



China New Town Development Company Limited

中國新城鎮發展有限公司

股份代號：1278

推進城鎮化投資建設

蓄勢待發

凝心聚力

中期報告

2022

目錄

2	公司資料	12	中期合併現金流量表
4	項目一覽	14	中期合併權益變動表
6	集團財務摘要	15	財務報表附註
7	中期合併損益及 其他綜合收益表	44	管理層討論及分析
9	中期合併財務狀況表	54	補充資料



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)
王紅旭先生
王建剛先生

獨立非執行董事

陳頌國先生 (首席獨立非執行董事)
江紹智先生
張浩先生
盧偉雄先生

審計委員會

陳頌國先生 (主席)
張浩先生
盧偉雄先生

提名委員會

盧偉雄先生 (主席)
陳頌國先生
江紹智先生

薪酬委員會

江紹智先生 (主席)
陳頌國先生
盧偉雄先生

公司秘書

曾若詩女士

業務地址

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場8203B-04A室
電話：(852) 3643 0200
傳真：(852) 3144 9663
網址：www.china-newtown.com

註冊辦事處

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

英屬維京群島股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

公司資料

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

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。基於該項目獨特的地理位置，結合其空間特色，擬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園區。
- 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。

項目一覽

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，爭取地方政府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((於2022年9月20日)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，本公司已於2022年9月5日完成出售該項目的股東特別大會及正式通過決議案。出售股權(包括應付欠款)於2022年9月6日在瀋陽聯合產權交易所進行掛牌。在履行國家政策規定的所有交易流程後，將完成項目出售。

集團財務摘要

截至2022年
6月30日
止六個月
(未經審核)

營業收入(人民幣千元)	207,081
營業費用(人民幣千元)	(100,938)
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	78,736
每股基本溢利(人民幣元)	0.0078

中期業績

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」或「中國新城鎮」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期合併財務報表連同2021年同期之相關比較數字。董事會審計委員會(「審計委員會」)已審閱報告期間之未經審核中期財務報表。

中期合併損益及其他綜合收益表

截至2022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	
		2022年 (未經審核)	2021年 經重述* (未經審核)
持續經營業務			
經營收入		207,081	173,569
收入	5	156,057	142,140
其他收入	6	51,024	31,429
營業費用		(100,938)	(38,475)
銷售成本	7	(24,355)	(22,803)
銷售及管理費用	7	(42,210)	(40,955)
財務成本	8	(21,284)	(28,771)
其他開支	9	(10,941)	(9,839)
金融資產(減值虧損)/減值轉回		(2,148)	63,893
經營溢利		106,143	135,094
分佔合營公司及聯營公司的 (虧損)/溢利		(2,722)	4,371
持續經營業務除稅前溢利		103,421	139,465
所得稅	10	(21,098)	(11,321)
持續經營業務期內溢利		82,323	128,144
已終止經營業務			
已終止經營業務除稅後虧損	26	(3,587)	(1,431)
期內溢利		78,736	126,713
其他綜合收益/(虧損)			
其他綜合收益/(虧損)以後期間重分類 為損益：			
分佔聯營公司其他綜合收益/(虧損)		8,412	(1,570)
期內其他綜合收益/(虧損)，扣除稅項		8,412	(1,570)
期內綜合溢利總額，扣除稅項		87,148	125,143

中期合併損益及其他綜合收益表

截至2022年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣(「人民幣」)千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	附註	經重述*
	(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔溢利：		
母公司權益擁有人	75,834	114,557
非控股權益	2,902	12,156
	78,736	126,713
以下人士應佔綜合溢利總額：		
母公司權益擁有人	84,246	112,987
非控股權益	2,902	12,156
	87,148	125,143
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 0.0078	0.0118
母公司普通股權持有人應佔持續經營 業務每股溢利(每股人民幣元)：		
持續經營業務每股基本及攤薄溢利	12 0.0082	0.0119

* 截至2021年6月30日止六個月未經審核的中期財務報表已重述，以滿足附註26所披露的已終止經營業務的披露要求。

中期合併財務狀況表

2022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	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	(未經審核)	(經審核)
附註		
資產		
非流動資產		
於合營公司的投資	249,082	197,732
於聯營公司的投資	154,985	148,145
以攤餘成本計量的債務工具	13 1,505,164	1,371,795
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產	14 126,245	91,565
投資物業	15 1,475,487	1,475,487
物業、廠房及設備	3,148	10,259
遞延稅項資產	3,142	11,410
使用權資產	16 16,160	17,985
其他資產	2,994	4,455
非流動資產總額	3,536,407	3,328,833
流動資產		
待售土地開發	17 —	887,401
預付款項	1,957	1,581
其他應收款項	18 617,386	615,938
應收賬款	19 25,746	58,371
以攤餘成本計量的債務工具	13 323,823	224,495
其他資產	6,376	14,548
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產	14 848,861	1,160,866
現金及銀行結餘	20 349,517	386,003
分類為持作待售資產	26 928,835	—
流動資產總額	3,102,501	3,349,203
資產總額	6,638,908	6,678,036

中期合併財務狀況表

2022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	
		2022年 6月30日 (未經審核)	2021年 12月31日 (經審核)
權益及負債			
權益			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本		4,070,201	4,070,201
累計虧損		(545,502)	(621,336)
外幣報表折算儲備		748	(7,664)
其他儲備		607,839	607,839
		4,133,286	4,049,040
非控股權益		468,381	465,479
權益總額		4,601,667	4,514,519
非流動負債			
計息銀行借貸	21	645,380	686,380
其他負債		6,284	6,361
租賃負債	22	5,154	—
遞延稅項負債		104,768	104,134
非流動負債總額		761,586	796,875

中期合併財務狀況表

2022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	
		2022年 6月30日 (未經審核)	2021年 12月31日 (經審核)
流動負債			
計息銀行借貸	21	360,128	311,529
應付賬款	23	35,265	117,171
其他應付款項及應計款項	24	280,789	448,323
預收款項		16,782	11,223
當期所得稅負債		28,392	70,352
租賃負債	22	7,129	12,138
合同負債	25	274,706	395,906
與分類為持作待售資產直接相關的 負債	26	272,464	—
流動負債總額		1,275,655	1,366,642
負債總額		2,037,241	2,163,517
權益及負債總額		6,638,908	6,678,036
流動資產淨額		1,826,846	1,982,561
資產總額減流動負債		5,363,253	5,311,394

中期合併現金流量表

截至2022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	
	2022年	2021年
	(未經審核)	經重述* (未經審核)
經營活動現金流量		
持續經營業務除稅前溢利	103,421	139,465
已終止經營業務除稅前虧損	(3,587)	(1,431)
除稅前溢利	99,834	138,034
經調整：		
金融資產減值虧損／(減值轉回)	2,148	(63,899)
物業、廠房及設備折舊	809	881
使用權資產折舊	6,245	6,411
以攤餘成本計量的債務工具之利息和其他	(74,119)	(53,721)
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淨額	(41,276)	(19,719)
無形資產攤銷	171	171
投資物業公允價值變動收益	(246)	—
分佔合營公司及聯營公司的虧損／(收益)	2,722	(4,371)
銀行存款利息收入	(1,652)	(3,940)
租賃負債利息開支	202	293
銀行及其他借貸利息開支	21,082	28,478
匯兌虧損	10,893	5,155
營運資本調整前經營溢利	26,813	33,773
待售土地開發增加	(733)	(680)
預付款項增加	(376)	(9)
其他應收款項及其他資產減少	7,554	4,728
應收賬款減少	872	521,780
預收款項增加／(減少)	6,149	(3,817)
合同負債減少	(53)	(8,751)
應付賬款及其他應付款項減少	(29,171)	(114,599)
經營活動產生的現金	11,055	432,425
已付所得稅	(43,016)	(6,422)
經營活動現金(流出)／流入淨額	(31,961)	426,003

中期合併現金流量表

截至2022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	
	2022年	2021年
	(未經審核)	經重述* (未經審核)
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(202)	(81)
出售物業、廠房及設備之所得款項	—	7
投資物業之資本支出	(81,229)	(9,165)
投資以攤餘成本計量的債務工具	(352,500)	—
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項	52,600	532,834
已收以攤餘成本計量的債務工具之利息	64,079	58,551
投資以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	(1,157,406)	(938,000)
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	1,448,734	623,000
已收銀行存款利息	1,653	3,940
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產之分紅	5,991	4,768
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	27,274	35,595
投資活動現金流入淨額	8,994	311,449
融資活動現金流量		
銀行借貸所得款項	47,088	—
償還銀行借貸	(33,519)	(964,753)
償還租賃負債	(6,409)	(6,624)
已付股息	—	(14)
已付利息	(21,013)	(25,003)
融資活動現金流出淨額	(13,853)	(996,394)
現金及現金等價物減少淨額	(36,820)	(258,942)
匯率變化對現金及現金等價物的影響	509	(1,879)
期初的現金及現金等價物	386,003	855,234
期末的現金及現金等價物	349,692	594,413

* 截至2021年6月30日止六個月未經審核的中期財務報表已重述，以滿足附註26所披露的已終止經營業務的披露要求。

中期合併權益變動表

截至2022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2022年6月30日止六個月

	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 折算儲備	累計虧損	合計	權益	權益總額
於2021年12月31日	4,070,201	607,839	(7,664)	(621,336)	4,049,040	465,479	4,514,519
期內溢利	—	—	—	75,834	75,834	2,902	78,736
其他綜合收益	—	—	8,412	—	8,412	—	8,412
綜合收益總額	—	—	8,412	75,834	84,246	2,902	87,148
於2022年6月30日	4,070,201	607,839	748	(545,502)	4,133,286	468,381	4,601,667

截至2021年6月30日止六個月

	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 折算儲備	累計虧損	合計	權益	權益總額
於2020年12月31日	4,070,201	607,839	(3,841)	(729,919)	3,944,280	443,112	4,387,392
期內溢利	—	—	—	114,557	114,557	12,156	126,713
其他綜合虧損	—	—	(1,570)	—	(1,570)	—	(1,570)
綜合(虧損)/收益總額	—	—	(1,570)	114,557	112,987	12,156	125,143
於2021年6月30日	4,070,201	607,839	(5,411)	(615,362)	4,057,267	455,268	4,512,535

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。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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

2021年6月11日，國開國際控股與無錫市交通產業集團有限公司（「無錫交通集團」）及無錫交通集團的全資附屬公司錫通國際（香港）控股有限公司（「錫通國際」）簽署了關於本公司約29.99%股份之股份轉讓協議，據此，國開國際控股同意向錫通國際轉讓其所持本公司2,917,000,000股的股份，佔本公司已發行股份數目的約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。

2. 編製準則

本集團於報告期間之未經審核中期簡明合併財務報表（「財務報表」）乃根據國際會計準則（「國際會計準則」）第34號中期財務報告編製。本集團按持續經營基準編製財務報表。本公司董事（「董事」）認為並無重大不明朗因素可能導致對此假設產生重大疑慮。彼等判斷可合理預期本集團有足夠資源應付於可預見將來且至少自報告期末起計12個月的持續經營。

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已按公允價值計量除外。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）。

財務報表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2021年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

3. 會計政策及披露的變動

編製財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表所遵循的會計政策一致，惟採用自2022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2022年首次採用多項修訂，但對財務報表並無重大影響。

對概念框架的提述 — 國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)第3號之修訂本

國際財務報告準則第3號(修訂本)以2018年6月發佈財務報告的概念框架之提述取代先前編製及呈列財務報表的框架提述，而無需重大改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會(「國際財務報告詮釋委員會」) — 詮釋第21號的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已將有關修訂本前瞻應用於自2022年1月1日及之後發生的企業合併。由於期內發生的企業合併不存在該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無造成任何影響。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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)

國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體必須將該等資產的出售所得款項及成本計入當期損益。本集團已將有關修訂本追溯應用於2021年1月1日或之後可使用的物業、廠房及設備項目。由於2021年1月1日或之後並無出售使物業、廠房及設備可供使用時生產的項目，因此該等修訂對本集團財務狀況或表現並無造成任何影響。

虧損性合約 — 履行合約的成本 — 國際會計準則第37號(修訂本)

國際會計準則第37號的修訂闡明，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已將有關修訂本前瞻應用於2022年1月1日尚未履行所有義務之合約，概無發現任何虧損性合約。因此，該等修訂對本集團財務狀況或表現並無造成任何影響。

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1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號(修訂本) — 國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進

國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進載列於國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號之修訂。適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已將有關修訂本前瞻應用於2022年1月1日或之後修改或交換的金融負債。由於此期間本集團金融負債並無修改，該修訂本對本集團財務狀況或表現並無造成任何影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號相應闡釋範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在混亂。

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；
- 城鎮化開發分部，負責投資開發與新城鎮項目相關的業務；
- 物業租賃分部，提供投資物業的物業租賃服務；及
- 其他分部，包括提供其他服務。

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

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

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2022年及2021年6月30日止六個月的銷售及溢利資料：

人民幣千元	截至2022年6月30日止六個月(未經審核)					合計
	土地開發	城镇化開發	物業租賃	其他	調整及對銷	
分部業績						
對外銷售額	2,147	74,119	79,791	—	—	156,057
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	2,147	74,119	79,791	—	—	156,057
分部(虧損)/溢利	(32,030)	105,253	57,720	(6,238)	—	124,705
財務成本					(21,284) ¹	(21,284)
除所得稅前溢利						103,421

¹ 持續經營業務的各經營分部溢利並不包括財務成本(人民幣2,128.4萬元)。

人民幣千元	截至2021年6月30日止六個月(未經審核)					合計
	土地開發	城镇化開發	物業租賃	其他	調整及對銷	
分部業績						
對外銷售額	8,035	53,721	80,384	—	—	142,140
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	8,035	53,721	80,384	—	—	142,140
分部溢利	9,619	93,466	62,968	2,183	—	168,236
財務成本					(28,771) ¹	(28,771)
除所得稅前溢利						139,465

¹ 持續經營業務的各經營分部溢利並不包括財務成本(人民幣2,877.1萬元)。

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2022年6月30日及2021年12月31日的資產及負債資料：

	土地開發	城鎮化開發	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
資產						
2022年6月30日						
(未經審核)	223,753	3,021,216	1,717,960	744,002	931,977 ¹	6,638,908
2021年12月31日						
(經審核)	1,159,271	3,373,214	1,679,854	454,287	11,410 ¹	6,678,036
負債						
2022年6月30日						
(未經審核)	321,564	22,672	86,892	194,981	1,411,132 ²	2,037,241
2021年12月31日						
(經審核)	595,891	43,398	157,060	194,773	1,172,395 ²	2,163,517

¹ 於2022年6月30日，分部內的資產並不包括人民幣314.2萬元的遞延稅項資產及人民幣92,883.5萬元持作待售資產，因該等資產以集團形式管理。

於2021年12月31日，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，因該等資產以集團形式管理。

² 於2022年6月30日，分部內的負債並不包括人民幣2,839.2萬元的當期所得稅負債、人民幣100,550.8萬元的計息銀行借貸、與分類為持作待售資產直接相關的負債人民幣27,246.4萬元及人民幣10,476.8萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

於2021年12月31日，分部內的負債並不包括人民幣7,035.2萬元的當期所得稅負債、人民幣99,790.9萬元的計息銀行借貸及人民幣10,413.4萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

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2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)
土地開發	(a)	2,147	8,035
物業管理費	(a)	18,062	18,007
客戶合同收入	(a)	20,209	26,042
租金收入		61,729	62,377
以攤餘成本計量的債務工具利息收入	(b)	68,128	48,953
其他	(c)	5,991	4,768
其他來源收入		135,848	116,098
收入總額		156,057	142,140

(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2022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	2,147	—	2,147
物業管理費	—	18,062	18,062
與客戶簽訂的合同收入總額	2,147	18,062	20,209
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	2,147	18,062	20,209

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

人民幣千元	截至2021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	8,035	—	8,035
物業管理費	—	18,007	18,007
與客戶簽訂的合同收入總額	8,035	18,007	26,042
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	8,035	18,007	26,042

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

財務報表附註

(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詳情如下：

	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	13,648	—
泰州靖江華信科創園標準廠房建設項目	12,094	—
揚中市長旺作業區物流園建設項目	11,879	—
揚州市江都人民醫院異地重建項目	9,352	—
連雲港連島文旅項目	8,252	8,063
宿遷洋河生物科技園區項目	5,024	5,583
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	4,010	—
成都金堂淮州新城雲頂牧場文旅項目	—	13,691
泰州同泰智能製造產業園區項目	—	2,291
江蘇揚中市高新技術科創園一期建設項目	—	10,487
高郵PPP項目	—	4,364
其他項目	3,869	4,474
	68,128	48,953

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2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2021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) (「城鎮化發展基金」)	5,991	4,768

6. 其他收入

	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
銀行存款利息收入	1,652	3,940
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具 公允價值收益/(虧損)淨額(強制按此類計量)	14,002	(15,876)
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(強制按此類計量)	27,274	35,595
投資物業公允價值收益	246	—
其他	7,850	7,770
	51,024	31,429

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2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
土地開發成本	8,111	8,035
物業、廠房及設備折舊	385	455
使用權資產折舊	6,166	6,332
僱員福利	20,186	17,133
能源費用	5,354	4,467
廣告費用	460	1,283
租賃費用	569	736
物業管理服務開支	11,156	10,461
其他費用	14,178	14,856
銷售成本、銷售及管理費用總額	66,565	63,758

8. 財務成本

	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
銀行及其他借貸利息	21,082	28,478
租賃負債利息	202	293
	21,284	28,771

2022年上半年及2021上半年的借貸成本無資本化。

9. 其他開支

	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
外匯虧損淨額	10,893	5,155
銀行手續費	29	1,205
其他	19	3,479
	10,941	9,839

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。

由於本集團報告期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。

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% (2021年：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

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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

所得稅的主要部份為：

人民幣千元	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)
所得稅扣除：		
當期所得稅	8,614	6,422
遞延稅項	8,901	2,238
預扣稅	3,583	2,661
損益賬內呈報之所得稅扣除	21,098	11,321

11. 股息

董事會決議不宣派報告期間之任何中期股息(2021年：無)。

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2022年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核)
人民幣千元		
母公司普通股權持有人應佔溢利		
持續經營業務	79,421	115,988
已終止經營業務	(3,587)	(1,431)
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人 應佔溢利	75,834	114,557
用於計算每股基本及攤薄溢利的加權平均 普通股數目	9,726,246,417	9,726,246,417
每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	0.0078	0.0118
持續經營業務每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	0.0082	0.0119

於報告期間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

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	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
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	309,370	318,667
成都金堂淮州新城通用航空產業園區項目	300,000	300,000
揚中市長旺作業區物流園建設項目	251,000	251,000
揚州市江都人民醫院異地重建項目	239,286	246,470
連雲港連島文旅項目	200,000	200,000
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	200,000	—
宿遷洋河生物科技園區項目	107,000	107,000
鹽城射陽睿陽科技固收項目	100,000	—
其他項目	97,900	150,500
	2,204,556	1,973,637
應計利息	27,412	23,363
	2,231,968	1,997,000
減：預期信用損失(「預期信用損失」)準備	(402,981)	(400,710)
	1,828,987	1,596,290
未來12個月到期分類為流動資產的金額	323,823	224,495
分類為非流動資產的金額	1,505,164	1,371,795

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	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
基金	7,571	12,221
理財產品	841,290	1,160,866
權益工具	112,466	79,313
衍生工具	13,779	31
	<u>975,106</u>	<u>1,252,431</u>

15. 投資物業

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
報告期初／年初	1,475,487	1,472,051
隨後開支及成本調整	(246)	(6,358)
公允價值增加收益	246	9,794
報告期末／年末	<u>1,475,487</u>	<u>1,475,487</u>

16. 使用權資產

人民幣千元	樓宇	汽車	土地	總計
於2021年1月1日	28,647	339	1,924	30,910
折舊費用	(12,428)	(339)	(158)	(12,925)
於2021年12月31日	16,219	—	1,766	17,985
添置	8,523	523	—	9,046
處置	(2,939)	—	—	(2,939)
折舊費用	(6,111)	(55)	(79)	(6,245)
轉撥至持作待售	—	—	(1,687)	(1,687)
於2022年6月30日	<u>15,692</u>	<u>468</u>	<u>—</u>	<u>16,160</u>

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

17. 待售土地開發

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
按成本及可變現淨值較低者為準：		
中國內地－瀋陽李相新城現代農業有限公司 (「瀋陽李相」)		
報告期初／年初	887,401	886,299
添置	733	1,102
轉撥至持有待售	(888,134)	—
報告期末／年末	—	887,401

18. 其他應收款項

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021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(本公司當時的母公司)之款項	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	482,782	481,967
應收聯營公司之款項	2,810	2,402
其他	57,987	57,747
	729,086	727,623
減：預期信用損失準備	(111,700)	(111,685)
其他應收款項淨額	617,386	615,938

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

19. 應收賬款

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
待售土地開發產生的應收款項	15,000	47,218
其他	14,640	15,512
	29,640	62,730
減：預期信用損失準備	(3,894)	(4,359)
應收賬款淨額	25,746	58,371

根據發票日期應收賬款賬面值的賬齡分析如下：

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
6個月內	11,250	12,289
6個月至1年	—	4,729
1年至2年	4,934	4,729
2年至3年	4,817	4,729
3年以上	4,745	31,895
	25,746	58,371

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

20. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
銀行現金	349,692	386,003
現金及現金等價物	349,692	386,003
終止經營業務的銀行現金	(175)	—
	349,517	386,003

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
人民幣	344,004	384,802
港元	4,437	914
美元	1,041	287
歐元	35	—
	349,517	386,003

21. 計息銀行借貸

計息銀行借貸詳情如下：

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
銀行借貸－有抵押	719,767	752,399
銀行借貸－無抵押	285,741	245,510
	1,005,508	997,909

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

計息銀行借貸須按如下償還：

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
6個月內	33,628	33,559
6個月至9個月	56,000	32,500
9個月至12個月	270,500	245,470
1年至2年	88,000	82,000
2年至5年	312,000	314,000
5年以上	245,380	290,380
	1,005,508	997,909

本集團的計息銀行借貸於報告期間按EURIBOR +1.95%，LIBOR +1.95%，與4.44%的年利率計息（2021：按EURIBOR +1.95%，與4.44%的年利率計息）。

銀行借貸 — 有抵押

於2022年6月30日，人民幣73,410.4萬元（2021年12月31日：人民幣75,239.9萬元）銀行借貸由投資物業作抵押，其賬面價值為人民幣14.75億元。

22. 租賃負債

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
於報告期初／年初	12,138	24,849
添置	9,046	—
利息開支	202	493
合同變更	(2,694)	—
支付	(6,409)	(13,204)
於報告期末／年末	12,283	12,138
流動	7,129	12,138
非流動	5,154	—

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. 應付賬款

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
應付待售土地開發款項	35,265	117,171

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
1年內	—	15,725
1至2年	8,624	—
2年以上	26,641	101,446
	35,265	117,171

應付賬款為不計息。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

24. 其他應付款項及應計款項

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
薪酬及福利	1,568	17,435
其他應付稅項	9,928	22,285
應付關聯方款項	174	171
應付中介及專業服務費用	10,973	12,972
應付無錫項目	42,250	42,250
應付湖州同創金泰滙眾企業管理合夥企業 (有限合夥)(「同創有限合夥」)其他借款	126,915	123,501
應付股息	97	93
應付投資物業	16,659	98,134
其他	72,225	131,482
	280,789	448,323

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. 合同負債

人民幣千元	附註	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
來自以下各項的合同負債：			
土地開發	(i)	269,773	393,067
物業管理		4,933	2,839
		<u>274,706</u>	<u>395,906</u>

附註：

- (i) 於2022年6月30日和2021年12月31日，來自待售土地開發的合同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分金額。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。

土地開發合同負債減少的主要原因是與瀋陽李相相關的人民幣12,114.7萬元餘額被劃分為與分類為持作待售資產直接相關的負債。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

26. 已終止經營業務

於2022年6月30日，中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司(「中國新城鎮瀋陽」)(賣方，本公司間接全資附屬公司)、瀋陽萬潤新城投資管理有限公司(「瀋陽萬潤」)(買方)、本公司與北京新成開元資產管理有限公司(本公司間接全資附屬公司，「新成開元」)訂立《關於轉讓瀋陽李相新城現代農業有限公司(「目標公司」)100%股權之框架協議》(「框架協議」)。隨後於2022年8月12日，賣方、買方、本公司及新成開元簽立確認函(「確認函」)。根據框架協議及確認函，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司之全部股權(「出售股權」)，總購買對價為人民幣738,652,429.56元(「購買對價」)，其中人民幣582,290,665.69元為出售股權之代價，部分將用於償還目標公司的應付欠款，目標公司總金額為人民幣156,361,763.87元。出售股權代價的部分購買對價將由買方以現金分三期支付，用於償還目標公司應付欠款的部分購買對價將由買方以現金分五期支付。於2022年6月30日，目標公司於財務報表內分類為持作待售資產及視為本集團已終止經營業務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年6月30日及2022年8月12日的公告及本公司日期為2022年8月18日的通函。

已終止經營業務於下列期間的財務業績載列如下：

人民幣千元	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
經營收入	571	597
銷售及管理費用	(4,156)	(2,027)
其他開支	(2)	(1)
已終止經營業務的虧損	(3,587)	(1,431)
所得稅	—	—
已終止經營業務的虧損(扣除稅項)	(3,587)	(1,431)
已終止經營業務的期內虧損(扣除稅項)	(3,587)	(1,431)

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2022年6月30日瀋陽李相分類為持作待售的資產及負債的主要類別如下：

人民幣千元	2022年6月30日 (未經審核)
資產	
現金及銀行結餘	175
應收賬款	31,896
其他應收款項	440
其他流動資產	—
待售土地開發	888,134
物業、廠房及設備	6,503
使用權資產	1,687
分類為持作待售資產	928,835
負債	
應付賬款	74,806
其他應付款項及應計款項	64,781
當期所得稅負債	11,140
預收款項	590
合同負債	121,147
與分類為持作待售資產直接有關的負債	272,464

瀋陽李相有關的現金流淨額如下：

人民幣千元	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
經營	(436)	(27)
投資	—	—
融資	—	—
現金流出淨額	(436)	(27)

27. 公允價值及公允價值層級

金融資產及負債的公允價值

公允價值估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同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、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)

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

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2022年6月30日按公允價值計量的資產的定量披露：

	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：					
以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融資產 (附註14)	2022年6月30日	975,106	—	862,640	112,466
投資物業(附註15)	2022年6月30日	1,475,487	—	—	1,475,487

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，且第三層並無轉撥或轉出。

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)	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，第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥，且第三層並無轉撥或轉出。

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、城鎮化開發和物業租賃。於2022年上半年，本集團錄得收入人民幣1.56億元，與2021年同期相比增加了10%。

於2022年上半年，土地開發收入錄得人民幣215萬元，較去年同期減少73%，主要因為本報告期間工程實際進度比去年同期減少，故結轉的土地開發收入和成本相應減少。2022年上半年，錄得投資物業租賃收入人民幣6,173萬元以及物業管理費收入人民幣1,806萬元，與2021年同期相比基本持平。城鎮化項目投資收入和其他收入增加了38%至人民幣7,412萬元，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2022年上半年，其他收入與2021年同期相比增加了62%，主要歸因於本報告期間以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具公允價值收益淨額為人民幣1,400萬元，而去年同期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虧損淨額為人民幣1,588萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之投資收益同比減少人民幣832萬元。

銷售成本，銷售及管理費用

於2022年上半年，成本及費用與2021年同期相比增加了人民幣281萬元，主要歸因職員費用受調整薪酬固浮比影響，增加了人民幣305萬元。

管理層討論及分析

其他開支

於2022年上半年，其他開支較2021年同期增加11%，主要是因為外匯虧損淨額與2021年同期相比增加了人民幣574萬元，銀行手續費與2021年同期相比減少了人民幣118萬元，其他項目開支與2021年同期相比節省了人民幣346萬元。

金融資產(減值虧損)/減值轉回

於2022年上半年，本集團錄得金融資產減值虧損人民幣215萬元，而2021年同期錄得金融資產減值轉回人民幣6,389萬元，主要因為2021年上半年收回待售土地開發產生的應收賬款人民幣5.23億元及收回長春項目人民幣1.05億元所致。

財務成本

於2022年上半年，財務成本與2021年同期相比減少26%，主要由於中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(「建亞銀行」)及中國銀行股份有限公司(「中國銀行」)貸款本金減少。本集團於2021年上半年歸還建亞銀行借款美元4,949萬元和港元7.54億元，2022年上半年償還中國銀行借款人民幣3,250萬元。

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2022年上半年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損人民幣272萬元，而2021年同期分佔合營公司及聯營公司的收入人民幣437萬元。這主要由於合營公司及聯營公司處於建設階段，2022年上半年尚未產生重大的收入。

稅項

於2022年上半年，本集團所得稅費用與2021年同期相比增加86%至人民幣2,110萬元，主要是因為利用以前年度可彌補虧損遞延稅項增加298%，而比較期間未記錄遞延所得稅資產。

持續經營業務除稅後溢利

於2022年上半年，持續經營業務除稅後溢利錄得人民幣8,232萬元，而2021年同期持續經營業務除稅後溢利人民幣12,814萬元。

財務狀況

於聯營公司的投資

於2022年6月30日的結餘較2021年12月31日增加了人民幣684萬元。主要是由於分佔聯營公司的虧損為人民幣157萬元，分佔聯營公司的其他綜合收益增加人民幣841萬元。

於合營公司的投資

於2022年6月30日的結餘較2021年12月31日增加了人民幣5,135萬元。主要是由於2022年上半年，國錫南京投資發展有限公司（「**國錫南京**」，本公司之間接全資附屬公司）通過債務轉股權方式向合營企業新增投資人民幣5,250萬元，分佔合營公司的虧損為人民幣115萬元所致。

攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

於2022年6月30日，攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)較2021年12月31日增加1.33億元。主要是由於2022年上半年新增湖北大冶先進製造標準廠房建設項目人民幣2億元；以債轉股的方式減少對國錫南京(本公司之間接全資附屬公司)的債務投資人民幣5,250萬元，匯兌損失人民幣1,648萬元。

管理層討論及分析

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2022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2021年12月31日增加了人民幣3,468萬元，此乃因為於2022年上半年，新增文遠知行項目投資美元468萬元(折合人民幣2,986萬元)，貨幣互換合約公允價值變動增加人民幣1,375萬元，巨子生物項目及文遠知行項目匯兌收益人民幣329萬元，收回城鎮化發展基金的投資本金人民幣465萬元，城鎮化發展基金將於一年內到期，在2022年上半年將餘額人民幣757萬元重新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(流動資產)。

應收賬款

於2022年6月30日，應收賬款與2021年12月31日相比減少人民幣3,263萬元。主要是由於瀋陽李相待售土地開發產生的應收款項人民幣3,190萬元轉為待售資產所致。

攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

於2022年6月30日，以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)較2021年12月31日增加了人民幣0.99億元，這主要是因為2022年上半年新增投資鹽城射陽睿陽科技固收項目人民幣1億元，並計提預期信用損失準備人民幣0.01億元。

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2022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2021年12月31日減少了人民幣3.12億元。此乃因為於2022年上半年贖回理財產品人民幣3.20億元，用於項目投資，並將城鎮化發展基金餘額人民幣0.08億元從非流動資產中重新分類。

計息銀行借貸

於2022年6月30日，計息銀行借貸與2021年12月31日相比增加了人民幣760萬元，此乃主要由於2022年上半年提取建亞銀行一年期循環貸款480萬美元（折合人民幣3,221萬元），提取招商銀行短期借款人民幣1,500萬元，同時歸還中國銀行借款人民幣3,250萬元，建亞歐元3,400萬元貸款匯兌收益人民幣718萬元。借貸以人民幣及歐元計值。有關銀行利率詳情載於附註21。

應付賬款

於2022年6月30日，應付賬款與2021年12月31日相比減少人民幣8,191萬元，主要是由於瀋陽李相應付賬款人民幣7,481萬元轉為持作待售資產直接相關的負債，上海金羅店開發有限公司支付幼兒園項目土地開發成本人民幣710萬元。

其他應付款項及應計款項

於2022年6月30日，其他應付款項及應計款項與2021年12月31日相比減少人民幣1.68億元。主要是由於瀋陽李相其他應付款項人民幣6,478萬元轉為持作待售資產直接相關的負債，武漢楚光產業新發展有限公司向原股東支付固定建設費用人民幣6,725萬元和向第三方建築公司支付工程建設款人民幣1,422萬元，應付薪酬及福利減少人民幣1,587萬元，應付從同創有限合夥取得的股東借款之其他借貸應計利息增加人民幣341萬元。

合同負債

於2022年6月30日，合同負債與2021年12月31日相比減少人民幣1.21億元，主要是由於本報告期間瀋陽李相合同負債人民幣1.21億元轉為持作待售資產直接相關的負債。

管理層討論及分析

現金及銀行結餘

於2022年6月30日，現金及銀行結餘於2021年12月31日相比，減少人民幣3,649萬元，主要歸因於2022年上半年經營活動款項流出淨額人民幣3,196萬元、投資活動款項流入淨額人民幣899萬元及融資活動款項流出淨額人民幣1,385萬元所致。現金及銀行結餘主要以人民幣及港元計值。

2022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)為15%，與2021年12月31日的14%相比略有上升，主要是由於計息銀行借貸與2021年12月31日相比增加了人民幣760萬元，2022年6月30日現金及銀行結餘較2021年末減少所致。

已終止經營業務

於2022年6月30日，中國新城鎮瀋陽(賣方)、瀋陽萬潤(買方)、本公司與新成開元訂立框架協議。隨後於2022年8月12日，賣方、買方、本公司及新成開元簽立確認函。根據框架協議及確認函，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買出售股權，總購買對價為人民幣738,652,429.56元，其中人民幣582,290,665.69元為出售股權之代價，部分將用於償還目標公司的應付欠款，目標公司總金額為人民幣156,361,763.87元。出售股權代價的部分購買對價將由買方以現金分三期支付，用於償還目標公司應付欠款的部分購買對價將由買方以現金分五期支付。於2022年6月30日，目標公司於財務報表內分類為持作待售資產及視為本集團已終止經營業務(詳情請參閱上述附註26)。

其他

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除財務回顧／摘要的財務狀況及已終止經營業務章節中所披露者外，本集團於報告期間內並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

重大投資

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

外匯風險

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

庫務政策

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

資產抵押

於報告期間內，本集團抵押其投資物業以擔保銀行借款。

管理層討論及分析

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；(v)訟費。

除上置控股提起的仲裁外，上海智源管理諮詢有限公司（「上海智源」）目前遭上海恒常商貿有限公司及上海元頤實業有限公司提起的訴訟，聲稱有關對價及剝離資產支付款分別超額收取人民幣1,440萬元及人民幣100萬元。

根據本集團法律顧問的建議，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2022年6月30日，本集團並無任何重大或有負債。

b) 自報告期末所發生之影響本集團的重大事件詳情：

本公司股東為批准(其中包括)框架協議及其項下擬進行的交易(詳見附註26)的股東特別大會將於2022年9月5日舉行。

c) 討論本集團本財年未來可能的業務發展：

下半年，本集團將繼續穩定固定收益類投資組合，積極回收風險項目，實現穩定的現金回報；同時將積極開拓目標行業的項目資源，積累儲備資訊技術、醫療、健康等行業的優質項目。此外，本集團旨在於本年度下半年完成瀋陽李相項目出售，回收資金，用於戰略業務方向投資。在穩定現金流的前提下，本集團將輕裝前行，優化資產，尋求潛力行業中的優質項目，為股東創造更大價值。

d) 業務前景及展望

2022年上半年以來，國際環境更趨複雜嚴峻，國內疫情多發導致的多種不利影響等超預期突發因素對經濟整體帶來嚴重衝擊，經濟下行壓力明顯加大。2022年上半年國內生產總值為人民幣562,642億元，同比增長2.5%。其中第一、第二及第三產業同比增長分別為5%，3.2%以及1.8%，全國居民消費價格同比上漲1.7%。整體來看，全國工業生產企穩回升，高技術製造業發展較快，隨著疫情形勢好轉，服務業逐步恢復，整體經濟呈現緩慢穩步回升的態勢。

管理層討論及分析

面對複雜多變的形勢，本集團嚴格控制項目投資風險，穩定民生改善領域投資，保持固定收益類投資收益穩定。截至2022年6月30日，扣除風險項目的減值準備後，本集團固定收益類項目投資組合總額約為人民幣17.13億元。剔除風險項目後，其他項目按照合約取得稅前年化保證投資收益約人民幣1.64億元，對應的平均年化稅前投資回報率約為9.6%。

2022年以來，武漢光谷新發展國際中心項目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，增大項目招商力度，將專業招商與物業管理相結合，積極拓展新租戶，增加項目收益。2022年上半年，武漢光谷項目寫字樓新增租戶10家，出租率超過96%，商業店鋪新增租戶7家，出租率約85%。

在業務轉型前期，本集團聚焦醫療健康，戰略新興產業、資訊技術應用創新產業等新興經濟領域，拓展投資機會，以股權投資為切入點進行整體產業佈局，深入進行行業調研，積累產業經驗，逐漸鎖定新賽道業務方向，集中投入資源進行深耕。

未來，本集團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，依託雙重股東資源優勢，結合境內外融資管道，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，為股東創造長遠價值。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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

董事及主要行政人員於證券的權益

於2022年6月30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)根據香港聯交所證券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（分別為「上市規則」及「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份（「股份」）中的好倉

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

除上文所披露者外，於2022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。

補充資料

主要股東及其他人士於證券的權益

於2022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 約百分比
		直接權益	公司權益	其他權益		
錫通國際 ⁽¹⁾	實益擁有人	2,917,000,000	—	—	2,917,000,000	29.99%
無錫交通集團 ⁽¹⁾	受控法團權益	—	2,917,000,000	—	2,917,000,000	29.99%
國開國際 ⁽²⁾	實益擁有人	2,430,921,071	—	—	2,430,921,071	24.99%
國開金融 ⁽²⁾	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%
國家開發銀行(「國開行」) ⁽²⁾	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%
上置控股	實益擁有人	1,468,356,862	—	—	1,468,356,862	15.10%
施建(「施先生」) ⁽³⁾	實益擁有人及 受控法團權益	6,104,938	1,468,356,862	—	1,474,461,800	15.16%
Jia Yun Investment Limited (「Jia Yun」) ⁽⁴⁾	於股份擁有抵押 權益人士	—	—	1,027,849,803	1,027,849,803	10.57%
嘉鉞投資有限公司(「嘉鉞」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉順(控股)投資有限公司 (「嘉順」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉勝(控股)投資有限公司 (「嘉勝」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉忻投資(上海)有限公司 (「嘉忻」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%

主要股東名稱	身份	所持有股份數目			合計	估已發行股份
		直接權益	公司權益	其他權益		概約百分比
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。

補充資料

- (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2022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節須存置的登記冊內的權益及／或淡倉。

董事資料的變更

自報告期間直至本報告日期根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露的董事資料的變更載列如下：

於2022年6月6日舉行的股東週年大會結束後起盧偉雄先生辭任山東威高集團醫用高分子製品股份有限公司（股份代號：1066）的獨立非執行董事。

證券變動

本公司於2022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十四第二部分所載企業管治守則所載守則條文。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團共有90名(2021年：93名)員工。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。

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行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，於報告期間彼等已遵守標準守則規定的標準。

審計委員會

審計委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。財務報表及本報告已由審計委員會審閱。

謝辭

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

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
劉賀強
行政總裁兼執行董事

香港，2022年8月26日