

推進城鎮化投資建設

凝心聚力
蓄勢待發

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

股份代號：1278



2021
年報



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。至此,本公司正式成為國開行以及國開金融在新型城鎮化業務板塊的唯一上市平台,通過充分發揮控股股東的資源和經驗優勢,並結合國內新型城鎮化的政策導向及契機,打造國內領先的新型城鎮化投資運營品牌。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。

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,本公司明確了新的業務發展戰略,啟動業務轉型計劃,在大健康產業、戰略新興產業、資訊技術應用創新等符合新經濟發展前景的產業領域積極拓展相關投資,培育新的業務賽道及主營業務方向。

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

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

目標

我們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股東帶來最大的利益。

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
- 3 我們的主要項目
- 5 我們的優勢和策略
- 6 公司資料
- 7 集團架構
- 8 主席報告書
- 12 行政總裁報告書
- 16 董事及高級管理層履歷
- 22 五年財務概要
- 23 管理層討論及分析
- 28 企業管治報告書
- 46 環境、社會及管治報告
- 97 董事會報告
- 108 獨立核數師報告
- 113 合併損益及綜合收益表
- 114 合併財務狀況表
- 116 合併權益變動表
- 117 合併現金流量表
- 119 財務報表附註





我們的業務

我們的業務

緒言

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

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

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

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

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



我們的主要項目

上海羅店新鎮項目 (擁有72.63%權益)

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

武漢光谷新發展國際中心項目 (擁有66.4%權益)

- 項目總樓面面積172,496平方米(「平方米」)，其中地面以上建築面積116,978平方米。
- 武漢光谷高新開發區是全國知名的光電子及半導體產業基地，符合公司開發集成電路產業物業的戰略方向。
- 2021年，項目公司克服疫情及教育「雙減」政策對租戶的不利影響，穩健運營，寫字樓和商戶出租率維持穩定。

北京門頭溝區軍莊鎮項目

- 門頭溝區位於北京西部，與北京著名的國家級旅遊景點香山相連，為北京西部生態涵養區的重要組成部分。軍莊鎮位於門頭溝東北、香山西麓，鎮域形成「一鎮四村」產業格局，基於該項目獨特的地理位置，結合其空間特色，將開發建設為集文化科創、生態醫養、旅遊休閒等功能為一體的綜合產業產業園區，打造將文化科創與綠色產業發展相結合的創新小鎮。
- 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。項目公司將從相關村集體繼續承包農用地，並通過村合作社以村企合作方式開發運營集體建設用地。



我們的主要項目

南京雨花台區鐵心橋物業開發項目

- 總佔地面積23,475.91平方米。
- 位於南京市雨花台區，毗鄰軟件谷。軟件谷是中國最大的通訊軟件產業研發基地及首個千億級軟件產業基地。
- 本項目擬打造集高端辦公樓、綜合商業及精品公寓於一體的綜合體，規劃總面積約12萬平方米。
- 本公司與明發集團南京房地產開發有限公司合資成立項目公司(持股49%)，進行項目開發。
- 目前，本公司正在積極與地方政府平台公司溝通，化解項目實施階段的困難，爭取地方平台公司參與推動項目開發，分批實現投資回收。

瀋陽李相項目(擁有100%權益)

- 佔地面積20.55平方公里。
- 位於東陵區，非常鄰近瀋陽市中心及毗鄰瀋陽桃仙國際機場。
- 為一級開發歷史存量項目，本公司正在積極考慮項目優化方案。

戰略定位

- 整合主要股東的網絡及資源，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

- 發揮主要股東的產業資源及業務網絡優勢，在全國範圍內，選擇優質項目，改善公司資產質量及提升盈利能力。
- 保持固定收益類投資組合的穩健增長，在控制投資風險的基礎上，實現穩定的收入及現金流。
- 利用固定收益類項目投資的業務基礎，在全國範圍內優選區域及合作夥伴，開展城鎮化民生改善領域的項目的開發運營，為區域居民提供高質量的城鎮化產品，提升區域價值。
- 形成穩定規模的「固定收益類項目投資」以及「民生領域產品投資運營」的投資組合。
- 聚焦新經濟領域賽道，以股權投資作為切入契機，選定新的業務增長點進行產業佈局，成為未來可持續增長的助推器。

融資戰略

- 發揮股東的信用背景優勢，搭建境內外融資渠道。
- 利用項目層面多樣化的創新性融資方式進一步充實資金實力。
- 利用上市公司平台的各類資本市場交易，發揮公司整體的資金槓桿作用，提升股本回報能力。

打造競爭力

- 充分發揮多元化股東的背景及資源優勢，建立市場團隊及激勵機制。
- 與各類型優質合作伙伴在民生投資領域及新經濟賽道股權投資領域開展項目合作。
- 規範化及系統化提升項目運營流程，以及積累相關的知識經驗。

公司資料

董事會

執行董事

劉賀強先生(行政總裁)

胡志偉先生

楊美玉女士

施冰先生

非執行董事

劉玉海先生(主席)

李耀民先生(副主席)

王建剛先生

王紅旭先生

獨立非執行董事

陳頌國先生(首席獨立非執行董事)

江紹智先生

張浩先生

盧偉雄先生

審計委員會

陳頌國先生(主席)

張浩先生

盧偉雄先生

提名委員會

盧偉雄先生(主席)

陳頌國先生

江紹智先生

薪酬委員會

江紹智先生(主席)

陳頌國先生

盧偉雄先生

公司秘書

曾若詩女士

業務地址

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場8203B-04A室

電話：(852) 3643 0200

傳真：(852) 3144 9663

網址：www.china-newtown.com

註冊辦事處

2/F, Palm Grove House

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

英屬維京群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

法律顧問

海問律師事務所

Winston & Strawn LLP

金杜律師事務所

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

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2021年度主席報告書，這也是我擔任公司董事會主席後的第一份報告書。

2021年9月28日，無錫市交通產業集團有限公司(以下簡稱「無錫交通集團」)的香港全資子公司錫通國際(香港)控股有限公司(以下簡稱「錫通國際」)收購國開金融有限責任公司(「國開金融」)的全資子公司國開國際控股有限公司(以下簡稱「國開國際」)持有的中國新城鎮29.99%的股權完成交割，交割完成後錫通國際持有公司29.99%的股權，國開國際持有24.99%的股權。本人於10月18日的公司董事會上獲選擔任公司的董事會主席及非執行董事。

無錫交通集團是無錫市政府直屬的大型國有企業，正在積極踐行推動區域經濟發展及推動業務走出國門的發展戰略，也正是出於這一戰略規劃，無錫交通集團啟動了對公司股權的收購工作並最終完成，公司由此成為了無錫交通集團的首家香港上市平台。無錫交通集團將結合自身「交通運輸、工程建設、航空產業、交通科技與製造、交通金融與投資」的業務發展戰略，與國開國際的金融產業資源相配合，將公司打造成為「投資+建設+產業招商+運營」的綜合性平台企業。無錫作為江蘇地區的重點經濟區域，擁有較好的產業資源基礎，在集成電路、生物醫藥等行業具備先發優勢，並擬在十四五期間大力發展包括物聯網、高端製造、人工智能等在內的戰略新興產業，打造全球先進製造業的基地。無錫地區的資源優勢及發展，能夠為集團業務轉型期鎖定的新興產業投資方向提供良好的產業落地基地，助力集團的業務發展。



「本人謹代表中國
新城鎮發展有限
公司董事會提呈2021年
度主席報告書。」



國內宏觀經濟發展穩中向好

2021年，中國經濟在內外危機和挑戰中繼續穩步向前。國內受到新冠肺炎疫情、汛情等因素影響，面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力；國外政治經濟環境不穩定、不確定因素明顯增加，全球經濟復甦乏力。在此背景下，中國經濟展現出了強大的韌性和發展動力。

2021年也是「十四五」規劃的開局之年。在這一年，中國完成了第一個百年奮鬥目標，並開啟了向第二個百年奮鬥目標進軍的新徵程。與此同時，中國經濟發展動能從傳統要素驅動轉向了創新驅動，發展格局從對外開放轉向國內國際雙循環，經濟發展面臨中長期的結構性轉型與短期穩增長、控風險等多重挑戰。以習近平為核心的黨中央領導全國各族人民，沉著應對百年變局和世紀疫情，積極構建「雙循環」新發展格局，堅持走高質量發展道路，「十四五」建設取得良好起步。

2021年全年國內生產總值同比增長8.1%，連續第二年超過100萬億元，佔世界比重進一步上升，人均國內生產總值連續第三年超過1萬美元，已高於世界平均水平。按兩年平均算，第一、二、三、四季度經濟增長率分別為4.9%、5.5%、4.9%、5.2%，四季度增速略高於三季度，反映經濟運行總體平穩。

2021年也是集團改革轉型的重要一年。面對國內外複雜多變的經濟形勢，公司堅持以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，在股東無錫交通集團和國開金融的支持下，全體員工統一思想、轉變觀念，積極應對新形勢、尋找新方向、迎接新挑戰，穩步推進公司改革轉型工作，在確保公司股權轉讓期間平穩過渡、實現扭虧為盈的同時，為2022年業務轉型發展積蓄了新動能。

結合控股股東資源及優勢，明確業務發展戰略

2021年第三季度，公司的股東股權轉讓工作順利完成。2021年6月，國開國際控股與無錫交通集團及錫通國際簽署了《關於中國新城鎮發展有限公司約29.99%股份之股份轉讓協議》。於2021年9月28日，股權轉讓完成交割，無錫交通集團及國開金融分別成為公司的前兩大股東。公司的股權結構得以優化，實現「地方國企+國有金融機構」的混合所有制股權結構，有利於建立有效的市場激勵機制。

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，科學制定公司的發展戰略，明確未來2-3年內公司將進入業務轉型期，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，培育新的業務賽道及主營業務方向。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，貫徹「固本、培元、提質」的「三步走」執行策略。

加快項目儲備開拓，多個新領域項目投資實現落地

在確定發展戰略之後，結合股東的資源優勢，集團積極開拓目標行業的項目資源，並在去年下半年完成了對醫美行業、自動駕駛等新經濟行業的部分項目投資，同時在信息技術、醫美、健康等行業儲備了一批優質項目，為2022年項目投資打下良好基礎。

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，並在2021年下半年完成了多個項目出資，扣除風險項目的減值準備後，2021年底固定收益投資組合餘額約為14.3億元人民幣，為公司實現2022年淨利潤目標奠定了基礎。

穩定運營優質資產，加快剝離部分存量低效資產

針對各存量項目的實際情況，公司實施了分類管理，保障項目安全，穩定運營優質資產，加快對低效資產的處置工作。集團持有的武漢光谷物業項目克服疫情及租戶行業政策的不利影響，保持穩定出租率水平。在符合國家教育政策的情況下，做好對K12雙語學校項目的運營管理和經營方針。

加快剝離存量低效資產，針對瀋陽李相的存量項目，啟動與政府的整體談判，爭取在2022年實現項目優化。

公司實現扭虧為盈

截至2021年12月31日，公司實現營業收入3.68億元，淨利潤1.31億元，歸屬於母公司淨利潤1.09億元，成功實現年度扭虧為盈。

2022年展望

放眼未來，2022年世界經濟形勢仍然複雜嚴峻，復甦不穩定、不平衡，疫情衝擊導致的各類衍生風險不容忽視。與此相對，中國經濟發展潛力巨大，復甦動能領先全球。

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，同時穩定運營優質資產，退出存量低效資產，穩步推進公司高質量發展，長久持續地為股東創造核心價值。

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

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

無錫交通集團作為公司的第一大主要股東，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。

行政總裁報告書

各位尊敬的股東：

2021年，中國新城鎮發展有限公司(以下簡稱「公司」，連同其附屬公司統稱「集團」)的股東股權轉讓工作順利完成，無錫市交通產業集團有限公司(以下簡稱「無錫交通集團」)的全資子公司錫通國際(香港)控股有限公司(「錫通國際」)和國開金融有限責任公司(以下簡稱「國開金融」)的全資子公司國開國際控股有限公司分別持股29.99%和24.99%，成為公司的兩大股東，公司由此同時具備了國有金融股東以及地方國有平台股東的雙重發展助力。

在無錫交通集團和國開金融的支持下，公司堅持黨建在公司經營發展中的統領、融合、促進作用，在堅決貫徹落實國家疫情防控政策的同時，重點圍繞股權變更後的業務轉型開展工作，制定了公司新的發展戰略，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領域拓展新業務的發展方向。全體員工统一思想、轉變觀念，積極應對新形勢，確保了公司平穩過渡，為2022年公司業務轉型發展積蓄了新動能。

在全體同仁的共同努力下，集團2021年全年實現營業收入人民幣3.68億元，淨利潤人民幣1.31億元，歸屬於母公司淨利潤人民幣1.09億元，成功實現年度扭虧為盈。

持續抓緊抓實抓細，確保疫情防控工作取得實效

2021年，新冠肺炎疫情持續蔓延全球，集團疫情防控工作小組根據國內疫情動態及時制訂高效的工作方案，配合當地政府開展疫情防控工作，進行風險排查，合理安排員工到崗，做好辦公區域清潔衛生和消毒管理，第一時間組織外部機構對公司全體員工及環境開展核酸檢測，確保員工工作環境安全健康。

轉變思想，全力拓展新業務

1、 股權項目投資開發取得新突破

2021年，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，集團在深入開展行業和市場分析之後，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，作為未來2-3年業務轉型期的主要發力方向，擬通過股權投資等多種方式，形成在這些新經濟發展領域的項目積累及投資運營經驗，並選定主營業務方向，通過外延式增長實現公司業務做大做強。

在2021年下半年，公司完成了在醫美、智能駕駛行業的項目投資佈局，並在信息技術、醫療美容、健康醫療等新經濟方向儲備了多個優質項目資源，從而為後續發展打下良好基礎。

2、 固定收益類投資穩步推進

2021年，集團的固定收益類投資項目實現穩步推進，全年按時回收到期的泰州同泰項目、成都金堂項目、揚中科創園項目共計人民幣7.43億元本金，按時足額回收所有正常項目投資收益，確保正常項目零風險。

在股權交割完成之後，充分發揮前期積累的客户資源優勢，在下半年完成了泰州靖江、鎮江揚中、揚州江都、成都金堂等四個項目的固定收益類投資，從而令2021年年底的固收組合投資餘額在扣除風險項目的減值準備後，恢復到人民幣14.3億元，為公司實現2022年淨利潤目標奠定了基礎。

3、 全力化解風險投資

在積極審慎地推進新增投資的同時，集團也全力推進已出現投資風險項目的化解工作。通過多種手段，回收風險項目的本金，降低風險敞口，全年完成長春新城、秦皇島2個風險項目化解和回收了中科南昌項目部分投資本金。其中，集團於2021年初完成了長春新城項目的投資本金回收，順利完成了該風險項目的化解工作，並於2021年底完成秦皇島項目剩餘全部投資本金的回收。中科南昌項目的債務風險處置工作正在積極推動中，集團通過參與中科建設債務重整、加緊推動合同糾紛仲裁案件執行進程以及同步推進司法途徑之外的化解方案等措施，全力爭取資金回收。

穩定運營優質資產，武漢光谷新發展國際中心出租水平良好

武漢光谷新發展國際中心項目克服新冠疫情和教育行業「雙減」政策導致線上教育企業大面積退租的雙重困難，加大了項目招商力度。

其中，面對教育行業的政策調整導致部分主要租戶退租帶來的不利影響，項目公司加大了招商工作力度，積極開發新租戶，全年新簽租戶20家，出租率維持在97.47%的穩定水平，平均含稅租金達到約95元/月/平米；商業店舖部分在退租9家的情況下新簽租戶16家，當前出租率為86.3%，平均含稅租金約為人民幣130元/月/平米。寫字樓和商業店舖兩個部分的出租率及租金水平全年均保持在武漢當地行業頭部地位。

集思廣益，加快剝離部分存量低效資產

1、 部分低效存量資產運營實現突破性進展

2021年，存量項目上海金羅店項目實現了政府全部返還款的回收。2018年12月29日，上海金羅店公司與上海寶山區羅店鎮政府就羅店項目的後續合作模式簽署了合作協議，約定向羅店公司就此前完成的東部拆遷及安置工作返還費用人民幣15.2億元，並於2019年3月返還了首筆款項人民幣10億元。2021年上半年，上海金羅店公司積極配合羅店鎮政府加快推進H-06地塊掛牌上市，於2021年6月8日成功收到羅店鎮政府支付的羅店東部開發第二筆返還款人民幣5.2258億元，東部返還款人民幣15.2258億元全額到賬。

存量瀋陽李相項目方面，集團正在與渾南新區政府進行持續溝通，擬優化項目模式，回收投資資金，用於新的戰略業務方向投資。

2022年業務展望

2022年，集團將在持續做好新冠肺炎疫情防控的同時，結合當前宏觀經濟形勢和公司新階段發展任務，立足自身優勢，繼續加快剝離低效存量資產，穩定運營優質資產，全力拓展新業務，以「敢於攻堅、善於管理、勇於創新」的工作精神，全力以赴完成全年任務目標。

1、 凝心聚力，加大新項目拓展力度，力促集團業務加快步入新賽道

目前集團已經明確未來2-3年內作為業務轉型期，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興經濟領域的投資機會，作為未來主營業務的轉型方向。2022年，公司將重點圍繞這些領域，發掘投資機會，以股權投資作為切入契機進行產業佈局，深入瞭解產業情況及核心環節，積累產業經驗，並逐漸收斂鎖定新的業務賽道方向，集中集團資源投入相關賽道，通過內生和外延並舉的方式，實現新賽道業務的快速增長，成為支持集團未來主營業務持續增長新的助推器。

2、 穩定推進固定收益類主營業務的投資

2022年，集團將繼續推進固定收益類投資作為主營業務的穩健增長。通過深入分析境內經濟發展狀況，審慎選擇投資區域，在控制投資風險的前提下，在境外多樣化融資手段的資金支持下，選擇優質的固定收益類投資項目，目標為年底投資組合餘額達到人民幣30億元左右，為全年的主營業務收入實現打下良好的基礎。

3、 精準施策，進一步優化存量資產

針對現存的存量項目資產，集團將加強管理，保持優質項目平穩運營，繼續逐漸退出低效資產。武漢光谷新發展國際中心項目將保證全年出租率和收入的穩定，同時積極探索寫字樓項目投資、建設、招商、運營全鏈式運營管理模式輸出戰略。上海羅店項目嚴格按照新的合作協議履行合同義務，力爭足額收取東部項目的開發管理費用。北京軍莊項目在軍莊鎮域規劃調整方案獲得相關部門批覆後，適時擇機啟動項目退出程序，收回投資資金。南京G44項目繼續加強與地方政府及平台公司溝通協調，爭取地方平台公司參與並推動項目實施，實現分批回收本金及投資收益，或創造條件引入第三方市場化機構接盤，促進項目的儘快退出。

4、 明確目標，開拓思路，全力推進存量風險化解工作

為防止存量風險化解工作牽扯過多的資源和精力，2022年集團將按照「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。同時，及時總結風險項目投資全過程的經驗教訓，為日後提供案例借鑑，達到嚴控新增風險的目的。中科南昌項目除加緊推動合同糾紛仲裁案件的執行進程外，還要加大溝通交流的力度，加快中科科創的自救進度，層層抽絲剝繭，全力爭取資金回收。

5、 積極拓展境外市場融資渠道

在股東的增信支持下，2022年將根據集團實際資金需求，開展多元化的境外融資工作，把握境外市場窗口，實現最優融資利率，為業務發展提供充足資金支持。

展望2022年，集團將充分發揮股東的系統性優勢，在公司管理團隊的帶領下，整合資源，秉承公司「創新、拚搏、協作、敬業」的核心價值觀，進一步解放思想、轉變觀念、團結一致、凝心聚力，珍惜當前來之不易的發展新機遇，共創公司美好未來！

董事及高級管理層履歷

董事



劉玉海先生

57歲，於2021年10月18日獲委任為非執行董事兼董事會主席。彼先後於1986年及1990年於上海交通大學取得工程機械專業的本科及碩士學位。劉先生自2015年12月起至今擔任無錫市交通產業集團有限公司(「無錫交通集團」)(錫通國際(香港)控股有限公司(「錫通國際」)的控股公司)黨委書記、董事局主席。錫通國際為本公司的主要股東。劉先生曾於1986年7月至1988年9月於南京起重機械總廠任職助理工程師；1990年7月至1993年7月於無錫市港務處港口研究室任職工作人員；1993年7月至1995年5月出任無錫市港口工程公司副經理；並於1995年5月至1995年12月掛職無錫市交通局工程科副科長；1995年12月至2001年12月擔任無錫拓普減震器有限公司副總經理；2001年12月至2003年7月擔任無錫市交通資產經營有限公司黨委委員、副總經理；2003年7月至2005年6月擔任無錫交通集團黨委委員、副總經理；2005年6月至2007年3月擔任無錫交通集團黨委委員、總經理；並於2004年2月至2006年9月期間兼任無錫市紅旗造船廠廠長。2007年3月至2008年3月於無錫產業資產經營有限公司擔任黨委書記、董事長。2008年3月至2015年12月出任無錫產業發展集團有限公司總裁、黨委副書記。劉先生在產業管理運營方面擁有豐富工作經驗。



李耀民先生

71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。



董事及高級管理層履歷



劉賀強先生

52歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事兼行政總裁。劉先生以碩士學位畢業於北京科技大學工業工程專業。劉先生在銀行及投資領域擁有豐富的工作經驗。劉先生於2009年12月至2015年4月1日任國開金融有限責任公司(「國開金融」)股權三部總經理，負責城鎮開發及相關範疇的投資業務。1992年至2009年期間，劉先生先後於國家原材料投資公司、國家開發銀行(「國開行」)東北信貸局、天津分行及市場與投資局工作。劉先生現為本公司的總裁，負責管理本公司及附屬公司(「本集團」)的整體運營，並擔任中國新城鎮控股有限公司等一系列本公司附屬公司的董事。



胡志偉先生

50歲，於2021年10月18日獲委任為執行董事，並於2021年12月30日獲委任為副總裁。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。胡先生在投資管理方面擁有豐富經驗。



楊美玉女士

39歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事。楊女士以碩士學位畢業於北京大學金融學專業。2009年12月加入國開金融，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月擔任子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。楊女士現為本公司的副總裁，負責新經濟行業的股權投資業務，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。

董事及高級管理層履歷



施冰先生

38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。



王建剛先生

40歲，於2019年3月21日獲委任為非執行董事，擁有超過10年法律經驗，以法學碩士學位畢業於外交學院國際法系國際法學專業。王先生現任國開製造業轉型升級基金(有限合夥)副總經理。彼於2010年加入國開金融，先後擔任風險管理部副總經理、投資管理部總經理兼風險與法律合規部負責人等職務。在加入國開金融前，彼曾任職於北京市金杜律師事務所破產重組部及訴訟仲裁部。



王紅旭先生

49歲，於2021年10月18日獲委任為非執行董事。王先生於1995年7月於首都經濟貿易大學金融系畢業，主修國際信貸與投資，後於2014年1月在中國人民大學財政金融學院金融學專業取得經濟學碩士學位，現任國開金融投資二部總經理。王先生於1998年12月加入國開行。國開行為國開金融的控股公司。在加入國開行前，王先生於1995年7月至1998年12月任職中國投資銀行幹部。於1998年12月至2009年9月，歷任國開行華北信貸局四處幹部、資產重組保全局債權管理處副科級行員及正科級行員、華北信貸局綜合處正科級行員、評審二局評審三處正科級行員、評審一局評審三處正科級行員、投資業務局產業整合創新處副處長、投資業務局產業整合創新一處副處長及市場與投資局投資二處副處長。於2009年12月至2018年12月，王先生先後擔任國開金融風險管理部副處級幹部、風險管理部副總經理、股權一部副總經理，並於2011年7月至11月負責主持股權一部工作，及後晉升為股權一部總經理。王先生於2018年12月至2020年11月出任國開金融股權二部總經理。彼自2020年11月起任投資二部總經理。王先生在投資管理方面擁有豐富經驗。



董事及高級管理層履歷



陳頌國先生

57歲，於2007年9月25日獲委任至董事會任職。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。彼為尼克廈陳與司徒會計事務所及Nexia TS Pte Ltd.的集團行政總裁。彼曾為尼克廈國際的亞太區主席及董事會成員。彼擔任多間公司的董事職務。彼擔任BH Global Corporation Limited、Asia Vets Holdings Ltd、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）的董事。彼為南洋理工大學南洋商學院校友顧問委員會主席。此前，彼為萊佛士教育集團有限公司、騰飛基金管理（新加坡）有限公司（騰飛房地產投資信託管理人）、Yinda Infocomm Limited及友發國際有限公司的董事。陳先生取得新加坡國立大學會計學一等榮譽學士學位。彼為新加坡特許會計師協會、澳洲及紐西蘭特許會計師公會、澳洲會計師公會、Insolvency Practitioners Association of Singapore Ltd及新加坡董事協會的資深會員，以及內部審計師協會（新加坡分會）及新加坡特許稅務專業人士協會的會員。陳先生曾擔任新加坡金融科技協會的財政部長及行政委員，現為新加坡註冊會計師協會委員會理事。



江紹智先生

75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榮控股有限公司（股份代號：1556）之獨立非執行董事。

董事及高級管理層履歷



張浩先生

62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

62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)、山東威高集團醫用高分子製品股份有限公司(股份代號：1066)、思城控股有限公司(股份代號：1486、西藏水資源有限公司(股份代號：1115))之獨立非執行董事，以及自2021年12月10日起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2017年3月至2018年11月期間擔任勒泰集團有限公司(前稱勒泰商業地產有限公司)(股份代號：112)之獨立非執行董事。上述所有公司均於聯交所主板上市。盧先生亦自2011年起擔任招商局地產控股股份有限公司之獨立董事，而該公司股份於2015年12月30日自深圳證券交易所退市。

高級管理層



王隸先生

48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，燕創資本主要進行風險投資基金、產業基金及證券投資基金的管理等業務。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年期間任職國聯證券及其子公司華英證券，曾先後擔任國聯證券高級項目經理、投資銀行部副總經理，以及華英證券投資銀行部董事總經理，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年任職甘肅省電力投資集團有限責任公司。

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				
	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
營業收入	367,776	475,966	614,931	722,126	1,232,296
收入	273,038	391,639	414,941	599,286	1,151,794
其他收入	94,738	84,327	199,990	122,840	80,502
營業費用	(218,562)	(676,575)	(453,396)	(853,240)	(665,085)
銷售成本	(63,399)	(40,865)	(30,931)	(444,842)	(391,246)
銷售及管理費用	(115,755)	(124,046)	(124,379)	(137,585)	(125,764)
財務成本	(50,961)	(112,665)	(165,238)	(149,708)	(99,145)
其他開支	(24,425)	(12,553)	(2,096)	(107,649)	(48,930)
金融資產減值轉回/(減值虧損)	35,978	(386,446)	(130,752)	(13,456)	—
經營溢利/(虧損)	149,214	(200,609)	161,535	(133,144)	567,211
分佔合營公司及聯營公司的收益及虧損	(7,764)	(6,458)	15,956	(14,954)	(4,395)
除稅前溢利/(虧損)	141,450	(207,067)	177,491	(146,068)	562,816
所得稅	(10,500)	(41,098)	(66,139)	268,320	(143,432)
年內溢利/(虧損)	130,950	(248,165)	111,352	122,252	419,364
非控股權益	22,367	2,760	15,940	38,359	83,750
母公司權益擁有人應佔溢利/(虧損)	108,583	(250,925)	95,412	83,893	335,614
資產及負債					
資產總額	6,678,036	7,411,263	8,670,988	9,005,415	8,098,824
負債總額	2,163,517	3,023,871	3,991,530	4,388,007	3,493,610
權益總額	4,514,519	4,387,392	4,679,458	4,617,408	4,605,214
母公司權益持有人應佔權益	4,049,040	3,944,280	4,239,106	4,192,996	4,221,394
非控股權益	465,479	443,112	440,352	424,412	383,820
權益總額	4,514,519	4,387,392	4,679,458	4,617,408	4,605,214

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2021年12月31日止年度（「2021年」），本集團錄得收入人民幣2.73億元，較截至2020年12月31日止年度（「2020年」）下降30%。2021年土地開發收入錄得人民幣2,721.5萬元，較去年同期增長了129%，主要因為工程實際進度比去年同期提高，故結轉的土地開發收入和成本相應增加。受本集團改革轉型影響，城鎮化開發收入合計減少了60%至人民幣9,155.2萬元。2021年錄得投資物業相關收入人民幣1.54億元，包括物業租賃收入人民幣1.20億元、物業管理費收入人民幣3,463.8萬元，收入較2020年增加3%。

其他收入

於2021年錄得其他收入人民幣9,473.8萬元，較2020年同期增加了12%，主要歸因於銀行存款利息收入較2020年同期增加人民幣649.3萬元，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2020年增加人民幣3,327.7萬元，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2020年減少人民幣1,995.4萬元，投資物業公允價值增值收益較2020年減少了409.1萬元。此外，2021年外匯收益較2020年減少人民幣676.5萬元。

銷售成本

於2021年錄得銷售成本人民幣6,339.9萬元，包括土地開發成本人民幣2,763.4萬元及物業管理服務開支人民幣2,496.3萬元，銷售成本較2020年同期增加55%，主要是由於2021年土地開發成本增加134%，此乃工程實際進度比去年同期提高，故結轉的土地開發收入和成本相應增加所致；物業管理服務開支及其他物業運營成本增加23%，此乃資產運營管理服務費用增加所致。

其他開支

於2021年錄得其他開支人民幣2,442.5萬元，較2020年同期增加95%，主要為2021年確認以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具引起的公允價值損失淨額人民幣1,534.5萬元，以及確認匯兌虧損淨額人民幣472.4萬元。

金融資產減值虧損轉回／(減值虧損)

於2021年錄得金融資產減值虧損轉回人民幣3,597.8萬元，主要由於收回上海金羅店待售土地開發產生的應收款項人民幣5.23億元，及收回風險城鎮化開發項目人民幣1.25億元，導致轉回減值損失人民幣0.76億元。此外，新增債務工具計提減值準備損失，上置投資控股有限公司（「上置控股」）應收款追加計提減值準備人民幣3,890.0萬元，對應收無錫項目往來款項追加計提減值損失人民幣675.7萬元。2020年錄得金融資產減值損失人民幣38,644.6萬元。

財務成本

於2021年錄得財務成本淨額人民幣5,096.1萬元，較2020年同期減少了人民幣6,170.4萬元，主要由於2021年銀行借貸平均結餘減少所致。此乃主要由於2021年歸還中國建設銀行（亞洲）股份有限公司（「中國建設銀行（亞洲）」）港元7.54億元及美元4,949萬元，另歸還中國銀行貸款人民幣1,400萬元。2021年無利息資本化。



管理層討論及分析

分佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損

於2021年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損淨額為人民幣776.4萬元，其中分佔開元教育基金管理有限公司（「開元教育」）溢利人民幣163.5萬元，分佔開元教育基金LP（「開元基金」）溢利人民幣103.7萬元；其他合營公司及聯營公司大多數處於建設階段，尚未產生重大的收入。

稅項

於2021年，本集團錄得當期所得稅費用人民幣1,050.0萬元，該等所得稅主要歸因於：(i)當期所得稅費用人民幣515.9萬元；(ii)遞延所得稅費用抵免人民幣47.1萬元；(iii)預扣稅人民幣581.2萬元。

財務狀況

於合營公司的投資

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少人民幣1,547.6萬元，主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣1,043.6萬元所致。此外，2021年減資退出合營公司中科國銀（無錫）企業管理有限公司收回投資本金人民幣500萬元。

於聯營公司的投資

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額增加人民幣939.9萬元，主要由於本公司之全資附屬公司新城鎮教育有限公司於2021年內新增出資開元基金162.7萬美元（等價於人民幣1,055.0萬元），增加分佔聯營公司的溢利為人民幣267.2萬元，增加分佔聯營公司因外幣業務之折算差額影響的其他綜合虧損為人民幣382.3萬元。

以攤餘成本計量的債務工具（非流動資產）

2021年以攤餘成本計量的債務工具（非流動資產）錄得人民幣13.72億元，較2020年末的餘額增加人民幣8.91億元。該增加主要是由於(i)人民幣2億元連雲港連島文旅項目從非流動資產轉為了流動資產，人民幣1.07億元宿遷洋河生物科技園區收購項目因合作期增加從流動資產轉為了非流動資產；(ii)新增泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目人民幣3.19億元、成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目人民幣3億元、揚中市長旺作業區物流園建設項目人民幣2.51億元、揚州市江都人民醫院異地重建項目人民幣2.46億元；(iii)提前退出高郵PPP項目，收回人民幣1.36億元。

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）

2021年12月31日的餘額為人民幣9,156.5萬元，較2020年末的餘額增加人民幣1,887.6萬元，主要因為2021年底新增星納鶴國際有限公司投資美元500萬元（等價於人民幣3,186.3萬元）；城鎮化發展基金投資本金收回人民幣757.5萬元，公允價值下降人民幣47.9萬元；以及江蘇紅軟的公允價值下降人民幣496.4萬元。

投資物業

2021年12月31日的餘額為人民幣14.75億元，較2020年末的餘額增加了人民幣343.6萬元。此乃由於2021年投資物業成本調整人民幣635.8萬元，公允價值上升人民幣979.4萬元所致。截至2021年12月31日，武漢楚光產業新發展有限公司（「武漢楚光」）的投資物業已全部完工。

使用權資產

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少了人民幣1,292.5萬元，這主要是因為2021年使用權資產折舊人民幣1,292.5萬元。

其他應收款項

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額下降人民幣4,759.9萬元(詳見附註19)，主要是由於2021年新增計提預期信用損失(「預期信用損失」)撥備人民幣4,028.3萬元。

2021年對上置控股應收款追加計提預期信用損失撥備人民幣3,890.0萬元，對應收無錫項目往來款項追加計提預期信用損失減值撥備人民幣675.7萬元。

應收賬款

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少人民幣5.06億元(詳見附註20)。主要是由於上海金羅店收回待售土地開發產生的應收款項人民幣5.23億元，轉回預期信用損失淨額人民幣1,045.4萬元；新增應收代建管理費人民幣500萬元，武漢楚光應收租金及物業管理費等人民幣189.3萬元。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

2021年12月31日的餘額為人民幣2.24億元，較2020年末的餘額減少人民幣7.29億元，這主要是因為有人民幣8.90億元的債務工具到期收回，並轉回預期信用損失準備人民幣8,026.2萬元，人民幣2億元連雲港連島文旅項目從非流動資產轉為了流動資產，人民幣1.07億元宿遷洋河生物科技園區收購項目因合作期增加從流動資產轉為了非流動資產。

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)

2021年12月31日的餘額為人民幣11.61億元，此乃本集團購買上海浦東發展銀行、中國建設銀行和中國工商銀行理財產品(詳見附註14)。

其他流動資產

2021年12月31日的餘額為人民幣1,454.8萬元，此主要為中國內地增值稅待抵扣稅額所致。

計息銀行借貸

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少人民幣7.26億元，此乃主要由於2021年歸還建亞港元7.54億元及美元4,949萬元，另歸還中國銀行貸款人民幣1,400萬元，新增歐元3,400萬元短期借款。借款以人民幣及歐元計值。有關銀行利率詳情載於附註24。

應付賬款

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少人民幣0.80億元，主要歸由於上海金羅店支付工程款項約人民幣0.91億元，並根據履約進度計提應付工程款人民幣0.15億元。

其他應付款項及應計款項

2021年12月31日的餘額較2020年末的餘額減少人民幣1,128.2萬元，此乃主要由於武漢楚光支付辦公室樓宇款項人民幣1,200萬元。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

2021年12月31日本集團無以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。2020年12月31日的結餘為人民幣645.1萬元，此乃由於中國新城鎮控股有限公司持有與東亞銀行簽訂的一份外匯遠期合約(詳見附註29)。



管理層討論及分析

現金及銀行結餘

整體而言，2021年現金及現金等價物較2020年末減少人民幣4.69億元，於2021年12月31日的總結餘為人民幣3.86億元（主要以人民幣及港元計值），主要歸因於2021年全年經營活動款項流入淨額人民幣4.23億元、投資活動款項流出淨額人民幣1.06億元及融資活動款項流出淨額人民幣7.86億元所致。

2021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14.0%，與2020年12月31日（18.3%）相比有所減少，主要是由於2021年本集團歸還部分銀行借貸，期末銀行借貸餘額較2020年末減少所致。

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的財務狀況一節中所披露者外，本集團於年內並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

重大投資

除管理層討論及分析的財務狀況中所披露者外，本集團於年內並無持有任何重大投資或資本資產。

外匯風險

本集團承擔的外匯匯率變動風險主要與其外幣現金及銀行結餘、按攤餘成本計量的債務投資、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具及計息銀行借貸有關。

庫務政策

本集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，故在年內一直維持穩健的流動資金狀況。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金架構能不時滿足其資金需求。盈餘現金將進行恰當投資，以便能不時滿足針對本集團策略或方向的本集團現金需求。

資產抵押

於年內，本集團抵押其投資物業以擔保銀行借款。

或有負債

除財務報表附註31所披露者外，於2021年12月31日，本集團並無任何若干重大或有負債（2020年12月31日：無）。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團有93名僱員（2020年：101名）。於本年度，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣5,133萬元（2020年：人民幣5,272萬元）。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個別表現釐定，並會不時予以審閱。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據員工的表現及對本集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅。本集團亦為員工提供及安排在職培訓。



自上一財務年度完結起所發生之影響本集團的重要事件詳情：

2021年，中國經濟在內外危機和挑戰中繼續穩步向前。國內受到新冠肺炎疫情、汛情等因素影響，面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力；國外政治經濟環境不穩定、不確定因素明顯增加，全球經濟復蘇乏力。在此背景下，中國經濟展現出了強大的韌性和發展動力。2021年國內生產總值（「GDP」）同比增長8.1%，連續第二年超過100萬億元，占世界比重進一步上升，人均國內生產總值連續第三年超過1萬美元，已高於世界平均水準。

2021年也是集團改革轉型的重要一年。面對國內外複雜多變的經濟形勢，在股東錫通國際及國開國際控股的支持下，結合主要股東資源及優勢，集團明確了業務發展戰略，通過在大健康產業、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。同時加快剝離部分存量低效資產，穩定固定收益類投資組合。

2021年下半年，集團積極開拓固定收益類投資，完成了多個項目出資，年底固定收益投資組合餘額恢復到14億元人民幣，同時完成了對部分醫美行業、自動駕駛等新經濟行業的項目投資，並在資訊技術、大健康等新經濟行業領域儲備了一批優質項目。

未來展望

展望2022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新業務，同時穩定運營優質資產，退出存量低效資產，穩步推進公司高品質發展，長久持續地為股東創造價值。



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2021年12月31日止整個財政年度(「本財政年度」)內均已遵守(如適用)香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分所載的原則及守則條文，惟企業管治守則的守則條文第F.2.2條規定，董事會主席(「主席」)應出席股東週年大會除外。由於左坤先生(「左先生」)(於2021年10月18日辭任主席)因其他業務安排未能出席2021年6月25日舉行的本公司股東週年大會(「2021年股東週年大會」)。根據本公司組織章程細則(「章程細則」)，在主席缺席的情況下，由本公司執行董事兼行政總裁(「行政總裁」)劉賀強先生擔任2021年股東週年大會主席，以確保與股東有效溝通。

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本公司股東的長期價值。董事會為本集團訂立整體策略並審閱管理層表現。為履行該項職責，董事會負責本集團的整體企業管治，包括設立審慎及有效的控制框架、訂立其策略方針、設立管理目標及監察該等目標的達成。

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

董事會每年就審閱財政表現、各期間業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜至少召開四次會議，大約每季一次。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。

本公司董事(「董事」)於本財政年度出席董事會會議、董事會委員會會議及股東週年大會(「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)				股東週年大會
	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	
執行董事(「執行董事」)					
劉賀強(行政總裁)	5/5	—	—	—	1/1
楊美玉	5/5	—	—	—	1/1
任曉威 ¹	2/5	—	—	—	0/1*
施冰	5/5	—	—	—	1/1 [#]
胡志偉 ³	2/2	—	—	—	—
非執行董事(「非執行董事」)					
左坤(主席) ²	1/4	—	—	—	0/1*
劉玉海(主席) ³	2/2	—	—	—	—
李耀民(副主席)	5/5	—	—	—	0/1*
章東政 ²	3/4	—	—	—	1/1
王建剛	4/5	—	—	—	1/1
王紅旭 ³	2/2	—	—	—	—
獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)					
陳頌國(首席)	5/5	3/3	4/4	2/2	1/1 [#]
江紹智	5/5	—	4/4	2/2	1/1 [#]
張浩	5/5	3/3	—	—	1/1 [#]
葉怡福 ⁴	4/5	3/3	4/4	1/2	1/1 [#]
盧偉雄 ⁵	—	—	—	—	—

附註：

所有董事會會議及各董事會委員會會議均以電話方式舉行。

• 因其他業務安排而未能出席會議。

[#] 以電話方式出席股東週年大會。

¹ 於2021股東週年大會上退任。

² 有關決議案於2021年10月18日舉行的董事會會議表決並通過後辭任董事。

³ 有關決議案於2021年10月18日舉行的董事會會議表決並通過後獲委任為董事。

⁴ 於2021年12月30日舉行的董事會會議結束後辭任董事。

⁵ 於2021年12月30日舉行的董事會會議結束後獲委任為董事。



企業管治報告書

董事會委派事宜

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

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

企業管治功能

董事會負責執行企業管治守則條文第A.2.1條的功能。

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

主席、副主席及行政總裁

於2021年10月18日，左坤先生辭任非執行董事及不再擔任主席，劉玉海先生於同日獲委任為非執行董事及主席。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，劉賀強先生作為行政總裁，負責管理集團投資項目的發展及本公司的整體運營。

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

董事會的組成與平衡

截至2021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21頁的董事及高級管理層履歷。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

董事之間並無財務、業務、家庭或其他重要關係。

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

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

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。

董事就職及持續專業發展

各董事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。

企業管治報告書

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C.1.4條。於本財政年度，所有董事均已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。各現任董事於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}
左坤先生(主席兼非執行董事) ^{附註1}	B, C
劉玉海先生(主席兼非執行董事) ^{附註2}	A, B, C
李耀民先生(副主席兼非執行董事)	A, B, C
劉賀強先生(行政總裁兼執行董事)	A, B, C
楊美玉女士(執行董事)	A, B, C
任曉威先生(執行董事) ^{附註3}	B, C
胡志偉先生(副總裁兼執行董事) ^{附註2}	A, B, C
施冰先生(執行董事)	A, B, C
韋東政先生(非執行董事) ^{附註1}	A, B, C
王建剛先生(非執行董事)	A, B, C
王紅旭先生(非執行董事) ^{附註2}	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
葉怡福先生(獨立非執行董事) ^{附註4}	A, B, C
盧偉雄先生(獨立非執行董事) ^{附註5}	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2021年10月18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2021年10月18日舉行的董事會會議表決並通過後獲委任為董事。

³ 於2021年股東週年大會上退任。

⁴ 於2021年12月30日舉行的董事會會議結束後辭任董事。

⁵ 於2021年12月30日舉行的董事會會議結束後獲委任為董事。

提名事宜

董事會成員及提名委員會

截至2021年12月31日，提名委員會由三(3)位成員組成，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：

葉怡福先生 — 主席 (於2021年12月30日辭任)
 盧偉雄先生 — 主席 (於2021年12月30日獲委任)
 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再委任董事(包括獨立非執行董事)事宜以及董事繼任計劃(尤其是主席及行政總裁)向董事會作出建議；及
5. 定期審核董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)並向董事會提出修改建議(如有)供其審批；

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

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，提名委員會共召開四(4)次會議。

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

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，包括獨立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，須於本公司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。

本屆董事會各董事之初次委任日期、最近重選／續聘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	—	非執行董事兼主席	無	無
李耀民	2007年1月11日	2020年6月24日	非執行董事兼副主席	無	無
劉賀強	2014年3月28日	2020年6月24日	執行董事兼行政總裁	無	無
楊美玉	2014年3月28日	2019年6月21日	執行董事	無	無
胡志偉	2021年10月18日	—	執行董事兼副總裁	無	無
王紅旭	2021年10月18日	—	非執行董事	無	無
王建剛	2019年3月21日	2021年6月25日	非執行董事	無	無
施冰	2016年8月12日	2019年6月21日	執行董事	無	上置集團的執行董事，直至2018年7月12日為止



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	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
陳頌國	2007年9月25日	2021年6月25日	首席獨立非執行 董事	審計委員會主席， 以及提名委員 會及薪酬委員 會各自的成員 在下列公司擔任獨立非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> • BH Global Corporation Limited； • Asia Vets Holdings Ltd; • Dyna-Mac Holdings Ltd; • Penguin International Limited; • Trans-China Automotive Holdings Limited; • 萊佛士教育集團有限公司(2018年3月6日 辭任) • Yinda Infocomm Limited (於2020年10月28 日辭任)；及 • 友發國際有限公司(於2021年8月30日辭 任)。
江紹智	2006年11月30日	2020年6月24日	獨立非執行董事	薪酬委員會主席， 以及提名委員 會成員 在下列公司擔任獨立非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> • 建業建榮控股有限公司；及 • 哈爾濱銀行股份有限公司(直至2019年10 月7日為止)。
張浩	2012年2月13日	2020年6月24日	獨立非執行董事	審計委員會成員 無

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
盧偉雄	2021年12月30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： • 西藏水資源有限公司； • 新天地產集團有限公司 • 山東威高集團醫用高分子製品股份有限公司； • 思城控股有限公司；及 • 勒泰集團有限公司(前稱為勒泰商業地產有限公司)(直至2018年11月29日為止)。 在下列公司擔任非執行董事： • 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，須每三年輪值退任一次。本公司已分別向各獨立非執行董事頒發委任函。

根據章程細則第86(1)條及第86(2)條，楊美玉女士、施冰先生及李耀民先生將於應屆股東週年大會上輪值退任並合資格連任。

根據章程細則第85(7)條，胡志偉先生、劉玉海先生、王紅旭先生及盧偉雄先生將於應屆股東週年大會上退任並合資格連任。

提名委員會評估退任董事的貢獻、表現及獨立性(如適用)後建議重選退任董事。

董事會表現

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

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

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

閱覽資料

週年大會的日程及每次會議的議程通常提前向董事提供。

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

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

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

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

委任及罷免公司秘書是董事會整體的事務並須召開董事會會議審議。

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

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

薪酬事宜

制訂薪酬政策的程序

截至2021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

葉怡福先生 — 成員(於2021年12月30日辭任)

盧偉雄先生 — 成員(於2021年12月30日獲委任)

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

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

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

薪酬水平和其構成

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

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

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

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

本財政年度內，薪酬委員會曾舉行兩(2)次會議，以審閱及建議執行董事的薪酬及應付獨立非執行董事的袍金。

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30。

高級管理層(董事除外)於本財政年度酬金介乎以下組別之一名，即於2021年12月30日辭任的前首席財務官吳巨波先生的薪酬如下：

	2021年
人民幣1,000,001元 — 人民幣1,500,000元	1
	1

問責性及審計

問責性

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

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

風險管理及內部監控

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

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



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

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

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

截至2021年12月31日，根據本集團建立及維持的內部監控系統及企業風險管理架構、內部審計師所做工作以及管理層的審閱，董事會及審計委員會均認為本集團的內部監控系統連同風險管理系統能充分有效應付財務、營運、合規及信息技術風險。董事會收到行政總裁及首席財務官書面確認財務記錄妥為存置，及本公司的財務報表真實公平地反映了本公司的營運及財務。行政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2021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

葉怡福先生 — 成員(於2021年12月30日辭任)

盧偉雄先生 — 成員(於2021年12月30日獲委任)

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、葉怡福先生(於2021年12月30日辭任)及盧偉雄先生(於2021年12月30日獲委任)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：

- (a) 審閱財務匯報流程、管理財務風險及審計流程；
- (b) 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)；
- (c) 審閱內部核數程序的範圍及成效；
- (d) 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；
- (e) 審閱本公司及本集團中期及年度業績及財政狀況公告；
- (f) 審閱管理層對本集團外聘核數師提供的合作與協助；
- (g) 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；

- (h) 就本公司外聘核數師的委任、續聘及薪酬向董事會作出建議；
- (i) 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
- (j) 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以及其審計的成本效益，亦審閱予安永的服務費用以及本集團的風險管理及內部控制體系。截至2020年及2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度審計費用	1,900	3,800
其他鑒證服務費用	600	700
合計	2,500	4,500

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

本公司於本財政年度的年度業績已由審計委員會審閱。

安永就本集團於本財政年度的合併財務報表的審計意見載於本年報第108至112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2022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。

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控制。內部審計部門團隊向審計委員會主席匯報於內部審計過程識別的任何重大弱點及風險，該報告亦會通報管理層。管理層將因此向審計委員會更新補救計劃的狀況。

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

公司秘書

根據企業管治守則的守則條文第C.6.1條，外聘服務供應商寶德隆企業服務(香港)有限公司的曾若詩女士(「曾女士」)於2020年3月30日獲委任為本公司之公司秘書。於其任期內，彼向董事會匯報及與行政總裁劉賀強先生或其代表保持聯繫。

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

與股東溝通

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

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

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

章程細則容許有權出席本公司會議及於會上投票的本公司成員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。



企業管治報告書

於本財政年度內，於2021年股東週年大會之前至少給予20個完整營業日通知。根據章程細則、英屬維京群島（本公司註冊成立之地點）法律及企業管治守則，已給予充分通知。

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

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，本公司亦委任縱橫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。

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： 香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場8203B-04A室

在本財政年度，董事會已通過評估（其中包括）周轉時間及反應率審閱股東通訊政策的執行及成效。

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

遵守標準守則及證券交易

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

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

本公司並不知悉有僱員不遵守證券守則的事件。

公司章程

於本財政年度內，本公司章程文件並無變更。

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

重大合約

除董事及本公司之間訂立的服務協議外，本公司或其附屬公司概無於本財政年度訂立任何涉及行政總裁、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

隨著世界各地城市化變得愈加普遍，自2007年全球過半人口選擇在城市定居，而該數字預計將在2030年增漲至60%。雖然快速發展的現代都市推動了經濟增長，但也帶來了貧民窟增多、醫療服務短缺、基礎設施不堪重負、水質差及空氣污染更甚，以及城市盲目擴張等問題及擔憂，而以上種種不禁讓人們質疑城市化過程中是否存在資源短缺及管理低效的問題。2030年可持續發展議程在SDG 11下針對城市提出：建設包容、安全、有抵禦災害和可持續發展的城市和人類住區，並且城市可持續發展與實現全球可持續性同等重要。

2021年作為中國十四五規劃（2021年至2025年）的開局之年，象征著中國邁入全面經濟建設的新舞台，亦預示著中國全面建設社會主義現代化國家及實現其第二個百年目標的首個五年歷程。在2021年，國家發改委提出了新城市化和城鄉一體化發展的規劃，具體提及了農村地區流動人口的有序有效城市化、大中小型城市與小型城鎮的協調發展，以及現代化城市的加速發展。通過將低碳城市列為宏偉規劃的重點，中國號召社會各界遵循「生態文明」，共同釋放經濟活力，推動社會及環境發展。為此，環境可持續發展性、經濟效率及社會包容性需要保持平衡，成為未來城市發展的引路牌。

隨著中國新城市發展邁向高效、包容及可持續的道路，中國新城鎮發展有限公司及其附屬公司（統稱「本集團」）一直以來藉助自身於城市化領域上的經濟優勢、系統的網絡資源、豐富經驗及可持續性願景為社會創造價值，同時亦為環境保護及社會福祉做出積極貢獻。本集團秉持著「精誠團結，共克時艱」的初心，不斷爭取成為一家具有韌性和負責任的企業，積極履行自己 and 全社會對環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）作出的承諾。本集團以其「投資+下游產品運營」的經營模式為基礎，藉助領導層、政策及行動，將環境、社會及管治的概念及框架融入到運營當中。本集團這些年來在構建強而有力的管治框架、盡量降低潛在環境影響及推廣社會價值觀方面所作出的成就有目共睹，並將著眼於偉大的「30.60」碳排放目標和全面實現共同富裕的理念，繼續致力於實現低碳、綠色的未來。

十四五規劃這段時期是中國改革的關鍵時期。隨著新城鎮開發商投入到新型城市化和中華人民共和國（「中國」）一級土地開發的投資及運營過程中，本集團將堅定支持及協助國家實現從小康社會到社會主義現代化國家的轉變，針對城市化制定規劃及做出行動以改善人們生活、旅遊及健康等，從內部貫徹可持續發展並對價值鏈施加更大的影響。

II. 關於本報告

本集團嚴格遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄27 — 環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)的規定，欣然提呈第六份截至2021年12月31日止年度(「2021財年」)的環境、社會及管治報告，報告展示本集團在2021財年的環境、社會及管治管理及企業可持續發展方面的做法及表現。有關企業管治部分，請參閱本集團的2021年年報(第28至45頁)。

界限設定

本環境、社會及管治報告採用運營控制方法，包含了本集團附屬公司在報告範圍內的主要業務，並涵蓋了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、武漢及沈陽之辦事處，及本集團附屬公司於2021財年管理的物業(即光谷新發展國際中心)。

武漢光谷高新技術開發區佔地面積為172,840平方米，是舉世聞名的光電半導體產業基地，亦是被武漢市經濟和信息化局等商業單位列入「新工業地標」規劃的首批地區。

報告原則

本環境、社會及管治報告的編製過程嚴格遵循聯交所發佈的環境、社會及管治報告指引規定的報告原則(即重要性、量化、平衡及一致性)。以下詳細列明整份環境、社會及管治報告中遵循報告原則的部分。

重要性：

本集團認為，對環境、社會及管治進行重要性評估有助於辨別並優先處理對於本集團及其利益相關者最重要的環境、社會及管治問題。本集團同樣根據其主要利益相關者代表的年度調查結果與其內部影響分析報告，進行以科學為基礎的重要性評估，評估並優先處理環境、社會及管治影響。本集團現採用符合重要性原則的層次分析法(「層次分析法」)對其利益相關者進行排名，從而製成更為精準的圖表，以顯示最相關的利益相關者的關注重點。

此外，氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)在其指標、目標及轉型計劃指南中大力提倡將對範圍一及範圍二溫室氣體(「溫室氣體」)排放的披露獨立於重要性評估。儘管其本質上並非碳密集型企業，但本集團依然深入分析其溫室氣體概況並披露其溫室氣體排放量。

量化：

根據本環境、社會及管治指引所預設的關鍵績效指標(「KPI」)，本集團已從可靠來源收集到相關量化資料，並通過客觀驗證及專業計算進行全面披露。於本環境、社會及管治報告揭露的量化資料範圍涵蓋了排放量、各類資源用途、僱員數量及流失率、企業培訓、供應商網絡及其他KPI。本集團通過地理位置、資源用途及範圍對本集團溫室氣體排放量進行評估，以此繪製桑基(Sankey)圖，以便從不同角度對本集團的碳足跡做進一步量化。



環境、社會及管治報告

平衡：

為展示平衡的企業環境、社會及管治概況，本環境、社會及管治報告基於平衡原則，通過趨勢分析，以公開透明的方式披露本集團於可持續發展方面獲取的巨大成就及潛在改善空間。

一致性：

本集團所採用之報告框架符合聯交所環境、社會及管治指引架構，並與其先前報告框架一致。本環境、社會及管治報告計算溫室氣體排放量及評估本集團各方面可持續發展績效的計算方法合乎邏輯，並已清楚列明。

信息披露

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

III. 可持續性管理

本集團認為，維持強而有力、多元化以及結構清晰的管治框架，以應對可持續性相關的風險和機遇，是其為社會創造長遠價值的關鍵。近年來，本集團致力於改善自身企業管治體系，使其符合普遍接受的企業管治原則，並效仿最優範例，促使本集團將環境、社會及管治概念及管理方法高效融入到運營及業務發展之中。

本集團董事會（「董事會」）承擔領導責任，並對確保本集團環境、社會及管治政策及報告之有效性負有最終責任。得益於本集團設立自上而下的結構，董事會通過重要性評估以及管理層團隊及公司秘書的日常報告，對本集團環境、社會及管治相關的重大風險進行評估及判斷，並確保環境、社會及管治風險管理及控制的落實工作正確且高效。例如，公司秘書對環境、社會及管治相關法規及材料進行歸納，以日常報告、郵件等方式為董事會提供關鍵資料。董事會則通過定義明確的可持續性標準和本集團內部控制系統的運作，持續對風險管理工作的落實進行監察及監督。就維持高質量環境、社會及管治的績效及報告方面，董事會起著至關重要的作用。確切來說，董事會有權收集相關管理部門數據，並能夠監察整個過程。最終報告須經董事會審閱批准後方可在年報中刊登及披露。董事會主要在下列方面行使領導作用和承擔責任。

董事會委派之管理層團隊負責監察及監督本集團環境、社會及管治慣例的落實，就執行過程中產生的各項問題提供解決方案建議，並為董事會提供必要的現況更新資料、分析及建議方法進行商討。一線普通僱員則負責執行推出的計劃及政策，與管理團隊報告積累的經驗，並就環境、社會及管治重要標準和KPI，收集運營績效以用作內部記錄及年度披露。

本集團正在設立環境、社會及管治委員會，以協助董事會管理環境、社會及管治政策。本集團各部門有條不紊地履行各自的職責，並與其他部門有效地展開合作，以促進良好的環境、社會及管治管理。為進一步加強資源辨識的及時性和資源分配的高效性，以規避重要環境、社會及管治風險，本集團設立了一條無障礙雙向溝通渠道，以確保環境、社會及管治相關監管要求及重要更新能夠有效及清楚溝通。董事會每年皆會通過監督本集團在實現預設目標和完成相應任務以達到目標方面的績效及進度，對其內部可持續性政策的效率進行審查。本集團於2021財年設立了一系列與環境議題相關的長期清晰目標，以此引導本集團僱員參與打造具備韌性及可持續的企業。在全球局勢及實現美麗中國的偉大倡議下，所有用於追蹤進度的目標及指標皆可普遍應用於商業領域，並與本集團運營及其可持續性規劃密切相關。



董事會

- 監察本集團的環境及社會影響評估以及氣候變化對本集團策略和業務規劃的影響；
- 評估及改善本集團業務模式應對環境、社會及管治相關影響和風險的靈活性；
- 集結不同部門的運營、財務、合規等所有同事協定各自於達致可持續性目標方面的職責；
- 執行及批准重要性評估及報告流程，確保合資格人士遵循及落實有關行動；及
- 打造及促進自上而下的可持續性主題文化，促使環境、社會及管治因素成為本集團業務及決策制定過程中不可或缺的部分。



管理層團隊

- 制定、實施及監督本集團在運營層面的環境、社會及管治策略和政策；
- 規避風險及抓住運營中的機遇；
- 通過指標和內部評估跟蹤及報告完成預先設定的環境、社會及管治目標的進度；
- 根據國際公認的框架和原則適當調整運營模式；及
- 與主要利益相關者保持聯絡以及根據對外部利益相關者的調查和內部影響評估進行年度重要性評估。



所有部門的普通僱員

- 研究及執行上級的政策和發展規劃；
- 於投資分析和項目管理流程中融入環境、社會及管治理念和解決方案；
- 利用創新方法和技術按環境、社會及管治標準進行融資和項目管理；及
- 報告對本集團創造價值有利或不利的任何阻礙、潛在風險及機遇以及重大發現。

IV. 董事會聲明

2021年，隨著新冠疫苗面世，中國經濟恢復進程加快，全球疫情控制亦出現好轉。自以人為本的「新型城鎮化戰略」被納入十四五規劃以來，為中國可持續城市轉型注入了新活力，城市發展成為了中國經濟強力高效發展的決定性因素。在國家為實現可持續發展所制定的宏偉戰略及計劃下，本集團認為，為打造清潔、宜居及關連城市而開闢的低碳經濟及可持續城市基礎設施投資戰略道路將帶來巨額的經濟、環境及社會利益。對本集團而言，2021年亦是意義非凡的一年。本集團及其利益相關者共同達成了非凡的成就，將環境、社會及管治概念融入到管治框架及運營中。作為董事會成員，我們持續關注著企業發展在環境、企業僱員培訓及發展、供應鏈管理、反腐敗控制、社區參與及公共福利活動參與方面存在的潛在影響。作為新城鎮發展的領頭企業，本集團一貫關心百姓生計，以本集團的長期發展、百姓個人發展及廣大社會幸福為重。

氣候行動

2021年10月至11月期間，第二十六屆聯合國氣候變化峰會(COP26)於英國順利舉行，各國聚集一堂，齊心協力實現《巴黎協定》及《聯合國氣候變化框架公約》目標(即將全球氣溫上升幅度控制在2攝氏度範圍內)。自中國宣佈將於2060年實現碳中和以來，本集團致力於在減少碳排放量的同時，實現商業價值增長。通過制定減碳目標及切實提升運營過程中的能源效率，本集團希望適應能力及減排效果能實現顯著提升。為此，本集團現已採用包括範圍一及範圍二溫室氣體排放量在內的碳指標，監察應對氣候變化工作的成效，通過進行氣候有關場景分析挖掘機遇，促使本集團在TCED框架的指引下，提高辨別及評估重大實質和轉型風險的準確性。

針對性發展

鑒於市場長久以來對環境管理的前瞻性計劃有所需求，本集團認為，設立合適的目標以控制其環境影響，將成為地球良性變化道路上的一座重要里程碑。2021財年，本集團雖然未依據聯合國可持續發展目標展開行動及設立戰略目標，但亦就減排、廢物處理、能源效率及取水量設立了清晰的量化目標。本集團現已整合其資源，以便支持各類倡議，推動本集團及其僱員邁向實現目標之路。



環境、社會及管治報告

強大的績效管理系統

在市場強力需求和法規嚴厲要求下，良好的管治框架及管理方法為本集團提供了一次千載難逢的機遇，以實現其願景，將可持續性融入核心管理框架，並採用系統工具將運營與環境、社會及管治規定相結合。2021財年，本集團利用其現有的管理知識及框架，促使環境、社會及管治數據收集及績效評估流程變得高效。通過最優資源分配及與專家交流，本集團在確保短期功效同時，亦會放眼於系統管理對其持續性績效的長期功效。

此等轉變及成就並非僅是泛泛而談，皆體現出本集團促進可持續性及長線思維融入商業經營及決策制定中心所付出的共同努力。

我們謹代表董事會，感謝於此關鍵時期參加並給予支持的各位，希望在新的一年里共同再創輝煌。

此致

中國新城鎮發展有限公司

執行董事兼行政總裁

劉賀強

V. 利益相關者參與



本集團認為，持續和有效的利益相關者參與，對本集團制定可持續和貼合目標的戰略至關重要。本集團與其利益相關者（包括內部僱員及外部合作夥伴）維持著良好關係，藉此高效了解其利益相關者的關切及期望，並制定對應行動方案。本集團高度重視不同群體利益相關者的反饋，通過彼等偏好的溝通渠道（見下表）與彼等積極建立互信互幫的關係。

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



本集團愈加認為，可持續發展為長期價值創造之核心，可持續性及影響考慮因素應系統地融入整個運營過程的決策當中。本集團參考可持續發展目標影響標準，依據推薦最佳實踐，對其戰略、管理方法、透明度及管治持續進行調整，意在可持續運營並為可持續發展做出積極貢獻。

可持續發展 目標影響路線

透明度

行動一，每年對本集團環境、社會及管治績效（包括負責任的商業行為及影響分析）進行公正披露

管治

行動一，董事會通過現有的溝通渠道及報告機制及時知悉並了解本集團存在環境、社會及管治更新資料和相關風險及機遇

行動二，利用自上而下的框架，領導整個組織從傳統經營模式過渡為可持續發展

戰略

行動一，理解若干可持續發展目標與本集團經營間的相互關係，並承諾在運營過程中負責任地考慮環境及社會因素

行動二，透過線上調查，理解可持續發展目標於主要利益相關者之重要性，並採取相應行動對業務運營進行優化

行動三，設立溫室氣體排放量及其他相關影響目標，響應全球號召及經營戰略

管理方法

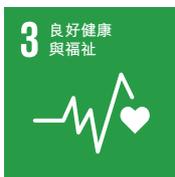
行動一，將可持續戰略及願景融入本集團文化及管治框架，包括能力建設及系統發展

行動二，對年度重要議題及影響進行優先處理及監督，與外部利益相關者團體展開交流

行動三，在環境、社會及管治報告、管理方法及績效方面不斷尋求突破

為鞏固企業可持續性管理，增強利益相關者對企業環境、社會及管治發展及全球可持續性問題的意識，本集團於2021財年安排其利益相關者參與關於聯合國可持續發展目標（「可持續發展目標」）的一份調查，以支持本集團決策制定流程。調查結果顯示，本集團將目標5（性別平等）納入其可持續發展目標首要清單，該清單亦包括了目標3（良好健康與福祉）、目標4（優質教育）、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）。為響應利益相關者的倡議及關注，本集團一直將重點放在業務運營中相關領域的管理上，並以定向或量化方式制定合理的目標及指標。

聯合國可持續發展目標（「可持續發展目標」）的企業應用



政策及行動

- 促進長者保健服務的發展，並透過保健及退休項目（例如具體的規劃批准並建設軍莊鎮項目），為普及性的托兒服務提供社會支持；
- 為僱員購買醫療保險；
- 負責任地落實政府疫情防控要求，安排工作小組負責監測體溫、保持辦公室通風及消毒、分發個人防護設備及進行相關教育等工作。

目標：未來五年工傷或職業性危害保持零案例

4 優質教育



政策及行動

- 透過精心設計的項目（例如輕學堂、匯賢名家及樂班班），為職業教育培訓提供支持，與本集團發展方向保持一致；
- 人力資源部門主動定期開展培訓班及課程；
- 通過向偏遠地區兒童捐款，重點改善社區對教育的投資及參與；
- 各業務部門貫徹企業職業培訓政策，每週組織學習及培訓等活動。

目標：全部僱員每年至少接受一次培訓

5 性別平等



政策及行動

- 將性別平等納入職場政策，包括僱傭流程及發展機遇；
- 透過量化的就業信息，對性別平等狀態保持透明，並進行公開報告；
- 對職場上任何形式的暴力及性別歧視現象實行零容忍政策，並防止性騷擾；
- 參考保護女性僱員相關及公認的標準、法規及法律，對供應商合規性進行評估。

目標：杜絕於本集團內發生任何的職場性別歧視或性騷擾案件



政策及行動

- 將水視為寶貴資源，通過趨勢分析對本集團的水足跡進行記錄並測量；
- 通過鼓勵僱員對淡水進行重複使用，提高用水效率。

目標：將水資源消耗強度控制在2021財年的水平，並爭取實現逐年遞減



政策及行動

- 對能源用量、消耗量及密集度進行實時追蹤及報告；
- 為降低運營過程中的能源用量發起許多倡議，包括在離開前檢查並關閉電源。

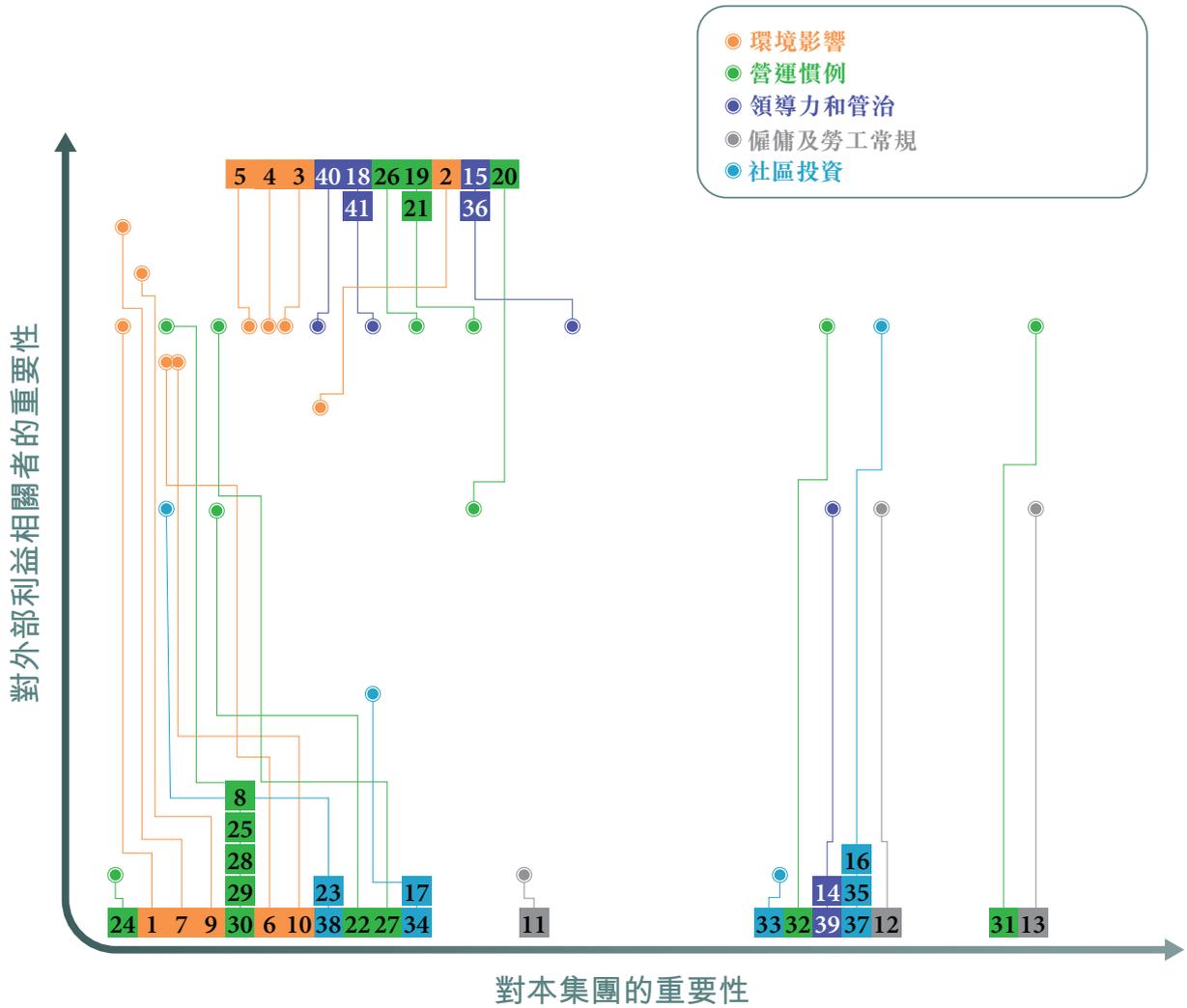
目標：尋求創新技術，進一步降低本集團能源密集度

重要性評估

由於公司的環境、社會及管治風險及機遇因行業而異且取決於公司的業務模式，本集團進行年度審查以釐定及評估其利益相關者對環境、社會及管治問題的主要關注以及利益。於2021財年，本集團安排其主要利益相關者執行重要性評估調查。具體而言，本集團根據彼等對其影響及依賴而釐定、優先考慮及甄選一組內外部利益相關者（包括普通僱員、高級管理層及產品／服務供應商）。本集團參考ISO 26000（社會責任指南），並根據法律責任、影響力、價值鏈重要性以及參與意願等標準選擇利益相關者。選定的利益相關者代表獲邀參與環境、社會及管治在線調查。在線調查包括圍繞環境、社會及管治議題且認為對本集團業務發展而言在財政方面屬重要及相關的問題。重要性評估客觀、透明且對決策有用，有利於本集團優先考慮管理若干環境、社會及管治議題，並將相關結果呈現在如下所示的重要性矩陣中。

在廣泛的內外部利益相關者當中，本集團認為，透過公平及適當的流程獲得最相關及最重要利益相關者團體的看法，對於重要性評估的準確性（可為決策流程提供依據）至關重要且意義非凡。因此，本集團效仿其2020財年成功應用案例，採用「層級分析法」（AHP，一種透過兩兩比較將權重分配至不同組別的結構化技術）對利益相關者群體進行優先程度排序。我們選擇六項標準，即易受影響性、影響力、合理性、參與意願、貢獻度和包含必要性，以在三個利益相關者群體裏進行比較。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均應用於議題的重要性評估。

利益相關者的參與重要性分析矩陣





環境、社會及管治報告

1 溫室氣體排放	15 防止使用童工及強迫勞工	29 產品設計與生命週期管理
2 空氣污染	16 勞工慣例	30 獲得性與可負擔性
3 能源管理	17 綠色採購	31 商業道德與反腐敗
4 水及廢水管理	18 與供應商交流及接觸	32 內部溝通及投訴機制
5 固體廢物管理	19 供應鏈環境風險(例如污染)管理	33 參與社區
6 材料管理	20 供應鏈社會風險(例如人權或腐敗)管理	34 參與慈善
7 土地使用、生態系統及生物多樣性	21 供應鏈材料來源及效率	35 促進當地就業
8 氣候變化減緩及適應	22 產品或服務相關健康與安全	36 當地環境保護
9 包裝材料管理	23 客戶福利	37 促進本地經濟發展
10 可再生及清潔能源	24 營銷與推廣	38 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
11 多元化及公平機遇	25 知識產權	39 法律及監管環境的管理(合規管理)
12 僱員報酬及利益	26 產品質量	40 重要事件風險響應
13 職業健康與安全	27 客戶隱私及數據安全	41 系統風險管理(例如金融危機)
14 僱員發展與培訓	28 產品或服務相關標記	

透過重要性分析，本集團將「商業道德與反腐敗」確定為非常重要的議題。鑒於對上述重要問題的高度關注，本集團已仔細評估問題相關的風險及機遇，並在本環境、社會及管治報告的多個章節進行詳細闡述。

利益相關者反饋

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

VI. 環境可持續性

為尋求運營所在環境及社區的可持續發展，2021財年，本集團致力於控制其排放量及資源消耗，確保其項目及日常運營遵守中國內地城市及香港的相關環境法律法規，包括但不限於以下各項：

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

本節主要披露2021財年本集團的政策、慣例及有關排放量、資源使用、環境及天然資源的量化數據。

A.1 排放物 管理方法

於2021財年，本集團已遵守對本集團有重大影響的有關廢氣及溫室氣體排放、向水和土地的排污、有害及無害廢棄物的產生以及噪音的適用法律法規。秉承「綠水青山就是金山銀山」的理念，本集團業務的核心已深入貫徹生態環保理念。本集團已實施多項政策減輕其環境影響，並加大力度促進綠色發展及在項目中考慮環境因素，而排放控制已成為本集團「城鎮化投資」及「下游產品運營」投資組合業務不可或缺的一部分。本集團致力於以環保的方式運營，並廣泛倡導對天然資源的消耗進行智能控制及在日常運營中推廣節能設備，於改善民生項目的投資方面，環境合規性和生態風險及機遇已與本集團的目標和業務管理辦法一併納入考慮因素，以為股東創造最大價值。

於回顧年度內，本集團的空氣污染物（包括硫氧化物（「SO_x」）、氮氧化物（「NO_x」）及顆粒物（「PM」））主要來自用於商務運輸的交通工具。具體而言，2021財年，本集團的SO_x、NO_x及PM大氣排放量分別為2.7千克、142.4千克及31.6千克。於2021年10月及11月，COP26氣候峰會召集來自世界各地的政策制定者齊聚格拉斯哥，為實現《巴黎協定》的目標作出承諾，即將全球氣溫上升限制在2度以下。由於氣候變化及全球變暖，溫室氣體排放在世界範圍內受到嚴厲監管，而中國已承諾到2060年實現碳中和。作為這一偉大國家計劃的絕對支持者，本集團一直致力於降低其碳排放量。於2021財年，本集團的溫室氣體排放主要是由於交通過程燃燒化石燃料及支持辦公室運作的用電所致。於回顧年度，本集團的溫室氣體排放總量為16,891.0噸二氧化碳當量。此外，本集團共產生14.8噸無害固體商業廢物，而從本集團多個辦公室及運營中項目排放152,776.7立方米無害廢水。於2021財年，本集團於其運營期間並無產生任何有害廢物（固體廢物或污水）。下表1概述本集團2021財年的排放總量。為更好地說明本集團的溫室氣體排放，特別是從地理位置、資源使用及排放範圍的角度，本集團已制定溫室氣體排放桑基圖。該圖形象地顯示公司溫室氣體排放的模式，其流量的寬度代表排放量的大小。

表1 2021財年及2020財年本集團按類別劃分的排放總量⁸

排放物類別	關鍵績效指標(KPI)	單位	2021 財年數量	2021	2020 財年數量	2020
				財年密度 ¹ (單位/ 人民幣 百萬元)		財年密度 ¹ (單位/ 人民幣 百萬元)
廢氣排放量 ²	硫氧化物	千克	2.7	9.96 x 10 ⁻³	2.7	5.67 x 10 ⁻³
	氮氧化物	千克	142.4	0.52	142.2	0.30
	顆粒物	千克	31.6	0.12	31.3	0.07
溫室氣體排放物	範圍一 ³ (直接排放物)	噸二氧化碳當量	526.8	1.94	604.4	1.27
	範圍二 ⁴ (能源間接排放物)	噸二氧化碳當量	9,824.5	36.12	6,723.4	14.13
	範圍三 ⁵ (其他間接排放物)	噸二氧化碳當量	6,539.7	24.04	74.3	0.16
	總計 (範圍一及二及三)	噸二氧化碳當量	16,891.0	62.10	7,402.2	15.55
	無害廢物	固體廢物 ⁶	噸	14.8	0.05	17.2
	廢水 ⁷	立方米	152,776.7	561.68	121,656.0	255.60

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2021財年及2020財年的經營收入(即2021財年的人民幣272,000千元及2020財年的人民幣475,966千元)計算；

2 廢氣排放物包括商務車輛燃燒化石燃料產生汽車廢氣中的空氣污染物；

3 本集團的範圍一(直接排放物)僅包括車輛的汽油及液化石油氣以及鍋爐運作的天然氣消耗及25棵樹木抵銷的碳排放；

4 本集團的範圍二(能源間接排放物)僅包括電力消耗及供暖；

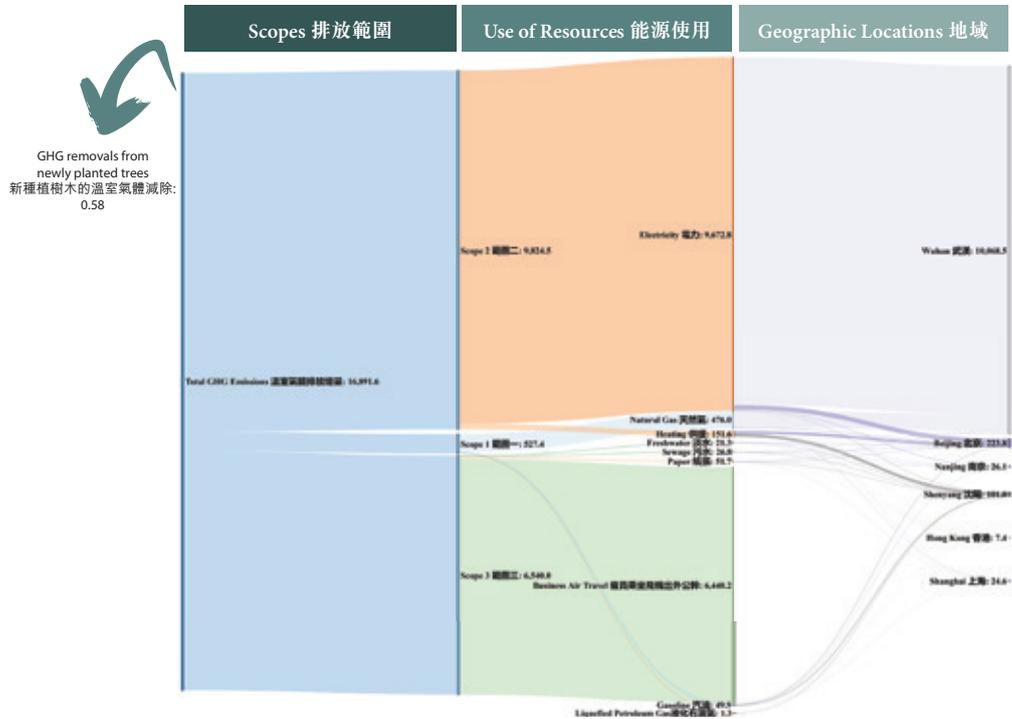
5 本集團的範圍三(其他間接排放物)僅包括在垃圾填埋場處置的廢紙、政府部門處理淡水及污水的用電以及商務航空旅行引致的排放；

6 固體廢物僅涵蓋本集團僱員工作所在物業的商業廢物；

7 由於計入計算的本集團產生的廢水僅涵蓋僱員產生的商業污水(由物業管理公司直接處理)，因此，本集團排放的廢水總量基於消耗的淡水全部排入市政排水系統的假設；及

8 上述報告溫室氣體排放所採納的方法基於聯交所發佈的「如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄2：環境KPI的報告指引」、溫室氣體議定書企業準則以及IPCC排放因子數據庫。

2021財年本集團溫室氣體排放量桑基(Sankey)圖



廢氣及溫室氣體排放

趨勢分析

於2021財年，本集團的廢氣及溫室氣體排放主要來自商務車輛使用汽油、液化石油氣、辦公室日常運營用電以及項目管理中鍋爐的天然氣消耗。

於2021財年，間接排放物於本集團在2021財年的溫室氣體排放總量中佔主導地位，約佔溫室氣體排放總量的97%。相較2020財年，由於包含商務航空旅行的碳排放數據，範圍三溫室氣體排放量大幅上升，而商務航空旅行於2020財年因COVID-19疫情而受到限制。大幅增長乃本集團於2021財年整體溫室氣體排放物上升的主要原因。於回顧年度內，本集團範圍一溫室氣體排放物減少約12.8%。

目標及建議步驟

為響應全球脫碳協議及國家「30.60」碳目標，本集團的目標為參考科學破目標倡議的絕對收縮方法，到2030年，其相較2021財年的溫室氣體總排放量（範圍一及範圍二）減少22.5%。為實現這一目標，本集團承諾繼續實施其內部政策及以下常規：

- 監察外包項目，要求分包商考慮環境、社會及管治標準並於運營中採取環保措施，例如在離開施工現場之前清洗車輛的車輪、每天沖洗地面或灑水以沉降灰塵並避免淤泥積聚；
- 必要時關閉閒置的照明及制熱電器，以減少空調負荷；



- 倡導低碳交通，鼓勵員工使用公共交通服務，而不是駕車上班；
- 加強本集團的車輛使用管理；及
- 委派專門人員管理本集團附屬公司的用電及用水。

本集團認為，有意義的認識氣候變化帶來的業務風險及戰略機遇，對於本集團及其員工充分理解採取措施減少碳足跡的重要性至關重要。因此，本集團堅持通過培訓及研討會於全球範圍內灌輸成功低碳倡議的實用見解及知識。同時，本集團鼓勵僱員齊心協力，並影響周圍人士在商業及生活中做出更環保的決策。

本集團採取的政策及行動在下文「**電力**」及「**其他能源資源**」分節進一步描述。

廢水

趨勢分析

鑒於其業務性質，本集團的辦公室運作並無消耗大量水資源，因此，於回顧年度並無產生大量商業廢水及任何有害廢水。於2021財年，本集團的廢水主要來自辦公室的商業廢水及項目建築的廢水。

相較2020財年，由於光谷新發展國際中心的用水量增加，本集團的廢水量增加約25.6%。

一般而言，不可再利用的廢水直接排入物業的市政污水管網，並由物業管理人員處理。由於廢水量很大程度上取決於用水量，本集團已採取具體措施，旨在積極探索節水的有效方法(在下一分節「**水**」中進一步描述)，以提高用水效率。

固體廢物

趨勢分析

於2021財年，本集團產生的固體廢物主要為員工於日常運營活動中產生的無害生活及商業廢物。較2020財年，本集團的固體廢物量減少約14.0%。

目標及建議步驟

由於本集團於2021財年運營期間並未產生大量固體廢物，本集團認為，在現階段，以2021財年為基準，將廢物量波動持續保持在5%以上或以下水平的無限期減排目標屬適當。

本集團深知，可持續的廢物管理乃幫助公司及社會實現全國範圍內廢物回收目標及進一步降低溫室氣體排放的關鍵，而企業需要帶頭示範。為支持在全國範圍內推行垃圾強制分類制度，本集團要求僱員進行垃圾分類，將可回收的廢物直接收集至本集團並用於其他用途，進一步加強廢物管理以加快循環經濟在運營中的應用。例如，本集團鼓勵僱員回收用過的墨盒，從而減輕垃圾填埋場的負擔及抵銷本集團的碳足跡。

環境、社會及管治報告

多年來，本集團通過宣傳有效實施「廢物管理金字塔」的理念，提高僱員對可持續廢物管理的意識，以

- **消除**材料的使用，例如，大力推薦使用電子文件及數字資料；教育全體僱員減少使用塑料餐具等一次性用品。
- **減少**材料用量，例如，將雙面打印模式設為打印設備的默認方式；在辦公室購買微波爐，鼓勵僱員盡可能自帶午餐而非訂購外賣。
- **再利用**材料，例如使用非機密印刷紙作為草稿紙；重複利用辦公物資。
- **回收利用**材料，例如，將過時電子產品或材料送至專業組織進行回收利用。
- 透過分類**處置**無法再利用或回收的固體廢物。

本集團已制定並實施包括《行政物品管理辦法》在內的內部政策，以規範僱員消耗物品的行為。例如，領用物品前須填寫詳細列明物品信息及數量的《小額物品及辦公耗材領用審批表》並獲批准。隨著綠色供應鏈管理通過在業務中踐行環境管理常規已成為多學科概念，本集團不斷加強對分包商的要求，並促使其業務合作夥伴將循環經濟理念融入運營，並在廢物管理中採取環保措施。

作為本集團發展一直採用的「投資+下游產品運營」模式的一個環節，本集團於投資及進行任何項目之前會通過初步分析考慮環境標準及可持續相關標準。

A.2. 資源使用

於2021財年，本集團消耗的主要資源為電力、汽油、液化石油氣、水、紙張及供暖。就項目管理中鍋爐的運作而言，天然氣是主要的能源。基於其業務性質，本集團於回顧年度內並無消耗任何包裝材料。

管理辦法

為有效管理資源使用效率，本集團不斷加強對能源、水等資源消耗績效的監測、計量及評估，致力於圍繞「3R原則」探索及利用創新解決方案，最大限度地減少潛在的負面環境影響。根據「中國新城市發展有限公司制度彙編」指南，總務部負責根據《公務用車管理辦法》等內部政策管理及監督物資及資源使用。表2說明本集團於2021財年的不同資源使用量。

表2 2021財年及2020財年資源耗用總量

資源使用	主要績效指標(KPI)	單位	2021 財年數量	2021	2020	2020
				財年的密度 ¹ (單位/ 人民幣 百萬元)	財年數量	財年的密度 ¹ (單位/ 人民幣 百萬元)
能源	電力	兆瓦時	15,859.4	58.31	12,336.9	25.92
	汽油	兆瓦時	191.8	0.71	208.5	0.44
	液化石油氣	兆瓦時	5.8	0.02	5.8	0.01
	天然氣	兆瓦時	3,219.3	11.84	2,665.7	5.60
	供暖 ²	兆瓦時	691.4	2.54	632.9	1.33
	總耗能 ⁴	兆瓦時	19,967.6	73.41	15,849.8	33.30
水	水	立方米	153,602.7	564.72	121,656.0	255.60
	紙 ³	千克	10,761	39.56	8,362.5	17.57

1 密度按本集團2021財年及2020財年的資源耗用量分別除以本集團2021財年及2020財年的經營收入(即2021財年的人民幣272,000千元及2020財年的人民幣475,966千元)計算；

2 供暖包括北京總部及沈陽辦事處；

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

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

電力

趨勢分析

於2021財年，本集團從當地公用事業購買電力，而主要由於光谷新發展國際中心的用電量增加，總用電量相較2020財年增加28.6%，於回顧年度，本集團大部分營業辦公室的用電量均有所下降。

目標及建議步驟

考慮到本集團的業務性質及對氣候行動的承諾，本集團並未設定明確限期的減排目標，而致力於每年持續降低用電量。結合其他能源資源管理的措施及政策，本集團於能源效率的最終目標為實現上述2030年碳減排計劃。

環境、社會及管治報告

作為主要運營於辦公室進行的企業，電力消耗被認為是本集團減碳及提高能源效率的首要任務之一。隨著中國已確立實施遠大能源轉型的明確目標，本集團亦致力於進一步控制用電量，以減少溫室氣體排放，將「節約用電」的口號貫徹於其業務策略及日常運營中。因此，本集團將繼續實施以下措施以達致該目標：

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

其他能源資源

趨勢分析

於2021財年，本集團的其他能源資源消耗主要來自交通化石燃料（汽油）的燃燒及鍋爐使用天然氣。於2021財年，本集團消耗的能源總量達19,967.6兆瓦時（包括電力），相較2020財年增加約26.0%。於2021財年，本集團汽油使用量下降，而光谷新發展國際中心的用電量及鍋爐使用的天然氣於回顧年度內均有不同程度增長。

目標及建議步驟

通過深入分析本集團的能源消耗模式及業務特點，本集團提高能源效率的長期目標為相較2021財年，將其溫室氣體排放量降低22.5%。為實現該目標，本集團將通過每年公開報告記錄、監控及評估能源績效，追蹤各個層面的能源使用。本集團已制定多種政策規範能源消耗的慣例，以支持實施舉措。例如，《公務用車管理辦法》對公司車輛的使用提出具體要求及說明，包括

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

為追求「低碳」業務模式，本集團加強對商務用車的內部監管，並向僱員提供有關如何節省交通運輸工具使用能源的詳細指引。例如，本集團的附屬公司定期清洗車輛並上蠟以加強空氣動力學從而節省耗油量。同時，本集團鼓勵駕駛員提前優化駕駛路線，並使車輛保持恆定速度行駛，以避免不必要的制動。此外，車輛的使用受到不同附屬公司的嚴格控制，而本集團亦鼓勵僱員在進行商務活動時合理共享車輛。

水

趨勢分析

於2021財年，由於光谷新發展國際中心的用水增加，本集團的用水量略有上升。鑒於本集團大力倡導節約用水，於回顧年度內，本集團大部分營業辦公室的用水量均有所減少。於2021財年，本集團在取水方面並未遇到任何問題。

目標及建議步驟

本集團意識到，高用水效率要求促進水資源的可持續利用，同時實施可全面減少生活用水浪費的解決方案。實施節水措施不僅可以顯著節省運營成本，亦可產生與國家政策相符的多種生態效益，解決中國的多重水資源危機。

儘管本集團並非水資源密集型企業，本集團仍認為配合全球節水舉措，尤其是快速響應中國國家發展和改革委員會及其他四個政府部門聯合發佈的「十四五」規劃期（2021年至2025年）內建設節水型社會的國家規劃具有重大意義。因此，本集團並未設定明確期限下的減排目標，而致力於將廢水量波動持續保持在2021財年的水平，並尋求逐年進一步降低用水量。

為實現該目標，本集團承諾加大力度於業務運營中貫徹節水理念，向全體僱員宣傳節省成本及貢獻環境福祉的節水協同效益。具體而言，本集團計劃採取以下措施，進一步完善內部節水政策：

- 通過對附屬公司環境績效的系統管理，記錄及歸檔用水數據；
- 分析用水結果，並實施節水策略；
- 強化內部溝通，承諾監控進展報告並對成就授予獎勵；
- 將3R原則納入水資源管理，包括但不限於水重複用於辦公室綠植。

環境、社會及管治報告

紙

如今，數字化對我們的生態系統產生積極影響並帶來商業利益的最切實益處之一乃向無紙化辦公的轉型。多年來，本集團日益轉向無紙化辦公原則及技術，促進運營更加高效及環保。

於2021財年，本集團加強對紙張消耗的管理，並記錄所有其附屬公司及運營場地的用紙量。相較2020財年，本集團的用紙量略有增加。於回顧年度內，本集團已回收約41千克紙張。由於無紙化具有很大的環境效益，本集團於營運已採取並將堅持以下措施：

- 購買再生紙及重複使用紙袋進行歸檔；
- 執行《行政採購管理辦法》等內部政策，規範紙張的購買及使用；
- 將打印機的常規設置保持為雙面打印模式；
- 在辦公室使用海報及貼紙宣傳「列印前三思」的理念，提醒員工避免不必要的印刷；
- 在影印機旁邊放置盒子及托盤，以收集單面紙重用及回收；
- 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。

A.3 環境及天然資源

鑒於業務性質，本集團的營運並未對環境及自然資源造成重大影響。通過對運營及相關潛在環境影響的全面評估，並緊跟全球及國家的可持續發展趨勢，本集團已將其因商務旅行及運營期間的能源消耗產生的溫室氣體排放確定為其環境影響的主要原因。

隨著能源效率提至本集團的環境、社會及管治議程，由於氣候變化等廣泛的環境挑戰，本集團明白控制溫室氣體排放應從減輕對自然資源消耗的依賴、把握運營效率的創新機遇及將業務模式轉向低碳經濟入手。為此，本集團已制定相關的環境目標，且為實現其溫室氣體減排目標，本集團發揮能效協同效應，制定節電行動計劃，及嚴格化石燃料使用管理。本集團認為，通過設定公共目標，不僅表明本集團對外部利益相關者的承諾，亦有助於協調全企業的眾多不同職能部門，推動問責制並激勵內部員工促進可持續發展。

本集團深明全面而清晰地了解全企業的能源使用情況至關重要，因此，本集團基於系統化的數據管理平台，監測及評估年度能源使用，可記錄及比較不同場地的資源消耗，以供研究及改進。同時，本集團旨在通過探索將可再生能源用於交通運輸的機會，並與政府及其他利益相關者合作，尋求更環保的業務模式，從而取得能源策略的優異運營表現。本集團積極推進無紙化辦公，並採納數字化作出決策，如組織會議。本集團於下游項目的運營注重生態福祉，追求最終利潤與可持續發展相統一。



隨著內部政策的實施，本集團致力於制定並進一步優化減輕其環境影響的系統方法，據此，本集團可以更好地了解伴生的環境、社會及管治風險的影響，並利用其環境舉措帶來的機會變現。



A.4 氣候變化

氣候危機正以嚴重及意想不到的方式影響我們的世界，而氣候變化也正給全球經濟帶來金融風險。由於企業面臨氣候變化帶來的多種風險及機遇，本集團認為，識別、評估、優先排序及公開展示其與氣候相關的風險及機遇是十分必要且至關重要的。

作為 TCFD 倡議的支持者，本集團已於其氣候相關管理中參考了 TCFD 框架的四大支柱。

管治

就最高管理層而言，董事會負責批准及監督管理氣候相關問題的政策及機制，並確保有足夠的資源應對風險。例如，董事會於 2021 財年通過在線調查參與氣候風險評估，致力於通過參照最佳慣例識別及縮小本集團管理體系的差距。此外，本集團計劃採取強有力的行動增強運營彈性。

策略

本集團已將其面臨的重大氣候相關威脅分為實體風險及轉型風險。就實體風險而言，暴雨等極端天氣事件頻發可能會進一步損害社會財產及基礎設施，並對本集團的城市發展項目產生不利影響，導致財產損失或項目交付延遲。就轉型風險而言，對現有產品及服務的授權與監管，包括更嚴格的法規及條約，可能會導致運營合規成本增加，尤其是影響項目投資。



環境、社會及管治報告

風險管理

為減輕潛在的氣候相關風險，本集團致力於將氣候風險管理納入其系統的風險管理流程及政策，明確分配至運營管理部門等各方的職責分工。本集團於行動計劃考慮在前期對項目進行洪水風險評估，並於項目開發採納洪水適應性要素。面對日益嚴格的碳法規，本集團將考慮於投資決策過程中進行碳風險敞口評估，篩選碳密集型項目或碳相關法規高敞口的項目。

指標及目標

於2021財年，本集團已制定溫室氣體減排目標，到2030年，其相較2021財年的溫室氣體排放量減少22.5%。為跟蹤進展，本集團將使用範圍一及範圍二溫室氣體排放物及相關密度作為持續評估及改進的指標。為匯報本集團的進展，資本市場部及公司秘書編製年度報告供董事會審查。為支持本集團的脫碳計劃，本集團加強辦公室宣傳，提醒全體僱員於日常運營節約資源，避免不必要的浪費。

機會

於2021年2月2日，中國發佈《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》，指出全面貫徹生態文明理念的重要性，堅定不移地貫徹新發展理念，全面實施綠色規劃及發展。作為一家專注於改善民生的企業，應對氣候變化的指南行動將於可見未來為本集團提供新的投資機會。

展望未來，本集團計劃啟動氣候情景分析，為制定脫碳策略提供信息，並提高應對氣候變化的應變能力。

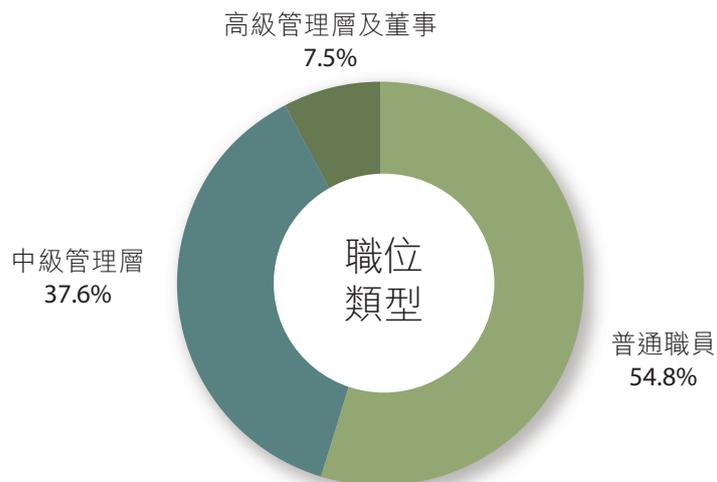
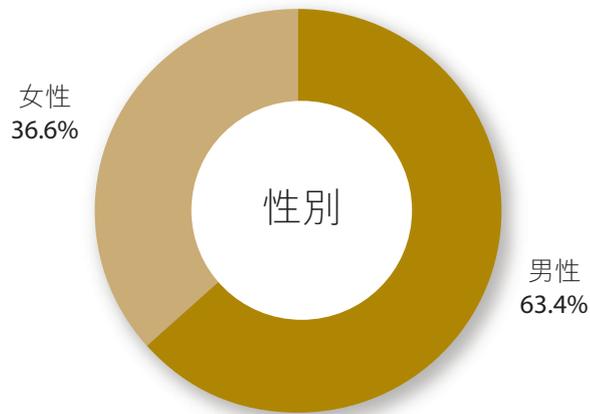


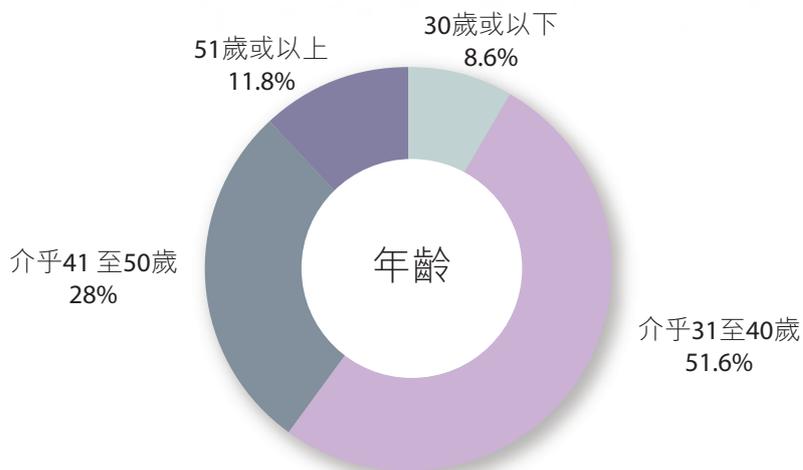
VII. 社會可持續發展

僱傭及勞工常規

B.1 僱傭

本集團一直推動保障基本人權，促進僱傭有責勞工常規，致力培養包容文化，在此文化下，本集團所有經營實體及地點均採納及應用道德、平等及負責的僱傭原則，尊重僱員意見並迅速回應其需求，以營造良好的工作條件及環境。於2021財年，本集團共有93名全職僱員，包括位於中國的88名僱員及香港的5名僱員。





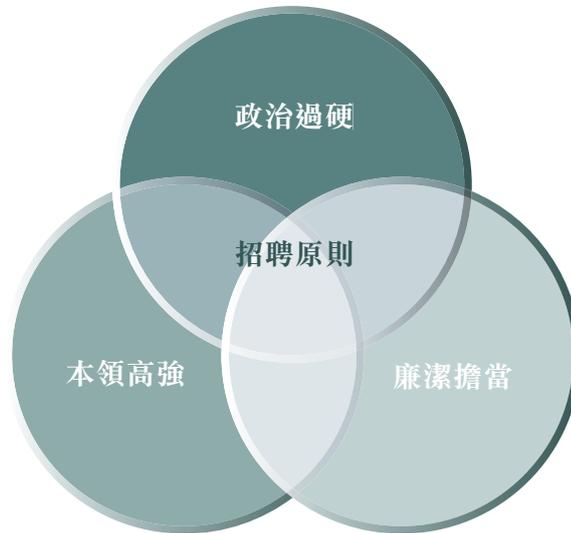
法律合規

本集團定期更新及調整其僱傭政策，以貼合自本集團成立以來的社會變遷，同時強調遵守中國及香港的相關法律法規。本集團人力資源部負責根據最新法律法規定期審閱及修訂相關公司政策。於2021財年，本集團遵守所有相關法律及法規，包括但不限於以下各項：

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



招聘及晉升



人才引入是保持本集團業內活力的一個重要方面，故本集團已在招聘和員工管理過程中制定並嚴格執行其內部政策，包括《中國新城鎮發展有限公司制度彙編》項下的《員工招聘與離職管理辦法》。

「德才兼備、以德為先、任人唯賢」是本集團的招聘宗旨。文件中明確概述招聘程序，包括標準化招聘流程的六個步驟。程序包括計劃、招聘廣告、複試、筆試及口試、候選人識別和發佈通知。需求部門開始進行招聘前，均應提交《人員需求申請表》，以供人力資源部門審查及董事批准。



校園招聘

面向本科或以上學歷的應屆畢業生，由本集團內部部門統一管理



社會招聘

通過公開招聘及與獵頭公司合作，面向本集團難以通過自身培養且其專業知識滿足本集團業務發展的人才



內部推薦

面向所有內部員工，鼓勵內部僱員利用資源向本集團推薦符合其空缺職位要求的外部人員

招聘方式



環境、社會及管治報告

本集團參考有關員工晉升的市場基準，並為表現出色及為本集團作出巨大貢獻的合資格僱員提供公平的晉升機會。本集團內的任何晉升均基於明確且合理的程序，包括本集團《員工手冊》及《員工晉升管理辦法》的規定。為認真貫徹落實「德才兼備、實踐標準、群眾路線」的原則，本集團鼓勵員工在新時代承擔新責任、採取新行動，致力構建「能者上、庸者下、劣者汰」僱傭機制。

薪酬及解僱

本集團定期審閱其薪酬方案，並對員工的能力和表現進行定期評估，致力於根據應徵者的教育背景、個人特質、工作經驗及職業抱負提供公平及具競爭力的薪資待遇及福利，以吸引高素質人才。本集團在釐定及調整僱員的薪資待遇時，堅持採用《薪酬管理辦法》，當中對支持執行本集團薪酬體系中的薪資結構、職級差異、薪金組成、固定浮動比率及一系列關鍵指標均已作詳細說明。

本集團嚴格禁止任何形式的不公平或非法解僱。對於工作表現不佳的員工，本集團會在發出警告信之前對其口頭警告。對於屢教不改的員工，本集團將根據《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》對其進行解僱。根據內部政策，本集團要求嚴格遵守解僱程序及規則，確保任何解僱均屬合法。於2021財年，本集團員工流失率為8.6%。

工作時數及假期

本集團根據《國務院關於職工工作時間的規定》等當地就業法制定並實施內部政策，為員工擬定合理的工作時間和休息時間。例如，本集團要求所有員工於上下班時在考勤機器上打卡。倘無法正常打卡，則需到前台填寫《特殊打卡情況說明表》作為相關依據。本集團根據相關法律法規不斷貫徹並修訂其《員工考勤和休假管理辦法》及《加強員工考勤管理的補充規定》，以及監控員工的工作時間，並向加班員工作出相應補償。

除法定假日外，員工還可享受特殊假期，包括產假、病假、喪假等。



環境、社會及管治報告

平等機會及反歧視

作為平等機會僱主，本集團一直致力於在所有人力資源及僱傭決策中促進反歧視及創造平等機會，從而營造一個公平競爭、相互尊重及多元化的工作環境，在本集團內，培訓和晉升機會、解僱和退休政策均非以僱員的年齡、性別、婚姻狀況、懷孕狀況、家庭狀況、殘疾、種族、膚色、血統、民族或族裔、國籍、宗教或任何其他非工作相關因素為依據。本集團遵從《員工手冊》，並確保根據當地條例及法例，禁止任何工作場所的歧視、騷擾或誹謗行為。本集團鼓勵員工向本集團人力資源部門報告任何涉及歧視或騷擾的事件。本集團將負責對相關事件進行調查、處理、記錄及採取任何必要的紀律處分。

本集團致力於促進本集團管理層與員工之間友好、和諧及簡單的人際關係，並以建立電子郵箱及定期公司會議等多種渠道讓所有員工發聲。

其他待遇及福利

本集團相信，穩固的員工福利制度有助於吸引及挽留人才。本集團亦向僱員提供多種形式的員工福利，包括醫療補貼、持續進修基金、額外保險及特殊季節費(用於防暑降溫)。

2021財年，本集團組織員工參與年會等各類福利及娛樂項目及活動。具體而言，於全年，工會委員會曾召開一次職工大會及四次工會委員會大會，其中，2020年工會工作報告、2021年工會預算、補充選舉一名財務審計成員及成立工會採購審閱小組均於會上通過審批。通過調整工會的組織架構，籃球、羽毛球、書法、舞蹈及游泳等各項活動均可有序進行。於回顧年度內，工會曾組織「最整潔工位經旗手」、「三八國際婦女DIY製作口紅」、「抗疫情、強體魄」、「國開金融喜迎建黨100週年合唱節目排演錄製」、「2021年「爽動中秋」中國新城鎮健步走和趣味運動會」及「心肺復蘇專項培訓活動」等活動。



於2021財年，本集團在薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、福利及其他待遇方面，已遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例。

B.2. 健康與安全

法律合規

本集團一直致力於最大限度降低並消除其員工潛在的職業健康與安全風險。為創造並維持安全的工作環境，本集團已制定及有效實施一系列安全及健康政策，以遵守香港及中國健康及安全的國家及地方法規，即：

- 《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

基於本集團的業務性質，儘管職業健康與安全並非本集團的重大環境、社會及管治議題，本集團已建立一個全面機制，其內部政策符合其營運所在司法權區的適用健康與安全標準，規範安全及勞動慣例。具體而言，本集團已制定並實施《安全保衛和應急管理辦法》、《安全文明施工管理辦法》及《安全保衛工作管理辦法》。總務部負責本集團的整體職業健康與安全風險管理。

除每年為員工提供體檢及健康保險外，本集團亦安排有關消防、食品安全及職業健康安全的相關培訓講座。此外，消防設施及安全出口的安全檢查由當地消防部定期進行，並由本集團的內部部門統一監督整改行動。本集團嚴禁員工於工作場所吸煙、喝酒，並定期對空調系統消毒，致力創造一個舒適安全的工作環境。

表3 本集團於過往三個財政年度的工傷死亡人數及比率¹

年份	2021財年	2020財年	2019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3：社會關鍵績效指標匯報指引」得出。

於2021財年，本集團並無錄得因工傷損失工作日。本集團已在提供安全工作環境及保護員工免受職業風險的方面遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規。

後疫情時代採取的行動

2020年，全球爆發Covid-19疫情是本世紀以來影響最為廣泛的事件。2021年，在中國政府的領導下，經過全國人民艱苦努力及巨大犧牲，中國成功扭轉了這一局面。2021年，中國經濟快速復蘇，疫苗的推廣工作令人滿意，百姓、企業和社會因而能夠適應新常態。

在政府有關疫情防控的嚴格限制及指引下，本集團已制定一系列內部政策，例如《關於進一步嚴格落實防控責任做好北京地區疫情防控有關工作的通知》，帶領整個集團抗擊疫情並保障員工的福利。

環境、社會及管治報告

在後疫情時代，本集團承諾通過構建責任體系及實施當地政府發佈的政策，將員工的安全擺在首位。

成立疫情防控工作小組



企業主要負責人員負責疫情防控整體工作。
我們建立內部疫情防控體系，
以制定及落實行動計劃、應急措施及程序。



落實疫情防控責任

本集團的附屬公司應將物資儲備、生活必需品、公共安全等管理職責分配至各個部門、團隊、崗位及個人。安排指定團隊或個人負責溫度檢測、通風消毒、個人防護用品發放、內部教育、及時匯報疫情防控進展工作。

B.3 發展及培訓

本集團認為，為員工提供培訓及發展機遇，體現了本集團不斷提升員工績效的努力。多年來，本集團通過一系列教育方法及項目，遵循《員工手冊》及《培訓管理辦法》，為員工提供了多樣的培訓發展渠道及平台。

我們為何注重 企業培訓？

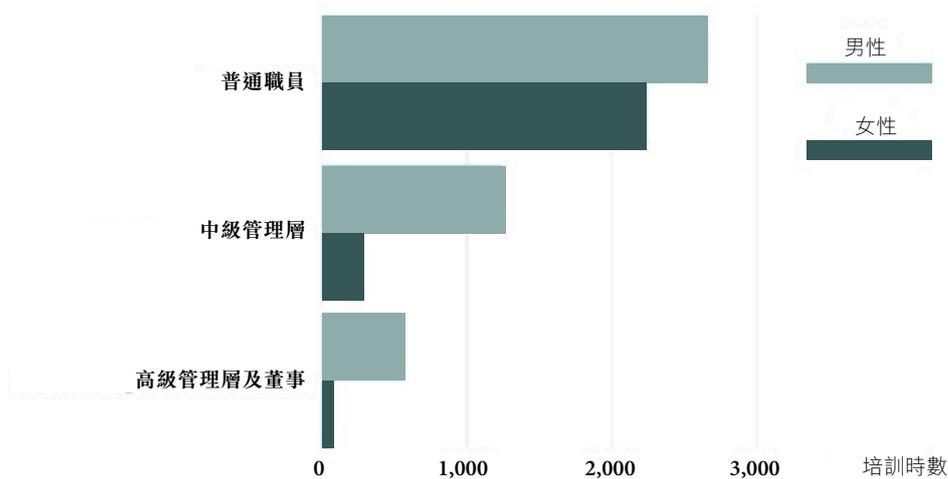
克服弱點	提升員工績效
提高公司形象及聲譽	創新



環境、社會及管治報告

為實現「學在經常、學在日常」的願景，並將其植根於整個組織中，以形成「大學習、大提升、大落實」的積極氛圍，本集團於2021財年組織大量培訓班及講習班。本集團認為良好及全面的集中培訓對新聘員工的成功至關重要，可令新聘員工熟悉本集團的政策、規則及法規，因此，本集團為新聘員工提供定制入職培訓，內容包括企業文化、組織架構及相關規則。

作為不斷探索培訓先進技術的企業，本集團利用數字技術，將在線培訓整合為眾多創新培訓技術當中的一種。於2021財年，本集團透過學習強國、匯賢名家講壇、輕學堂及樂班班等平台為其員工安排一系列在線課程。在人力資源部的監督及安排下，本集團落實「周周學」計劃，承諾每年向其僱員提供不少於50小時的線上教育，所有培訓時數已計入員工的年度績效考核。



環境、社會及管治報告

B.4 勞工準則

在《員工招聘與離職管理辦法》、《勞動合同管理辦法》等一系列內部政策的指引下，本集團要求其員工尊重及重視基本勞工權利。

本集團恪守國際勞工組織《工作中的基本原則和權利宣言》，尊重結社自由，堅決消除一切形式的強迫或強制勞動、童工及就業和職業歧視。於2021財年，為防止僱傭童工或強制勞工，本集團已遵守《僱傭條例》(香港法例第57章)、《中華人民共和國勞動法》及中國及香港其他適用的勞工法律及法規。為打擊非法僱傭童工、未成年工人和強制勞工的行為，本集團的人力資源部門嚴格按照內部政策規定的招聘流程，要求所有應徵者提供有效的身份證明文件，以在確認僱傭關係前確保應徵者可以合法受僱。本集團及工會定期對僱員的背景及年齡進行檢查。本集團的人力資源部門負責確保公司政策及慣例符合禁止童工和強制勞工的相關法律法規。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，並對相關人力資源管理負責人進行相應處罰。

於2021財年，本集團在防止童工或強制勞工方面遵守對本集團有重大影響的適用法律及法規。

營運慣例

B.5 供應鏈管理

作為一家從事「城鎮化投資」及「下游產品運營」並對社會負責的企業，本集團已承諾消除其價值鏈上的環境及社會風險，並經考慮環境、社會及管治相關風險後，打造一個可持續、堅韌及可靠的供應鏈系統。於2021財年，本集團合共與54名供應商展開合作，其中6名供應商位於香港，48名供應商位於中國內地。本集團所有營運附屬公司已及時對其供應商及採購過程進行監控、科學評估及有效管理。

管理方法

在挑選及管理供應商的過程中，本集團已制定及實施《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》，以比較、評估候選供應商的能力及競爭力，以及標準化與供應商合作的方法。具體而言，商品及服務的質量、經營牌照、產品交付的及時性、是否恪守企業道德以及履行社會環境責任均為本集團評估其供應商的重要標準。

本集團已成立公司內部部門，明確管理採購過程及聘請供應商的責任。例如，在管理業務合作的合約中，採購申請部是合約備案管理的主管部門。營運管理部負責監督備案管理工作。財務部負責根據相關政策使用合約蓋章及合約文件備案。

本集團與其供應商及業務夥伴建立並保持良好的合作關係，並通過互聯網、電話及其他方式確保所有供應商遵守適用當地法律法規並恪守企業道德。本集團嚴格按照其政策，對供應商的服務及產品質量進行審閱、批准及評估，盡量減少潛在環境及社會風險。於2021財年，本集團已根據一般供應鏈管理政策對所有供應商進行監管。

社會風險管理

本集團的供應鏈管理涵蓋辦公用品等方面的行政採購以及與服務提供商(包括諮詢解決方案)合作。就購買行政物品而言，本集團已於採購過程中全面執行《行政採購管理辦法》，明確採購部、物色供應商到入帳管理的分步實施、採購工作的監督流程。於委聘服務提供商的過程中，本集團已遵循《中介機構管理辦法》、《外聘財務中介操作規程》、《外聘諮詢顧問操作規程》、《外聘律師管理辦法》及《對外簽署法律文書授權管理辦法》等內部政策。例如，本集團堅持「報價最低及綜合評價原則」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，與外部中介機構合作，有效識別及降低潛在風險。為確保採購的效果及效率，本集團的營運管理部、投資發展部及總務部負責落實及監管社會風險管理政策，定期展開現場檢查及在線比較，以評估候選供應商。

環境風險管理

本集團深知，應對供應鏈營運對環境造成的挑戰並控制相關負面影響的需求日益增加。基於其主要供應商的業務性質，本集團供應鏈上的環境風險相對較小。然而，本集團承諾將環保措施納入其供應商管理系統，尤其是推進將「綠色採購」融入營運中，而「綠色採購」指採購對環境負面影響極小的產品及服務。例如，於採購時，本集團通常將節能設備及營運設施擺在首位，旨在為本集團提高節能的願景做出貢獻。同時，更高的商品再循環能力及更長的使用壽命是本集團在選購商品時考慮的重要指標。本集團的總務部負責監督及監察「綠色採購」原則的實施效果。

B.6 產品責任

截至2021年12月31日，本集團投資17個項目，涉及建設及營運工業園區、新型城鎮化發展領域的科技園，以及醫療等有助改善民生的領域。

本集團採取積極主動的態度，通過不斷改進令產品及和服務達到高度可靠、負責及穩健。就本集團產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜而言，本集團於2021財年已遵守中國及香港的相關規則、法規及標準，包括：

- 《中華人民共和國侵權責任法》；
- 《中華人民共和國專利法》；
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》；及

環境、社會及管治報告

- 《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內部政策，包括但不限於《重大信息管理辦法》、《項目盡職調查操作規程》、《業務秘密管理辦法》及《信息和督辦工作管理辦法》，確保其產品／服務責任得以履行及其產品／服務質量得以保障。根據責任制，本集團的資本市場部、營運管理部及總務部在本集團其他職能單位的配合下負責政策的落實工作。

產品及服務質量

為履行對企業管理及責任投資的長期承諾，本集團堅持履行其受託責任，並將環境、社會及管治考慮因素納入其初步分析及投資決策過程。投資任何開發項目前，深入的背景調查及盡職審查是必不可少的步驟。

為最大限度減少投資、項目及營運風險，本集團已制定及實施《風險管理規定》及《投資業務管理辦法》，為本集團的員工處理業務時提供專業指引，通過有效的風險管理提高經營質量，預防任何違反行業標準或相關法律的行為。例如，本集團已實施《投資業務操作規程》，規範本集團的投資業務，包括項目驗收、項目批准、盡職審查及項目推廣、投資審核及決策、落實投資、投資後管理及退出項目。

投訴

本集團重視客戶的反饋，並通常會將反饋向總部匯報以進行核實。一旦接收任何投訴或反饋，本集團將通過改良的反應機制及處理程序有效解決任何經核實的投訴。責任部門須及時將處理結果告知投訴人。

於回顧年度內，本集團並無收到任何有關產品質量的投訴。

私隱事宜

根據《業務秘密管理辦法》及《IT管理辦法》等內部政策，本集團的總務部主要負責監督及管理有關客戶私隱的事宜。所收集的個人資料僅可用於規定用途，而所有員工均須遵守有關規定，未經客戶授權，嚴禁向外部人員披露任何機密資料。IT部門負責定期檢查及升級本集團系統，防止病毒攻擊或任何數據洩露。為保護本集團客戶的私隱，相關職位的員工須簽訂保密協議。

基於本集團的業務性質，標籤、召回、廣告、健康與安全以及知識產權相關事宜對本集團而言並不重大或不適用於本集團。因此，環境、社會及管治報告並無涉及該等主體的政策及資料。於2021財年，本集團已在產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜方面遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規。

B.7 反貪污 法律合規

為維持公平、合乎道德的工作環境，本集團於2021財年嚴格恪守經營所在地區當地有關反貪污賄賂的法律法規，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

本集團不斷增強員工紀律及規則意識，堅持深入推進黨的從嚴治黨理念。本集團已制定並實施一系列內部政策(包括《員工紀律和行為規範管理辦法》、《輕微違規行為積分管理辦法》及《離任審計管理辦法》)以規範員工行為，並根除任何潛在的腐敗風險。財務部、運營管理部、人力資源部及總務部共同負責執行內部政策，以杜絕本集團內部的腐敗、勒索及洗錢，監督內部員工遵守本集團行為準則。

本集團對任何形式的賄賂及腐敗零容忍，並提高員工的反腐意識。於2021財年，本集團附屬公司舉行一系列相關反腐及道德培訓講習班及研討會，以幫助企業從業者了解反腐法律法規的最新要求，維護高標準的廉潔及獲取作出道德決策的技能。於2021財年，本集團組織所有員工學習及觀看教育視頻，開展「一季一課」黨風廉政活動，並完成包括「國家開發銀行員工與管理服務物件往來「十不准」及「國開金融有限責任公司幹部員工行為負面清單 — 「100個不准」」的材料研究。於培訓課程中，本集團傳達中紀委公開揭露的「四個腐敗」問題典型案例，並以該等案例為例，使廣大黨員幹部了解底線，了解敬畏，繼續構築廉潔自律的思想屏障。於回顧年度，本集團對其員工行為進行4次集中調查及面對面的談話，以便更好地了解其員工的意見、工作、生活、誠信和其他條件。本集團通過將重點放在容易發生利益衝突或利益轉移的主要範圍、主要環節和業務狀況上組織並實施對誠信風險狀況的監控，並制定有效的預防措施以杜絕任何腐敗。於回顧年度，並無發生針對本集團或任何其僱員的腐敗行為提起的法律案件。於2021財年，本集團舉行4次共8小時的反腐培訓班。包括管理層及一般員工在內的本集團所有人員都已參加反腐培訓班。



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

於2021財年，本集團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及法規。

附錄一

重要性排序整理層級結構

目標	評選條件	全域優先級	產品／		
			服務供應商	普通僱員	高級管理層
重要性評估中利益相關者組別 的重要性排序	易受影響性	12.30%	0.211	0.084	0.705
	影響力	5.60%	0.101	0.226	0.674
	合理性	42.30%	0.078	0.287	0.635
	參與意願	3.70%	0.637	0.105	0.258
	貢獻度	19.40%	0.268	0.614	0.117
	包含必要性	16.70%	0.614	0.268	0.117
		1.00	24.3%	31.2%	44.5%

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

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

合理性 — 組織在與利益相關者的關係中承擔法律責任的程度；

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

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

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

附錄二

表A — 2021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員工數量¹

單位：員工數量

性別	年齡組別				總數
	30歲或以下	31至40歲	41至50歲	51歲或以上	
男性	2	29	21	7	59
女性	6	19	5	4	34
總數	8	48	26	11	93

全職	僱傭類型		總數
	兼職		
93	0		93

普通職員	職位等級		總數
	中級管理層	高級管理層及董事	
51	35	7	93

地點	地理位置	
	員工數量	
中國	88	
香港	5	
總數	93	

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

環境、社會及管治報告

表B — 2021財年按年齡組別、性別及地理位置劃分的員工流失率¹

單位：員工數量		年齡組別				總數
性別	30歲或以下	31至40歲	41至50歲	51歲或以上		
男性	1	0	3	1	5	
員工流失率(百分比)	50%	0	14.3%	14.3%	8.5%	
女性	3	0	0	0	3	
員工流失率(百分比)	50%	0	0	0	8.8%	
總數	4	0	3	1	8	
員工流失率(百分比)	50%	0	11.5%	9.1%	8.6%	

地點	地理位置	
	員工流失數	員工流失率*(百分比)
中國	8	9.1%
香港	0	0

¹ 統計的流失率數據乃根據本集團與員工簽訂的僱傭合約從本集團人力資源部獲取。流失率乃由2021財年的離職人數除以2021財年的員工數量計算得出。上述流失率數據報告所採納的方法基於聯交所發佈的「如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄3：社會關鍵績效指標匯報指引」。

表C — 2021財年本集團按性別及職位劃分的培訓參與者數量及百分比¹

單位：員工數量		職位			總數
性別	普通職員	中級管理層	高級管理層及董事		
男性	25	29	6	60	
培訓參與者百分比	26.9%	31.2%	6.5%	64.5%	
女性	26	6	1	33	
培訓參與者百分比	28.0%	6.5%	1.1%	35.5%	



培訓參與者總人數：

	普通職員	中級管理層	高級管理層及 董事	總數
總數	51	35	7	93
培訓參與者百分比	54.9%	37.6%	7.5%	100%

1 統計的培訓資料從本集團人力資源部獲取。培訓指本集團員工於2021財年參加的職業培訓。上述培訓參與者人數及百分比報告所採納的方法基於聯交所發佈的「如何編製環境、社會及管治報告 — 附錄3：社會關鍵績效指標匯報指引」。

表D — 2021財年本集團按性別及職位劃分的培訓時數¹

單位：培訓時數

性別	職位			總數
	普通職員	中級管理層	高級管理層及 董事	
男性	2,660	1,260	560	4,480
平均培訓時數	106.4	43.4	93.3	74.7
女性	2,240	280	70	2,590
平均培訓時數	86.2	46.7	70.0	78.5
總數	4,900	1,540	630	7,070
平均培訓時數	96.1	44.0	90.0	76.0

1 統計的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3：社會關鍵績效指標匯報指引」。

VIII. 報告披露索引

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、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 附註：氣體排放包括NOx、Sox及國家法律法規規定的其他污染物。溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、一氧化二氮、氫氟碳化物、全氟碳化物及六氟化硫。該等為國家法規定義的有害廢物。	GRI 103：管理方針：披露條款103-2 (c-i) (與GRI 305：排放和GRI 306：廢污水和廢棄物一併使用) GRI 305：排放：管理方針披露指南 GRI 307：有關環境保護的法律遵循：披露條款307-1	環境可持續性	60
	關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	GRI 305：排放：披露條款305-1、305-2、305-3、305-6及305-7	環境可持續性	60
	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：排放：披露條款305-1、305-2、305-4	環境可持續性 — 排放物	61
	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：廢棄物：披露條款306-3(a)	環境可持續性 — 排放物	60
	關鍵績效指標 A1.4	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：廢棄物：披露條款306-3(a)	環境可持續性 — 排放物	61
	關鍵績效指標 A1.5	描述設定排放目標及實現其步驟。	GRI 103：管理方針：披露條款103-2(與GRI 305：排放一併使用) GRI 305：排放：條款1.2及披露條款305-5	環境可持續性 — 排放物	62
	關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法。	GRI 103：管理方針：披露條款103-2(與GRI 306：廢棄物一併使用) GRI 306：廢棄物：披露條款306-4及306-5	環境可持續性 — 排放物	63



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。	GRI 103：管理方針：披露條款103-2 (c-i) (與GRI 301：物料、GRI 302：能源及GRI 303：水及廢污水一併使用)	環境可持續性	64
	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：能源：披露條款302-1及302-3	環境可持續性 — 資源使用	65
	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：水及廢污水：披露條款303-5	環境可持續性 — 資源使用	65
	關鍵績效指標 A2.3	描述設定能源使用效益目標及實現其步驟。	GRI 103：管理方針：披露103-2(與GRI 302：能源一併使用) GRI 302：能源：披露條款302-4及302-5	環境可持續性 — 資源使用	65
	關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益目標及實現其步驟。	GRI 103：管理方針：披露103-2(與GRI 303：水及廢污水一併使用) GRI 303：水及廢污水：披露條款303-1	環境可持續性 — 資源使用	67
	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)每生產單位佔量。	GRI 301：物料：披露條款301-1	環境可持續性 — 資源使用	64
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 103：管理方針：披露條款103-2 (c-i) (與GRI 301：物料、GRI 302：能源及GRI 303：水及廢污水、GRI 304：生物多樣性、GRI 305：排放及GRI 306：廢棄物一併使用)	環境可持續性	68
	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 103：管理方針：披露條款103-2 (c-i) (與GRI 301：物料、GRI 302：能源、GRI 303：水及廢污水、GRI 304：生物多樣性、GRI 305：排放及GRI 306：廢棄物一併使用)。 GRI 303：水及廢污水：披露條款303-1 GRI 304：生物多樣性：披露條款304-2 GRI 306：廢棄物：披露條款306-1及306-2	環境可持續性 — 環境及天然資源	68

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
A4：氣候變化	一般披露	識別及緩解已影響及可能影響發行人的重大氣候相關問題的政策	GRI 103：管理方針：披露條款103-2 (c-i) (與GRI 201：經濟表現一併使用) GRI 102：一般披露：披露條款102-29	環境可持續性	69
	關鍵績效指標 A4.1	描述已影響及可能影響發行人的重大氣候相關問題以及管理其採取的行動	GRI 201：經濟表現：披露條款201-2	環境可持續性 — 氣候變化	70
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 103：管理方針：披露條款103-2(c-i) (與GRI 202：市場地位、GRI 401：勞僱關係、GRI 405：員工多元化與平等機會、GRI 406：不歧視原則一併使用) GRI 419：社會經濟法規遵循：披露條款419-1	社會可持續性	72
	關鍵績效指標 B1.1	按性別、就業類型(例如全職或兼職)、年齡組別及地理區域劃分的員工總數。	GRI 102：一般披露：披露條款102-8 (a)、102-8 (b)及102-8 (c) GRI 405：員工多元化與平等機會：披露條款405-1(b)	附錄二	87
	關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地理區域劃分的員工流失率	GRI 401：勞僱關係401-1 (b)	附錄二	88
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 103：管理方針：披露條款103-2(c-i) (與GRI 403：職業健康與安全一併使用) GRI 403：職業健康與安全：披露條款403-1 GRI 419：社會經濟法規遵循：披露條款419-1	社會可持續性	76
	關鍵績效指標 B2.1	過去三年(包括報告年內)每年發生的工傷死亡人數及比率	GRI 403：職業健康與安全：披露條款403-9, 403-10	社會可持續性 — 健康與安全	77
	關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失的天數。	不適用	社會可持續性 — 健康與安全	77

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 B2.3	描述採取的職業健康與安全措施以及任何實施及監督。	GRI 103：管理方針：披露條款 103-2及103-3 (a-i) (與GRI 403：職業健康與安全一併使用) GRI 403：職業健康與安全：披露條款：403-1、403-3、403-5、403-7	社會可持續性 — 健康與安全	76
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。	GRI 103：管理方針：披露條款 103-2 (c-i) (與GRI 404：訓練與教育一併使用) GRI 404：訓練與教育：披露條款 404-2 (a)	社會可持續性	78
	關鍵績效指標 B3.1	按性別及員工類別 (如高級管理層、中級管理層) 培訓的員工百分比。	不適用	附錄二	88
	關鍵績效指標 B3.2	按性別及員工類別劃分的每位員工完成的平均培訓時數。	GRI 404：訓練與教育：披露條款：404-1	附錄二	89
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 103：管理方針：披露條款 103-2(c-i) (與GRI 408：童工及GRI 409：強迫或強制勞工一併使用) GRI 419：社會經濟法規遵循：披露條款419-1	社會可持續性	80
	關鍵績效指標 B4.1	描述審查僱傭行為以避免童工及強制勞工的措施。	GRI 103：管理方針：披露條款 103-2 (與GRI 408：童工及GRI 409：強迫或強制勞工一併使用) GRI 408：童工：披露條款408-1(c) GRI 409：強迫或強制勞工：披露條款：409-1(b)	社會可持續性 — 勞工準則	80

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 B4.2	描述發現該等行為時消除其所採取的步驟	GRI 103：管理方針：披露條款103-2(與GRI 408：童工及GRI 409：強迫或強制勞工一併使用) GRI 408：童工：披露條款408-1(c) GRI 409：強迫或強制勞工：披露條款：409-1(b)	社會可持續性 — 勞工準則	80
營運慣例					
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 103：管理方針：披露條款103-2 (c-i) (與GRI 308：供應商環境評估及GRI 414：供應商社會評估一併使用)	社會可持續性	80
	關鍵績效指標 B5.1	按地理區域劃分的供應商數量。	GRI 102一般披露：披露條款102-9	社會可持續性 — 供應鏈管理	80
	關鍵績效指標 B5.2	描述僱傭供應商相關行為、實施該行為的供應商數量以及如何實行及監督。	GRI 102一般披露：披露條款102-9 GRI 103：管理方針：披露條款103-2(與GRI 303：水及廢污水、GRI 308：供應商環境評估及GRI 414：供應商社會評估一併使用) GRI 303：水及廢污水：披露條款303-1 (c) GRI 308：供應商環境評估：披露條款308-1及308-2 GRI 414：供應商環境評估：披露條款414-1及414-2	社會可持續性 — 供應鏈管理	80
	關鍵績效指標 B5.3	描述用於識別供應鏈沿線環境及社會風險的行為以及如何實施及監督。	GRI 102：一般披露：披露條款102-9 GRI 103：管理方針：披露條款103-2(與GRI 303：水及廢污水、GRI 308：供應商環境評估及GRI 414：供應商社會評估一併使用) GRI 303：水及廢污水：披露條款303-1 (c) GRI 308：供應商環境評估：披露條款308-1及308-2 GRI 414：供應商社會評估：披露條款414-1及414-2	社會可持續性 — 供應鏈管理	80
	關鍵績效指標 B5.4	描述在選擇供應商時推廣對環境無害的產品及服務的做法以及如何實施及監督。	GRI 103：管理方針：披露條款103-2(與GRI 306：廢棄物及GRI 308：供應商環境評估一併使用)	社會可持續性 — 供應鏈管理	81



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
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、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 103：管理方針：披露條款103-2(c-i) (與GRI 416：顧客健康與安全、GRI 417：行銷與標示以及GRI 418：客戶隱私一併使用) GRI 416：顧客健康與安全：披露條款416-2 GRI 417：行銷與標示：披露條款417-2及417-3 GRI 418：客戶隱私：披露條款418-1 GRI 419：社會經濟法規遵循：披露條款419-1	社會可持續性	81
	關鍵績效指標 B6.1	因安全及健康原因召回的銷售或裝運產品總數百分比。	不適用	—	於回顧年內本集團並沒有任何回收事件
	關鍵績效指標 B6.2	收到的產品及服務相關投訴數量以及處理方式。	GRI 102：一般披露：披露條款102-43及102-44 GRI 103：管理方針：披露條款103-2(c-vi) GRI 418：客戶隱私：披露條款418-1	社會可持續性 — 產品責任	82
	關鍵績效指標 B6.3	描述有關遵守及保護知識產權的行為。	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	描述質量保證過程及召回程序。	不適用	社會可持續性 — 產品責任	82
關鍵績效指標 B6.5	描述保護消費者信息及私隱政策以及如何實施及監督。	GRI 103管理方針：披露條款103-2及103-3 (a-i) (與GRI 418：客戶隱私一併使用)	社會可持續性 — 產品責任	82	
B7：反貪污	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 103：管理方針：披露條款103-2(c-i) (與GRI 205：反貪腐一併使用) GRI 205：反貪腐：披露條款205-3 GRI 419：社會經濟法規遵循：披露條款419-1	社會可持續性	83

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	報告期內對發行人或其員工的腐敗行為已結案的法律案件數量以及案件結果。	GRI 205：反貪腐：披露條款205-3	—	本集團錄得零宗已結案及有關本集團及其僱員的貪污行為的法律案件
	關鍵績效指標 B7.2	描述預防措施及舉報程序以及如何實施及監督。	GRI 102一般披露：披露條款102-17 GRI 103：管理方針：披露條款103-2及103-3 (a-i) (與GRI 205：反貪腐一併使用) GRI 205：反貪腐：1.2條	社會可持續性 — 反貪污	83
	關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	GRI 205：反貪腐：披露條款205-2：反貪污政策和程序的溝通及培訓	社會可持續性 — 反貪污	83
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 103：管理方針：披露條款103-2 (c-i) (與GRI 413：當地社區一併使用)	社會可持續性	85
	關鍵績效指標 B8.1	貢獻的重點領域(例如教育、環境問題、勞動力需求、健康、文化及體育)。	GRI 203：間接經濟影響：披露條款203-1(a)	社會可持續性 — 社區投資	85
	關鍵績效指標 B8.2	向重點領域貢獻的資源(如金錢或時間)。	GRI 201：經濟表現：披露條款201-1(a-ii)	社會可持續性 — 社區投資	85

* 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)。

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2021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在全國範圍內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145至150頁的經審核合併財務報表附註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資料，請分別參閱本年報第8至15頁及第23至27頁的「主席報告書」、「行政總裁報告書」及「管理層討論及分析」一節。

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46至96頁的「環境、社會及管治報告」。

遵守對本公司產生重大影響的相關法律及法規

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

與僱員、客戶、供應商及其他的關係

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



董事會報告

主要客戶及供應

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

於本財政年度期間，來自我們的單一最大供應商的採購額佔我們的總採購額約80%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約92%。來自我們最大客戶的銷售額佔我們總銷售額約10%，而來自我們五大客戶的銷售額佔我們的總銷售額約41%。

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

允許的彌償條文

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

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

業績及分配

本集團於本財政年度的業績載於本年報第113頁的合併損益及其他綜合收益表。

董事會（「董事會」）已議決不建議派發任何本財政年度末期股息（2020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177頁的經審核合併財務報表的附註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2021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176頁的經審核合併財務報表附註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（2020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178頁的經審計合併財務報表附註24。

固定資產

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

本集團財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於本年報第22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

於本財政年度內及於本報告日期在職的董事為：

執行董事（「執行董事」）

劉賀強（行政總裁）

胡志偉（於2021年10月18日獲委任）

楊美玉

施冰

任曉威（於舉辦日期為2021年6月25日的股東週年大會（「2021股東週年大會」）退任）

非執行董事（「非執行董事」）

左坤（主席）（於2021年10月18日辭任）

劉玉海先生（主席）（於2021年10月18日獲委任）

李耀民（副主席）

韋東政（於2021年10月18日辭任）

王紅旭先生（於2021年10月18日獲委任）

王建剛

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

陳頌國

江紹智

張浩

葉怡福（於2021年12月30日辭任）

盧偉雄先生（於2021年12月30日獲委任）

根據章程細則第86(1)條及第86(2)條，楊美玉女士、施冰先生及李耀民先生將於本公司應屆股東週年大會（「2022年股東週年大會」）上輪值退任，並於2022年股東週年大會上合資格連任。

根據組織章程細則第85(7)條，胡志偉先生、劉玉海先生、王紅旭先生及盧偉雄先生將於2022年股東週年大會上退任並合資格連任。

董事會提名委員會評估楊美玉女士、施冰先生、李耀民先生、胡志偉先生、劉玉海先生、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2022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21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部分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，於本財政年度末或任何時候，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)概無訂立或存續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。

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

本財政年度的僱主退休金成本詳情載於本年報第181頁至183頁的經審核合併財務報表附註30。

企業管治

本財政年度的企業管治報告書載於本年報第28至45頁。

關聯方交易

本集團於經審核合併財務報表附註32所載的關聯方交易並不構成一次性關連交易或持續關連交易，毋須遵守上市規則第14A章的披露規定。

關連交易及持續關連交易

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



董事購買股份及債權證的權利

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無於本財政年度末或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。

根據上市規則第13.18條及第13.21條作出之披露

於2018年4月24日，中國新城鎮控股有限公司(本公司的全資附屬公司)作為借款人，而本公司作為擔保人與(其中包括)多家金融機構(作為貸款人)就總額為1,524,000,000港元及100,000,000美元、自貸款協定日期起最多36個月的定期及循環貸款簽訂貸款協定(「貸款協定」)，貸款協定包括一項對本公司當時控股股東承擔特定履約義務的條款。有關本公司當時控股股東特定履約義務的進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年4月24日的公告。定期貸款的最後償還日期為2021年4月26日，此貸款已如期償還。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2021年12月31日，董事及本公司主要行政人員在本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及香港聯交所知會的權益及淡倉(包括根據該等相關證券及期貨條例規定被當作或視作為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於該條例所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於股份中的好倉

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

除上文所披露者外，於2021年12月31日，董事或本公司主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及香港聯交所知會的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入於該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於證券的權益

於2021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分部須披露予本公司或本公司根據證券及期貨條例第336節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	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%
無錫市交通產業集團有限公司 (「無錫交通集團」) ⁽¹⁾	受控法團權益	—	2,917,000,000	—	2,917,000,000	29.99%
國開國際控股有限公司(「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」) ⁽³⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉順(控股)投資有限公司(「嘉順」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉勝(控股)投資有限公司(「嘉勝」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉忻投資(上海)有限公司(「嘉忻」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
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，本公司已於施先生確認，施先生持有的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股股份抵押給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%。

除以上所披露者外，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2021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節須存置的登記冊內的權益或淡倉。

董事及五位最高薪酬人士薪酬

本年度董事及五位最高薪酬人士薪酬詳情分別載於經審核合併財務報表附註30。

董事資料的變更

自本公司2021年中期報告起根據上市規則第13.51B(1)條須於本年度報告中予以披露的董事資料的變更載列如下：

- 有關決議案於2021年10月18日舉行的董事會會議獲表決並通過後左坤先生辭任非執行董事及不再擔任主席。
- 有關決議案於2021年10月18日舉行的董事會會議獲表決並通過後韋東政先生辭任非執行董事。
- 有關決議案於2021年10月18日舉行的董事會會議獲表決並通過後劉玉海先生獲委任為非執行董事兼主席。
- 有關決議案於2021年10月18日舉行的董事會會議獲表決並通過後胡志偉先生獲委任為執行董事，及於2021年12月30日舉行的董事會會議結束後獲委任為本公司的副總裁。
- 有關決議案於2021年10月18日舉行的董事會會議獲表決並通過後王紅旭先生獲委任為非執行董事。
- 於2021年12月30日舉行的董事會會議結束後起葉怡福先生辭任獨立非執行董事、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。
- 於2021年12月30日舉行的董事會會議結束後起盧偉雄先生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。
- 楊美玉女士的年薪已由人民幣971,358元調整為人民幣2,080,000元，自2022年1月1日起生效。
- 陳頌國先生自2021年8月31日起辭任友發國際有限公司（一家於新交所上市的公司）的獨立董事，並自2021年9月17日起獲委任為Trans-China Automotive Holdings Limited（一家於2021年11月10日在新交所上市的公司）的獨立董事。

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)
葉怡福先生	(獨立非執行董事)(於2021年12月30日辭任)
盧偉雄先生	(獨立非執行董事)(於2021年12月30日獲委任)

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2022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2022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2022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

劉賀強
執行董事兼行政總裁

2022年3月8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113至204頁)，包括於2021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綜合收益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，合併財務報表根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公允地反映了貴集團於2021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對合併財務報表審計的責任一節。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對合併財務報表審計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。

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2021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19.97億元。以攤餘成本計量的債務工具之撥備為人民幣4.01億元。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35。

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。

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

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2021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2021年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣14.75億元，而自本年度溢利確認的公允價值收益為人民幣979.4萬元。

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37。

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。

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。

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)

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

2022年3月8日

合併損益及綜合收益表

截至2021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	2021年	2020年
營業收入		367,776	475,966
收入	5	273,038	391,639
其他收入	6	94,738	84,327
營業費用		(218,562)	(676,575)
銷售成本	7	(63,399)	(40,865)
銷售及管理費用	7	(115,755)	(124,046)
財務成本	8	(50,961)	(112,665)
其他開支	9	(24,425)	(12,553)
金融資產減值撥回/(減值虧損)		35,978	(386,446)
經營溢利/(虧損)		149,214	(200,609)
分佔合營公司及聯營公司的收益及虧損	4	(7,764)	(6,458)
除稅前溢利/(虧損)		141,450	(207,067)
所得稅	10	(10,500)	(41,098)
年內溢利/(虧損)		130,950	(248,165)
其他綜合虧損			
其他綜合虧損以後期間重分類為損益：			
分佔聯營公司其他綜合虧損		(3,823)	(4,941)
年內其他綜合虧損，扣除稅項		(3,823)	(4,941)
年內綜合收益/(虧損)總額，扣除稅項		127,127	(253,106)
以下人士應佔溢利/(虧損)：			
母公司權益擁有人		108,583	(250,925)
非控股權益		22,367	2,760
		130,950	(248,165)
以下人士應佔綜合收益/(虧損)總額：			
母公司權益擁有人		104,760	(255,866)
非控股權益		22,367	2,760
		127,127	(253,106)
母公司普通股權持有人應佔每股溢利/(虧損)(每股人民幣)：			
基本及攤薄	12	0.0112	(0.0258)

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2021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	2021年	2020年
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資	4(a)	197,732	213,208
於聯營公司的投資	4(b)	148,145	138,746
以攤餘成本計量的債務工具	13	1,371,795	480,591
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	91,565	72,689
投資物業	15	1,475,487	1,472,051
物業、廠房及設備	16	10,259	11,832
遞延稅項資產	9	11,410	—
使用權資產	17(a)	17,985	30,910
其他資產		4,455	10,356
非流動資產總額		3,328,833	2,430,383
流動資產			
待售土地開發	18	887,401	886,299
預付款項		1,581	1,672
其他應收款項	19	615,938	663,537
應收賬款	20	58,371	563,954
以攤餘成本計量的債務工具	13	224,495	953,430
其他資產		14,548	12,503
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	1,160,866	1,044,251
現金及銀行結餘	21	386,003	855,234
流動資產總額		3,349,203	4,980,880
資產總額		6,678,036	7,411,263
權益及負債			
權益			
以下應佔：			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本	22	4,070,201	4,070,201
累計虧損		(621,336)	(729,919)
外幣報表折算儲備		(7,664)	(3,841)
其他儲備	23	607,839	607,839
		4,049,040	3,944,280
非控股權益		465,479	443,112
權益總額		4,514,519	4,387,392

合併財務狀況表

於2021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	2021年	2020年
非流動負債			
計息銀行借貸	24	686,380	705,380
其他負債		6,361	6,515
租賃負債	17(b)	—	11,993
遞延稅項負債	9	104,134	93,195
非流動負債總額		796,875	817,083
流動負債			
計息銀行借貸	24	311,529	1,018,684
應付賬款	25	117,171	197,276
其他應付款項及應計款項	26	448,323	459,605
預收款項	27	11,223	16,447
當期所得稅負債		70,352	70,522
租賃負債	17(b)	12,138	12,856
合同負債	28	395,906	424,947
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	29	—	6,451
流動負債總額		1,366,642	2,206,788
負債總額		2,163,517	3,023,871
權益及負債總額		6,678,036	7,411,263
流動資產淨額		1,982,561	2,774,092
資產總額減流動負債		5,311,394	5,204,475

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

劉賀強
行政總裁

合併權益變動表

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	母公司權益持有人應佔權益					非控股 權益	權益總額
	股本	其他儲備	外幣報表 折算儲備	累計虧損	總計		
於2020年1月1日	4,070,201	607,839	1,100	(440,034)	4,239,106	440,352	4,679,458
年內(虧損)/溢利	—	—	—	(250,925)	(250,925)	2,760	(248,165)
其他綜合虧損	—	—	(4,941)	—	(4,941)	—	(4,941)
綜合(虧損)/收益總額	—	—	(4,941)	(250,925)	(255,866)	2,760	(253,106)
2019年末期股息	—	—	—	(38,960)	(38,960)	—	(38,960)
於2020年12月31日	4,070,201	607,839	(3,841)	(729,919)	3,944,280	443,112	4,387,392
年內溢利	—	—	—	108,583	108,583	22,367	130,950
其他綜合虧損	—	—	(3,823)	—	(3,823)	—	(3,823)
綜合(虧損)/收益總額	—	—	(3,823)	108,583	104,760	22,367	127,127
於2021年12月31日	4,070,201	607,839	(7,664)	(621,336)	4,049,040	465,479	4,514,519

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2021年12月31日止年度
(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2021年	2020年
經營活動現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		141,450	(207,067)
經調整：			
金融資產(減值撥回)／減值虧損		(35,978)	386,446
物業、廠房及設備折舊	7	1,668	1,714
使用權資產折舊	7	12,925	13,196
無形資產攤銷		341	341
投資物業公允價值收益淨額	6	(9,794)	(13,885)
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	(44,566)	(46,588)
分佔合營公司及聯營公司的收益及虧損	4	7,764	6,458
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)	(91,552)	(229,577)
銀行存款利息收入	6	(9,182)	(2,689)
租賃負債利息開支	8	493	886
銀行及其他借貸利息開支	8	50,468	112,665
匯兌虧損／(收益)	6	4,724	(6,765)
		28,761	15,135
待售土地開發增加		(1,102)	(1,479)
預付款項減少		91	1,102
其他應收款項及其他資產減少		2,952	20,131
應收賬款減少／(增加)		515,787	(13,105)
預收款項(減少)／增加		(5,224)	1,009
合同負債減少		(29,041)	(11,605)
應付賬款及其他應付賬款減少		(78,375)	(11,561)
		433,849	(373)
已付所得稅		(11,140)	(12,627)
經營活動現金流入／(流出)淨額		422,709	(13,000)

合併現金流量表

截至2021年12月31日止年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	2021年	2020年
投資活動現金流量			
購置／興建物業、廠房及設備		(172)	(340)
出售物業、廠房及設備之所得款項		25	39
於合營公司及聯營公司的投資		(10,550)	(102,847)
投資物業資本性支出		(6,229)	(58,595)
投資以攤餘成本計量的債務工具		(1,116,766)	(246,500)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項		1,021,109	1,647,998
已收以攤餘成本計量的債務工具之利息		95,840	222,203
投資以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		(1,131,863)	(299,000)
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		974,575	474,950
已收銀行存款利息		9,182	2,689
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		58,688	28,235
投資活動現金(流出)／流入淨額		(106,161)	1,668,832
融資活動現金流量			
循環貸款融資費用		—	(5,896)
銀行借貸所得款項	38	245,510	—
償還銀行借貸	38	(971,429)	(874,427)
償還租賃負債	17(b)	(13,204)	(16,294)
已付股息		(14)	(37,684)
已付利息		(46,576)	(108,158)
融資活動現金流出淨額		(785,713)	(1,042,459)
現金及現金等價物的(減少)／增加淨額		(469,165)	613,373
匯率變化對現金及現金等價物的影響		(66)	(28,056)
年初的現金及現金等價物		855,234	269,917
年終的現金及現金等價物	21	386,003	855,234

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

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，公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹方式在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。本公司曾經在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。2017年2月17日自願從新交所摘牌。

本公司連同其附屬公司(「本集團」)為中國內地的新城鎮開發商，自2002年開始從事中華人民共和國(「中國」)新型城鎮化的投資運營及一級土地開發業務。自2014年起，本集團進一步優化了業務模式，以「投資+下游產品運營」的業務模式，通過固定城鎮化項目收益類項目投資作為出發點，同時引進民生改善領域城鎮化品牌產品，包括教育、旅遊、健康養生等。

本公司自2009年9月起成為上置集團有限公司(「上置」，一間於香港聯交所上市的公司)的附屬公司。於2012年，上置透過實物分派的方式分派特別股息，以向上置股東出售其於本公司股份的全部股權。於完成該分派後，於2012年10月，上置不再持有本公司任何股份，則不再為本公司的母公司。由於該分派，上置投資控股有限公司(「上置控股」)，即上置的母公司，成為本公司的最大股東。

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股有限公司(「國開國際控股」)及上置控股訂立股份認購協議(「認購協議」)，據此，國開國際控股同意在認購協議所載條款及條件的規限下認購本公司5,347,921,071股新股份(「認購事項」)。該認購事項已於2014年第一季度交割完成。交割完成後，國開金融有限責任公司(「國開金融」)之全資附屬公司國開國際控股成為本公司之最大控股股東。作為認購協議的附錄，本公司與上置控股訂立剝離主協議(「剝離主協議」)，處置與本集團在中國內地新城鎮項目規劃及發展的主要業務無關的指定資產及負債(「剝離資產」)。資產剝離已於2016年完成。

截至2020年1月1日及2020年12月31日，國開國際控股是本公司的直接控股公司，而國開金融是最終控股公司。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2021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、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債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2021年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構化主體)。當本集團對參與被投資公司業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，本集團於下列情況下對被投資公司擁有控制權，當且僅當本集團：

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

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

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

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

附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。

2.1 編製準則 (續)

(a) 合併基準 (續)

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

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份內出售、消耗或變現的資產(例如待售土地開發)，即使預期該等資產於報告期末後十二個月內不會變現。

2.2 會計政策及披露的變動

經修訂準則

本集團首次應用兩項修訂，該等修訂於2021年1月1日或之後年度期間生效(除另有註明外)。除國際財務報告準則第16號修訂(於2021年3月發佈)外，本集團並未提早採納任何其他已頒發但尚未生效之新訂及經修訂準則。

利率基準改革 — 第2階段：國際財務報告準則第9、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂。

相關修訂提供臨時寬限，以解決銀行同業拆息被接近無風險利率取代時，對財務報告的影響。該等修訂包括以下實際權宜方法：

- 要求將合約變動或改革直接要求的現金流量變動視為浮息利率變動，相當於市場利率的變動。
- 允許因應銀行同業拆息改革的要求改動對沖指定項目及對沖文件，而不會終止對沖關係。
- 當無風險利率工具被指定為風險部分的對沖時，為實體提供暫時寬免，毋須滿足單獨識別的要求。

該等修訂並無對本集團的合併財務報表產生影響。本集團有意於未來期間使用實際權宜方法(如適用)。

財務報表附註

截至2021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)

經修訂準則(續)

2021年6月30日後國際財務報告準則第16號Covid-19相關租金寬減的修訂

於2020年5月28日，國際會計準則理事會頒佈Covid-19相關租金寬減 — 國際財務報告準則第16號租賃的修訂。該等修訂向承租人提供寬限，毋須就因Covid-19疫情直接導致的租金寬減採用國際財務報告準則第16號租賃變更指引。作為實際的權宜方法，倘符合若干應用實際權宜方法的條件，承租人可選擇不評估出租人與Covid-19相關的租金寬減是否屬租賃變更。承租人選擇就與Covid-19相關的租金寬減所產生租賃付款的任何變化的會計處理方法與根據國際財務報告準則第16號就變動(倘有關變動並非租賃變更)採用的會計方法相同。

該修訂原擬適用於租金寬減，直至2021年6月30日，但由於Covid-19疫情的影響仍在繼續，2021年3月31日，國際會計準則理事會延長了實際權宜方法的適用期至2022年6月30日。該修訂於2021年4月1日或之後開始的年度報告期追溯生效。

然而，本集團並無收到Covid-19相關租金寬減，惟計劃於允許適用期間適用時，應用實際權宜方法。

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) 土地開發服務

本集團於識別履約責任及於土地開發服務不同部分之間分配收入時應用了重大判斷。本集團被賦予權利對本集團經營業務所在區域內的土地基建及公共配套設施(由地方政府所擁有)進行施工及準備工作。公共配套設施可與土地基建明確區分，而對土地基建及公共配套設施的土地開發產生的收入按照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。

土地基建應佔收入乃根據具體建設工程及服務(拆除、重遷及土地清理工程)已完成的部分確認。公共配套設施應佔收入則根據公共配套設施已完成的部分確認。本集團在釐定已完成的履約責任的部分作出重大判斷。

2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

判斷 (續)

(ii) 合約現金流量特點

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

估計及假設

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

(i) 待售土地開發的賬面值

待售土地開發乃按成本減任何價值減值列值。

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基建及公共配套設施的成本以及其可收回金額，即按當前市況將會源自政府部門出售待售土地開發的收入減去竣工成本及為實現來自土地開發的收入而預期產生的成本。

倘成本高於本集團預計將從政府部門出售土地收取的代價金額，減去直接與完成及提供該等服務有關的成本，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。

(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，以未來可能實現的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。

財務報表附註

截至2021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)

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

本集團使用歷史信貸虧損經驗估計應收賬款及其他應收款項的預期信用虧損。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資產及金融負債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。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

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

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

本集團於其聯營公司及合營公司的投資乃以權益法入賬。

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

溢利或虧損反映本集團應佔聯營公司或合營公司的經營業績。該等被投資公司的其他綜合收益(「其他綜合收益」)的任何變動呈列為本集團的其他綜合收益的一部份。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，指聯營公司或合營公司的除稅後溢利或虧損及於附屬公司的非控股權益。

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。

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量投資物業及若干金融工具，如以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，以及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。此外，投資物業及金融工具的公允價值於附註37披露。

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

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

主要或最有利市場須為本集團能夠進入的市場。

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

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

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。

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產

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「有關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約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤餘成本分類及計量的金融資產，乃於目標為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有，而以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益分類及計量的金融資產，乃於目標為持有金融資產以同時收取合約現金流量及出售之業務模式中持有。

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

隨後計量

就隨後計量而言，金融資產被劃分為四類：

- 按攤餘成本列賬的金融資產(債務工具)
 - 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(債務工具)(可重新分類至累計收益及虧損)
 - 指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(權益工具)(終止確認後不可重新分類至累計收益及虧損)
 - 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產
- (a) 按攤餘成本列賬的金融資產(債務工具)
- 按攤餘成本列賬的金融資產其後使用實際利率法(「實際利率法」)計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

隨後計量(續)

(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當期損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入當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當期損益計量，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當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當期損益的金融資產。

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要(續)

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当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(全期預期信用損失)。

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

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

2.4 主要會計政策概要(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，其虧損撥備按全期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)，其虧損撥備按全期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全期預期信用損失確認虧損撥備。其基於過往信用損失經驗，並就債務人及經濟環境的相關前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

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

隨後計量

金融負債的計量取決於其分類，如下文所述：

(a) 按攤餘成本列賬的金融負債

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

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

當負債被終止確認時，收益及虧損乃透過攤銷過程在損益賬內確認。

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債(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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊 (續)

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

樓宇	20至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減任何價值減值列賬。倘待售土地開發的賬面值超過本集團預期自政府部門出售土地時收取的代價金額減與完成及提供該等服務直接相關的成本，則存在減值。

僅當待售土地開發的賬面值超過其可收回金額時，方會於損益賬內確認減值虧損。

現金及現金等價物

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

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

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

(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：

租賃土地	40年
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。

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

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

投資物業

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

投資物業公允價值變動產生的收益或虧損乃於其產生的年度計入損益賬內。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售年度於損益賬內確認。

收入確認

自客戶合約產生的收入

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

自客戶合約產生的收入 (續)

(a) 待售土地開發收入

本集團獲授權利於本集團經營其業務的地區內進行有關土地基建及公共配套設施的建築及預備工程。

土地基建應佔收入乃根據具體建設工程(拆除、重遷及土地清理工程)已完成的部分於一段時間內確認。公共配套設施應佔收入則根據公共配套設施已完成的部分於一段時間內確認。

(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內估計未來現金收款準確貼現至該金融工具的賬面淨值的利率。

(c) 股息收入

股息收入乃於股東收取付款權利獲訂立時(一般為股東批准股息之時)確認。

合約結餘

合約資產

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

合約負債

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

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

合約結餘(續)

合約成本

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

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

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

借貸成本

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

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

所得稅

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

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

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

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

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

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

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

本集團在且僅在以下情況下抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債：有法律上可執行的權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。

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。本集團並未動用任何沒收供款減少未來應付供款。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

或有事項

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

政府補貼

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

2.5 已頒佈但尚未生效的準則

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

國際財務報告準則第17號保險合約

於2017年5月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第17號保險合約(國際財務報告準則第17號)，一項全面涵蓋確認及計量、呈列及披露的保險合約新會計準則。國際財務報告準則第17號一旦生效，將取代於2004年頒佈的國際財務報告準則第4號保險合約(國際財務報告準則第4號)。國際財務報告準則第17號適用於各類保險合約(即人壽、非人壽、直接保險及再保險)以及若干擔保及具備酌情參與特性的金融工具，不論發行實體的類別。少數範圍例外情況將會適用。國際財務報告準則第17號的整體目標是為保險合約提供對保險公司更實用及一致的會計模式。其與國際財務報告準則第4號的規定相反，第4號大量借鑒過往地方會計政策。國際財務報告準則第17號為保險合約提供一套綜合性模型，涵蓋所有相關會計方面。國際財務報告準則第17號的核心為一般模式，由以下兩項進行補充：

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

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

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

國際會計準則第1號修訂本負債分類為流動或非流動

於2020年1月，國際會計準則理事會頒佈對國際會計準則第1號第69、73、74及76段的修訂，並增補第72A、75A、76A及76B段，以澄清將負債分類為流動或非流動的要求。該修訂澄清：

- 有關延期清償的權利的意思
- 延期清償的權利必須在報告期末已經存在
- 該分類不受實體行使其延期清償權利的可能性所影響
- 只有在可轉換負債中的嵌入式衍生性工具本身就是權益工具時，負債的條款才不會影響其分類

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

概念框架之提述 — 國際財務報告準則第3號修訂本

於2020年5月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第3號修訂本業務合併 — 概念框架之提述。該等修訂旨在以2018年3月頒佈的財務報告概念框架取代1989年頒佈的財務報表編製及呈列之框架，而無須重大改變其要求。

國際會計準則理事會亦增加國際財務報告準則第3號確認原則的例外，以避免出現國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號徵費範圍內的負債及或有負債產生的潛在「第2天」收益或虧損(倘單獨產生)。

同時，國際會計準則理事會決定澄清國際財務報告準則第3號或有資產的現有指引，其將不會因取代財務報表編製及呈列之框架之提述而受到影響。

該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度報告期間生效並預期使用。該等修訂預期不會對本集團產生重大影響。

物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 — 國際會計準則第16號修訂本

於2020年5月，國際會計準則理事會頒佈物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項，其禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及條件時產生的項目的所得款項。相反，實體應將出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本於損益中確認。

該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，且須被追溯性應用於實體首次採用該等修訂時呈列最早期間的期初或之後才達到可使用狀態的物業、廠房及設備項目。該等修訂預期不會對本集團產生重大影響。

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

有償合約 — 履行合約的成本 — 國際會計準則第37號修訂本

於2020年5月，國際會計準則理事會頒佈國際會計準則第37號，以闡明於評估合約是否為有償或虧損時實體需納入的成本。

該等修訂採用「直接相關成本方法」。與提供產品或服務的合約直接相關的成本包括增量成本以及與合約活動直接相關的成本分配。一般及行政費用與合約不直接相關因此會被扣除，除非該合約明確向交易對手方收取該費用。

該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度報告期間生效。本集團將採用該等合約修訂本，乃由於本集團於其首次採用該等修訂的年度報告期間尚未履行其全部責任。該等修訂預期不會對本集團產生重大影響。

國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則 — 作為首次採用者的附屬公司

作為國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進的一部分，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則之修訂本。該修訂准許選擇應用國際財務報告準則第1號第D16(a)段的附屬公司可根據母公司過渡到國際財務報告準則的日期，使用母公司所匯報金額計量累計匯兌差額。該修訂亦適用於選擇應用國際財務報告準則第1號第D16(a)段的聯營公司或合營公司。

該修訂於2022年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早採納。該修訂不適用於本集團。

國際財務報告準則第9號金融工具 — 終止確認金融負債的「10%」測試中包含的費用

作為國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進的一部分，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第9號的一項修訂，該修訂闡明於評估新增或修改的金融負債的條款是否大部分不同於原先金融負債的條款時實體需納入的費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取的費用。實體對於其首次採用該修訂時的年度報告期間或之後修改或交換的金融負債採用該修訂。

該修訂於2022年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早採納。本集團將對於實體首次採用該修訂時的年度報告期間或之後修改或交換的金融負債採用該等修訂。該修訂預期不會對本集團產生重大影響。

國際會計準則第41號農業 — 公允價值計量的稅項

作為國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進的一部分，國際會計準則理事會頒佈國際會計準則第41號農業之修訂本。該修訂移除國際會計準則第41號第22段所要求實體於計量國際會計準則第41號範圍內的資產之公允價值時應扣除稅項現金流。

實體可以前瞻形式對於2022年1月1日或之後開始的首個年度報告期間的公允價值計量應用該修訂，並允許提早採納。該修訂預期不會對本集團產生重大影響。

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

會計估計定義 — 國際會計準則第8號修訂本

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

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

該等修訂預期不會對本集團產生重大影響。

披露會計政策 — 國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務說明第2號修訂本

於2021年2月，國際會計準則理事會頒佈國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務說明第2號作出重要性判斷之修訂本，該等修訂提供了幫助實體將重要性判斷應用於會計政策披露之指引及解釋。該等修訂旨在幫助實體提供更實用的會計政策披露，將實體披露其「主要」會計政策的規定替換為披露其「重大」會計政策的規定，並加入有關實體如何使用重要性概念進行會計政策披露決策的指引。

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

本集團目前正評估該等修訂的影響，以確定其對本集團會計政策披露的影響。

與單項交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 — 國際會計準則第12號修訂本

於2021年5月，國際會計準則理事會頒佈國際會計準則第12號修訂本，其縮窄了國際會計準則第12號下初步確認豁免的適用範圍，以致其不再適用於產生等額應課稅及可扣稅暫時差額的交易，例如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並須應用於呈列最早可比期間期初與租賃及棄置義務有關的交易，任何累積影響確認為對當日留存收益或權益其他組成部分(倘適用)的期初結餘的調整。此外，該等修訂可以前瞻形式應用於租賃及棄置義務以外的交易。允許提早應用。

本集團已應用初步確認的豁免情況，對於與租賃相關交易的暫時差額不確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。於首次應用該等修訂時，本集團將對有關使用權資產及租賃負債的可扣減及應課稅暫時差額確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債，並將首次應用該等修訂的累積影響確認為對呈列最早可比期間期初留存收益期初結餘的調整。

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

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

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認下游交易產生的全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將於未來期間應用。國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本的先前強制生效日期已經剔除，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時應用。

3. 於附屬公司的投資

本公司

	附註	2021年	2020年
非上市股份，按成本列示	(a)	3,524,561	3,524,561
向附屬公司墊款淨額	(b)	692,410	813,711
		4,216,971	4,338,272

- (a) 於2021年及2020年12月31日，本集團於附屬公司的直接或間接權益載列如下：
由本公司直接持有

名稱	註冊成立地點及日期	投資成本	擁有權權益比率(%)		主要業務／運營地區
			2021年	2020年	
美高投資有限公司 (「美高」)	英屬維京群島 2005年8月19日	1,230,300	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	794,261	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
		3,524,561			

財務報表附註

截至2021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) (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	擁有權益比率 (%)		實際股本權益 (%)		主要業務／ 運營地區
			2021年	2020年	2021年	2020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⁾⁽⁴⁾	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⁾⁽⁵⁾	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	國開新城長春建設發展 有限公司 (「國開長春」) ⁽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

3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) (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	擁有權益比率 (%)		實際股本權益 (%)		主要業務／ 運營地區
			2021年	2020年	2021年	2020年	
中國新城鎮控股	國錫南京投資發展有限公司 (「國錫南京」) ⁽³⁾⁽⁶⁾	中國 2014年8月1日 人民幣127,500,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資及資產開發／ 中國內地
中國新城鎮控股	北京新成致尚農業科技有限 公司(「北京農業」) ⁽³⁾⁽⁷⁾	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	國開新城(北京)投資基金 管理有限公司 ⁽³⁾	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 ⁽³⁾⁽⁸⁾	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⁾	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」) ⁽⁹⁾	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」) ⁽³⁾	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」) ⁽³⁾	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」) ⁽³⁾⁽¹⁰⁾	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

財務報表附註

截至2021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) (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) 北京開元新成管理諮詢有限公司前身為國開新城镇(北京)管理諮詢有限公司。
 - (5) 新成開元的前身為國開新城(北京)資產管理有限公司。
 - (6) 國錫南京的前身為國開南京投資發展有限公司。
 - (7) 北京農業的前身為國開現代農業投資管理(北京)有限公司。
 - (8) 成都新成致盛農業開發有限公司前身為國開成都農業開發有限公司。
 - (9) 新城镇教育有限公司前身為國開教育有限公司。
 - (10) 海南新成開元投資有限責任公司於2021年12月20日成立。
- (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：

	2021年	2020年
應收以下公司款項：		
中國新城镇瀋陽	690,897	690,897
中國新城镇長春	—	121,301
Safewell Investment Limited	1,513	1,513
	692,410	813,711

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	2021年	2020年
上海金羅店	中國	27.37%	27.37%
武漢楚光	中國	33.60%	33.60%
國新同創	中國	42.00%	42.00%

該等附屬公司之財務資料概要載列如下。該資料基於公司間抵銷前之金額。

2021年損益及其他綜合收益表概要：

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

2020年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創
收入	11,873	150,189	—
銷售成本	(11,818)	(29,037)	—
年內溢利／(虧損)及綜合收益／(虧損)總額	(13,726)	66,275	(17,232)
非控股權益應佔	(3,757)	22,268	(7,237)
支付予非控股權益之股息	—	—	—

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(c) 擁有部分權益之附屬公司 (續)

於2021年12月31日的財務狀況表概要：

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

於2020年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創
流動資產	1,920,331	56,229	1,038
非流動資產	552	1,486,350	—
流動負債	(492,541)	(267,416)	(277,902)
非流動負債	—	(773,223)	—
權益總額	1,428,342	501,940	(276,864)
非控股權益應佔	390,937	168,652	(116,283)

2021年現金流量資料概要：

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

2020年現金流量資料概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創
經營活動	374	100,664	7
投資活動	—	(700)	—
融資活動	—	(67,455)	—
現金及現金等價物增加淨額	374	32,509	7

4. 於合營公司及聯營公司的投資

(a) 於合營公司的投資

	2021年	2020年
非上市股份	197,732	213,208

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
		2021年	2020年	2021年	2020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2.2億元	房地產
中科國銀(無錫)企業管理有限公司(vi)	中國 2018年3月18日	—	50%	—	50%	零	業務服務

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(「北京萬科」)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2021年12月31日，北京國萬的已發行股本為人民幣1億元(2020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2021年12月31日，北京國原的已發行股本為人民幣1,590.8萬元(2020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企業虧損的未確認金額分別為人民幣16.4萬元(2020年：人民幣35.3萬元)及人民幣51.7萬元(2020年：人民幣35.3萬元)。

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(a) 於合營公司的投資 (續)

- (iii) 於2017年，國錫南京與明發集團南京房地產開發有限公司(「明發集團」)就整體開發位於南京雨花台區的吳尚一組地塊A項目而訂立協議，據此，成立南京國發置業有限公司(「南京國發」)。於2021年12月31日，南京國發的已發行股本為人民幣5,000萬元(2020年：人民幣5,000萬元)，明發集團出資人民幣2,550萬元(2020年：人民幣2,550萬元)，國錫南京出資人民幣2,450萬元(2020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2021年，中國新城鎮控股向國錫南京轉讓其33.3%的股份。國錫南京及中國新城鎮控股分別投資人民幣1.10億元(2020年：人民幣3,674萬元)及人民幣0元(2020年：人民幣7,326萬元)，佔股50%及0%。
- (v) 於2018年，國錫南京與上海中科浩飛科創文化集團有限公司就中科院南昌科技園區項目的整體開發訂立協議，據此，中科國銀(無錫)企業管理有限公司(「中科」)已告成立。於2021年12月31日，國錫南京撤回其於中科的投資人民幣490萬元。

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2021年12月31日

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

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2020年12月31日

	南京國發	北京國萬	南京國英	其他	總計
流動資產	842,447	355,258	305,906	10,298	1,513,909
非流動資產	83	1	87,696	5,854	93,634
流動負債	(720,618)	(272,871)	(177,724)	(7,118)	(1,178,331)
非流動負債	—	—	(1,404)	—	(1,404)
權益	121,912	82,388	214,474	9,034	427,808
本集團擁有權益比率	49%	50%	50%	—	—
投資賬面值	59,737	41,194	107,237	5,040	213,208

合營公司的損益及其他綜合收益表概要載列如下：

截至2021年12月31日止年度

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

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(a) 於合營公司的投資 (續)

截至2020年12月31日止年度

	南京國發	北京國萬	南京國英	其他	總計
收入	68	444	8,127	80	8,719
銷售成本	—	—	—	(24)	(24)
管理費用及其他費用	(2,556)	(3,216)	(4,098)	(7,703)	(17,573)
財務成本	—	(915)	(5)	—	(920)
除稅前(虧損)/溢利	(2,488)	(3,687)	4,024	(7,647)	(9,798)
所得稅開支	—	(3,185)	(1,404)	—	(4,589)
年內(虧損)/溢利淨額	(2,488)	(6,872)	2,620	(7,647)	(14,387)
年內綜合(虧損)/收益總額	(2,488)	(6,872)	2,620	(7,647)	(14,387)
本集團分佔年內(虧損)/溢利	(1,219)	(3,436)	1,310	(3,300)	(6,645)

(b) 於聯營公司的投資

	2021年	2020年
非上市股份	148,145	138,746

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
		2021年	2020年	2021年	2020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2021年12月31日

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

* 股權包括開元基金投資的項目之一 — 深圳項目，本公司附屬公司新城鎮教育並未投資此項目。剔除深圳項目的權益為人民幣2.34191億元（2020年：無）。

於2020年12月31日

	基金管理公司	開元基金	總計
流動資產	31,394	59,697	91,091
非流動資產	824	211,924	212,748
流動負債	(6,856)	(51,351)	(58,207)
非流動負債	—	—	—
權益	25,362	220,270	245,632
本集團擁有權權益比率	40%	58.38%	—
投資賬面金額	10,144	128,602	138,746

財務報表附註

截至2021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2021年12月31日止年度

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

* 年內虧損淨額包括開元基金投資的項目之一 — 深圳項目，新城鎮教育並未投資此項目。剔除深圳項目的溢利淨額為人民幣177.6萬元(2020年：無)。

截至2020年12月31日止年度

	基金管理公司	開元基金	總計
收入	9,651	26,282	35,933
銷售成本	—	—	—
管理費用及其他費用	(6,095)	(20,667)	(26,762)
財務成本	—	—	—
除稅前溢利	3,556	5,615	9,171
所得稅開支	—	(7,731)	(7,731)
年內溢利/(虧損)淨額	3,556	(2,116)	1,440
其他綜合虧損	(1,938)	(7,135)	(9,073)
年內綜合收益/(虧損)總額	1,618	(9,251)	(7,633)
本集團分佔年內溢利/(虧損)	1,422	(1,235)	187

5. 收入

	附註	2021年	2020年
土地開發	(a)	27,215	11,873
物業管理費	(a)	34,638	31,277
客戶合同收入	(a)	61,853	43,150
租金收入		119,633	118,912
以攤餘成本計量的債務工具之利息	(b)	85,113	220,444
其他	(c)	6,439	9,133
其他來源收入		211,185	348,489
收入總額		273,038	391,639

(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：

2021年

分部	土地開發	物業管理	合計
商品或服務類型			
土地開發	27,215	—	27,215
物業管理費	—	34,638	34,638
與客戶簽訂的合同收入總額	27,215	34,638	61,853
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	27,215	34,638	61,853

財務報表附註

截至2021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)

2020年

分部	土地開發	物業管理	合計
商品或服務類型			
土地開發	11,873	—	11,873
物業管理費	—	31,277	31,277
與客戶簽訂的合同收入總額	11,873	31,277	43,150
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	11,873	31,277	43,150

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

上海金羅店待售土地開發

上海金羅店獲授權利於羅店新鎮進行有關土地基建及公共配套設施(由地方政府擁有)的建築及預備工程。

於2018年12月29日，上海金羅店與地方政府訂立新合作協議，經廣泛磋商後改變合作模式，以應對原協議到期後政策發生的較大變化。根據新合作協議，上海金羅店將繼續與地方政府合作，在羅店新鎮東區進行土地的初步開發，現時計劃於2023年8月前完成。但是，地方政府將以總代價人民幣15.23億元補償上海金羅店於東區產生的支出(人民幣11.52億元)及上海金羅店於西區將完成的餘下公共配套設施建設(人民幣3.71億元)，而非根據先前的安排有權獲得部分土地出售所得款項。本集團已於2021年12月31日前收到當地政府給予的人民幣15.23億元。

就2021年完成履約責任的公共配套設施建設確認收入人民幣2,722萬元(2020年：人民幣1,187萬元)，其中人民幣2,722萬元(2020年：人民幣1,187萬元)已從合同負債扣除。

截至2021年12月31日，餘下履約責任部分預計兩年內(2020年：三年)確認為收入的交易價格金額為人民幣2.72億元(2020年：人民幣2.99億元)。

5. 收入 (續)

(a) 客戶合同收入 (續)

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。2021年初納入合同負債的於本年度確認的收入金額為人民幣466.4萬元(2020年：人民幣439.6萬元)。

就物業管理服務而言，本集團有權利收取與本集團至今完成的履約對客戶的價值直接聯繫的代價。本集團已選擇不披露該等合約的餘下履約責任的實際權宜方法。

(b) 以攤餘成本計量的債務工具利息詳情呈列如下：

	2021年	2020年
泰州同泰智能製造產業園區項目	2,370	32,245
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	19,821	27,685
江蘇揚中市高新技術科創園區一期建設項目	17,385	21,206
連雲港連島文旅項目	16,260	2,183
高郵PPP項目	4,364	14,380
宿遷洋河生物科技產業園區項目	10,867	11,289
秦皇島項目	—	4,442
江蘇泰州市新能源產業園三期項目	—	12,984
江蘇連雲港市海州灣旅遊小鎮項目	—	22,441
江蘇淮安淮陰區城市更新項目	—	24,298
山東青州彌河綜合治理項目	—	10,448
揚州高郵國家農業科技園區項目	—	14,589
江蘇徐州沛縣工業集聚區建設項目	—	3,070
連雲港吳海科研大廈項目	—	2,307
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	2,943	—
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	1,643	—
揚中市長旺作業區物流園建設項目	590	—
揚州市江都人民醫院異地重建項目	154	—
其他項目	8,716	16,877
	85,113	220,444

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

5. 收入(續)

(c) 其他投資詳情如下：

	2021年	2020年
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)	6,439	9,133

6. 其他收入

	2021年	2020年
銀行存款利息收入	9,182	2,689
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 (強制按此類計量)	—	19,954
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 (強制按此類計量)	59,911	26,634
投資物業公允價值變動收益	9,794	13,885
外匯收益淨額	—	6,765
其他	15,851	14,400
	94,738	84,327

7. 按性質分類的開支

	2021年	2020年
土地開發成本	27,633	11,818
物業、廠房及設備折舊	1,668	1,714
使用權資產折舊	12,925	13,196
審計費及非審計費	3,342	5,945
審計費		
— 本公司核數師	2,500	4,500
— 其他核數師	832	1,200
非審計費		
— 本公司核數師	—	—
— 其他核數師	10	245
僱員福利	51,333	52,721
能源費用	11,443	8,340
廣告費用	6,681	3,923
租賃費用	1,608	1,274
物業管理服務開支	24,963	21,566
中介及專業服務費用	9,888	9,316
其他	27,670	35,098
銷售成本、銷售及管理費用總額	179,154	164,911

8. 財務成本

	2021年	2020年
銀行及其他借貸利息	50,468	112,665
租賃負債利息	493	—
	50,961	112,665

截止2021年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化(2020年：無)。

9. 其他開支

	2021年	2020年
銀行手續費	46	453
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具引起的公允價值損失淨額	15,345	—
外匯虧損淨額	4,724	—
出售物業、廠房及設備損失	52	—
其他	4,258	12,100
	24,425	12,553

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。

由於本集團年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備(2020年：無)。

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

中國內地預扣稅

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

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

10. 所得稅及遞延稅項 (續)

中國內地預扣稅 (續)

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

所得稅的主要部份為：

	2021年	2020年
所得稅費用／(抵免)		
當期所得稅	5,159	(5,873)
遞延稅項	(471)	27,317
預扣稅	5,812	19,654
損益賬內呈報之所得稅費用	10,500	41,098

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2021年12月31日止年度

	香港及 英屬維京群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利	9,000		132,450		141,450	
按法定稅率計算的稅項	2,250	25.0%	33,113	25.0%	35,363	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	6,870	76.3%	—	0.0%	6,870	4.8%
不徵稅收入	(13,207)	(146.7%)	—	0.0%	(13,207)	(9.3%)
合營公司及聯營公司損益	566	6.3%	1,084	0.8%	1,650	1.2%
就稅項用途不可扣減的支出	3,521	39.1%	325	0.2%	3,846	2.7%
以前期間當期稅項的調整	—	0.0%	1,989	1.5%	1,989	1.4%
利用／調整以前年度未確認稅務虧損	—	0.0%	(39,391)	(29.7%)	(39,391)	(27.8%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異 預扣稅的影響*	5,812	64.6%	—	0.0%	5,812	4.1%
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	5,812	64.6%	4,688	3.5%	10,500	7.4%

10. 所得稅及遞延稅項(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：(續)

截至2020年12月31日止年度

	香港及 英屬維京群島公司		中國內地		總計	
除稅前虧損	(163,653)		(43,414)		(207,067)	
按法定稅率計算的稅項	(40,913)	25.0%	(10,854)	25.0%	(51,767)	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	16,391	(10.0%)	—	—	16,391	(7.9%)
不徵稅收入	(2,194)	1.3%	(6,993)	16.1%	(9,187)	4.4%
合營公司及聯營公司損益	(175)	0.1%	1,879	(4.3%)	1,704	(0.8%)
就稅項用途不可扣減的支出	26,891	(16.4%)	5,520	(12.7%)	32,411	(15.7%)
以前期間當期稅項的調整	—	—	5,677	(13.1%)	5,677	(2.7%)
利用以前年度未確認稅務虧損	—	—	(10,818)	24.9%	(10,818)	5.2%
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	—	37,033	(85.3%)	37,033	(17.9%)
預扣稅的影響*	19,654	(12.0%)	—	—	19,654	(9.4%)
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	19,654	(12.0%)	21,444	(49.4%)	41,098	(19.8%)

* 2021年香港及英屬維京群島公司從中國內地成立的附屬公司獲得的利息及股息收入為人民幣5,239.1萬元(2020年：人民幣17,683.6萬元)，扣除代扣代繳所得稅人民幣581.2萬元(2020年：人民幣1,965.4萬元)。

財務報表附註

截至2021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)

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，且遞延所得稅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	
	2021年	2020年	2021年	2020年
遞延稅項資產/(負債)				
投資物業公允價值變動及折舊	(66,458)	(61,438)	(5,020)	(7,754)
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	(3,734)	(9,963)	6,229	(10,090)
預提費用	1,942	2,097	(155)	(3,755)
計提利息的應納稅暫時性差異	(17,502)	(15,125)	(2,377)	(15,125)
預期信用虧損撥備	2,868	5,469	(2,601)	2,491
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	(21,151)	(21,151)	—	—
可用以抵扣未來應納稅所得額的虧損	11,311	6,916	4,395	6,916
遞延稅項負債淨額	(92,724)	(93,195)		
遞延所得稅抵免/(扣除)			471	(27,317)

遞延稅項變動：

	2021年	2020年
於1月1日	(93,195)	(65,878)
損益內確認的遞延所得稅	471	(27,317)
於12月31日	(92,724)	(93,195)
遞延稅項資產	11,410	—
遞延稅項負債	(104,134)	(93,195)

於2021年12月31日，未確認可抵扣暫時性差異人民幣6,712.8萬元(2020年：人民幣10,712.1萬元)及未確認累計稅項虧損人民幣15,642.7萬元(2020年：人民幣22,404.5萬元)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(將用於抵銷未來應課稅溢利)人民幣15,642.7萬元(2020年：人民幣22,404.5萬元)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

董事會建議不會就截至2021年12月31日止年度向本公司股東派付末期股息(2020年：無)。

12. 每股溢利／(虧損)

以母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)及本年度發行的9,726,246,417股普通股(2020年：9,726,246,417股)的加權平均數為基準計算的每股基本溢利／(虧損)金額。

以下反映計算每股基本及攤薄後溢利／(虧損)所用的溢利／(虧損)及股份數據：

	2021年	2020年
每股基本及攤薄溢利／(虧損)的母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)	108,583	(250,925)
用於計算每股基本及攤薄後溢利／(虧損)的普通股加權平均數目	9,726,246,417	9,726,246,417
每股基本和攤薄後溢利／(虧損)(人民幣)	0.0112	(0.0258)

本集團於截至2021年及2020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2021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

	2021年	2020年
與下列項目有關的債務工具投資：		
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	318,667	—
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	—
揚州市江都人民醫院異地重建項目	246,470	—
連雲港連島文旅項目	200,000	200,000
宿遷洋河生物科技園區收購項目	107,000	107,000
泰州同泰智能製造產業園區項目	—	291,533
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	—	251,000
江蘇揚中市中高新技術科創園一期建設項目	—	201,000
高郵PPP項目	—	136,300
秦皇島項目	—	20,000
其他項目	150,500	276,909
	1,973,637	1,883,742
應計利息	23,363	27,651
	1,997,000	1,911,393
減：預期信用損失準備	(400,710)	(477,372)
	1,596,290	1,434,021
未來12個月到期分類為流動資產的金額	224,495	953,430
分類為非流動資產的金額	1,371,795	480,591

於2021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5.70%至15.00%（2020年：5.70%至15.00%）。

13. 以攤餘成本計量的債務工具 (續)

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度預期信用損失準備的變動情況如下：

	2021年	2020年
年初	477,372	153,693
於損益中確認的信用損失/(信用損失撥回)	(71,529)	323,679
核銷	(5,133)	—
年末	400,710	477,372

以攤餘成本計量的債務工具的賬面總值及相應預期信用損失津貼的變動分析如下：

	於12個月			合計
	預期信用損失	整個存續期內預期信用損失		
	第1階段	第2階段	第3階段	
於2021年1月1日的賬面總值	1,375,260	—	536,133	1,911,393
新增債務工具	1,116,766	—	—	1,116,766
撥回	(923,760)	—	(125,000)	(1,048,760)
核銷	—	—	(5,133)	(5,133)
應計利息	23,363	—	—	23,363
外匯折算	(629)	—	—	(629)
於2021年12月31日	1,591,000	—	406,000	1,997,000

	於12個月			合計
	預期信用損失	整個存續期內預期信用損失		
	第1階段	第2階段	第3階段	
於2020年1月1日的賬面總值	2,869,258	—	450,000	3,319,258
新增債務工具	246,500	—	—	246,500
撥回	(1,634,477)	—	(34,000)	(1,668,477)
轉撥至第3階段	(120,133)	—	120,133	—
應計利息	27,651	—	—	27,651
外匯折算	(13,539)	—	—	(13,539)
於2020年12月31日	1,375,260	—	536,133	1,911,393

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

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

13. 以攤餘成本計量的債務工具 (續)

本集團採用前瞻性的資料對預期信用損失進行評估，並在估計信用損失時，採用了適當的模型和大量假設。

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

	於12個月			合計
	預期信用損失 第1階段	整個存續期內預期信用損失 第2階段 第3階段		
於2020年1月1日的預期信用損失準備	28,693	—	125,000	153,693
撥備及重新計量	16,193	—	323,666	339,859
撥回	(16,180)	—	—	(16,180)
轉撥至第3階段	(1,201)	—	1,201	—
於2020年12月31日	27,505	—	449,867	477,372

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下的違約概率及對未來經濟狀況的預測。截至2021年12月31日，12個月預期信用損失適用的違約概率介乎0.40%至1.86% (2020年：0.42%至1.93%)，違約損失率估計為75% (2020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% (2020年：100%) 的違約概率。

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	2021年	2020年
基金	(a)	12,221	20,275
理財產品	(b)	1,160,866	1,044,251
權益工具	(c)	79,313	52,414
衍生工具	(d)	31	—
		1,252,431	1,116,940
流動部分		1,160,866	1,044,251
非流動部分		91,565	72,689

- (a) 於2015年6月，新成開元投資了國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)的劣後層，並於2021年贖回部分投資。已強制分類該投資為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，乃由於其合約現金流量並非純粹為本金及利息付款。
- (b) 於2021年，本集團購買上海浦東發展銀行、中國建設銀行和工商銀行發行的理財產品以作短期現金管理。已強制分類該等理財產品為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，乃由於其合約現金流量並非純粹為本金及利息付款。
- (c) 於2015年7月，國錫南京簽訂協議持有江蘇紅土軟件創業投資有限公司13.89%的非上市權益。於2021年12月，新城鎮控股簽訂協議持有星納鶴國際有限公司500股B類非上市股份。已指定該等股權投資為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。
- (d) 於2021年12月31日，新城鎮控股持有與中國建設銀行(亞洲)的貨幣互換合約。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2021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2021年 12月21日止年度	截至2020年 12月31日止年度
年初	1,472,051	1,447,729
隨後開支及成本調整	(6,358)	10,437
公允價值增加收益(附註6)	9,794	13,885
年末	1,475,487	1,472,051

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。公允價值以獨立專業執業估值師中和資產評估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2021年12月31日，投資物業的公允價值為人民幣14.75億元(2020年：人民幣14.72億元)。

以下為與投資物業有關已於損益確認的金額：

	截至2021年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止年度
租金收入(附註5)	119,633	118,912
物業管理費收入(附註5)	34,638	31,277
公允價值增加收益(附註6)	9,794	13,885
直接營業費用	(32,861)	(26,518)

投資物業已就計息銀行借貸質押(詳見附註24)。

16. 物業、廠房及設備

	樓宇	傢具、 裝修及設備	汽車	總計
原值				
於2020年1月1日	19,261	11,156	4,761	35,178
添置	—	340	—	340
出售	—	(466)	—	(466)
於2020年12月31日	19,261	11,030	4,761	35,052
添置	108	64	—	172
出售	—	(871)	—	(871)
於2021年12月31日	19,369	10,223	4,761	34,353
累計折舊				
於2020年1月1日	8,463	9,069	4,401	21,933
年內撥備	707	866	141	1,714
出售	—	(427)	—	(427)
於2020年12月31日	9,170	9,508	4,542	23,220
年內撥備	875	668	125	1,668
出售	—	(794)	—	(794)
於2021年12月31日	10,045	9,382	4,667	24,094
賬面淨值				
於2020年1月1日	10,798	2,087	360	13,245
於2020年12月31日	10,091	1,522	219	11,832
於2021年12月31日	9,324	841	94	10,259

財務報表附註

截至2021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

本集團作為承租人

本集團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。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為40年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。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。

(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2020年1月1日	14,157	932	2,081	17,170
添置	26,936	—	—	26,936
折舊費用	(12,446)	(593)	(157)	(13,196)
於2020年12月31日	28,647	339	1,924	30,910
折舊費用	(12,428)	(339)	(158)	(12,925)
於2021年12月31日	16,219	—	1,766	17,985

(b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	2021年	2020年
於1月1日	24,849	13,315
添置	—	26,942
利息開支	493	886
支付	(13,204)	(16,294)
於12月31日	12,138	24,849
流動	12,138	12,856
非流動	—	11,993

17. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債 (續)

租賃負債須按如下償還：

	2021年	2020年
一年內或按要求	12,138	12,856
第二年	—	11,993
於12月21日	12,138	11,993

租賃負債的到期分析於財務報表附註35中披露。

(c) 於損益中確認的相關款項如下：

	2021年	2020年
使用權資產折舊開支 (計入管理費用)	12,925	13,196
租賃負債的利息開支 (計入管理費用)	493	886
與短期租賃相關的開支 (計入銷售成本)	1,553	1,212
與低價值資產租賃相關的開支 (計入管理費用)	55	62
	15,026	15,356

於2021年，本集團的租賃現金流出總額為人民幣1,481.2萬元 (2020年：人民幣1,763.0萬元)。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 (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11,963.3萬元 (2020年：人民幣11,891.2萬元)。

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：

	2021年	2020年
1年內	88,099	112,981
1年以上但2年以內	58,138	69,640
2年以上但3年以內	24,796	40,673
3年以上但4年以內	5,257	12,525
4年以上但5年以內	3,839	5,935
5年以上	5,345	9,279
	185,474	251,033

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

18. 待售土地開發

	2021年	2020年
中國內地 — 瀋陽李相	887,401	886,299

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。

19. 其他應收款項

	附註	2021年	2020年
應收無錫項目結餘		20,977	20,977
應收上置控股(本公司當時的母公司)之款項	(i)	140,146	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)	481,967	485,928
應收聯營公司之款項		2,402	1,815
其他		57,747	61,689
減：預期信用損失準備		727,623 (111,685)	734,939 (71,402)
其他應收款項淨額		615,938	663,537

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階段及第2階段的損失率估計為1%(2020年：2%)，而第3階段的損失率估計將介乎30%至100%(2020年：介乎45%至100%)。其他應收款項的減值準備變動情況如下：

	2021年	2020年
年初	71,402	25,034
於損益中確認的信用損失	45,755	46,368
核銷	(5,472)	—
年末	111,685	71,402

(i) 於本集團與上置控股作出一系列抵銷後，於2017年就剝離資產應收上置控股的結餘。

(ii) 應收合營公司結餘為向南京國發及北京國萬的股東借款，用於促進合營公司日常運營，以上均為無抵押、無息借款，需按要求償還。

20. 應收賬款

	2021年	2020年
待售土地開發產生的應收款項	47,218	564,898
其他	15,512	13,619
	62,730	578,517
減：預期信用損失準備	(4,359)	(14,563)
應收賬款淨額	58,371	563,954

以上結餘為無抵押及免息。於各報告期末的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2021年，無應收賬款被核銷（2020年：人民幣987.1萬元）。

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（2020年：2%至100%）。應收賬款的減值準備變動情況如下：

	2021年	2020年
年初	14,563	8,035
於損益中確認的信用損失／(信用損失撥回)	(10,204)	16,399
核銷	—	(9,871)
年末	4,359	14,563

根據發票日期應收賬款賬面值的賬齡分析如下：

	2021年	2020年
6個月內	12,289	10,324
6個月至1年	4,729	4,900
1年至2年	4,729	4,931
2年至3年	4,729	512,226
3年以上	31,895	31,573
	58,371	563,954

財務報表附註

截至2021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

	2021年	2020年
銀行現金	386,003	855,234

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：

	2021年	2020年
人民幣	384,802	431,730
港元	914	258,015
美元	287	165,489
	386,003	855,234

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

	2021年		2020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。普通股均在無限制下每股附帶一票。

本年度，本公司的已發行股本無出現變動。(2020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2020年1月1日，2020年及2021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2020年1月1日，2020年及2021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業務綜合入賬。本集團的儲備人民幣22,403.2萬元為本公司為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元為本公司為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2021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. 計息銀行借貸

計息銀行借貸詳情如下：

	2021年	2020年
銀行借貸 — 有抵押	752,399	766,418
銀行借貸 — 無抵押	245,510	957,646
	997,909	1,724,064

計息銀行借貸須按如下償還：

	2021年	2020年
6個月內	33,559	988,684
6個月至9個月	32,500	30,000
9個月至12個月	245,470	—
流動	311,529	1,018,684
1年至2年	82,000	65,000
2年至5年	314,000	270,000
5年以上	290,380	370,380
非流動	686,380	705,380
	997,909	1,724,064

本集團的計息銀行借貸於截至2021年12月31日止年度按EURIBOR + 1.95%，與4.44%的年利率計息（2020年：按LIBOR + 2.2%，HIBOR + 2.2%與4.90%的年利率計息）。

銀行借貸 — 有抵押

於2021年12月31日，人民幣75,239.9萬元（2020年：人民幣76,641.8萬元）銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2021年12月31日為人民幣14.75億元（2020年：人民幣14.72億元）。

25. 應付賬款

	2021年	2020年
應付待售土地開發	117,171	197,276

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	2021年	2020年
1年內	15,725	—
1至2年	—	2,856
2年以上	101,446	194,420
	117,171	197,276

應付賬款為不計息。

26. 其他應付款項及應計費用

	2021年	2020年
薪酬及福利	17,435	16,537
其他應付稅項	22,285	21,651
應付關聯方款項(附註32(a))	171	4,973
應付中介及專業服務費用	12,972	10,972
應付無錫項目之款項	42,250	42,250
應付湖州同創金泰匯眾企業管理合夥企業(有限合夥)(「同創有限合夥」)的其他借款	123,501	116,615
應付股息	93	538
應付投資物業款項	98,134	110,721
其他	131,482	135,348
	448,323	459,605

以上負債的條款及條件為：

- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 同創有限合夥提供的其他借款按年利率7%計息並按要求償還。
- 其他應付款項、其他應付稅項及應計費用為免息及一般於到期時或一年內清償。

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

27. 預收款項

	2021年	2020年
預收租金	11,223	16,447

與租戶租金有關的應收款項乃提前三個月開具、不計息及通常於30日內到期。

28. 合約負債

	2021年	2020年
來自以下各項的合約負債：		
土地開發	393,067	420,283
物業管理	2,839	4,664
	395,906	424,947

於2020年12月31日，來自待售土地開發的合約負債代表因出售本集團所開發的地塊而已收或應收自土地部門或地方政府的部份金額。已收或應收金額為不可退回，除非本集團不能完成開發工程。由於預期其餘的開發工程會於正常營運週期內提供，故合約負債會被分類為流動負債。

29. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

	2021年	2020年
衍生工具	—	6,451

截至2020年12月31日，新城鎮控股持有與東亞銀行的一份外匯遠期合約。此類合約並非對沖工具，但旨在降低投資和外幣借款的外幣匯兌風險水平。

30. 僱員福利及董事薪酬

僱員福利(包括董事)

	2021年	2020年
計入銷售和管理費用		
工資及薪金	23,891	27,338
社會福利(退休金除外)	5,787	4,919
退休金 — 界定供款計劃	4,387	2,866
員工福利及花紅	17,268	17,598
	51,333	52,721

董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	2021年	2020年
袍金	2,619	2,748
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,855	2,256
酌情花紅	1,682	1,436
以股權結算購股權開支	—	—
退休金計劃供款	—	—
	6,156	6,440

財務報表附註

截至2021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)

30. 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2021年12月31日止年度	袍金	薪金、津貼及 實物福利	酌情花紅	退休金 計劃供款	總計
李耀民	663	—	—	—	663
劉賀強	—	756	519	—	1,275
楊美玉	—	706	906	—	1,612
任曉威*	—	348	257	—	605
施冰	663	33	—	—	696
陳頌國	380	—	—	—	380
江紹智	334	—	—	—	334
張浩	216	—	—	—	216
葉怡福*	272	—	—	—	272
劉玉海**	—	—	—	—	—
王紅旭**	—	—	—	—	—
盧偉雄**	—	—	—	—	—
胡志偉**	91	12	—	—	103
	2,619	1,855	1,682	—	6,156

* 於2021年辭去董事職務。

** 於2021年擔任董事職務。

截至2020年12月31日止年度	袍金	薪金、津貼及 實物福利	酌情花紅	退休金 計劃供款	總計
李耀民	766	—	—	—	766
劉賀強	—	818	392	—	1,210
楊美玉	—	699	550	—	1,249
任曉威	—	701	494	—	1,195
施冰	766	38	—	—	804
陳頌國	368	—	—	—	368
江紹智	324	—	—	—	324
張浩	231	—	—	—	231
葉怡福	293	—	—	—	293
	2,748	2,256	1,436	—	6,440

誠如上表所列，董事並無放棄任何薪酬。

30. 僱員福利及董事薪酬(續)

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董事(2020年：三名)，其薪酬詳情載於上文董事薪酬。本年度其餘三名(2020年：兩名)最高薪酬非董事僱員之酬金詳情如下：

	2021年	2020年
薪金、津貼及實物福利	1,860	1,428
酌情花紅	1,680	1,078
退休金計劃供款	351	76
	3,891	2,582

非董事最高薪酬僱員之酬金介乎以下組別之人數如下：

	2021年	2020年
0港元至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	3	2
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
	3	2

31. 或有負債

本公司目前遭上置控股提起一項仲裁，聲稱本公司超額收取人民幣372,988,860元(「爭議金額」)，但本公司尚未將爭議金額返還予上置控股。爭議金額與剝離資產部分對價及支付款有關。除爭議金額外，上置控股亦提出根據資產剝離主協議，總對價應下調人民幣1,720萬元，本公司還應相應支付上置控股人民幣1,720萬元。上置控股聲稱，本公司在將若干剝離資產出售給第三方的時候，故意給剝離資產不合理的定價，違背了溢價條款。本公司因此應就該剝離資產的合理對價與本公司處置的價值之間的差額(「超額對價損害賠償」)作為損失賠償(具體金額有待評估)。因此，上置控股要求的賠償包括：(i)本公司賠償人民幣390,188,860元或有待評估的金額；(ii)超額對價損害賠償，具體金額有待評估；(iii)利息；(iv)其他進一步濟助；及(v)訟費。

除上置控股提起的仲裁外，上海金羅店目前遭瀋陽隕石山旅遊開發建設有限公司提起一項仲裁，上海智源目前遭上海恒常商貿有限公司及上海元頤實業有限公司提起的訴訟，聲稱有關對價及剝離資產支付款分別超額收取人民幣995萬元、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，本公司董事認為本公司、上海金羅店及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。

財務報表附註

截至2021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. 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。

(a) 應付關聯方款項

	2021年	2020年
其他應付款項		
公司股東及其母公司		
國開國際	50	52
國開金融(國開國際的控股公司)	105	105
	155	157
聯營公司：		
開元投資顧問(香港)有限公司	16	16
合營公司：		
中科	—	4,800
	171	4,973

32. 關聯方披露 (續)

(b) 應收關聯方款項

	2021年	2020年
其他應收款項		
公司股東與其當時的母公司		
上置控股	140,146	140,146
減：預期信用損失	(41,703)	(2,803)
	98,443	137,343
聯營公司：		
基金管理公司	10	8
開元投資顧問(香港)有限公司	2,392	1,807
減：預期信用損失	(24)	(36)
	2,378	1,779
合營公司：		
北京國萬	100,828	104,789
北京國原	1,118	1,118
南京國發	380,000	380,000
南京國英	21	21
減：預期信用損失	(4,820)	(9,719)
	477,147	476,209
	577,968	615,331

(c) 以攤餘成本計量的債務工具

	2021年	2020年
有息貸款：		
合營公司：		
北京國萬	17,105	16,193
南京國英	145,410	137,906
減：預期信用損失	(1,625)	(3,082)
	160,890	151,017

財務報表附註

截至2021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. 關聯方披露 (續)

- (d) 除上文附註32(a)及附註32(b)所詳述的結餘外，本集團於截至2021年及2020年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	2021年	2020年
與合營公司的交易：			
向南京國英作出財務擔保	(i)	250,000	200,000
北京國萬產生之利息收入	(ii)	913	913
南京國英產生之利息收入	(iii)	7,503	5,545
向股東分派的投息：			
上置控股	(iv)	—	5,882
國開國際	(v)	—	21,422

附註：

- (i) 向南京國英提供財務擔保增至人民幣2.5億元(2020年：人民幣2億元)。
- (ii) 人民幣1,500.0萬元(2020年：人民幣1,500.0萬元)的貸款於2019年借予北京國萬，該集團於2021年產生利息收入人民幣91.3萬元(2020年：人民幣91.3萬元)。該等款項為無抵押、年利息為6%，須於2024年還清。
- (iii) 向南京國英借貸人民幣12,750.0萬元(2020年：人民幣12,750.0萬元)，該集團於2021年產生利息收入人民幣750.3萬元(2020年：人民幣554.5萬元)。該等款項為無抵押、年利息為5.7%，須於2022年還清。
- (iv) 於2021年未向上置控股分派股息(2020年：人民幣588.2萬元)。
- (v) 於2021年未向國開國際分派股息(2020年：人民幣2,142.2萬元)。

- (e) 本集團主要管理人員的補償金：

	2021年	2020年
短期僱員福利	13,604	14,242

董事薪酬的進一步詳情於財務報表附註30披露。

33. 承諾

於2020年及2021年12月31日，本集團有關待售土地開發及各種投資的資本承諾主要如下：

	2021年	2020年
有關待售土地開發的承諾		
已簽約但未撥備	153,939	154,771
已批准但未簽約	3,299,625	3,307,761
有關股權投資的承諾		
已簽約但未撥備	178,852	194,467
已批准但未簽約	—	—
有關向合營企業出資的承諾		
已簽約但未撥備	200,000	200,000
已批准但未簽約	—	—
總計	3,832,416	3,856,999

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。

34. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的營運資產及營運位於中國內地。

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施、建設公共配套設施；
- 城鎮化投資分部，負責投資開發與新城鎮項目相關的業務；
- 物業租賃分部，投資物業提供物業租賃服務；及
- 其他分部，包括提供其他服務。

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利及虧損為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，本集團的融資(包括財務成本)及所得稅以組合形式管理，而不會分配予經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

財務報表附註

截至2021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. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：

	截至2021年12月31日止年度					合計
	土地開發	城鎮化開發	物業租賃	其他	對賬及對銷	
分部業績						
對外銷售額	27,215	91,552	154,271	—	—	273,038
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	27,215	91,552	154,271	—	—	273,038
業績						
折舊	(1,276)	(11,167)	(278)	(1,872)	—	(14,593)
分估合營公司及聯營公司的(虧損)/ 收益	(2,687)	—	(7,749)	2,672	—	(7,764)
投資物業公允價值變動收益	—	—	9,794	—	—	9,794
以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融工具之公允價值(虧損)/收益	—	(19,923)	—	4,578	—	(15,345)
分部溢利/(虧損)	2,189	77,198	115,375	(2,351)	(50,961)¹	141,450
分部資產	1,159,271	3,373,214	1,679,854	454,287	11,410²	6,678,036
分部負債	595,891	43,398	157,060	194,773	1,172,395³	2,163,517
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司投資	98,245	—	99,487	148,145	—	345,877
資本性開支 ⁴	—	172	(6,358)	—	—	(6,186)
利息收入	2	94,192	245	6,295	—	100,734

1 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣5,096.1萬元的財務成本。

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

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

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

34. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：(續)

	截至2020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	11,873	229,577	150,189	—	—	391,639
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	11,873	229,577	150,189	—	—	391,639
業績						
折舊	(1,018)	(11,417)	(331)	(2,144)	—	(14,910)
分佔合營公司及聯營公司的(虧損)/收益	(4,654)	(704)	1,309	(2,409)	—	(6,458)
投資物業公允價值變動收益	—	—	13,885	—	—	13,885
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及負債之公允價值收益	—	19,954	—	—	—	19,954
分部(虧損)/溢利	(16,088)	(644,400)	111,506	454,580	(112,665) ¹	(207,067)
分部資產	1,669,687	3,725,576	1,644,940	371,060	—	7,411,263
分部負債	704,143	66,354	180,591	185,002	1,887,781 ²	3,023,871
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司投資	100,931	5,040	107,237	138,746	—	351,954
資本性開支 ³	232	64	10,481	—	—	10,777
利息收入	2	217,751	118	14,395	—	232,266

1 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣11,266.5萬元的財務成本。

2 分部內的負債並不包括人民幣7,052.2萬元的應付當期所得稅項負債、人民幣172,406.4萬元的計息銀行貸款及人民幣9,319.5萬元的遞延稅項負債，因該等負債以組合形式管理。

3 資本開支為人民幣34萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣1,043.7萬元的新增投資物業。

財務報表附註

截至2021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. 財務風險管理目標及政策

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

利率風險

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

下表顯示在所有其他可變因素維持不變下，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，惟下文所披露的除稅前溢利的變動對累計虧損的後續影響除外。

	2021年	2020年
利率增加／(減少)(基點)	100/(100)	100/(100)
除稅前溢利增加／(減少)	3,456/(3,456)	5,770/(5,770)

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，政府對外匯鬆綁施加限制性措施，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主要涉及外幣現金及銀行結餘、攤餘成本計量的債項投資、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。

35. 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。

	2021年	2020年
美元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	14/(14)	1,916/(1,916)
港元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	44/(44)	(19,159)/19,159
歐元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	15,881/(15,881)	—

信用風險

信用風險來自現金及銀行結餘、以攤餘成本計量的債務工具、應收賬款及其他應收款項，其結餘指本集團面對的最高信用風險。於2020年及2021年12月31日，大部分應收款項淨額乃源自城鎮化開發投資及於待售土地開發產生的收入，亦有財務報告附註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。本集團已建立信用質量審閱程序，以於交易對手的信用方面對潛在變動提供早期識別(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2021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，惟在並無過度成本或努力可得其他資料則除外)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。

財務報表附註

截至2021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. 財務風險管理目標及政策 (續)

信用風險 (續)

於2021年12月31日

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

於2020年12月31日

	12個月	整個存續期內預期信用損失			總計
	預期信用損失 第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
以攤餘成本計量的債務工具*					
— 合格	1,375,260	—	—	—	1,375,260
— 虧損	—	—	536,133	—	536,133
應收賬款**	—	—	—	578,517	578,517
其他應收款項***	37,274	—	697,665	—	734,939
財務擔保	200,000	—	—	—	200,000
	1,612,534	—	1,233,798	578,517	3,424,849

* 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，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，特別提及的信用評級被劃分為第2階段，其他被劃分為第3階段。

** 就本集團採用簡化減值方法的應收賬款而言，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。

35. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險

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

下表概述本集團金融負債按合約非折現付款的到期資料。

2021年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
計息借貸	—	46,171	303,263	483,506	308,765	1,141,705
應付賬款	117,171	—	—	—	—	117,171
租賃負債	—	866	12,142	—	—	13,008
其他負債	408,510	—	—	—	—	408,510
	525,681	47,037	315,405	483,506	308,765	1,680,394
2020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	—	43,845	1,013,507	431,986	399,632	1,888,970
應付賬款	197,276	—	—	—	—	197,276
以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融負債	—	—	6,451	—	—	6,451
租賃負債	—	1,228	12,196	12,802	—	26,226
其他負債	420,879	—	—	—	—	420,879
	618,155	45,073	1,032,154	444,788	399,632	2,539,802

財務報表附註

截至2021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. 財務風險管理目標及政策(續)

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，本集團可能調整給予股東的股息款項、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。

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

	2021年	2020年
計息銀行借貸	997,909	1,724,064
計息其他借貸	123,501	116,615
減：現金及銀行結餘	(386,003)	(855,234)
債務淨額	735,407	985,445
資本：		
權益總額	4,514,519	4,387,392
資本及債務淨額	5,249,926	5,372,837
資本負債比率	14.0%	18.3%

所持抵押品

於2020年及2021年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。

36. 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：

2021年

金融資產

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

金融負債

	按攤餘成本計量的 金融負債		合計
計息銀行貸款		997,909	997,909
計息其他貸款		123,501	123,501
應付賬款		117,171	117,171
其他		408,510	408,510
		1,647,091	1,647,091

財務報表附註

截至2021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. 按類別劃分的金融工具(續)

2020年

金融資產

	以公允價值計量且 其變動計入當期損 益的金融負債	按攤餘成本計量的 金融負債	合計
其他應收款項	—	663,537	663,537
應收賬款	—	563,954	563,954
以攤餘成本計量的債務工具	—	1,434,021	1,434,021
現金及銀行結餘	—	855,234	855,234
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	1,116,940	—	1,116,940
	1,116,940	3,516,746	4,633,686

金融負債

	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 金融負債	合計
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	6,451	—	6,451
計息銀行貸款	—	1,724,064	1,724,064
計息其他貸款	—	116,615	116,615
應付賬款	—	197,276	197,276
其他	—	420,879	420,879
	6,451	2,458,834	2,465,285

37. 公允價值及公允價值層級

金融資產及負債的公允價值

公允價值估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而作出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值方法予以確定。

本集團的金融資產主要包括以攤餘成本計量的債務工具、現金及銀行結餘、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收賬款及其他應收款項。本集團的金融負債主要包括計息銀行及其他借貸、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債以及應付賬款及其他應付款項。本集團與本公司金融工具的公允價值與其賬面值無重大差異。

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露公允價值：

- 第一層： 根據相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計量之公允價值
- 第二層： 按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的所有輸入數據均可直接或間接觀察
- 第三層： 按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的任何輸入數據均非基於可觀察市場的數據(非可觀察輸入數據)

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2021年12月31日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

	估值日期	合計	使用下列各項進行的公允價值計量		
			活躍市場報價 (第一層)	重大的可觀察 輸入數據 (第二層)	重大的非可 觀察輸入數據 (第三層)
按公允價值計量的資產/負債：					
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融 資產(附註14)	2021年12月31日	1,252,431	—	1,173,118	79,313
投資物業(附註15)	2021年12月31日	1,475,487	—	—	1,475,487

於截至2021年12月31日止年度內，第一層與第二層公允價值計量之間並無轉撥，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

財務報表附註

截至2021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)

37. 公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

於2020年12月31日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

	估值日期	合計	使用下列各項進行的公允價值計量		
			活躍市場報價 (第一層)	重大的可觀察輸入數據 (第二層)	重大的非可觀察輸入數據 (第三級)
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)	2020年12月31日	1,116,940	—	1,064,526	52,414
投資物業(附註15)	2020年12月31日	1,472,051	—	—	1,472,051
以公允價值計量且其變動計入當期					
損益的金融負債(附註29)	2020年12月31日	6,451	—	6,451	—

於截至2020年12月31日止年度內，第一層與第二層公允價值計量之間並無轉撥，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

第二層內的資產及負債

得出第二層公允價值所採用的估值方法如下：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的第二層金融資產包括未上市基金及理財產品。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。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的第二層金融負債為外匯遠期合約，其公允價值乃使用可觀察市場輸入數據的遠期匯率及港幣無風險利率釐定。

37. 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2021年及2020年12月31日，分類為公允價值層級第三層內所使用的公允價值計量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	2021年 12月31日	2020年 12月31日
辦公室	收益法	貼現率	7.5%	7.5%
		估計租金(每平方米及每月)	83	83
		租金增長(每年)	2%	2%
		長期空置率	15%	15%
零售	收益法	貼現率	7.5%	7.5%
		估計租金(每平方米及每月)	182	180
		租金增長(每年)	2%	2%
		長期空置率	20%	20%
車位	收益法	貼現率	7.5%	7.5%
		估計租金(每平方米及每月)	407	360
		租金增長(每年)	2%	2%
非上市股權 投資	貼現現金流量法	貼現率	7.0%	7.0%
	市場估值法	缺乏市場流通性折讓	30%	30%

財務報表附註

截至2021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)

37. 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)

重大的非可觀察輸入數據對公允價值的敏感度分析：

辦公室、零售及車位公允價值計量所用的貼現率越高，公允價值越低；

辦公室、零售及車位公允價值計量所用的估計租金越高，公允價值越高；

辦公室、零售及車位公允價值計量所用的租金增長越高，公允價值越高；

辦公室及零售公允價值計量所用的長期空置率越高，公允價值越低；

非上市股權投資公允價值計量所用的貼現率越高，公允價值越低；

非上市股權投資公允價值計量所用的缺乏市場流通性折讓越高，公允價值越低。

年內第三層內公允價值計量內的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之變動如下：

	截至2021年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止年度
年初	52,414	42,784
於損益中確認的收益/(虧損)總額	(4,964)	9,630
購置	31,863	—
年末	79,313	52,414

38. 融資活動所產生的負債變動

	2021年				2021年
	1月1日	現金流量	外匯變動	其他	12月31日
計息銀行借貸	1,724,064	(772,495)	4,158	42,182	997,909
計息其他借貸	116,615	—	—	6,886	123,501
租賃負債	24,849	(13,204)	—	493	12,138
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	6,451	—	—	(6,451)	—
來自融資活動的負債總額	1,871,979	(785,699)	4,158	43,110	1,133,548
	2020年				2020年
	1月1日	現金流量	外匯變動	其他	12月31日
計息銀行借貸	2,655,200	(982,585)	(54,393)	105,842	1,724,064
計息其他借貸	109,758	—	—	6,857	116,615
租賃負債	13,315	(16,294)	—	27,828	24,849
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	3,605	—	—	2,846	6,451
來自融資活動的負債總額	2,781,878	(998,879)	(54,393)	143,373	1,871,979

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

39. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	附註	2021年	2020年
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		4,216,971	4,338,272
物業、廠房及設備		10	12
按攤餘成本計量的債務工具		—	133,574
使用權資產		2,083	4,021
其他資產		57	127
非流動資產總額		4,219,121	4,476,006
流動資產			
其他應收款項		227,690	266,491
以攤餘成本計量的債務工具		—	9,877
應收股息		260,000	260,000
現金及銀行結餘		4,235	3,575
應付附屬公司款項		65,020	—
流動資產總額		556,945	539,943
資產總額		4,776,066	5,015,949
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		(1,265,167)	(1,275,107)
其他儲備	23	1,912,683	1,912,683
權益總額		4,717,717	4,707,777

39. 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	2021年	2020年
非流動負債			
租賃負債		—	1,795
非流動負債總額		—	1,795
流動負債			
其他應付款項及應計款項		56,300	53,163
租賃負債		1,956	2,192
應付股息		93	538
應付附屬公司款項		—	250,484
流動負債總額		58,349	306,377
負債總額		58,349	308,172
權益及負債總額		4,776,066	5,015,949
流動資產淨額		498,596	233,566

劉玉海
主席

劉賀強
行政總裁

財務報表附註

截至2021年12月31日止財政年度
(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

39. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	其他儲備	累計虧損	儲備總額
於2020年1月1日	1,912,683	(938,334)	974,349
綜合虧損總額	—	(297,813)	(297,813)
2019年末期股息	—	(38,960)	(38,960)
於2020年12月31日	1,912,683	(1,275,107)	637,576
綜合收益總額	—	9,940	9,940
股息	—	—	—
於2021年12月31日	1,912,683	(1,265,167)	647,516

於截至2021年及2020年12月31日止年度，其他儲備並無變動。

40. 報告期後事項

截至2022年3月8日，於報告期後概無發生重大事件。

41. 批准財務報表

該等財務報表已於2022年3月8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