



China New Town Development Company Limited

中國新城鎮發展有限公司

股份代號：1278

中期報告
2024

廣續前行
奮楫爭先

推進城鎮化投資建設



目錄

2	公司資料	11	中期簡明合併現金流量表
4	項目一覽	13	中期簡明合併權益變動表
5	集團財務摘要	14	中期簡明合併財務報表 附註
6	中期簡明合併損益及 其他綜合收益表	44	管理層討論及分析
8	中期簡明合併財務狀況表	57	補充資料

董事會

執行董事

胡志偉先生(總裁)
楊美玉女士(首席執行官)
施冰先生
劉方慶先生

非執行董事

劉玉海先生(主席)
李耀民先生(副主席)
王紅旭先生
馮曉亮先生

獨立非執行董事

陳頌國先生
(首席獨立非執行董事)
江紹智先生
張浩先生
盧偉雄先生

審核委員會

陳頌國先生(主席)
張浩先生
盧偉雄先生

提名委員會

盧偉雄先生(主席)
陳頌國先生
江紹智先生

薪酬委員會

江紹智先生(主席)
陳頌國先生
盧偉雄先生

聯席公司秘書

曾若詩女士
梅哲女士

業務地址

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

註冊辦事處

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

英屬維京群島股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

公司資料

法律顧問

海問律師事務所

Winston & Strawn LLP

中倫文德律師事務所

中倫律師事務所

獨立核數師

安永會計師事務所

(根據《財務匯報局條例》註冊的公眾
利益實體核數師)

香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座
27樓

核數師委任日期：2007年11月20日

主管合夥人：張秉賢先生

自2020年8月11日起

已上市交易所

香港聯合交易所有限公司

股份名稱：中國新城鎮

股份代號：1278

每手股數：2,500股

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司

中國農業銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

招商銀行股份有限公司

廈門國際銀行股份有限公司

上海羅店新鎮項目(擁有72.63%權益)

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

武漢光谷新發展國際中心項目(擁有66.4%權益)

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

北京門頭溝區軍莊鎮項目

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

集團財務摘要

截至2024年
6月30日
止六個月
(未經審核)

營業收入(人民幣千元)	210,938
營業費用(人民幣千元)	(120,525)
期內溢利(人民幣千元)	59,687
每股基本溢利(人民幣元)	0.0053

中期業績

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2024年6月30日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期簡明合併財務報表連同2023年同期之相關比較數字。董事會審核委員會(「審核委員會」)已審閱報告期間之未經審核中期簡明合併財務報表。

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2024年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣(「人民幣」)千元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
經營收入		210,938	213,725
收入	5	158,692	158,042
其他收入	6	52,246	55,683
營業費用		(120,525)	(137,215)
營業成本	7	(16,905)	(19,713)
銷售及管理費用	7	(48,163)	(44,092)
財務成本	8	(47,455)	(34,975)
其他開支	9	(22,120)	(21,478)
金融資產減值轉回/(減值虧損)		14,118	(16,957)
經營溢利		90,413	76,510
分佔合營公司及聯營公司的虧損		(7,151)	(5,289)
除稅前溢利		83,262	71,221
所得稅	10	(23,575)	(12,686)
期內溢利		59,687	58,535
其他綜合收益			
其他綜合收益以後期間重分類為損益：			
分佔聯營公司其他綜合收益		743	6,178
期內其他綜合收益，扣除稅項		743	6,178
期內綜合收益總額，扣除稅項		60,430	64,713

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2024年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
附註	(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔溢利：		
母公司權益擁有人	51,649	52,308
非控股權益	8,038	6,227
	59,687	58,535
以下人士應佔綜合收益總額：		
母公司權益擁有人	52,392	58,486
非控股權益	8,038	6,227
	60,430	64,713
母公司普通股權持有人應佔每股溢利 (每股人民幣元)：		
期內每股基本及攤薄溢利	12 0.0053	0.0054

中期簡明合併財務狀況表

2024年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	本集團	
		2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 12月31日 (經審核)
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資		220,361	225,599
於聯營公司的投資		221,750	172,921
以攤餘成本計量的債務工具	13	1,193,566	942,974
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	14	165,621	216,545
投資物業	15	1,485,700	1,485,700
物業、廠房及設備		8,083	8,439
使用權資產	16	24,221	29,387
其他資產		1,196	1,341
非流動資產總額		3,320,498	3,082,906
流動資產			
待售土地開發	17	780,941	780,537
預付款項		2,268	2,271
其他應收款項	18	643,087	640,837
應收賬款	19	43,877	42,913
以攤餘成本計量的債務工具	13	1,681,890	1,849,131
其他資產		6,826	7,234
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	14	14,518	19,176
現金及銀行結餘	20	1,414,834	1,454,360
流動資產總額		4,588,241	4,796,459
資產總額		7,908,739	7,879,365

中期簡明合併財務狀況表

2024年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	本集團	
	2024年 6月30日 附註	2023年 12月31日 (經審核)
權益及負債		
權益		
以下應佔：		
母公司權益持有人應佔權益：		
股本	4,070,201	4,070,201
累計虧損	(476,870)	(498,349)
外幣報表折算差額	10,547	9,804
其他儲備	607,839	607,839
	4,211,717	4,189,495
非控股權益	488,667	480,629
權益總額	4,700,384	4,670,124
負債		
非流動負債		
計息借貸	21 2,109,327	2,019,354
其他負債	5,977	6,054
遞延稅項負債	156,562	145,257
非流動負債總額	2,271,866	2,170,665

中期簡明合併財務狀況表

2024年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	本集團	
		2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 12月31日 (經審核)
流動負債			
計息借貸	21	200,793	299,295
應付賬款	22	102,084	110,450
其他應付款項及應計款項	23	199,106	166,869
預收款項		32,088	38,786
當期所得稅負債		39,051	40,687
合同負債	24	363,367	382,489
流動負債總額		936,489	1,038,576
負債總額		3,208,355	3,209,241
權益及負債總額		7,908,739	7,879,365
流動資產淨額		3,651,752	3,757,883
資產總額減流動負債		6,972,250	6,840,789

中期簡明合併現金流量表

截至2024年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
經營活動現金流量		
除稅前溢利	83,262	71,221
經調整：		
金融資產(減值轉回)/減值虧損	(14,118)	16,957
物業、廠房及設備折舊	564	596
使用權資產折舊	5,778	6,164
以攤餘成本計量的債務工具之利息及其他投資 所得股息收入	(94,870)	(78,458)
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(收益)/虧損淨額	(3,301)	7,142
無形資產攤銷	65	219
投資物業公允價值收益淨額	—	(1,456)
分佔合營公司及聯營公司的虧損	7,151	5,289
銀行存款利息收入	(15,097)	(11,466)
租賃負債利息開支	381	277
借貸利息開支	47,074	34,698
匯兌收益	(612)	(19,821)
營運資本調整前經營溢利	16,277	31,362
待售土地開發增加	(404)	(636)
預付款項減少	3	408
其他應收款項及其他資產增加	(1,792)	(24,101)
應收賬款減少	14,026	1,937
預收款項(減少)/增加	(6,698)	6,637
合同負債減少	(19,122)	(13,476)
應付賬款及其他應付款項減少	(17,520)	(10,689)
經營活動產生的現金	(15,230)	(8,558)
已付所得稅	(13,905)	(13,645)
經營活動現金流出淨額	(29,135)	(22,203)

中期簡明合併現金流量表

截至2024年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至6月30日止六個月

	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
投資活動現金流量		
購置物業、廠房及設備	(208)	(368)
對合營公司及聯營公司的投資	(30,000)	—
投資物業之資本性支出	(3,375)	(7,941)
投資以攤餘成本計量的債務工具	(1,061,000)	(1,601,000)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項	973,368	500,000
已收以攤餘成本計量的債務工具及其他投資之利息	93,464	75,156
投資以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	—	(25,721)
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	57,494	887,084
已收銀行存款利息	15,097	11,466
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之收益	1,389	4,963
投資活動現金流入／(流出)淨額	46,229	(156,361)
融資活動現金流量		
借貸所得款項	642,240	1,503,957
償還借貸	(619,380)	(51,000)
償還租賃負債	(5,628)	(5,625)
已付股息	(7)	—
已付利息	(73,827)	(21,463)
融資活動現金(流出)／流入淨額	(56,602)	1,425,869
現金及現金等價物的(減少)／增加淨額	(39,508)	1,247,305
匯率變化對現金及現金等價物的影響	(18)	91
期初的現金及現金等價物	1,454,360	504,252
期末的現金及現金等價物	1,414,834	1,751,648

中期簡明合併權益變動表

截至2024年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

	母公司權益持有人應佔權益					非控股	
	股本	其他儲備	外幣報表		合計	權益	權益總額
			折算差額	累計虧損			
於2024年1月1日	4,070,201	607,839	9,804	(498,349)	4,189,495	480,629	4,670,124
期內溢利	—	—	—	51,649	51,649	8,038	59,687
其他綜合收益	—	—	743	—	743	—	743
綜合收益總額	—	—	743	51,649	52,392	8,038	60,430
股息	—	—	—	(30,170)	(30,170)	—	(30,170)
於2024年6月30日	4,070,201	607,839	10,547	(476,870)	4,211,717	488,667	4,700,384

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

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

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

1. 公司資料

本公司於2006年1月4日於英屬維京群島(「英屬維京群島」)註冊成立。經過一系列重組後，本公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹方式在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。因此，本公司曾經在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。本公司2017年2月17日自願從新交所摘牌。

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

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

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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

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%已發行股份之股份轉讓協議，據此，國開國際控股同意向錫通國際協議轉讓其所持本公司2,917,000,000股的股份，佔本公司已發行股份數量的約29.99%(「**股份轉讓**」)。於2021年9月28日，股份轉讓完成後，錫通國際持有本公司2,917,000,000股股份(約佔已發行股份數目的29.99%)，為第一大股東；國開國際控股持有本公司2,430,921,071股股份(約佔已發行股份數目的24.99%)，為第二大股東。

2. 編製準則

本集團截至2024年6月30日止六個月的中期簡明合併財務報表已根據國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號中期財務報告編製。

中期簡明合併財務資料不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，並應與本集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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

(a) 合併基準

中期簡明合併財務報表包括本集團截至2024年6月30日止期間的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構化主體)。當本集團對參與被投資公司業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，本集團於下列情況下對被投資公司擁有控制權，當且僅當本集團：

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

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

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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。期內所收購或出售附屬公司之資產、負債、收入及開支於本集團獲得控制權當日計入中期簡明合併財務報表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。

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

附屬公司之擁有權權益變動(不涉及失去控制權)按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認關聯資產(包括商譽)、負債、非控股權益及權益的其他組成部分，所產生的任何損益於損益賬內確認。所保留任何投資按公允價值確認。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(b) 營運週期

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

3. 會計政策及披露的變動

編製中期簡明合併財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度合併財務報表所遵循的會計政策一致，惟採用自2024年1月1日起生效的新準則除外。本集團並無提早採用任何其他已頒佈但尚未生效的標準、詮釋或修訂。

本集團於2024年首次採用多項修訂，但對本集團中期簡明合併財務報表並無重大影響。

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

過渡規則明確規定，實體無需於首次應用該等修訂的年度之任何中期期間提供披露。因此，該等修訂對本集團中期簡明合併財務報表無影響。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

國際財務報告準則第16號修訂本：售後回租中的租賃負債

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

該等修訂對本集團中期簡明合併財務報表無影響。

國際會計準則第1號修訂本：負債分類為流動或非流動

於2020年1月及2022年10月，國際會計準則理事會頒佈對國際會計準則第69至76段的修訂，以訂明將負債分類為流動或非流動的要求。該修訂澄清：

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

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

該等修訂對本集團中期簡明合併財務報表無影響。

4. 經營分部資料

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

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

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於做出資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利或虧損為基礎衡量，其計量方法與中期簡明合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，集團融資（包括財務成本）及所得稅以集團形式管理，而不會分配予經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2024年及2023年6月30日六個月的銷售及溢利資料：

人民幣千元	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)					合計
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	
分部業績						
對外銷售額	—	94,870	63,822	—	—	158,692
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	—	94,870	63,822	—	—	158,692
分部溢利/(虧損)	12,484	78,110	45,253	(5,130)	—	130,717
財務成本					(47,455) ¹	(47,455)
除所得稅前溢利						83,262

¹ 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣4,745.5萬元)。

人民幣千元	截至2023年6月30日止六個月(未經審核)					合計
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	
分部業績						
對外銷售額	13,374	78,458	66,210	—	—	158,042
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	13,374	78,458	66,210	—	—	158,042
分部溢利/(虧損)	3,861	57,446	47,309	(2,420)	—	106,196
財務成本					(34,975) ¹	(34,975)
除所得稅前溢利						71,221

¹ 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣3,497.5萬元)。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2024年6月30日及2023年12月31日的資產及負債資料：

	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
資產						
2024年6月30日 (未經審核)	1,023,498	4,416,160	1,706,524	762,557	—	7,908,739
2023年12月31日 (經審核)	931,699	4,827,304	1,552,831	567,531	—	7,879,365
負債						
2024年6月30日 (未經審核)	532,494	44,019	76,574	49,535	2,505,733 ¹	3,208,355
2023年12月31日 (經審核)	562,677	41,771	77,640	22,560	2,504,593 ¹	3,209,241

¹ 於2024年6月30日，分部內的負債並不包括人民幣3,905.1萬元的當期所得稅負債、人民幣231,012.0萬元的計息借貸及人民幣15,656.2萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

於2023年12月31日，分部內的負債並不包括人民幣4,068.7萬元的當期所得稅負債、人民幣231,864.9萬元的計息借貸及人民幣14,525.7萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

5. 收入

人民幣千元	附註	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)
土地開發	(a)	—	13,374
物業管理	(a)	16,270	17,012
客戶合同收入	(a)	16,270	30,386
租金收入		47,552	49,198
以攤餘成本計量的債務工具之 利息	(b)	93,474	78,458
其他	(c)	1,396	—
其他來源收入		142,422	127,656
收入總額		158,692	158,042

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(a) 客戶合同收入

收入分解資料

本集團從與客戶簽訂的合同獲得的收入分解呈列如下：

人民幣千元	截至2024年6月30日止六個月		
	(未經審核)		
	土地開發	物業租賃	合計
分部			
商品或服務類型			
土地開發	—	—	—
物業管理	—	16,270	16,270
與客戶簽訂的			
合同收入總額	—	16,270	16,270
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	—	16,270	16,270

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至2023年6月30日止六個月

(未經審核)

人民幣千元	土地開發	物業租賃	合計
分部			
商品或服務類型			
土地開發	13,374	—	13,374
物業管理	—	17,012	17,012
與客戶簽訂的			
合同收入總額	13,374	17,012	30,386
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	13,374	17,012	30,386

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(b) 以攤餘成本計量的債務工具利息呈列如下：

	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
揚州邗江園區基礎設施配套項目	21,969	—
溧陽高新區產業基地提質升級一期 項目	16,669	—
無錫高新區產業園項目	14,308	79
無錫梁溪區食品科創中心項目	10,044	1,435
揚州市江都人民醫院異地重建項目	5,998	9,352
無錫市新吳區漣河文化科技產業園 建設項目	5,723	94
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠 項目	5,523	814
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	4,677	8,585
諸暨市屏風塢生態公墓項目	2,795	—
無錫國金商業保理國民信託項目	1,684	—
揚州邗江園區污水處理項目	425	—
成都金堂淮州新城通用航空產業園區 項目	—	13,642
泰州靖江華信科創園標準廠房建設 項目	—	12,094
揚州市長旺作業區物流園建設項目	—	11,919
無錫國金商業保理固定收益項目	—	7,293
宿遷洋河生物科技產業園區項目	—	5,024
鹽城射陽睿陽科技固收項目	—	4,488
其他項目	3,659	3,639
	93,474	78,458

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(c) 其他詳情如下：

	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期 (有限合夥)	1,396	—

6. 其他收入

人民幣千元	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)
銀行存款利息收入	15,097	11,466
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	23,997	13,137
投資物業公允價值變動收益	—	1,456
外匯收益淨額	612	19,821
其他	12,540	9,803
	52,246	55,683

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

7. 按性質分類的開支

	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
土地開發成本	60	3,896
物業、廠房及設備折舊	564	596
使用權資產折舊	5,778	6,164
僱員福利	22,509	20,968
能源費用	6,175	6,081
廣告費用	475	373
租賃費用	563	700
物業管理服務開支	12,863	11,475
其他開支	16,081	13,552
營業成本、銷售及管理費用總額	65,068	63,805

8. 財務成本

	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
借貸利息	47,074	34,698
租賃負債利息	381	277
	47,455	34,975

2024年上半年及2023上半年的借貸成本無資本化。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

9. 其他開支

	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
銀行手續費	1,356	35
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具之公允價值淨損失	20,696	20,279
其他	68	1,164
	22,120	21,478

10. 所得稅

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

本公司為於英屬維京群島註冊成立的稅務豁免公司。

香港利得稅乃按照期內在 香港產生的預計應課稅溢利按16.5% (2023年：16.5%) 的稅率繳納。

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

中國內地預扣稅

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

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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

所得稅的主要部份為：

人民幣千元	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)
所得稅費用／(抵免)：		
當期所得稅	5,537	10,155
遞延稅項	11,305	(1,212)
預扣稅	6,733	3,743
損益賬內呈報之所得稅費用	23,575	12,686

11. 股息

派發截至2023年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0034港元(2022年：無)已於2024年6月21日舉行的本公司股東週年大會(「2024年股東週年大會」)經股東批准。

董事會決議不宣派報告期間之任何中期股息(2023年：0.0022港元)。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

12. 每股溢利

每股基本溢利金額以母公司普通股權持有人報告期間應佔溢利為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄溢利所用的溢利及股份數據：

	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核)
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權 持有人應佔溢利	51,649	52,308
用於計算每股基本及攤薄溢利的加權 平均普通股數目	9,726,246,417	9,726,246,417
每股基本和攤薄溢利(人民幣)	0.0053	0.0054

於報告期間，概無涉及普通股或潛在普通股的交易。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

13. 攤餘成本計量的債務工具

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
無錫高新區產業園項目	500,000	500,000
溧陽高新區產業基地提質升級一期項目	500,000	500,000
揚州邗江園區污水處理項目	450,000	—
諸暨市屏風塢生態公墓項目	401,000	—
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
無錫梁溪區食品科創中心項目	351,000	351,000
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	200,000	200,000
無錫國金商業保理國民信託項目	200,000	—
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	150,000	150,000
揚州邗江園區基礎設施配套項目	—	500,000
揚州市江都人民醫院異地重建項目	—	268,213
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	—	200,000
其他項目	90,000	90,000
	3,242,000	3,159,213
應計利息	42,299	40,893
	3,284,299	3,200,106
減：預期信用損失（「預期信用損失」）準備	(408,843)	(408,001)
	2,875,456	2,792,105
未來12個月到期分類為流動資產的金額	1,681,890	1,849,131
分類為非流動資產的金額	1,193,566	942,974

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

14. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
理財產品	14,518	17,508
權益工具	165,621	216,545
衍生工具	—	1,668
	<u>180,139</u>	<u>235,721</u>

15. 投資物業

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
報告期初／年初	1,485,700	1,485,700
隨後開支及成本調整	—	(1,456)
公允價值增加收益	—	1,456
報告期末／年末	<u>1,485,700</u>	<u>1,485,700</u>

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

16. 使用權資產

人民幣千元	樓宇	汽車	土地	總計
於2023年1月1日	9,581	491	1,609	11,681
添置	29,572	—	—	29,572
折舊費用	(11,487)	(222)	(157)	(11,866)
於2023年12月31日	27,666	269	1,452	29,387
添置	612	—	—	612
折舊費用	(5,588)	(111)	(79)	(5,778)
於2024年6月30日	22,690	158	1,373	24,221

17. 待售土地開發

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
中國內地－瀋陽李相新城現代農業 有限公司	780,941	780,537

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

18. 其他應收款項

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
應收無錫項目結餘	20,977	20,977
應收上置控股之款項	89,896	89,896
應收已處置實體結餘	24,384	24,384
應收合營公司之款項	497,781	495,600
應收聯營公司之款項	1,666	1,395
其他	78,740	78,912
	713,444	711,164
減：預期信用損失準備	(70,357)	(70,327)
其他應收款項淨額	643,087	640,837

19. 應收賬款

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
待售土地開發產生的應收款項	32,218	47,218
其他	15,655	14,681
	47,873	61,899
減：預期信用損失撥備	(3,996)	(18,986)
應收賬款淨額	43,877	42,913

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

根據發票日期應收賬款面值的賬齡分析如下：

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
6個月內	11,963	10,999
6個月至1年	—	—
1年至2年	—	19
2年至3年	19	—
3年以上	31,895	31,895
	<u>43,877</u>	<u>42,913</u>

20. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
銀行現金	<u>1,414,834</u>	<u>1,454,360</u>

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
人民幣	1,357,596	1,451,240
港元	2,216	1,210
美元	55,004	668
歐元	18	1,242
	<u>1,414,834</u>	<u>1,454,360</u>

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

21. 計息借貸

計息借貸詳情如下：

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
流動計息借貸		
租賃負債	11,721	11,677
銀行借貸－有抵押	37,899	94,764
銀行借貸－無抵押	—	15,019
擔保債券	10,468	40,563
其他借款	140,705	137,272
	200,793	299,295
非流動計息借貸		
租賃負債	7,604	12,284
銀行借貸－有抵押	604,293	510,380
擔保債券	1,497,430	1,496,690
	2,109,327	2,019,354
	2,310,120	2,318,649

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

計息借貸須按如下償還：

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
6個月內	184,060	53,162
6個月至9個月	415	47,364
9個月至12個月	16,318	198,769
流動計息借貸	200,793	299,295
1年至2年	62,655	116,354
2年至5年	1,672,037	1,795,620
5年以上	374,635	107,380
非流動計息借貸	2,109,327	2,019,354
	2,310,120	2,318,649

本集團的計息借貸於報告期間按介乎3.89%至7%的年利率計息(2023年：按介乎4.05%至7%的年利率計息)。

銀行借貸 — 有抵押

於2024年6月30日，人民幣64,219.2萬元(2023年12月31日：人民幣60,514.4萬元)銀行借款亦由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2024年6月30日為人民幣14.86億元(2023年12月31日：人民幣14.86億元)。

擔保債券

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

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

22. 應付賬款

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
應付待售土地開發款項	102,084	110,450

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
1年內	66	8,432
1至2年	—	—
2年以上	102,018	102,018
	102,084	110,450

應付賬款為不計息。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

23. 其他應付款項及應計款項

人民幣千元	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
薪酬及福利	2,264	11,725
其他應付稅項	23,120	23,045
應付關聯方款項	966	1,717
應付中介及專業服務費用	5,976	10,203
應付股息	30,372	207
應付投資物業款項	4,430	7,805
押金	35,588	35,273
其他	96,390	76,894
	199,106	166,869

24. 合同負債

人民幣千元	附註	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
來自以下各項的合同負債：			
土地開發	(i)	357,014	377,014
物業管理		6,353	5,475
		363,367	382,489

附註：

- (i) 於2024年6月30日和2023年12月31日，來自待售土地開發的合同負債代表因履行土地開發的義務而已收或應收自土地部門或地方政府的金額。已收或應收金額為不可退回，除非本集團不能完成開發工程。由於預期其餘的開發工程會於正常營運週期內提供，故合同負債會被分類為流動負債。

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

25. 或有負債

上海智源管理諮詢有限公司(「上海智源」)目前遭上海恒常商貿有限公司(「上海恒常」)及上海元頤實業有限公司(「上海元頤」)提出訴訟，聲稱分別超額收取人民幣1,440萬元及人民幣100萬元。上海智源於2022年6月28日獲上海市寶山區人民法院一審判決，據此上海市寶山區人民法院判決上海智源勝訴，駁回上海恒常及上海元頤各自的訴訟請求。上海恒常及上海元頤隨後向上海市第二中級人民法院提起上訴，法院已下令進行重審，並已於2024年3月開庭。上海智源於2024年4月3日接獲通知，重審已於2024年3月29日完成，上海市寶山區人民法院重審判決上海恒常及上海元頤勝訴，上海智源敗訴。上海智源隨後向上海市中級人民法院申請重審二審，案件將分別於2024年8月9日和8月13日開庭。

根據本集團法律顧問的建議，本公司董事(「董事」)認為上海智源對二審的辯護是有效的，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。

26. 公允價值及公允價值層級

金融資產及負債的公允價值

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

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露公允價值：

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

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2024年6月30日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

	估值日期	合計	使用下列各項進行的公允價值計量		
			活躍市場 報價 (第一層)	重大的 可觀察 輸入數據 (第二層)	重大的 不可觀察 輸入數據 (第三層)
按公允價值計量的資產/負債：					
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產(附註14)	2024年6月30日	180,139	—	14,518	165,621
投資物業(附註15)	2024年6月30日	1,485,700	—	—	1,485,700

本報告期間第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

於2023年12月31日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

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

於截至2023年12月31日止年度內，第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

財務回顧／摘要

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

收入

我們的經營業績主要包括土地開發、城鎮化投資和物業租賃。於2024年上半年，本集團錄得收入人民幣1.59億元，與2023年同期相比較基本持平。

於2024年上半年，無土地開發收入。2024年上半年，錄得投資物業租賃收入人民幣4,755.2萬元以及物業管理費收入人民幣1,627.0萬元，合計與2023年同期相比減少了4%，主要因為2024年出租率下降所致。城鎮化項目投資收入增加了19%至人民幣9,347.4萬元，主要因為城鎮化項目投資餘額較去年同期增加，對應錄得項目投資收入增加。

其他收入

於2024年上半年，其他收入與2023年同期相比較減少了6%，主要歸因於本報告期間銀行存款利息收入與去年同期相比增加人民幣363.1萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之投資收益同比增加人民幣1,086.0萬元，外匯收益淨額減少人民幣1,920.9萬元。

營業成本，銷售及管理費用

於2024年上半年，成本及費用與2023年同期相比較增加了人民幣126.3萬元，主要歸因物業管理服務開支增加了人民幣138.8萬元，其他費用增加了人民幣252.9萬元，上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）D1-3地塊幼稚園項目結轉土地開發成本，減少了人民幣383.6萬元。

管理層討論及分析

其他開支

於2024年上半年，其他開支較2023年同期增加3%，主要是因為銀行手續費與2023年同期相比增加了人民幣132.1萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之公允價值淨損失與2023年同期相比基本持平，其他項目成本與2023年同期相比減少了人民幣109.6萬元。

金融資產減值轉回／(減值虧損)

於2024年上半年，本集團錄得金融資產減值轉回人民幣1,411.8萬元，主要因為2024年上半年上海金羅店收到羅店新鎮東部一級開發管理合同應收賬款轉回減值人民幣1,500萬元。2023年同期錄得金融資產減值虧損人民幣1,695.7萬元，主要因為2023年上半年新增固定收益項目投資人民幣12.01億元，相應計提金融資產減值虧損人民幣1,201.0萬元及對上置控股應收款項的額外計提人民幣542.5萬元所致。

財務成本

於2024年上半年，財務成本與2023年同期相比增加36%，主要由於2024年上半年擔保債券利息開支增加了人民幣1,978.9萬元，因歸還中國建設銀行(亞洲)股份有限公司及中國銀行貸款導致借款利息較去年同期減少了人民幣787.0萬元所致。

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2024年上半年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損人民幣715.1萬元，與2023年同期相比增加35%，主要由於合營公司北京國萬置業有限公司發生較大管理費用，因而產生較大虧損所致。

稅項

於2024年上半年，本集團錄得所得稅費用人民幣2,357.5萬元，與2023年同期相比較增加了人民幣1,088.9萬元，其中，當期所得稅費用減少了人民幣461.8萬元，遞延稅項增加了人民幣1,251.7萬元，預扣稅增加了人民幣299.0萬元。

財務狀況

於聯營公司的投資

於2024年6月30日的結餘較2023年12月31日增加了人民幣4,882.9萬元。主要是由於2024年上半年新增對美邸養老服務(上海)有限公司(「美邸養老」)出資人民幣5,000萬元，分佔聯營公司的虧損為人民幣191.4萬元，分佔聯營公司的其他綜合收益人民幣74.3萬元。

於合營公司的投資

於2024年6月30日的結餘較2023年12月31日減少了人民幣523.8萬元。主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣523.8萬元所致。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

於2024年6月30日，攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)較2023年12月31日增加了人民幣2.51億元。主要是由於2024年上半年新增諸暨市屏風塢生態公墓項目人民幣4.01億元，江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目人民幣1.5億元從非流動資產轉為了流動資產。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(非流動資產)

於2024年6月30日，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(非流動資產)較2023年12月31日減少了人民幣5,092.4萬元，主要因為於2024年上半年處置巨子生物項目賬面價值人民幣5,119.7萬元。

管理層討論及分析

其他應收款項

於2024年6月30日，其他應收款項與2023年12月31日相比增加人民幣225.0萬元。主要是由於應收合營公司款項增加所致。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

於2024年6月30日，以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)較2023年12月31日減少了人民幣1.67億元，主要是因為2024年上半年收回投資揚州市江都人民醫院異地重建項目人民幣2.68億元，收回湖北大冶先進製造標準廠房建設項目人民幣2億元，收回揚州邗江園區基礎設施配套項目人民幣5億元，新增揚州邗江園區污水處理項目人民幣4.5億元，新增無錫國金商業保理國民信託項目人民幣2億元，江陰市長溼鎮工業園區污水處理廠項目人民幣1.5億元從非流動資產轉為了流動資產。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(流動資產)

於2024年6月30日，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產較2023年12月31日減少了人民幣465.8萬元。主要因為於2024年上半年贖回理財產品人民幣302.3萬元。

計息借貸

於2024年6月30日，計息借貸與2023年12月31日相比減少了人民幣852.9萬元，此乃主要由於武漢楚光產業新發展有限公司提取招商銀行股份有限公司(「招商銀行」)借款人民幣6.42億元，同時歸還中國銀行借款人民幣6.04億元，歸還招商銀行短期借款人民幣1,500萬元，Success擔保債券應計利息減少人民幣3,009.5萬元，北京新成開元資產管理有限公司(「新成開元」)租賃

辦公樓導致租賃負債減少人民幣463.6萬元，應付從湖州同創金泰匯眾企業管理合夥企業(有限合夥)取得的股東借款之其他借貸應計利息增加人民幣343.3萬元。借款乃以人民幣計值。有關銀行借款之詳情載於中期簡明合併財務報表附註21。

應付賬款

於2024年6月30日，應付賬款與2023年12月31日相比減少人民幣836.6萬元，主要是由於上海金羅店支付D1-3地塊幼稚園項目工程款所致。

其他應付款項及應計款項

於2024年6月30日，其他應付款項及應計款項與2023年12月31日相比增加人民幣3,223.7萬元。主要是由於計提應付股利人民幣3,016.5萬元。

合同負債

於2024年6月30日，合同負債與2023年12月31日相比減少人民幣1,912.2萬元，主要是由於政府對羅店新鎮東部片區九年一貫學校及幼兒園項目的履約責任人民幣2,000.0萬元進行了調整。

現金及銀行結餘

於2024年6月30日，現金及現金等價物與2023年12月31日相比，減少人民幣3,952.6萬元，主要歸因於2024年上半年經營活動款項流出淨額人民幣2,913.5萬元、投資活動款項流入淨額人民幣4,622.9萬元及融資活動款項流出淨額人民幣5,660.2萬元所致。

2024年6月30日資本負債比率(按債務淨額/權益持有人的資本及債務淨額的總和計算，債務淨額按債務總額減現金及銀行結餘計算)為16%，與2023年12月31日相比較16%基本持平。現金及現金等價物乃以人民幣、港元、歐元及美元計值。

管理層討論及分析

其他

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

成立無錫新晟投資合夥企業(有限合夥)(「無錫新晟合夥企業」)

於2023年12月15日，新成開元及上海嘉通實業有限公司(「上海嘉通」)(均為本公司全資附屬公司)與無錫國晟資產管理有限公司(「無錫國晟」)(為無錫通匯資本有限公司(「無錫通匯」)之全資附屬公司)及無錫通匯(無錫交通集團之全資附屬公司)訂立有限合夥企業協議，以共同成立無錫新晟合夥企業(「有限合夥企業協議」)。就有限合夥企業協議而言，於2023年12月15日，(1)合夥人訂立權利義務安排協議，據此，無錫通匯同意分別為新成開元及上海嘉通的投資收益進行差額補足，並收購新成開元及上海嘉通各自於無錫新晟持有的權益(「權利義務安排協議」)；及(2)無錫交通集團分別與新成開元及上海嘉通訂立保證合同，據此，無錫交通集團同意為無錫通匯於權利義務安排協議項下差額補足及收購義務的履行向新成開元及上海嘉通(視情況而定)提供一般保證擔保(「保證合同」)。因此，根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)，有限合夥企業協議、權利義務安排協議、及保證合同項下擬進行之交易構成一項主要及關連交易，並已於2024年3月22日舉行的本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關詳情，請參閱本公司(i)日期分別為2023年12月15日、2024年1月8日、2024年2月28日及2024年3月22日之公告；及(ii)日期為2024年3月6日之通函。於報告期間，並無作出任何出資。

收購美邸養老30%股權

於2024年4月24日，本公司間接全資附屬公司海南新成開元投資有限責任公司（「**海南新成**」）與美邸養老現有股東訂立增資協議及股東協議，於訂立增資協議前，當中各方均為獨立於且與本公司及其關連人士以及美邸養老並無關連的第三方（「**增資協議**」），據此，海南新成有條件同意通過向美邸養老出資人民幣50,000,000元（相當於約54,945,055港元）收購美邸養老約30%的股權，其中，人民幣17,543,858.57元將計入美邸養老的註冊資本，而人民幣32,456,141.43元則計入美邸養老的資本公積。完成增資後，本公司透過海南新成將持有美邸養老約30%的股權。因此，美邸養老將成為本公司之聯營公司，其財務業績將不會納入本集團之合併財務報表。訂立增資協議構成一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。有關詳情，請參閱本公司日期分別為2024年4月25日及2024年5月16日之公告。本集團於報告期間已出資人民幣3,000萬元，尚未出資人民幣2,000萬元計入其他應付款項及應計款項。

成立宜興市開禾增氧私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「**宜興市開禾增氧合夥企業**」）

於2024年5月23日，本公司間接全資附屬公司新成開元與無錫開禾增氧股權投資有限公司（「**無錫開禾**」）、海南雲虎企業管理合夥企業（有限合夥）（「**海南雲虎**」）及宜興新動能產業基金合夥企業（有限合夥）（「**宜興新動能**」）就以投資為目的而成立宜興市開禾增氧合夥企業訂立有限合夥企業協議（「**宜**」

管理層討論及分析

興市開禾增氧有限合夥企業協議」)。於首次關賬日期，全體合夥人承諾認繳宜興市開禾增氧合夥企業的出資總額為人民幣1,000,000,000元，將由合夥人根據基金管理人繳付通知書以現金分期出資。新成開元、無錫開禾、海南雲虎及宜興新動能各自認繳出資額分別將為人民幣409,000,000元、人民幣1,000,000元、人民幣400,000,000元及人民幣190,000,000元。根據上市規則，宜興市開禾增氧有限合夥企業協議項下擬進行之交易構成一項主要交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無本公司股東或任何彼等各自之聯繫人，於宜興市開禾增氧有限合夥企業協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准宜興市開禾增氧有限合夥企業協議及其項下擬進行之交易，則概無本公司股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得錫通國際及國開國際控股(作為本公司一組緊密聯繫的股東，於2024年5月23日分別持有2,917,000,000股及2,430,921,071股股份，分別約佔本公司已發行股本的29.99%及24.99%)的書面批准，批准宜興市開禾增氧有限合夥企業協議及其項下擬進行之交易，以取代須於本公司股東大會上通過之決議案。因此，本公司並無召開股東特別大會，以批准宜興市開禾增氧有限合夥企業協議及其項下擬進行之交易。有關詳情，請參閱本公司(i)日期分別為2024年5月23日及2024年6月13日之公告；及(ii)日期為2024年7月10日之通函。於報告期間，並無作出任何出資。

除上述披露者外，本集團於報告期間並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

重大投資

除財務回顧／摘要的財務狀況一節中所披露者外，本集團於報告期間內並無持有任何重大投資或資本資產。

外匯風險

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

庫務政策

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

資產抵押

於報告期間內，本集團抵押其投資物業以擔保銀行借款。

或有負債

上海智源目前遭上海恒常及上海元頤提出訴訟，聲稱分別超額收取人民幣1,440萬元及人民幣100萬元。上海智源於2022年6月28日獲上海市寶山區人民法院一審判決，據此上海市寶山區人民法院判決上海智源勝訴，駁回上海恒常及上海元頤各自的訴訟請求。上海恒常及上海元頤隨後向上海市第二中級人民法院提起上訴，法院已下令進行重審，並已於2024年3月開庭。上海智源於2024年4月3日接獲通知，重審已於2024年3月29日完成，上海市寶山區人民法院重審判決上海恒常及上海元頤勝訴，上海智源敗訴。上海智源隨後向上海市中級人民法院申請重審二審，案件將分別於2024年8月9日和8月13日開庭。

管理層討論及分析

根據本集團法律顧問的建議，董事認為本公司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。

除上述所披露者外，於2024年6月30日，本集團並無任何重大或有負債。

b) 報告期末後所發生之影響本集團的重要事件詳情：

本集團於近期收到兩封函件，均由中國農業銀行股份有限公司（「**銀行**」）寄發予新成開元（前稱國開新城（北京）資產管理有限公司（「**國開新城**」），為本公司根據中國法律成立的間接全資附屬公司）。該等函件與根據新成開元（當時簽署名稱為國開新城）與江蘇省建築工程集團有限公司（「**江蘇省建**」）於2021年1月21日就銀行向南京國英中西建設開發有限公司（「**南京國英**」或「**合營企業**」，本公司的共同控制實體）授出最高達人民幣5億元的貸款融資（「**銀行貸款**」）而以銀行為受益人訂立的擔保相關。據此，新成開元及江蘇省建各自己同意就按其股權比例就銀行授予合營企業的銀行貸款及利息準時到期付款作出擔保（「**擔保**」）。由於南京國英未能及時償還銀行借款本金及利息，銀行通知新成開元（作為擔保的擔保人）承擔擔保責任，於2024年7月25日或之前按股權比例向銀行全額償還逾期本金約人民幣23,261萬元及支付應計利息約人民幣329萬元（計算時間直至並包括2024年7月25日）。本集團目前正與南京國英（合營企業）、江蘇省建（合營方）及銀行協商還款方案，並將積極促進南京國英履行還款義務。倘若各方未能就還款方案達成一致意見，新成開元將按照持股比例承擔擔保責任，其最大風險

敞口為人民幣2.36億元(截止2024年7月25日止未償還的本金及利息)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月17日、2024年7月25日及2024年7月31日之公告。

c) 討論集團本財年未來可能的業務發展：

下半年，集團將以嚴格控制項目風險為基準，優化固定收益類產品模式，穩定現有固定收益類投資回報率，獲得長期穩定現金流。同時，集團將加快業務轉型，以國家政策及市場為導向，聚焦大健康產業、戰略新興產業、資訊技術應用創新產業等經濟領域，通過少數股權投資、參與並設立產業基金等多種方式，觸達新經濟領域項目並積累運營經驗，促進戰略轉型，多措並舉開展主營業務探索。

d) 業務前景及展望

2024年上半年，隨著世界政治經濟環境趨於複雜嚴峻並充滿不確定性，國內結構調整持續深化帶來新挑戰，在宏觀政策效應持續釋放、外需有所回暖、新質生產力加速發展多種因素逐漸形成新支撐的共同作用下，我國經濟延續恢復向好態勢，運行總體平穩、穩中有進。從經濟增長、就業、物價及國際收支等宏觀指標看，經濟運行總體平穩。上半年我國國內生產總值61.7萬億元，同比增長5.0%，居民消費價格同比上漲0.1%。隨著服務業持續恢復，為穩定擴大就業提供了支撐，在就業優先政策指導下，新產業新業態新模式蓬勃發展催生新興職業需求，就業形勢總體穩定。同時，從國

管理層討論及分析

際收支看，上半年貨物進出口總額達21.2萬億，規模創歷史同期新高，重點產品出口優勢鞏固。目前，我國正處於轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力的攻關期，整體轉型升級穩中有進。從發展環境看，全球經濟增長動能偏弱，地緣政治衝突、國際貿易摩擦等問題頻發，國內有效需求不足，企業經營壓力較大，重點領域風險隱患較多，推動經濟穩定運行仍面臨諸多困難和挑戰。綜合來看，我國發展面臨的有利條件強於不利因素，穩中向好、長期向好的發展態勢不會改變。

2024年上半年，集團堅持穩中求進，圍繞公司發展戰略，聚焦大健康、高科技、新能源產業等賽道，挖掘項目併購機會，優化存量項目資產，加快推進公司業務轉型。在固定收益類投資方面，集團充分利用大股東無錫交通集團的資源協調優勢，成功佈局並擴大在經濟發達地區的項目投資，轉變投資結構，實現固定收益類業務向經濟發達地區轉移。截至2024年6月30日，固定收益類投資組合約為人民幣27.44億元，對應平均年化稅前投資率約為6.5%，穩定持續補充現金流。以此為基礎，集團利用大股東資源優勢，參與設立無錫新晟合夥企業，與協同行業優質合作方，設立開禾增氧私募股權投資基金，以促使集團進入資訊技術應用創新產業及新能源市場，有效利用並發揮資源優勢，推動戰略落地，有效進行優質項目儲備，為戰略轉型夯實基礎。同時，在大健康產業方面，集團取得突破性進展，通過與美邸養老合作，為本集團提供投資機會，以開拓中國養老及健康市場，並

管理層討論及分析

探索進一步投資與行業相關的物業及城鎮開發以及醫療保健業務的可能性。利用合作夥伴品牌及經驗優勢，實現大健康領域突破口，提前佈局，與集團改善民生投資業務產生協同效應。此外，集團繼續穩定保持優質資產的良好運營，武漢光谷物業項目，2024年上半年寫字樓出租率保持在91%以上，商業店鋪出租率近78%。

未來，集團將繼續協同大股東資源優勢，以嚴格風險控制為準繩，在充滿挑戰的外部環境中積極探索業務新模式，加快業務轉型，遵循國家政策，以市場為導向，圍繞大健康、高科技、新能源、先進製造業等領域拓展投資機會，保持固定收益組合與優質資產的穩定運營，優化存量項目，穩定推進發展，長久持續地為股東創造核心價值。

補充資料

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司並無於報告期間內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2024年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及香港聯交所知會的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於該條例所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份（「股份」）中的好倉

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

除上文所披露者外，於2024年6月30日，董事或本公司主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及香港聯交所知會的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入於該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於證券的權益

於2024年6月30日，據董事所深知，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構擁有或被視為或被當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊的權益及/或淡倉：

於股份中的好倉

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

補充資料

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

附註：

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

除上文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）或機構於2024年6月30日在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露的權益及／或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

證券變動

本公司於2024年上半年無證券變動。於報告期末的已發行股份總數為9,726,246,417股。

企業管治

於報告期間，本公司已遵守上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載守則條文，惟企業管治守則之守則條文F.2.2有關董事會主席（「**主席**」）應出席股東週年大會之規定除外。主席劉玉海先生因其他業務工作，無法出席2024年股東週年大會。在主席缺席的情況下，本公司執行董事兼總裁胡志偉先生根據本公司組織章程細則主持2024年股東週年大會，以確保與股東的有效溝通。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團共有89名（2023年：89名）員工。於報告期間，僱員成本（包括董事酬金）總計約為人民幣2,251萬元（2023年：人民幣2,097萬元）。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士的表現而釐定，並須不時檢討。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據彼等表現及對本集團的貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅。本集團亦為僱員提供及安排在職培訓。

補充資料

董事遵守董事進行證券交易的守則

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

對聯屬公司之財務資助及擔保

根據上市規則第13.22條，於2024年6月30日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併資產	
	負債表	本集團應佔權益
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	1,000,666	492,287
流動資產	1,184,295	583,542
流動負債	(1,236,590)	(605,057)
非流動負債	(473,384)	(236,692)
	<u>474,987</u>	<u>234,080</u>

聯屬公司的備考合併資產負債表乃於根據本集團的主要會計政策作出調整並重新分組至截至2024年6月30日之資產負債表的重大分類後透過合併彼等的資產負債表編製。

審核委員會

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

謝辭

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

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
胡志偉
總裁兼執行董事

香港，2024年8月9日