

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## China New City Group Limited

### 中國新城市集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

#### 截至2025年12月31日止年度之年度業績公告

#### 財務摘要

	截至12月31日止年度		變動
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	
收入	<b>739,703</b>	4,103,756	-82.0%
毛利	<b>91,069</b>	2,059,209	-95.6%
本年度(虧損)/溢利	<b>(290,988)</b>	485,768	-159.9%
母公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<b>(276,190)</b>	503,909	-154.8%
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利			
—基本	人民幣(14.3)分	人民幣25.1分	
—攤薄	人民幣(14.3)分	人民幣25.1分	
	於12月31日		變動
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	
總資產	<b>12,955,520</b>	13,385,727	-3.2%
淨資產	<b>4,578,407</b>	5,342,134	-14.3%
每股資產淨值	人民幣 <b>2.48元</b>	人民幣2.66元	-6.8%

中國新城市集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2025年12月31日止年度(「2025財年」)之綜合年度業績，連同截至2024年12月31日止相應年度(「2024財年」)的比較數字，而有關年度業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱及經本公司核數師同意。

## 綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	739,703	4,103,756
銷售成本		<u>(648,634)</u>	<u>(2,044,547)</u>
毛利		91,069	2,059,209
其他收入及收益淨額	4	206,659	54,956
銷售及分銷開支		(117,507)	(147,582)
行政開支		(112,365)	(120,407)
金融資產減值虧損淨額		(103,460)	(10,391)
其他開支		(43,807)	(84,859)
財務費用	5	(210,609)	(118,180)
應佔以下各項的溢利及虧損			
合營企業		-	(7,264)
聯營公司		11,050	-
投資物業的公允價值變動		<u>(90,263)</u>	<u>(495,100)</u>
除稅前(虧損)／溢利	6	(369,233)	1,130,382
所得稅抵免／(開支)	7	<u>78,245</u>	<u>(644,614)</u>
本年度(虧損)／溢利		<u><u>(290,988)</u></u>	<u><u>485,768</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(276,190)	503,909
非控股權益		<u>(14,798)</u>	<u>(18,141)</u>
		<u><u>(290,988)</u></u>	<u><u>485,768</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)／盈利	8		
基本		<u>人民幣(14.3)分</u>	<u>人民幣25.1分</u>
攤薄		<u>人民幣(14.3)分</u>	<u>人民幣25.1分</u>

## 綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本年度(虧損)／溢利	<u>(290,988)</u>	<u>485,768</u>
其他全面收益		
於其後期間可能重新分類至(虧損)／溢利的其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(26,688)</u>	<u>10,114</u>
於其後期間可能重新分類至(虧損)／溢利的其他全面收益淨額	<u>(26,688)</u>	<u>10,114</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(16,380)</u>	<u>17,370</u>
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資：		
公允價值變動	<u>(21,879)</u>	<u>(17,041)</u>
所得稅影響	<u>5,470</u>	<u>4,260</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>(32,789)</u>	<u>4,589</u>
本年度全面收益總額	<u>(350,465)</u>	<u>500,471</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>(335,667)</u>	<u>518,612</u>
非控股權益	<u>(14,798)</u>	<u>(18,141)</u>
	<u>(350,465)</u>	<u>500,471</u>

# 綜合財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		2,099,852	2,183,115
投資物業		4,997,100	4,336,900
開發中物業		444,573	439,451
使用權資產		7,170	17,081
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資		–	340,354
長期預付款		41,962	358,632
於合營企業的投資		–	24,499
於聯營公司的投資		677,605	–
遞延稅項資產		55,573	36,959
受限制現金		105,000	–
		<u>8,428,835</u>	<u>7,736,991</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已竣工物業		2,968,681	4,085,699
存貨		23,593	24,425
應收貿易賬款	10	18,853	61,081
預付款項、其他應收款項及其他資產		233,520	326,819
應收一間關聯公司款項		1,093,521	237,788
按公允價值計入損益之金融資產		36	37
受限制現金		116,247	47,088
現金及現金等價物		65,334	838,999
分類為持作銷售之投資物業		6,900	26,800
		<u>4,526,685</u>	<u>5,648,736</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	914,643	1,543,308
其他應付款項及應計費用		317,361	301,256
合約負債		356,200	923,714
應付關聯公司款項		33,929	46,479
計息銀行及其他借款		267,766	1,072,160
租賃負債		5,270	10,669
應付稅項		1,013,526	1,157,891
		<u>2,908,695</u>	<u>5,055,477</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

2025年12月31日

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產淨額	<u>1,617,990</u>	<u>593,259</u>
總資產減流動負債	<u><b>10,046,825</b></u>	<u><b>8,330,250</b></u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	4,789,473	2,327,020
遞延稅項負債	668,065	640,576
租賃負債	<u>10,880</u>	<u>20,520</u>
總非流動負債	<u><b>5,468,418</b></u>	<u>2,988,116</u>
淨資產	<u><b>4,578,407</b></u>	<u><b>5,342,134</b></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	145,035	160,220
儲備	<u>4,370,752</u>	<u>5,105,278</u>
	<b>4,515,787</b>	5,265,498
非控股權益	<u>62,620</u>	<u>76,636</u>
總權益	<u><b>4,578,407</b></u>	<u><b>5,342,134</b></u>

# 綜合財務報表附註

2025年12月31日

## 1. 公司及集團資料

中國新城市集團有限公司(「**本公司**」)於2013年7月2日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於2014年7月10日於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板獨立上市(股份代號「1321」)並自市場籌資608,000,000港元。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)為眾安集團有限公司(「**眾安**」)及其附屬公司(「**眾安集團**」)的成員公司。眾安(其股份已自2007年11月起在聯交所主板上市)為眾安集團的中間控股公司。

本集團主要從事商用物業開發、租賃及酒店營運。

本公司董事(「**董事**」)認為,本公司的最終控股公司為New Whole Good Limited(一家於2025年6月3日在英屬維爾京群島註冊成立的公司)。

## 2. 編製基準及會計政策

### 2.1 編製基準

該等財務報表按照國際財務報告準則會計準則編製,而國際財務報告準則包括由國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)批准的準則及詮釋、國際會計準則委員會批准的國際會計準則及常設詮釋委員會詮釋以及香港公司條例之披露規定。除投資物業、分類為持作銷售之投資物業、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資及按公允價值計入損益之金融資產如下文所載的會計政策所述按公允價值計量外,財務報表乃按照歷史成本原則編製。除有特別註明外,該等財務報表以人民幣(「**人民幣**」)列報,且所有數值均調整至最近的千元單位。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2025年12月31日止年度的財務報表。一間附屬公司乃為由本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。若本集團具有承擔或享有參與投資對象獲得或有權獲得可變回報,並能透過其對投資對象行使的權力影響該等回報,即取得控制權(即賦予本集團當前能力以指示投資對象相關活動的現有權利)。

一般情況下,有一個推定,即多數投票權形成控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利,則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況,包括:

- (a) 與其他投資對象之投票持有人之合約安排;
- (b) 其他合約安排產生之權利;及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表之編製報告期間與本公司相同，使用一致之會計政策。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起全面合併入賬，直至失去控制權之日為止。

損益及其他全面收益項目的各成份歸屬本集團母公司擁有者及非控股權益，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。有關本集團成員公司之間交易的所有集團間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併時全數對銷。

倘事實和情況顯示以上所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司所有權權益的變動在無喪失控制權下按權益交易處理。

如本集團喪失對附屬公司的控制權，則解除確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認任何保留投資的公允價值及任何所產生的損益盈餘或虧絀。本集團應佔以往於其他全面收益內確認的部分按假設本集團直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度財務報表首次採用國際會計準則第21號之修訂本缺乏可兌換性。本集團並未提前採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂本。

國際會計準則第21號之修訂本具體說明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時如何於計量日期估算即期匯率。該等修訂本要求披露相關資料，使財務報表使用者能了解貨幣不可兌換所產生的影響。由於本集團交易所用貨幣，以及海外附屬公司換算為本集團呈列貨幣所用的功能貨幣均為可兌換，故該修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則會計準則

本集團並無於該等財務報表應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。本集團擬於該等經修訂國際財務報告準則會計準則生效日應用該等準則(如適用)。

國際財務報告準則第18號	財務報告的呈列及披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第19號及其修訂本	非公共受託責任附屬公司：披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本	金融負債的分類及計量的修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或提供資產 <sup>3</sup>
國際會計準則第21號之修訂本	換算為高度通貨膨脹之呈列貨幣 <sup>2</sup>
國際財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號之修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度／報告期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

本集團正評估該等新訂及經修訂準則於首次應用時的影響。國際財務報告準則第18號對損益表的呈報提出新要求，包括特定的總計及小計項目。其亦要求在附註中披露管理層定義的表現指標，並對財務資料的歸集及拆解提出新要求。預期新要求將影響本集團損益表的呈報方式及本集團財務表現披露。迄今為止，本集團認為該等新訂及經修訂準則不會對本集團經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 3. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據業務所產生收入設立業務單位，並有如下四個可報告經營分部：

- (a) 商用物業開發分部，在中國內地和日本開發及銷售商用物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國內地租賃投資物業；
- (c) 酒店營運分部，擁有及經營酒店；及
- (d) 「其他」分部包括本集團的項目管理業務及本集團涉及的其他業務。

管理層會單獨監察本集團各經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現根據可報告分部溢利／虧損（經調整除稅前溢利／虧損計量）予以評估。經調整除稅前溢利／虧損與本集團除稅前溢利／虧損一貫計量，惟利息收入及融資成本均不計入該計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、現金及現金等價物及其他未分配總辦事處及企業資產，原因是該等資產按組合基準管理。

分部負債不包括計息銀行及其他借款、應繳稅項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及企業負債，原因是該等負債按組合基準管理。

分部間銷售及轉讓參照根據當時通行市價向第三方作出的銷售所採用的售價進行交易。

截至2025年12月31日止年度	商用物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入</b>					
對外部客戶銷售	339,438	150,806	198,012	51,447	739,703
分部間銷售	—	13,449	—	8,371	21,820
	<u>339,438</u>	<u>164,255</u>	<u>198,012</u>	<u>59,818</u>	<u>761,523</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(21,820)
收入					<u><u>739,703</u></u>
<b>分部業績</b>	(158,361)	(12,816)	(62,717)	35,731	(198,163)
調節：					
利息收入					39,539
財務費用					(210,609)
除稅前虧損					<u><u>(369,233)</u></u>
<b>分部資產</b>	7,208,630	5,146,611	1,670,702	975,559	15,001,502
調節：					
分部間應收款項對銷					(2,237,882)
企業及其他未分配資產					191,900
總資產					<u><u>12,955,520</u></u>
<b>分部負債</b>	1,344,313	1,529,839	358,096	643,917	3,876,165
調節：					
分部間應付款項對銷					(2,237,882)
企業及其他未分配負債					6,738,830
總負債					<u><u>8,377,113</u></u>
<b>其他分部資料：</b>					
應佔聯營公司溢利	—	—	—	11,050	11,050
損益表確認的減值虧損	—	—	30,529	107,437	137,966
折舊及攤銷	11,589	6,225	80,441	14,554	112,809
於聯營公司投資	—	—	—	677,605	677,605
資本開支	128	40,845	12,769	18,303	72,045

截至2024年12月31日止年度	商用物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入</b>					
對外部客戶銷售	3,704,508	122,274	224,586	52,388	4,103,756
分部間銷售	—	20,052	—	3,873	23,925
	<u>3,704,508</u>	<u>142,326</u>	<u>224,586</u>	<u>56,261</u>	<u>4,127,681</u>
<b>調節：</b>					
分部間銷售對銷					<u>(23,925)</u>
收入					<u><u>4,103,756</u></u>
<b>分部業績</b>	1,776,220	(488,642)	(31,514)	(24,790)	1,231,274
<b>調節：</b>					
利息收入					17,288
財務費用					<u>(118,180)</u>
除稅前溢利					<u><u>1,130,382</u></u>
<b>分部資產</b>	6,201,139	4,673,438	1,913,326	765,905	13,553,808
<b>調節：</b>					
分部間應收款項對銷					(1,144,777)
企業及其他未分配資產					<u>976,696</u>
總資產					<u><u>13,385,727</u></u>
<b>分部負債</b>	2,479,054	371,202	679,232	412,300	3,941,788
<b>調節：</b>					
分部間應付款項對銷					(1,144,777)
企業及其他未分配負債					<u>5,246,582</u>
總負債					<u><u>8,043,593</u></u>
<b>其他分部資料：</b>					
應佔合營企業虧損	—	—	—	7,264	7,264
損益表確認的減值虧損	—	—	49,141	28,523	77,664
折舊及攤銷	9,642	6,408	77,292	28,442	121,784
於合營企業投資	—	—	—	24,499	24,499
資本開支	<u>11,618</u>	<u>8,824</u>	<u>22,907</u>	<u>1,641</u>	<u>44,990</u>

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶之收入

收入	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中國內地	739,178	4,103,008
其他	525	748
	<u>739,703</u>	<u>4,103,756</u>

上述收入資料乃基於客戶之位置。

### (b) 非流動資產

非流動資產	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中國內地	8,313,977	7,299,787
其他	59,285	59,891
	<u>8,373,262</u>	<u>7,359,678</u>

上述非流動資產資料乃基於資產之位置，且不包括指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資及遞延稅項資產。

## 關於主要客戶的資料

並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售額佔本集團截至2025年及2024年12月31日止年度收入的10%或以上。

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額以及其他開支

收入的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶合約收入	588,897	3,981,482
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	<u>150,806</u>	<u>122,274</u>
	<b><u>739,703</u></b>	<b><u>4,103,756</u></b>

#### 客戶合約收入

##### (i) 分拆收入資料

截至2025年12月31日止年度

分部	商業 物業發展 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	339,438	-	-	339,438
酒店經營服務	-	198,012	-	198,012
其他服務	-	-	51,447	51,447
客戶合約收入總額	<b><u>339,438</u></b>	<b><u>198,012</u></b>	<b><u>51,447</u></b>	<b><u>588,897</u></b>
<b>收益確認時間</b>				
某一時間點	339,438	198,012	-	537,450
一段時間	-	-	51,447	51,447
客戶合約收入總額	<b><u>339,438</u></b>	<b><u>198,012</u></b>	<b><u>51,447</u></b>	<b><u>588,897</u></b>

截至2024年12月31日止年度

分部	商業			總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	3,704,508	–	–	3,704,508
酒店經營服務	–	224,586	–	224,586
其他服務	–	–	52,388	52,388
客戶合約收入總額	<u>3,704,508</u>	<u>224,586</u>	<u>52,388</u>	<u>3,981,482</u>
<b>收益確認時間</b>				
某一時間點	3,704,508	224,586	–	3,929,094
一段時間	–	–	52,388	52,388
客戶合約收入總額	<u>3,704,508</u>	<u>224,586</u>	<u>52,388</u>	<u>3,981,482</u>

於截至2025年12月31日止年度確認並於報告期初計入合約負債之物業銷售收入為人民幣371,159,000元（2024年：3,002,283,000元）。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
補貼收入(a)	935	478
利息收入	39,539	17,288
其他	7,485	7,049
	<u>47,959</u>	<u>24,815</u>
<b>收益</b>		
重新計量於聯營公司之投資收益(b)	153,398	–
出售附屬公司的收益	2,610	2,863
匯兌收益	1,747	–
出售使用權資產項目之收益	945	24,402
賠償租賃終止的收益	–	2,876
	<u>158,700</u>	<u>30,141</u>
	<u>206,659</u>	<u>54,956</u>

(a) 概無有關該等補貼的未達成條件或或然事件。

- (b) 於2019年1月7日，本公司配發及發行178,280,000股股份，用以根據日期為2018年7月20日的股權轉讓協議結付本公司間接非全資附屬公司浙江眾安盛隆商業有限公司（「買方」）向杭州東方文化園旅業集團有限公司（「賣方」）收購浙江新農都控股集團有限公司（「新農都」）22.65%股權（「交易」）的代價。賣方已向本公司發起訴訟以取消交易。在浙江省高級人民法院調解下，本公司、買方及賣方訂立和解契據（於2024年5月27日生效），以最終及完全解決各方就交易產生的所有爭議。根據和解契據，（其中包括）買方須於2025年6月30日前向賣方支付人民幣210,000,000元。於2025年12月31日，買方已向賣方悉數支付人民幣210,000,000元（2024年：人民幣130,000,000元），而本集團亦已收購新農都的22.65%股權。於交易交割後，連同買方於2017年以現金代價收購的新農都19.85%股權，買方目前合共持有新農都的42.50%股權，對新農都有重大影響。於交易完成當日，買方應佔新農都可識別資產及負債淨額的公允價值超出投資成本的差額為人民幣153,398,000元，已作為收入記入本集團的綜合損益表。

截至2025年12月31日止年度，166,744,883股股份（2024年：無）經已購回並註銷，餘下11,535,117股股份則正在進行購回及註銷。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>其他開支</b>		
物業及設備的減值撥備	32,094	59,481
使用權資產的減值撥備	1,412	2,166
於一間合營企業之投資減值	1,000	5,626
出售投資物業的虧損	3,992	-
出售物業及設備項目之虧損	1,642	2,749
補償	1,012	912
捐款	300	1,712
外匯虧損	-	1,359
其他	2,355	10,854
	<u>43,807</u>	<u>84,859</u>

## 5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	216,913	178,170
租賃負債利息	958	3,342
並非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	217,871	181,512
減：資本化利息	7,262	63,332
	<u>210,609</u>	<u>118,180</u>

## 6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)下列各項：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已出售物業成本	326,555	1,818,398
物業及設備折舊	108,888	104,297
使用權資產折舊	3,921	17,487
並無計入租賃負債計量之租賃付款	5,785	7,266
核數師酬金	1,831	1,970
員工成本(包括董事及主要行政人員酬金)：		
—工資及其他員工成本	73,559	79,288
—退休金計劃供款*	13,018	14,281
匯兌差額，淨值	(1,747)	1,359
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	6,251	5,028
出售投資物業之虧損**	3,992	—
出售附屬公司之收益	(2,610)	(2,863)
租賃終止之賠償收益	—	(2,876)
出售使用權資產之收益	(945)	(24,402)
出售物業及設備項目之虧損**	1,642	2,749
公允價值虧損，淨值：		
投資物業公允價值的變動	90,263	495,100
金融資產減值虧損	103,460	10,391
物業及設備的減值撥備**	32,094	59,481
於一間合營企業之投資減值**	1,000	5,626
持作銷售已竣工物業撇減至可變現淨值	40,000	—
使用權資產的減值撥備**	1,412	2,166

\* 概無被沒收的供款可供本集團作為僱主用作減少現有供款水平。

\*\* 計入綜合損益表的「其他開支」。

## 7. 所得稅

本集團於香港及日本註冊成立的附屬公司於年內均無於香港及日本產生任何即期應課稅溢利，故此毋須繳納所得稅（2024年：無）。

中國所得稅已就本集團在中國內地的附屬公司的應課稅溢利按25%（2024年：25%）的適用所得稅稅率作出撥備。

土地增值稅按土地增值（即出售物業所得款項減可扣減支出（包括土地成本、借款成本及其他物業開發支出））以累進稅率30%至60%徵收。本集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。在以現金實際結算土地增值稅負債之前，土地增值稅負債須由稅務當局最終審議／核准。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項—中國年內企業所得稅	14,069	208,507
即期稅項—中國年內土地增值稅	(102,543)	495,254
遞延稅項	<u>10,229</u>	<u>(59,147)</u>
年內稅項開支總額	<u><u>(78,245)</u></u>	<u><u>644,614</u></u>

根據本公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算除稅前虧損適用稅項開支與根據實際稅率計算的稅項抵免對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前（虧損）／溢利	<u><u>(369,233)</u></u>	<u><u>1,130,382</u></u>
按25%（2024年：25%）法定稅率計算的稅項	(92,308)	282,596
特定省份或地方機關制定的較低稅率	7,835	—
就本集團中國附屬公司可供分派溢利繳納10%預扣稅的影響	—	6,726
不可扣稅開支	1,914	479
來自先前期間之已動用稅項虧損	—	(24,009)
未確認稅項虧損及暫時性差額	81,221	7,381
土地增值稅撥備	(102,543)	495,254
土地增值稅的稅務影響	<u>25,636</u>	<u>(123,813)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u><u>(78,245)</u></u>	<u><u>644,614</u></u>

於綜合財務狀況表內的應付稅項指：

中國企業所得稅	578,470	638,778
中國土地增值稅	<u>435,056</u>	<u>519,113</u>
	<u><u>1,013,526</u></u>	<u><u>1,157,891</u></u>

## 支柱二所得稅

本集團屬支柱二模型規則範圍。本集團已應用暫時性強制豁免，不就支柱二所得稅產生之遞延稅項資產及負債確認及披露相關資料。自2025年1月1日起，根據《2025年稅務(修訂)(跨國企業集團最低稅)條例》，本集團須其在香港之盈利繳納支柱二所得稅。本集團於產生時將額外的支柱二所得稅計入當期稅項。於2025年12月31日，支柱二法例於若干司法權區已頒佈或實質頒佈，但尚未生效。

本集團已根據現有關於本集團於本年度及過往年度(2024年及2023年)之財務表現之可得資料評估潛在風險。因此，其未必能完全代表未來情況。根據評估，本集團在其營運的所有司法權區之有效稅率均高於15%，且本公司董事目前並不知悉任何可能導致該等稅率變動之情況。因此，預期本集團不會面臨支柱二「補足」稅項之潛在風險。

## 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利是根據母公司普通股權益持有人應佔年內虧損人民幣276,190,000元(2024年：盈利人民幣503,909,000元)，以及年內發行在外股份的普通股的加權平均數1,927,395,559股(2024年：2,010,768,000股)計算。

每股基本(虧損)/盈利根據下列各項計算：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
母公司普通股權益持有人應佔(虧損)/盈利	<u>(276,190)</u>	<u>503,909</u>
	股份數目	
	2025年	2024年
股份		
年內已發行普通股之加權平均數	<u>1,927,395,559</u>	<u>2,010,768,000</u>

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

## 9. 股息

董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度末期股息(2024年：無)。

## 10. 應收貿易賬款

本集團與其客戶的貿易條款主要為信貸，惟新客戶一般需要預付款項。信貸期一般為一個月，而主要客戶則最多可延長至三個月。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團致力於持續嚴格監控其未償還應收款項以盡量減低信貸風險。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上述理由及本集團應收貿易賬款與多名不同客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。應收貿易賬款之結餘為免息及無抵押。

於報告期末，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
六個月內	15,527	55,063
超過六個月但一年內	1,638	4,802
超過一年但兩年內	1,688	1,216
	<u>18,853</u>	<u>61,081</u>

## 11. 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
六個月內	616,919	701,370
超過六個月但一年內	275,006	828,857
超過一年但兩年內	20,778	3,557
超過兩年但三年內	1,940	9,524
	<u>914,643</u>	<u>1,543,308</u>

應付貿易賬款乃無抵押且免息及一般按建築進度支付。若干供應商曾聲稱向本集團提出與建築及服務合約有關的索償，該等索償已充分累計並計入上述建築應付款項。

## 12. 承擔

於報告期末，本集團就物業開發支出的承擔如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>167,419</u>	<u>160,697</u>

## 13. 或然負債

### 銀行授出之按揭貸款

本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。根據擔保安排條款，倘買家未能償還按揭款項，本集團有責任向銀行償還買家結欠的餘下按揭貸款及任何應計利息及罰款。本集團其後有權接收相關物業的合法所有權。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後止。

於報告期間，本集團並無就本集團物業的買家獲授予的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘出現未能還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還餘下的按揭貸款及任何應計利息及罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
就以下項目給予銀行的擔保： 本集團物業買家獲授按揭貸款	<u>3,821</u>	<u>359,727</u>

## 管理層討論與分析

### 概覽

本集團是一家集商業開發與運營、酒店管理、影視、教育、文旅等多產業融合發展的大型企業，擁有眾多商業地產存量物業資源，板塊佈局輻射全國。憑藉前瞻性的戰略眼光和與時俱進的運營理念，本集團現已發展成為長三角地區優秀的商業地產綜合運營商，先後被評為「中國商業地產運營十強企業」、「中國商業地產百強企業」、「中國房地產城市更新優秀企業」及「中國商業地產公司品牌價值TOP10」等。

### 業務回顧

本集團以產業地產開發、商業運營、酒店管理、產業投資四大業務板塊為核心，同時多元化佈局產業服務、鄉村文旅、智慧農批、影視教育、低空經濟、數字健康等其他新興產業，各產業板塊間已形成強勁協同效應和循環效應的「黃金圓環」。

長期以來，本集團堅持審慎經營，依託多元產業佈局和極強的城市開發運營服務、產業資源整合能力，持續提升經營效益。本集團2025財年實現合併收入約人民幣7.40億元，同比減少約82.0%；毛利約人民幣0.91億元，同比減少約95.6%。截至2025年12月31日，本集團總權益約為人民幣45.78億元，現金賬面值約為人民幣2.87億元。

本集團於2025財年由盈轉虧，主要歸因於本集團商業物業開發業務分部的收益較2024財年大幅減少約108.9%，主要由於(i)本集團國際辦公中心(IOC) A2.1棟項目的銷售收益確認大部分已於2024財年完成；及(ii)本集團於2025財年並無確認規模相若的新項目銷售。

### 前景及展望

中華人民共和國（「中國」）2025年房地產市場延續調整態勢，根據國家統計局數據，全年房地產開發投資同比下降17.2%，新建商品房銷售面積同比下降8.7%，商品房待售面積達7.66億平方米，同比增長1.6%，庫存壓力依然嚴峻。但將新房與二手房市場合併觀察，全年合計銷售規模已明顯趨穩，部分主要城市甚至同比小幅增長，市場呈現「量價企穩、結構分化」的複雜態勢。全年政策以「止跌回穩」為核心，通過「四個取消、四個降低、兩個增加」政策組合拳全面落地，並全面完成「保交房」任務，交付風險大幅度收斂。

2026年中國房地產政策定調出現重要轉變，國務院總理李強在十四屆全國人大四次會議上所作的政府工作報告（「報告」），將房地產工作表述由「持續用力推動房地產市場止跌回穩」調整為「著力穩定房地產市場」，時隔十年再次提出「控增量、去庫存、優供給。報告明確，2026年將「因城施策控增量、去庫存、優供給，探索多渠道盤活存量商品房，鼓勵收購存量商品房重點用於保障性住房等」，並首次將「深化住房公積金制度改革」納入報告。此外，報告提出「加強初婚初育家庭住房保障，支持多子女家庭改善性住房需求」，標誌著住房政策與人口生育政策結合成為新方向。

但隨着市場的供需關係的轉變，購房者信心和市場情緒的恢復成為關鍵因素。需待經濟景氣的穩步提升和居民收入的逐漸穩固，房地產市場預計將逐步擺脫低迷狀態。

在此背景下，本集團將繼續秉持審慎的經營哲學，維持財務穩健，有效整合集團資源，並加大業務創新的力度。我們將堅定不移地推進城市更新項目，為城市注入持久活力。同時，在存量市場領域，我們將積極探索新的發展模式，以靈活應對市場變化，確保集團在激烈的市場競爭中保持領先地位。

## 主要項目發展進度

### 浙江省杭州市

#### *國際辦公中心(IOC)*

位於杭州蕭山區錢江世紀城的大型商業綜合體，包括服務式住宅、商場及辦公室。項目A地塊總佔地面積為92,610平方米，預計總建築面積為798,795平方米。該項目分三期建設(A1地塊、A2地塊及A3地塊)，其中A3地塊已經於2015年竣工，包括服務式公寓、商舖及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。A3地塊除少量房源及車位以外，已基本售罄。A2地塊已於2019年開工，總建築面積約為263,555平方米，並於2020年第三季度啟動預售，於2023年竣工。於回顧年度，A2地塊中A2.1地塊除高區外，已基本售罄，A2.2地塊於2026年初已啟動預售。A1地塊目前處於前期報批報建階段。

#### *隆楹匯金座(濱和印)*

位於杭州市蕭山區北幹科創園地塊，由大平層及商舖組成，總佔地面積約12,819平方米，總建築面積約44,867平方米，作商業用途。該項目於2021年第四季度開工，於2022年第三季度啟動預售，於2024年第三季度竣工、交付。於回顧年度，該項目預售符合預期。於本公告日期，該項目除少量車位以外，已基本售罄。

## 2025年確認銷售

於2025財年，出售及交付物業之已確認銷售金額約為人民幣339,438,000元（2024財年：約為人民幣3,704,508,000元）。於2025財年，已確認的已交付物業總建築面積約為21,371平方米（2024財年：約119,695平方米）。有關於2025財年出售及交付物業之已確認銷售金額的詳情載於下文：

	2025年 (人民幣百萬元)	2024年 (人民幣百萬元)
隆楹匯金座(濱和印)	137.3	373.9
國際辦公中心(IOC) A2	109.0	2,853.3
明彩城	50.0	220.6
隱龍灣	30.0	193.8
慈溪新城市	6.2	46.1
其他尾盤	6.9	16.8
	<u>339.4</u>	<u>3,704.5</u>

## 2025年合同銷售

2025財年本集團的合同銷售面積約為32,386平方米（2024財年：約69,727平方米），及2025財年合同銷售收入約為人民幣675,188,000元（2024財年：約人民幣1,312,600,000元）。有關於2025財年主要項目的合同銷售的詳情載於下文：

項目	地區	合同金額 (人民幣百萬元)	合同銷售面積 (平方米)
國際辦公中心A2	杭州	384.9	9,265
新農都	杭州	119.5	12,575
隱龍灣	杭州	75.5	5,969
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	67.4	2,605
明彩城	杭州	15.9	935
慈溪新城市	慈溪	6.4	790
國際辦公中心A3	杭州	3.8	247
眾安時代廣場二期	餘姚	0.8	—
8號商業地塊(朝陽銀座)	杭州	0.7	—
其他(商業)	杭州	0.3	—
		<u>675.2</u>	<u>32,386</u>

## 土地儲備

截至2025年12月31日，本集團持作發展及／或銷售的土地儲備之總建築面積約為3,656,980平方米（於2024年12月31日：約3,690,924平方米）。

## 酒店管理

截至本公告日期，本集團在管四間酒店即杭州蕭山假日酒店、杭州千島湖伯瑞特度假酒店、寧波伯瑞特酒店及淮北伯瑞特酒店。於2025財年，本集團酒店營運錄得收入約人民幣198,012,000元（2024財年：約人民幣224,586,000元），減少約11.8%，主要由於市場疲弱，酒店入住率下降至約62%（2024財年：約63%）。

## 商業運營

本集團的商業運營收入，主要來自蕭山眾安廣場（前恒隆廣場）、國際辦公中心(IOC)、義烏眾安廣場及餘姚眾安廣場的租金收入，業態包括寫字樓、購物商場及社區商業綜合體。於2025財年，來自該租賃業務之總收入約人民幣150,806,000元（2024財年：約人民幣122,274,000元），增加約23.3%。出租物業之平均出租率（按總出租面積除以總可租面積計算）則約達83%（2024財年：約81%）。本年商業運營業務之總收入增長主要受益於新增社區商業項目的創收、義烏眾安廣場出租率及單方租金的增長。

## 財務分析

### 收入

本集團於2025財年錄得綜合收入約為人民幣739,703,000元，較2024財年減少約人民幣3,364,053,000元或82.0%。主要由於商業物業銷售收入較2024財年大幅減少約人民幣3,365,070,000元或90.8%。

### 毛利

於2025財年，本集團的綜合毛利約為人民幣91,069,000元，較2024財年減少約人民幣1,968,140,000元或95.6%。本集團於2025財年的毛利率約為12.3%，較2024財年減少約37.9個百分點。綜合毛利減少主要由於2025財年商業物業銷售收入大幅減少。

## 其他收入及收益淨額

於2025財年，其他收入及收益淨額約為人民幣206,659,000元，較2024財年增長約人民幣151,703,000元或276.0%。增加乃主要由於本集團應佔一間聯營公司可識別淨資產的公允淨值超出投資成本的差額約人民幣153,398,000元所致。

## 銷售及分銷開支

於2025財年，本集團的銷售及分銷開支約為人民幣117,507,000元，較2024財年減少約人民幣30,075,000元或20.4%。銷售及分銷開支減少主要由於2025財年本集團商業物業銷售收入大幅下減少所致。

## 行政開支

於2025財年，本集團的行政開支約為人民幣112,365,000元，較2024財年減少約人民幣8,042,000元或6.7%。有關減少主要由於本集團有效地執行成本管理策略而進一步提升本集團成本控制效益。

## 金融資產減值虧損淨額

於2025財年，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣103,460,000元，較2024財年增加約人民幣93,069,000元或895.7%，主要由於2025財年內對部分金融資產全額計提減值損失所致。

## 其他開支

於2025財年，本集團的其他開支約為人民幣43,807,000元，較2024財年減少約人民幣41,052,000元或48.4%，主要系物業及設備減值撥備約人民幣32,094,000元。

## 財務費用

於2025財年，本集團之財務費用約為人民幣210,609,000元，較2024財年增加約人民幣92,429,000元或78.2%，乃主要由於2025財年內利息開支可資本化金額的減少及銀行貸款餘額的增加所致。

## 本年度虧損

於2025財年，本集團應佔虧損約為人民幣290,988,000元，而2024財年則為純利約人民幣485,768,000元。2025財年由盈轉虧乃主要由於2025財年本集團商業物業銷售所產生的收入大幅減少所致。

## 資本開支

本集團的資本開支需要主要與添置物業及設備有關。於2025財年，本集團於物業及設備耗用約人民幣72,045,000元。

## 重大投資

於2025財年，本集團並無持有任何重大投資。

## 資本結構

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總額約為人民幣286,581,000元（於2024年12月31日：約人民幣886,087,000元）。於2025年12月31日的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）為1.56（於2024年12月31日：1.12）。

於2025年12月31日，本集團須於一年期內償還及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別為約人民幣267,766,000元及約人民幣4,789,473,000元（於2024年12月31日：分別為約人民幣1,072,160,000元及約人民幣2,327,020,000元）。於2025年12月31日，除若干按固定利率計息之銀行及其他借款約人民幣1,208,018,000元（於2024年12月31日：約人民幣390,680,000元）外，所有銀行貸款按浮動利率計息。

於2025年12月31日，本集團之資本負債比率為58%（於2024年12月31日：46%），有關比率按債務淨額除以資本加債務淨額計算。債務淨額包括計息銀行及其他借款、應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用以及租賃負債，減現金及現金等價物。資本為母公司擁有人應佔權益。

## 資產抵押

於2025年12月31日，本集團銀行借款及其他借款約為人民幣5,057,239,000元（於2024年12月31日：約人民幣3,399,180,000元）由本集團以下資產質押作抵押：

	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	1,465,331	957,123
投資物業	4,012,236	3,043,315
受限制現金	105,000	—
持作銷售已竣工物業	2,409,878	2,328,953
	<u>7,992,445</u>	<u>6,329,391</u>

## 外匯風險及庫務政策

外匯風險指本集團的財務狀況及經營業績因外匯匯率變動而承受的風險。由於本集團主要在中國經營業務，而收入、經營成本及借款主要以人民幣計值，故本集團所承擔之匯率波動風險甚微。本集團借款利率為浮動及固定。利率向上波動將增加借款成本。

本集團在現金及財務管理方面採取審慎庫務政策。現金通常會存作短期存款，大部份以人民幣為單位。本集團於2025財年並無使用任何金融工具作對沖用途。

## 擔保及或有負債

於2025年12月31日，本集團或有負債約為人民幣3,821,000元（於2024年12月31日：約人民幣359,727,000元），主要為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭貸款出具的擔保，2025財年本集團大部分為現房交付，令期房減少，本集團為買家提供的有關貸款擔保同步降低。

## 資本承擔

於2025年12月31日，本集團物業開發開支資本承擔約為人民幣167,419,000元（於2024年12月31日：約人民幣160,697,000元）。預計本集團將由其自有資金及銀行貸款撥付相關資本承擔。

## 人力資源及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團僱用員工1,003人（於2024年12月31日：1,232人）。員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，結合行業的整體薪資狀況、通脹水平、企業經營效益以及員工的績效等多方面因素而確定。本集團對僱員的表現每年作出一次評核，結果用於每年薪金審查及晉陞評估。本集團的員工均會獲考慮根據若干表現條件及評核結果而獲發年度花紅。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，提升員工的技能和知識，保持及提高公司人才競爭力。

## 策略

管理層已經制定良好的戰略用以克服上述挑戰，解決本集團面臨的不確定性，包括制定有效的市場推廣策略及計劃及提高產品及服務質素來鞏固我們的品牌。本集團將會加大精力於制定新政策、指引、系統及程序來有效促成成本管理、風險管理、內部控制及可持續的環境管理，提高公司管理水平及企業管治水平。在增長策略上，本集團將致力物色具備未來發展及盈利能力的可收購項目，提高資產回報率。本集團更會注重投資者關係管理，繼續以新聞發佈會、路演、媒體考察團及一對一分析師或投資者會面等等的方式，將本集團的經營理念、業務現狀及未來發展策略以及其他資料的訊息，清楚轉達給各個持份者，爭取各個持份者的認可和支持，並獲取更多業務發展的資源，實現股東價值最大化。

## 與僱員、客戶及供應商的關係

僱員、客戶及供應商是影響我們業務持續發展的主要持份者。這些持份者的參與不但有助我們理解業務上可能存在的風險和機遇，同時也幫助我們在真實市場情況下減輕風險和抓緊機會。

本集團相信，我們的人才為本集團於市場取得成功及具有競爭力的關鍵因素。因此，我們於2015年5月20日採納一項購股權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。該購股權計劃已於2025年5月19日屆滿，且於本公告日期並無採納新的購股權計劃。本集團將繼續探索合適機制，以使員工的利益與其長期增長保持一致，並繼續致力於認可及獎勵其人才所作出的貢獻。

顧客滿意，對我們的服務和產品盈利能力產生深遠的影響。我們專業的銷售團隊與客戶及潛在客戶不斷的溝通，發現及創造客戶需要並協助客戶在知情的基礎上作出決策。把握市場走勢對本集團及時調整我們的經營策略以滿足市場需求非常重要。

## 報告年度後事項

於2025年12月31日後及直至本公告日期，概無發生任何須作出披露的重大事項。

## 環境、社會及管治方面

本集團一直致力維持最高環保及社會標準，確保業務可持續發展。有關環境、社會及管治方面的報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C2（環境、社會及管治報告守則）編製，並將分別於本公司及聯交所網站刊載。

## 末期股息

董事會不建議派發任何2025財年末期股息（2024財年：無）。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本年度業績公告所載2025財年之上述數字已得到本公司核數師安永會計師事務所（註冊會計師）（「安永」）的同意，該等數字與本集團2025財年綜合財務報表所載數額一致。安永就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永概不就本公告發表任何保證。

## 審核委員會

審核委員會（由全體獨立非執行董事組成）已審閱本集團2025財年之綜合年度業績，並與本集團管理層審閱本集團採納的會計準則及慣例，且與彼等討論內部控制及財務報告等事宜。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2025年7月，本公司因新農都收購交易而購回並註銷166,744,883股股份。

除上文披露者外，於2025財年，本公司及其任何附屬公司並無於聯交所購買、出售或贖回任何股份（包括出售庫存股（定義見上市規則））（2024財年：無）。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的操守守則，其條款不遜於上市規則附錄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」）所載的規定準則。

本公司已向所有董事作出特定查詢，且所有董事已確認，於2025財年及直至本公告日期，彼等已遵守標準守則所載的規定準則。

## 遵守企業管治守則

董事會已在適用的情況下按本公司企業管治慣例採納上市規則附錄C1企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載之原則及守則條文。董事會已審閱本公司企業管治常規，確信本公司於2025財年及直至本公告日期已遵守適用企業管治守則所載守則條文。

## 股東週年大會

本公司將於2026年6月4日（星期四）舉行股東週年大會（「**股東週年大會**」）。股東週年大會通告將在上市規則規定的指定時間內以指定方式刊載於本公司網站([www.chinanewcity.com.cn](http://www.chinanewcity.com.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，及向本公司股東寄發。

## 暫停辦理股份登記手續

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將自2026年6月1日（星期一）至2026年6月4日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2026年5月29日（星期五）下午四時三十分前送交本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 於本公司及聯交所網站刊登年度業績公告及年報

本公告刊登於本公司網站([www.chinanewcity.com.cn](http://www.chinanewcity.com.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。於2025財年，本公司年報載有上市規則所規定之相關資料，將於適當時候於上述網站刊登及寄發予本公司股東。

承董事會命  
中國新城市集團有限公司  
主席  
施中安

中華人民共和國，2026年3月26日

於本公告日期，董事會包括本公司執行董事施南路先生、金建榮先生及陳靜女士；本公司非執行董事施中安先生；以及本公司獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及袁淵先生。