總額	(1,073)	(15,819)	(9,551)	—	(26,443)
本集團分佔年內虧損	(526)	(7,910)	(4,775)	—	(13,211)

截至2022年12月31日止年度

	南京國發	北京國萬	南京國英	北京國原	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2023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

	2023年	2022年
非上市股份	172,921	169,413

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 權益比率(%)		本集團佔實際 股本權益(%)		註冊資本詳情	主要業務
		2023年	2022年	2023年	2022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%。

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2023年12月31日

	基金管理公司	開元基金	總計
流動資產	54,518	83,676	138,194
非流動資產	2,357	256,867	259,224
流動負債	(22,962)	(61,354)	(84,316)
非流動負債	—	—	—
權益	33,913	279,189*	313,102
本集團擁有權權益比率	40%	58.38%	
投資賬面金額	13,565	159,356	172,921

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

* 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2.72945億元（2022年：人民幣2.67298億元）。

財務報表附註

截至2023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2023年12月31日止年度

	基金管理公司	開元基金	總計
收入	2,624	5,392	8,016
營業成本	—	—	—
管理費用及其他費用	(2,649)	(3,902)	(6,551)
財務成本	—	—	—
除稅前溢利	(25)	1,490	1,465
所得稅開支	—	—	—
年內溢利淨額	(25)	1,490	1,465
其他綜合收益	553	3,933	4,486
年內綜合收益總額	528	5,423	5,951
本集團分佔年內溢利	(10)	870	860

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
營業成本	—	—	—
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

財務報表附註

截至2023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	2023年	2022年
土地開發	(a)	13,374	2,680
物業管理	(a)	34,632	35,189
客戶合同收入	(a)	48,006	37,869
租金收入		110,115	117,076
以攤餘成本計量的債務工具之利息	(b)	174,806	143,120
其他	(c)	4,555	6,964
其他來源收入		289,476	267,160
收入總額		337,482	305,029

(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：

2023年

分部	土地開發	物業管理	合計
商品或服務類型			
土地開發	13,374	—	13,374
物業管理	—	34,632	34,632
與客戶簽訂的合同收入總額	13,374	34,632	48,006
收入確認時點			
隨時間提供的服務	13,374	34,632	48,006

財務報表附註

截至2023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)
收入分解資料(續)

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	2,680	—	2,680
物業管理	—	35,189	35,189
與客戶簽訂的合同收入總額	2,680	35,189	37,869
收入確認時點			
隨時間提供的服務	2,680	35,189	37,869

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

土地開發

上海金羅店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2023年完成履約責任的公共配套設施建設確認收入人民幣1,337萬元(2022年：人民幣268萬元)，其中人民幣1,337萬元(2022年：人民幣268萬元)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。2023年初納入合同負債的於本年度確認的收入金額為人民幣592.7萬元(2022年：人民幣283.9萬元)。

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。

財務報表附註

截至2023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)

(b) 以攤餘成本計量的債務工具利息詳情呈列如下：

	2023年	2022年
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	25,927	27,510
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	21,382	24,388
揚州市江都人民醫院異地重建項目	18,860	18,858
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	17,414	12,795
揚中市長旺作業區物流園建設項目	15,484	23,968
無錫高新區產業園項目	14,544	—
無錫梁溪區食品科創中心項目	11,590	—
揚州邗江園區基礎設施配套項目	10,063	—
無錫國金商業保理固定收益項目	7,293	—
宿遷洋河生物科技產業園區項目	6,635	10,132
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	6,402	—
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	5,881	—
鹽城射陽睿陽科技固收項目	4,488	4,618
溧陽高新區產業基地提質升級一期工程	2,381	—
連雲港連島文旅項目	3	14,316
其他項目	6,459	6,535
	174,806	143,120

(c) 其他項目詳情如下：

	2023年	2022年
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)	4,555	6,964

財務報表附註

截至2023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)

6. 其他收入

	2023年	2022年
銀行存款利息收入	27,650	3,874
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之公允價值收益淨額	24,133	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	20,306	47,318
投資物業公允價值變動收益	1,456	12,319
外匯收益淨額	—	6,242
其他	16,362	18,664
	89,907	100,639

7. 按性質分類的開支

	2023年	2022年
土地開發成本	4,031	8,644
物業、廠房及設備折舊	1,175	1,439
使用權資產折舊	11,866	12,544
審計費及非審計費	4,056	3,419
審計費		
— 本公司核數師	2,500	2,200
— 其他核數師	688	301
非審計費		
— 本公司核數師	600	750
— 其他核數師	268	168
僱員福利	53,839	56,753
能源費用	13,104	12,543
廣告費用	714	878
租賃費用	1,390	1,577
物業管理服務開支	25,555	23,610
中介及專業服務費用	3,307	5,350
其他開支	32,797	33,183
	151,834	159,940

財務報表附註

截至2023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

	2023年	2022年
借貸利息	90,406	44,229
租賃負債利息	786	386
	91,192	44,615

截至2023年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化(2022年：無)。

9. 其他開支

	2023年	2022年
銀行手續費	1,548	48
外匯虧損淨額	12,209	—
出售物業、廠房及設備損失	19	4
待售土地開發減值(附註18)	—	109,434
其他	1,707	733
	15,483	110,219

10. 所得稅及遞延稅項

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

本公司為於英屬維京群島註冊成立的稅務豁免公司。

香港利得稅已就本年度在香港產生的預計應課稅溢利按16.5%(2022年：16.5%)的稅率繳納。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按25%所得稅率繳納所得稅。

財務報表附註

截至2023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

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者所宣派的股息須繳納10%預扣稅。有關規定於2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後的溢利。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司於2008年1月1日起賺取的溢利所宣派及匯出中國的股息繳納預扣稅。

根據中國企業所得稅法，倘本集團的成員不是中國管轄內的稅務居民，在中國內地取得的收入須繳納10%預扣稅，如利息收入、處置權益投資獲得的收益。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。本集團認為該預扣稅屬於《國際會計準則第12號》所規定的所得稅範圍，因此該預扣稅在損益中確認為所得稅費用。

所得稅的主要部分為：

	2023年	2022年 重述
所得稅費用／(抵免)：		
當期所得稅	22,420	14,969
遞延稅項	17,454	34,077
預扣稅	9,953	(28)
損益賬內呈報之所得稅費用	49,827	49,018

10. 所得稅及遞延稅項 (續)

中國內地 — 預扣稅 (續)

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

截至2023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	86,597		114,486		201,083	
按法定稅率計算的稅項	21,649	25.0%	28,622	25.0%	50,271	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	(9,241)	(10.7%)	—	0.0%	(9,241)	(4.6%)
不徵稅收入	(17,940)	(20.7%)	(378)	(0.3%)	(18,318)	(9.1%)
合營公司及聯營公司應佔損益	(142)	(0.2%)	3,303	2.9%	3,161	1.6%
就稅項用途不可扣減的支出	7,080	8.2%	242	0.2%	7,322	3.6%
以前期間當期稅項的調整	—	0.0%	(1,189)	(1.0%)	(1,189)	(0.6%)
利用／調整以前年度未確認稅項虧損	—	0.0%	(4,779)	(4.2%)	(4,779)	(2.4%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異 預扣稅的影響*	15,492	17.9%	—	0.0%	15,492	7.7%
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	16,898	19.5%	32,929	28.8%	49,827	24.8%

財務報表附註

截至2023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)

截至2022年12月31日止年度(重述)

	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%)	(5,960)	25.0%	(23,744)	(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%	38,197	(160.5%)	49,018	86.8%

* 2023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8,957.6萬元(2022年：人民幣6,553.8萬元)，扣除預扣稅人民幣995.3萬元(2022年：人民幣649.7萬元)。

10. 所得稅及遞延稅項 (續)

中國內地 — 預扣稅 (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		合併損益表	
	2023年	2022年 重述	2023年	2022年 重述
遞延稅項資產/(負債)				
投資物業公允價值變動及折舊	(81,553)	(75,512)	(6,041)	(9,054)
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	(8,470)	(5,179)	(3,291)	(1,445)
預提費用	121	93	28	(1,849)
計提利息的應納稅暫時性差異	(21,987)	(20,364)	(1,623)	(2,862)
預期信用損失撥備	1,057	2,049	(992)	(819)
使用權資產	5,611	1,043	4,568	(1,715)
租賃負債	(6,593)	(2,029)	(4,564)	1,731
10%預扣稅對本集團於中國內地的附屬公司的可分派溢利的影響	(33,443)	(27,904)	(5,539)	(6,753)
可用以抵扣未來應納稅所得額的虧損	—	—	—	(11,311)
遞延稅項負債淨額	(145,257)	(127,803)	(17,454)	(34,077)
遞延所得稅扣除			(17,454)	(34,077)

遞延稅項變動：

	2023年	2022年 重述
於1月1日	(127,803)	(93,726)
損益內確認的遞延所得稅	(17,454)	(34,077)
於12月31日	(145,257)	(127,803)
遞延稅項資產	—	712
遞延稅項負債	(145,257)	(128,515)

財務報表附註

截至2023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)

於2023年12月31日，未確認可抵扣暫時性差異人民幣22,808.6萬元(2022年：人民幣21,164.8萬元)及未確認累計稅項虧損人民幣13,449.7萬元(2022年：人民幣18,342.8萬元)乃主要源自該等年度產生虧損的附屬公司。計入未確認的稅項虧損13,449.7萬元(2022年：人民幣18,342.8萬元)將在一至五年內到期。本集團估計該無可動用該等稅項虧損及可抵扣暫時性差異的應課稅收入，於不久將來亦無其他稅收計劃機會或可收回性的其他證據。

11. 股息

董事會建議派發截至2023年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0034港元(2022年：無)。本年度擬派末期股息須本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

董事會建議派發截至2023年中期股息每股普通股0.0022港元(2022年：無)。本公司已支付2,128.3萬港元的股息。

12. 每股溢利

以母公司普通股權持有人應佔溢利及年內發行的9,726,246,417股普通股(2022年：9,726,246,417股)的加權平均數為基準計算的每股基本溢利金額。

以下反映計算每股基本及攤薄溢利所用的溢利及股份數據：

	2023年	2022年 重述
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	140,858	2,718
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)	0.0145	0.0003

本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度並無潛在的已發行攤薄普通股。

財務報表附註

截至2023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

	2023年	2022年
與下列項目有關的債務工具投資：		
無錫高新區產業園項目	500,000	—
揚州邗江園區基礎設施配套項目	500,000	—
溧陽高新區產業基地提質升級一期項目	500,000	—
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
無錫梁溪區食品科創中心項目	351,000	—
揚州市江都人民醫院異地重建項目	268,213	253,379
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	200,000	—
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	200,000	200,000
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	150,000	—
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	—	327,608
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	—	300,000
揚中市長旺作業區物流園建設項目	—	251,000
宿遷洋河生物科技產業園區項目	—	107,000
鹽城射陽睿陽科技固收項目	—	100,000
其他項目	90,000	90,000
	3,159,213	2,028,987
應計利息	40,893	29,826
	3,200,106	2,058,813
減：預期信用損失撥備	(408,001)	(396,588)
	2,792,105	1,662,225
未來12個月到期分類為流動資產的金額	1,849,131	947,053
分類為非流動資產的金額	942,974	715,172

於2023年12月31日，本集團以攤餘成本計量的債務工具稅前固定收益年利率介乎5.88%至10.00%（2022年：5.88%至15.00%）。

財務報表附註

截至2023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2023年及2022年12月31日止年度預期信用損失撥備的變動情況如下：

	2023年	2022年
年初	396,588	400,710
於損益中確認的信用損失/(信用損失轉回)	11,413	(4,122)
年末	408,001	396,588

以攤餘成本計量的債務工具的賬面總值及相應的預期信用損失撥備的變動分析如下：

	於12個月預期 信用損失			合計
	第1階段	第2階段	第3階段	
於2023年1月1日的賬面總值	1,658,813	—	400,000	2,058,813
新增債務工具	2,601,000	—	—	2,601,000
撥回	(1,536,426)	—	—	(1,536,426)
應計利息	40,893	—	—	40,893
外匯折算	35,826	—	—	35,826
於2023年12月31日	2,800,106	—	400,000	3,200,106

	於12個月預期 信用損失			合計
	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
撥回	(277,863)	—	(6,000)	(283,863)
應計利息	29,826	—	—	29,826
外匯折算	15,850	—	—	15,850
於2022年12月31日	1,658,813	—	400,000	2,058,813

對於以攤餘成本計量的債務工具，本集團採納一般方法計算預期信用損失。對於自首次確認以來未有信用風險顯著增加的信用風險敞口，須就未來12個月內的預期信用損失作出估算，否則須就敞口的剩餘期間內的預期信用損失作出估算。

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，並在計量預期信用損失時，採用了適當的模型和大量假設。

	於12個月預期	整個存續期內預期信用損失		合計
	信用損失 第1階段	第2階段	第3階段	
於2023年1月1日的預期信用損失撥備	16,588	—	380,000	396,588
撥備及重新計量	26,304	—	—	26,304
轉回	(14,891)	—	—	(14,891)
於2023年12月31日	28,001	—	380,000	408,001

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

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2023年12月31日，12個月預期信用損失適用的違約概率介乎0.30%至0.74% (2022年：0.39%至0.72%)，違約損失率估計為75% (2022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% (2022年：100%)的違約概率。

財務報表附註

截至2023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	2023年	2022年
基金	(a)	—	2,757
理財產品	(b)	17,508	890,691
權益工具	(c)	216,545	162,438
衍生工具	(d)	1,668	2,195
		235,721	1,058,081
流動部分		19,176	895,643
非流動部分		216,545	162,438

- (a) 2022年，國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)所投項目之一出現違約，觸發了回撥條款。作為劣後級份額持有人，新成開元根據劣後級份額的比例提供人民幣1,309.7萬元的資金支持。2023年收回標的投資，收到國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)人民幣1,534.7萬元。
- (b) 於2023年，本集團主要購買招商銀行及平安銀行發行的理財產品，作為短期現金管理的一部分。它們被強制歸類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，因為它們的合同現金流量不僅僅是本金和利息的支付。
- (c) 股權投資清單及公允價值如下：

	2023年	2022年
江蘇紅土軟件創業投資有限公司	52,877	55,894
星納鶴國際有限公司	51,197	42,132
文遠知行	43,872	44,412
深圳市中科微光醫療設備科技有限公司	11,638	10,000
深圳硅基仿生科技股份有限公司	10,143	10,000
共青城旭輝冠鼎投資管理合夥企業(有限合夥)	21,818	—
宜興增氧新展股權投資合夥企業(有限合夥)	25,000	—
	216,545	162,438

- (d) 截止2023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。貨幣互換的名義金額為3,400萬歐元。該等合約並非對沖工具，但旨在降低投資和外幣借款的外幣匯兌風險水平。

財務報表附註

截至2023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2023年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
年初	1,485,700	1,475,487
隨後開支及成本調整	(1,456)	(2,106)
公允價值增加收益(附註6)	1,456	12,319
年末	1,485,700	1,485,700

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2023年12月31日，投資物業的公允價值為人民幣14.86億元(2022年：人民幣14.86億元)。

以下為與投資物業有關已於損益確認的金額：

	截至2023年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
租金收入(附註5)	110,115	117,076
物業管理費收入(附註5)	34,632	35,189
公允價值增加收益(附註6)	1,456	12,319
直接營業費用	(34,396)	(32,488)

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2023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
原值				
於2022年1月1日	19,369	10,223	4,762	34,354
添置	96	263	—	359
出售	—	(65)	—	(65)
於2022年12月31日	19,465	10,421	4,762	34,648
添置	—	458	—	458
出售	—	(337)	—	(337)
於2023年12月31日	19,465	10,542	4,762	34,769
累計折舊				
於2022年1月1日	10,045	9,382	4,668	24,095
年內撥備	877	494	68	1,439
出售	—	(61)	—	(61)
於2022年12月31日	10,922	9,815	4,736	25,473
年內撥備	852	303	20	1,175
出售	—	(318)	—	(318)
於2023年12月31日	11,774	9,800	4,756	26,330
賬面淨值				
於2022年1月1日	9,324	841	94	10,259
於2022年12月31日	8,543	606	26	9,175
於2023年12月31日	7,691	742	6	8,439

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。

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2022年1月1日	16,219	—	1,766	17,985
添置	5,583	657	—	6,240
折舊費用	(12,221)	(166)	(157)	(12,544)
於2022年12月31日	9,581	491	1,609	11,681
添置	29,572	—	—	29,572
折舊費用	(11,487)	(222)	(157)	(11,866)
於2023年12月31日	27,666	269	1,452	29,387

(b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	2023年	2022年
於1月1日	6,156	12,138
新增租賃	29,501	6,485
利息開支	786	386
支付	(12,482)	(12,853)
於12月31日	23,961	6,156
流動	11,677	2,699
非流動	12,284	3,457

租賃負債須按如下償還：

	2023年	2022年
一年內或按要求	11,677	2,699
第二年	12,284	3,457
於12月31日	23,961	6,156

租賃負債的到期分析於財務報表附註34中披露。

財務報表附註

截至2023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)

(c) 於損益中確認的相關款項如下：

	2023年	2022年
使用權資產折舊開支 (計入管理費用)	11,866	12,544
租賃負債的利息開支 (計入管理費用)	786	386
與短期租賃相關的開支 (計入營業成本)	1,272	1,540
與低價值資產租賃相關的開支 (計入管理費用)	118	37
	14,042	14,507

於2023年，本集團的租賃現金流出總額為人民幣953.1萬元 (2022年：人民幣1,443萬元)。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11,011.5萬元 (2022年：人民幣11,707.6萬元)。

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：

	2023年	2022年
1年內	95,850	111,197
1年以上但2年以內	41,481	75,261
2年以上但3年以內	25,185	19,172
3年以上但4年以內	9,770	5,260
4年以上但5年以內	7,643	3,276
5年以上	5,302	5,128
	185,231	219,294

18. 待售土地開發

	2023年	2022年
中國內地 — 瀋陽李相	780,537	779,714

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，董事會預計將發生減值。

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。於2023年12月31日，董事會重新評估待售土地開發的可變現淨值，並無計提額外減值或轉回減值。

財務報表附註

截至2023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	2023年	2022年
應收無錫項目結餘		20,977	20,977
應收本公司當時的母公司上置控股之款項	(i)	89,896	140,146
應收已處置實體結餘		24,384	24,384
應收合營公司之款項	(ii)	495,600	485,848
應收聯營公司之款項		1,395	3,353
其他		78,912	56,397
		711,164	731,105
減：預期信用損失準備		(70,327)	(126,235)
其他應收款項淨額		640,837	604,870

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% (2022年：1%)，而第3階段的損失率估計為100% (2022年：介乎40%至100%)。其他應收款項的減值準備變動情況如下：

	2023年	2022年
年初	126,235	111,685
於損益中確認的(信用損失轉回)/信用損失	(55,908)	14,550
年末	70,327	126,235

- (i) 於本集團與上置控股作出一系列結算後，於2017年就剝離資產應收上置控股的餘額。於2023年12月31日，應收上置控股的餘額人民幣8,989.6萬元(2022年：人民幣14,014.6萬元)以上置控股持有本公司股份及相關權利作抵押，未償還餘額超過質押品價值的部分已悉數減值。於2023年，由於應收上置控股的餘額減少，導致預期信用損失轉回人民幣5,620.1萬元。
- (ii) 應收合營公司餘額主要為向南京國發及北京國萬的股東借款，用於促進合營公司日常運營，以上均為無抵押、無息借款，需按要求償還。

財務報表附註

截至2023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

	2023年	2022年
待售土地開發產生的應收款項	47,218	47,218
其他	14,681	17,353
	61,899	64,571
減：預期信用損失撥備	(18,986)	(19,045)
應收賬款淨額	42,913	45,526

以上餘額為無抵押及免息。於各報告期末的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2023年，無應收賬款被核銷(2022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(2022年：1%至100%)。應收賬款的減值撥備變動情況如下：

	2023年	2022年
年初	19,045	4,359
於損益中確認的(信用損失轉回)/信用損失	(59)	14,686
年末	18,986	19,045

根據發票日期應收賬款賬面值的賬齡分析如下：

	2023年	2022年
6個月內	10,999	13,631
6個月至1年	—	—
1年至2年	19	—
2年至3年	—	—
3年以上	31,895	31,895
	42,913	45,526

財務報表附註

截至2023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

	2023年	2022年
銀行現金	1,454,360	504,252

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：

	2023年	2022年
人民幣	1,451,240	490,953
港元	1,210	4,821
歐元	1,242	4,656
美元	668	3,822
	1,454,360	504,252

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

	2023年		2022年	
	股份數目 (千股)	金額*	股份數目 (千股)	金額*
法定普通股	20,000,000		20,000,000	
已發行及繳足普通股：				
年終股本	9,726,246	4,070,201	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(2022年：無)。

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2022年1月1日，2022年及2023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2022年1月1日，2022年及2023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。

財務報表附註

截至2023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)

24. 計息借貸

計息借貸詳情如下：

	2023	2022
流動計息借貸		
租賃負債(附註17(b))	11,677	2,699
銀行借貸 — 有抵押	94,764	82,900
銀行借貸 — 無抵押	15,019	296,325
擔保債券	40,563	—
其他借款	137,272	—
	299,295	381,924
非流動計息借貸		
租賃負債(附註17(b))	12,284	3,457
銀行借貸 — 有抵押	510,380	604,380
擔保債券	1,496,690	—
其他借款	—	130,386
	2,019,354	738,223
	2,318,649	1,120,147

計息借貸須按如下償還：

	2023年	2022年
6個月內	53,162	339,423
6個月至9個月	47,364	41,748
9個月至12個月	198,769	753
流動	299,295	381,924
1年至2年	116,354	227,843
2年至5年	1,795,620	310,000
5年以上	107,380	200,380
非流動	2,019,354	738,223
	2,318,649	1,120,147

24. 計息借貸(續)

本集團的計息借貸截至2023年12月31日止年度按介乎4.05%至7%的年利率計息(2022年：按EURIBOR+ 1.95%，LIBOR + 1.95%、4.2%及4.44%的年利率計息)。

銀行借貸 — 有抵押

於2023年12月31日，人民幣60,514.4萬元(2022年：人民幣68,728萬元)銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2023年12月31日為人民幣14.86億元(2022年：人民幣14.86億元)。

擔保債券

於2023年4月20日，本公司全資附屬公司Success完成了人民幣15億元的擔保債券的發行，該債券到期日為2026年4月27日。所得款項淨額(經扣除包銷佣金及部分其他費用)為人民幣14.96億元，將根據適用法律法規，用於項目建設及補充本公司營運資金。擔保債券票面利率3.98%，由無錫交通集團做出擔保。

25. 應付賬款

	2023年	2022年
應付待售土地開發款項	110,450	108,525

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	2023年	2022年
1年內	8,432	1,505
1至2年	—	5,991
2年以上	102,018	101,029
	110,450	108,525

應付賬款為不計息。

財務報表附註

截至2023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)

26. 其他應付款項及應計費用

	2023年	2022年
薪酬及福利	11,725	12,249
其他應付稅項	23,045	14,893
應付關聯方款項(附註31(a))	1,717	4,497
應付中介及專業服務費用	10,203	13,724
應付無錫項目之款項	—	42,250
應付股息	207	101
應付投資物業款項	7,805	14,486
存款	35,273	37,848
其他	76,894	87,938
	166,869	227,986

以上負債的條款及條件為：

- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 其他應付款項、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。

27. 預收款項

	2023年	2022年
預收租金	38,786	19,848

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。

財務報表附註

截至2023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)

28. 合同負債

	2023年	2022年
來自以下各項的合約負債：		
土地開發	377,014	390,388
物業管理	5,475	5,927
	382,489	396,315

於2023年12月31日，來自待售土地開發的合同負債代表履行土地開發服務的義務而已收或應收自土地部門或地方政府的金額。已收或應收金額為不可退回，除非本集團不能完成開發工程。由於預期其餘的開發工程會於正常營運週期內提供，故合同負債會被分類為流動負債。

29. 僱員福利及董事薪酬

僱員福利(包括董事)

	2023年	2022年
計入銷售和管理費用：		
工資及薪金	30,902	30,204
社會福利(退休金除外)	6,249	6,434
退休金 — 界定供款計劃	6,036	5,444
員工福利及花紅	10,652	14,671
	53,839	56,753

董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	2023年	2022年
袍金	3,320	2,681
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,052	4,128
酌情花紅	1,069	1,627
以股權結算購股權開支	—	—
退休金計劃供款	—	—
	7,441	8,436

財務報表附註

截至2023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：

截至2023年12月31日止年度	薪金、津貼及		酌情花紅	退休金計劃	總計
	袍金	實物福利		供款	
李耀民	721	—	—	—	721
馮曉亮*	—	—	—	—	—
楊美玉	—	1,714	624	—	2,338
施冰	721	36	—	—	757
陳頌國	442	—	—	—	442
江紹智	384	—	—	—	384
張浩	235	—	—	—	235
劉玉海	—	—	—	—	—
王紅旭	—	—	—	—	—
盧偉雄	317	—	—	—	317
胡志偉	—	1,302	445	—	1,747
劉方慶	500	—	—	—	500
王建剛**	—	—	—	—	—
	3,320	3,052	1,069	—	7,441

* 於2023年加入董事行列。

** 於2023年辭去董事職務。

財務報表附註

截至2023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2022年12月31日止年度	薪金、津貼及			退休金計劃	總計
	袍金	實物福利	酌情花紅	供款	
李耀民	692	—	—	—	692
劉賀強*	—	907	549	—	1,456
楊美玉	—	1,786	612	—	2,398
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	—	1,400	466	—	1,866
劉方慶**	—	—	—	—	—
王建剛	—	—	—	—	—
	2,681	4,128	1,627	—	8,436

* 於2022年辭去董事職務。

** 於2022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兩名(2022年：三名)董事，其薪酬詳情載於上文。本年度其餘三名(2022年：兩名)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	2023年	2022年
薪金、津貼及實物福利	2,264	1,786
酌情花紅	1,125	760
退休金計劃供款	442	195
	3,831	2,741

財務報表附註

截至2023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：

	2023年	2022年
0港元至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
	3	2

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。

31. 關聯方披露 (續)

(a) 應付關聯方款項

	2023年	2022年
其他應付款項		
本公司股東及其母公司：		
國開國際	56	55
國開金融(國開國際的控股公司)	80	105
	136	160
聯營公司：		
開元投資顧問(香港)有限公司	18	99
基金管理公司	83	50
開元基金	—	4,188
	101	4,337
聯營公司：		
南京國英	1,480	—
	1,480	—
	1,717	4,497

財務報表附註

截至2023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

	2023年	2022年
其他應收款項		
本公司股東與其當時的母公司：		
上置控股	89,896	140,146
減：預期信用損失	—	(56,201)
	89,896	83,945
聯營公司：		
基金管理公司	85	85
開元投資顧問(香港)有限公司	1,310	3,268
減：預期信用損失	(14)	(34)
	1,381	3,319
合營公司：		
北京國萬	113,893	104,141
北京國原	1,118	1,118
南京國發	380,000	380,000
南京國英	589	589
減：預期信用損失	(4,956)	(5,965)
	490,644	479,883
	581,921	567,147

(c) 以攤餘成本計量的債務工具

	2023年	2022年
計息貸款：		
合營公司：		
北京國萬	18,930	18,018
南京國英	102,499	98,281
減：預期信用損失	(1,214)	(1,163)
	120,215	115,136

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2023年及2022年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	2023年	2022年
與合營公司的交易			
向南京國英作出財務擔保	(i)	250,000	250,000
北京國萬產生之利息收入	(ii)	677	913
南京國英產生之利息收入	(iii)	4,218	5,371
來自開元投資顧問(香港)有限公司之租金	(iv)	624	627

附註：

- (i) 向南京國英提供財務擔保增至人民幣2.5億元(2022年：人民幣2.5億元)。
- (ii) 人民幣1,500萬元貸款(無抵押、年利率為6%且須於2024年還清)於2019年借予北京國萬。該筆貸款於2023年12月31日的賬面值為人民幣1,893萬元(2022年：人民幣1,801.8萬元)，本集團於2023年產生利息收入人民幣67.7萬元(2022年：人民幣91.3萬元)。
- (iii) 人民幣7,500萬元的貸款(無抵押、年利率為5.8%且須於要求時還清)於2021年借予南京國英。該筆貸款的賬面值為人民幣10,249.9萬元(2022年：人民幣9,828.1萬元)，本集團於2023年產生利息收入人民幣421.8萬元(2022年：人民幣537.1萬元)。
- (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：

	2023年	2022年
短期僱員福利	14,292	14,511

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2023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2023年及2022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：

	2023年	2022年
有關土地開發的承諾		
已簽約但未撥備	154,780	154,005
已批准但未簽約	3,251,965	3,298,355
有關股權投資的承諾		
已簽約但未撥備	139,524	174,664
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	3,746,269	3,827,024

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。

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施、建設公共配套設施；
- 城鎮化發展分部，負責投資新城鎮項目；
- 物業租賃分部，提供投資物業的物業租賃服務；及
- 其他分部，包括提供其他服務。

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於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）及所得稅以集團形式管理，而不會分配予經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

33. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：

	截至2023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	
分部業績						
對外銷售額	13,374	179,361	144,747	—	—	337,482
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	13,374	179,361	144,747	—	—	337,482
業績						
折舊	(1,018)	(11,446)	(194)	(383)	—	(13,041)
分佔合營公司及聯營公司的 (虧損)/收益	(8,436)	—	(4,775)	860	—	(12,351)
投資物業公允價值收益	—	—	1,456	—	—	1,456
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具之公允 價值收益/(虧損)	—	24,984	—	(851)	—	24,133
分部(虧損)/溢利	(5,430)	142,934	102,927	51,844	(91,192)¹	201,083
分部資產	931,699	4,827,304	1,552,831	567,531	—	7,879,365
分部負債	562,677	41,771	77,640	22,560	2,504,593²	3,209,241
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司投資	75,580	—	150,019	172,921	—	398,520
資本性開支 ³	6	452	(1,456)	—	—	(998)
利息收入	1	198,434	104	8,472	—	207,011

1 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣9,119.2萬元的財務成本。

2 分部內的負債並不包括人民幣4,068.7萬元的當期所得稅項負債、人民幣231,864.9萬元的計息借貸、人民幣14,525.7萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

3 資本性開支為人民幣45.8萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣145.6萬元的投資物業成本調整。

財務報表附註

截至2023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2022年12月31日止年度					對賬及對銷	合計
	土地開發	城鎮化開發	物業租賃	其他			
分部業績							
對外銷售額	2,680	150,084	152,265	—	—		305,029
分部間銷售額	—	—	—	—	—		—
分部銷售總額	2,680	150,084	152,265	—	—		305,029
業績							
折舊	(1,110)	(12,080)	(222)	(571)	—		(13,983)
分佔合營公司及聯營公司的 (虧損)/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
分部(虧損)/溢利	(144,370)	151,982	119,494	(26,003)	(44,615)¹		56,488
分部資產	1,015,661	3,401,437	1,729,137	436,605	712²		6,583,552
分部負債(重述)	581,561	17,545	86,211	73,564	1,288,734³		2,047,615
其他披露資料							
於合營公司及聯營公司投資	84,015	—	154,795	169,413	—		408,223
資本性開支 ⁴	—	359	(2,106)	—	—		(1,747)
利息收入	1	153,445	198	314	—		153,958

1 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣4,461.5萬元的財務成本。

2 分部內的資產並不包括人民幣71.2萬元的遞延稅項資產，因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112,014.7萬元的計息借貸、人民幣12,851.5萬元的遞延稅項負債，因該等負債以組合形式管理。

4 資本性開支為人民幣35.9萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣210.6萬元的投資物業成本調整。

34. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括借貸。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。

	2023年	2022年
利率增加／(減少)(基點)	100/(100)	100/(100)
除稅前溢利／(虧損)增加／(減少)	20,163/(20,163)	4,566/(4,566)

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及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具。

財務報表附註

截至2023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。

	2023年	2022年
美元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	4,787/(4,787)	(1,503)/1,503
港元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	144/(144)	131/(131)
歐元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	13,423/(13,423)	16,560/(16,560)

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2023年及2022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2023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2023年12月31日

	12個月預期 信用損失		整個存續期內 預期信用損失		總計
	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	2,800,106	—	—	—	2,800,106
— 虧損	—	—	400,000	—	400,000
應收賬款**	—	—	—	61,899	61,899
其他應收款項***	647,670	—	63,494	—	711,164
財務擔保	250,000	—	—	—	250,000
	3,697,776	—	463,494	61,899	4,223,169

於2022年12月31日

	12個月預期 信用損失		整個存續期內 預期信用損失		總計
	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
	2,434,645	—	605,273	64,571	3,104,489

* 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2023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。

2023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
計息借貸(不包括租賃負債)	—	53,154	282,949	2,070,171	109,030	2,515,304
租賃負債	—	515	11,821	12,552	—	24,888
應付賬款	110,450	—	—	—	—	110,450
其他負債	132,099	—	—	—	—	132,099
	242,549	53,669	294,770	2,082,723	109,030	2,782,741
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
計息借貸(不包括租賃負債)	—	306,877	103,145	617,598	208,396	1,236,016
租賃負債	—	778	2,052	3,651	—	6,481
應付賬款	108,525	—	—	—	—	108,525
其他負債	200,844	—	—	—	—	200,844
	309,369	307,655	105,197	621,249	208,396	1,551,866

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2023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：

	2023年	2022年
計息借貸	2,318,649	1,120,147
減：現金及銀行結餘	(1,454,360)	(504,252)
債務淨額	864,289	615,895
資本：		
權益總額	4,670,124	4,535,937
資本及債務淨額	5,534,413	5,151,832
資本負債比率	15.6%	12.0%

所持抵押品

於2022年及2023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2023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：

2023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	—	640,837		640,837
應收賬款	—	42,913		42,913
以攤餘成本計量的債務工具	—	2,792,105		2,792,105
現金及銀行結餘	—	1,454,360		1,454,360
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	235,721	—		235,721
	235,721	4,930,215		5,165,936

金融負債

	按攤餘成本計量的 金融負債		合計
計息借貸		2,318,649	2,318,649
應付賬款		110,450	110,450
其他		131,891	131,891
		2,560,990	2,560,990

35. 按類別劃分的金融工具(續)

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
計息借貸	1,120,147	1,120,147
應付賬款	108,525	108,525
其他	200,743	200,743
	1,429,415	1,429,415

財務報表附註

截至2023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信息均來自可直接或間接觀察市場的數據
- 第三層： 按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的任何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2023年12月31日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

		使用下列各項進行的公允價值計量			
			重大的可觀	重大的非可觀	
			活躍市場報價	察輸入數據	察輸入數據
			(第一層)	(第二層)	(第三層)
按公允價值計量的資產/負債：	估值日期	合計			
以公允價值計量且其變動計入當期					
損益的金融資產(附註14)	2023年12月31日	235,721	—	70,373	165,348
投資物業(附註15)	2023年12月31日	1,485,700	—	—	1,485,700

於截至2023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。

36. 公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

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	使用下列各項進行的公允價值計量			
		合計	重大的可觀	重大的非可觀	
			活躍市場報價	察輸入數據	察輸入數據
		(第一層)	(第二層)	(第三層)	
按公允價值計量的資產／負債：					
以公允價值計量且其變動計入當期					
損益的金融資產(附註14)	2022年12月31日	1,058,081	—	937,775	120,306
投資物業(附註15)	2022年12月31日	1,485,700	—	—	1,485,700

於截至2022年12月31日止年度內，第一層與第二層公允價值計量之間並無轉撥。於截至2022年12月31日止年度內，星納鶴國際有限公司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。

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，其公允價值乃使用可觀察輸入數據的估值方法釐定。

財務報表附註

截至2023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2023年及2022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	2023年 12月31日	2022年 12月31日
辦公室	收益法	淨回報率 估計租金(每平方米及每月) 長期空置率	5.5% 83 18%	5.5% 83 18%
零售	收益法	淨回報率 估計租金(每平方米及每月) 長期空置率	5.5% 165 25%	5.5% 170 25%
車位	收益法	淨回報率 估計租金(每平方米及每月) 長期空置率	5.5% 390 30%	5.5% 400 30%
非上市股權	貼現現金流量法	貼現率	7.0%	7.0%
投資	市場估值法	缺乏市場流通性折讓	30%, 32%	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淨回報率越高，公允價值越低；

辦公室、零售及車位公允價值計量所用的估計租金越高，公允價值越高；

辦公室及零售公允價值計量所用的長期空置率越高，公允價值越低；

非上市股權投資公允價值計量所用的淨回報率越高，公允價值越低；

非上市股權投資公允價值計量所用的缺乏市場流通性折讓越高，公允價值越低。

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2023年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
年初	120,306	79,313
於損益中確認的收益總額	5,099	23,000
轉至第二層	—	(31,863)
購置	42,721	49,856
出售	(2,778)	—
年末	165,348	120,306

37. 融資活動所產生的負債變動

	2023年 1月1日	現金流量	外匯變動	其他	2023年 12月31日
計息借貸	1,120,147	1,061,116	16,693	120,693	2,318,649
來自融資活動的負債總額	1,120,147	1,065,457	16,693	116,352	2,318,649

	2022年 1月1日	現金流量	外匯變動	其他	2022年 12月31日
計息借貸	1,133,548	(75,616)	9,715	52,500	1,120,147
來自融資活動的負債總額	1,133,548	(75,616)	9,715	52,500	1,120,147

財務報表附註

截至2023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	2023年	2022年
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		2,764,853	4,107,537
物業、廠房及設備		6	10
使用權資產		404	577
非流動資產總額		2,765,263	4,108,124
流動資產			
其他應收款項		218,094	213,287
應收股息		260,000	260,000
現金及銀行結餘		1,003	3,761
應收附屬公司款項		25,991	44,594
流動資產總額		505,088	521,642
資產總額		3,270,351	4,629,766
權益及負債			
權益			
母公司權益持有人：			
股本	22	4,070,201	4,070,201
累計虧損		(2,724,956)	(1,409,126)
其他儲備	23	1,912,683	1,912,683
權益總額		3,257,928	4,573,758

財務報表附註

截至2023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	2023年	2022年
非流動負債			
租賃負債		288	318
非流動負債總額		288	318
流動負債			
其他應付款項及應計款項		11,961	55,428
租賃負債		174	262
流動負債總額		12,135	55,690
負債總額		12,423	56,008
權益及負債總額		3,270,351	4,629,766
流動資產淨額		492,953	465,952

劉玉海
主席

胡志偉
總裁

財務報表附註

截至2023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)

附註：

本公司儲備概要如下：

	其他儲備	累計虧損	儲備總額
於2022年1月1日	1,912,683	(1,265,167)	647,516
綜合虧損總額	—	(143,959)	(143,959)
於2022年12月31日	1,912,683	(1,409,126)	503,557
綜合虧損總額	—	(1,296,243)	(1,296,243)
股息	—	(19,587)	(19,587)
於2023年12月31日	1,912,683	(2,724,956)	(812,273)

於截至2023年及2022年12月31日止年度，其他儲備並無變動。

39. 報告期後事項

截至2024年3月28日，於報告期後概無發生重大事件。

40. 比較數額

按財務報表附註2.2所詳述，由於本年度採納新訂及經修訂國際財務報告準則，財務報表內若干項目及結餘的會計處理及呈列已經修訂，以符合新規定。因此，已作出若干過往年度的調整且若干比較數額已重新分類及重列至符合本年度的呈列及會計處理。

41. 批准財務報表

該等財務報表已於2024年3月28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