

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)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而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬維京群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

(股份代號：1278)

2025年全年業績公告

中國新城鎮發展有限公司董事會(分別為「本公司」及「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2025年12月31日止年度(「本年度」)的經審核合併財務業績及截至2024年12月31日止年度的比較數據如下：

合併損益及其他綜合收益表

截至2025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	2025年	2024年
營業收入		<u>416,871</u>	<u>412,194</u>
收入	5	388,917	337,369
其他收入	6	27,954	74,825
營業費用		<u>(298,763)</u>	<u>(311,780)</u>
營業成本	8	(80,559)	(56,249)
銷售及管理費用	8	(114,320)	(112,713)
財務成本	9	(94,399)	(94,401)
其他開支	7	(18,931)	(49,570)
金融資產減值轉回		<u>9,446</u>	<u>1,153</u>

	附註	2025年	2024年
經營溢利		118,108	100,414
分佔合營公司及聯營公司的虧損		<u>(8,075)</u>	<u>(31,772)</u>
除稅前溢利		110,033	68,642
所得稅	10	<u>(34,325)</u>	<u>(12,768)</u>
年內溢利		<u>75,708</u>	<u>55,874</u>
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		(3,902)	2,582
年內其他綜合收益，扣除稅項		<u>(3,902)</u>	<u>2,582</u>
年內綜合收益總額，扣除稅項		<u>71,806</u>	<u>58,456</u>
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人		73,295	44,317
非控股權益		<u>2,413</u>	<u>11,557</u>
		<u>75,708</u>	<u>55,874</u>
以下人士應佔綜合溢利總額：			
母公司權益擁有人		69,393	46,899
非控股權益		<u>2,413</u>	<u>11,557</u>
		<u>71,806</u>	<u>58,456</u>
母公司普通股權持有人應佔每股溢利 (每股人民幣元)：			
年內每股基本及攤薄溢利	12	<u>0.0075</u>	<u>0.0046</u>

合併財務狀況表

於2025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	2025年	2024年
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資		192,989	197,830
於聯營公司的投資		221,909	226,070
以攤餘成本計量的債務工具	13	199,000	1,436,490
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	106,836	119,947
投資物業	15	1,465,700	1,465,700
物業、廠房及設備	16	7,147	7,736
使用權資產	17	16,451	18,370
其他資產		2,689	1,479
非流動資產總額		2,212,721	3,473,622
流動資產			
待售土地開發	18	781,215	781,066
預付款項		1,610	2,581
其他應收款項	19	654,454	610,644
應收賬款	20	38,152	45,629
以攤餘成本計量的債務工具	13	3,340,757	1,879,280
其他資產		8,205	6,369
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	14	31,981	51,097
現金及銀行結餘	21	2,196,275	1,045,466
流動資產總額		7,052,649	4,422,132
資產總額		9,265,370	7,895,754
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		(459,733)	(484,202)
外幣報表折算儲備		8,484	12,386
其他儲備		607,839	607,839
		4,226,791	4,206,224
非控股權益		494,599	492,186
權益總額		4,721,390	4,698,410

	附註	2025年	2024年
非流動負債			
計息借貸	22	2,145,178	2,192,759
其他負債		5,746	5,900
遞延稅項負債	10	158,350	147,149
非流動負債總額		2,309,274	2,345,808
流動負債			
計息借貸	22	1,611,304	108,088
應付賬款	24	92,378	86,762
其他應付款項及應計款項	25	205,558	262,153
預收款項		26,290	30,267
當期所得稅負債		20,533	23,215
合同負債	26	278,643	341,051
流動負債總額		2,234,706	851,536
負債總額		4,543,980	3,197,344
權益及負債總額		9,265,370	7,895,754
流動資產淨額		4,817,943	3,570,596
資產總額減流動負債		7,030,664	7,044,218

合併權益變動表

截至2025年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	母公司權益持有人應佔權益				總計	非控股 權益	權益總額
	股本	其他儲備	外幣業務 折算儲備	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
年內溢利	—	—	—	44,317	44,317	11,557	55,874
其他綜合收益	—	—	2,582	—	2,582	—	2,582
綜合收益總額	—	—	2,582	44,317	46,899	11,557	58,456
股息	—	—	—	(30,170)	(30,170)	—	(30,170)
於2024年12月31日	4,070,201	607,839	12,386	(484,202)	4,206,224	492,186	4,698,410
年內溢利	—	—	—	73,295	73,295	2,413	75,708
其他綜合收益	—	—	(3,902)	—	(3,902)	—	(3,902)
綜合收益總額	—	—	(3,902)	73,295	69,393	2,413	71,806
股息	—	—	—	(48,826)	(48,826)	—	(48,826)
於2025年12月31日	<u>4,070,201</u>	<u>607,839</u>	<u>8,484</u>	<u>(459,733)</u>	<u>4,226,791</u>	<u>494,599</u>	<u>4,721,390</u>

合併現金流量表

截至2025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	2025年	2024年
經營活動現金流量			
除稅前溢利		110,033	68,642
經調整：			
金融資產減值轉回		(9,446)	(1,153)
物業、廠房及設備折舊	8	1,228	1,173
使用權資產折舊	8	10,622	11,629
無形資產攤銷		163	156
投資物業公允價值損失淨額	7	—	19,631
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融 資產工具收益	6	(1,161)	(25,497)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融 資產工具損失	7	16,875	28,334
分佔合營公司及聯營公司的虧損		8,075	31,772
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		(231,406)	(184,996)
銀行存款利息收入	6	(11,462)	(27,074)
租賃負債利息開支	9	337	648
借貸利息開支	9	94,062	93,753
匯兌虧損／(收益)	6及7	705	(823)
物業、廠房及設備的處置收益	6	(338)	(11)
		(11,713)	16,184
待售土地開發增加		(149)	(529)
預付款項減少／(增加)		971	(310)
其他應收款項及其他資產(增加)／減少		(29,962)	22,439
應收賬款減少		7,571	12,219
預收款項減少		(3,977)	(8,519)
合同負債減少		(62,408)	(41,438)
應付賬款及其他應付賬款(減少)／增加		(51,751)	58,186
		(151,418)	58,232
已付所得稅		(25,806)	(28,348)
經營活動現金(流出)／流入淨額		(177,224)	29,884

	附註	2025年	2024年
投資活動現金流量			
購置物業、廠房及設備		(642)	(483)
出售物業、廠房及設備之所得款項		9	24
對合營公司及聯營公司的投資		(2,975)	(34,570)
投資物業資本性支出		(1,518)	(1,669)
投資以攤餘成本計量的債務工具		(2,806,366)	(2,546,409)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項		2,592,000	2,026,070
已收以攤餘成本計量的債務工具及其他投資之利息		217,821	171,535
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		16,513	61,840
已收銀行存款利息		9,094	27,074
無形資產付款		—	(166)
投資活動現金流入／(流出)淨額		23,936	(296,754)
融資活動現金流量			
借貸所得款項		1,495,214	643,004
償還借貸		(55,169)	(656,587)
償還租賃負債	23	(5,713)	(12,317)
已付股息		(48,590)	(30,059)
已付利息		(81,471)	(86,915)
融資活動現金流入／(流出)淨額		1,304,271	(142,874)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額		1,150,983	(409,744)
匯率變化對現金及現金等價物的影響		(174)	850
年初的現金及現金等價物		1,045,466	1,454,360
年終的現金及現金等價物		2,196,275	1,045,466

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。

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**」)及上置投資控股有限公司(「**上置控股**」)訂立股份認購協議，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之全資附屬公司國開國際控股成為本公司之最大股東。

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，約佔本公司已發行股份的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(約佔已發行股份的24.99%)，為第二大股東。

本集團目前的營業收入主要來源於固定收益類投資以及物業的租賃及運營，以及部分歷史存量城鎮化項目的收入。本集團正在探索積體電路、新材料、新能源、環保、高端製造等新經濟領域拓展股權投資業務，佈局後續新的收入來源以及業務增長曲線。

2. 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會計準則及香港公司條例的披露規定編製而成。

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產已按公允價值計量除外。合併財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位(‘000)。

本集團編製財務報表的依據是本集團將繼續作為持續經營企業運營。

(a) 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體。當本集團對參與被投資公司業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，本集團於下列情況下對被投資公司擁有控制權，當且僅當本集團：

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

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

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

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

附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。

即使導致非控股權益出現負值，損益及其他綜合收益（「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會計準則，本集團的流動資產包括將在正常營運週期部分內出售、消耗或變現的資產，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

新訂及經修訂準則及詮釋

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下國際會計準則第21號缺乏可兌換性之修訂本。本集團並未提早採納任何其他已頒發但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

國際會計準則第21號修訂本 — 缺乏可兌換性

國際會計準則第21號修訂本訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何於計量日期估計即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團用作交易的貨幣及境外附屬公司、合營公司及聯營公司用作換算本集團的呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂對本集團的財務報表並無產生任何影響。

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營運位於中國內地。

- 城鎮化投資分部，負責投資新型城鎮化相關的固定收益項目；
- 物業租賃分部，投資物業提供物業租賃服務；
- 工程建設分部，負責建設公共配套設施；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。

按經營分部的分析如下：

人民幣千元	截至2025年12月31日止年度					
	城镇化投資	物業租賃	工程建設	其他	調整及對銷	合計
分部業績						
對外銷售額	231,406	100,336	57,175	—	—	388,917
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	<u>231,406</u>	<u>100,336</u>	<u>57,175</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>388,917</u>
業績						
折舊	(10,499)	(62)	(3)	(1,286)	—	(11,850)
分佔合營公司及聯營公司的虧損	—	(3,674)	(1,167)	(3,234)	—	(8,075)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之公允價值虧損	(16,875)	—	—	—	—	(16,875)
分部溢利／(虧損)	<u>161,061</u>	<u>20,011</u>	<u>(3,060)</u>	<u>26,420</u>	<u>(94,399)¹</u>	<u>110,033</u>
分部資產	<u>6,134,725</u>	<u>1,633,282</u>	<u>163,169</u>	<u>1,334,194</u>	<u>—</u>	<u>9,265,370</u>
分部負債	<u>68,183</u>	<u>55,078</u>	<u>196,870</u>	<u>288,484</u>	<u>3,935,365²</u>	<u>4,543,980</u>
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司投資	<u>—</u>	<u>136,678</u>	<u>55,832</u>	<u>222,388</u>	<u>—</u>	<u>414,898</u>
資本性開支 ³	<u>627</u>	<u>15</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>642</u>
利息收入	<u>231,199</u>	<u>312</u>	<u>28</u>	<u>11,329</u>	<u>—</u>	<u>242,868</u>

¹ 各經營分部的溢利／(虧損)並不包括人民幣9,439.9萬元的財務成本。

² 分部內的負債並不包括人民幣2,053.3萬元的當期所得稅負債、人民幣375,648.2萬元的計息借貸及人民幣15,835.0萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

³ 資本性開支為人民幣64.2萬元的新增物業、廠房及設備。

人民幣千元

截至2024年12月31日止年度(經重述)

	城鎮化投資	物業租賃	工程建設	其他	調整及對銷	合計
分部業績						
對外銷售額	184,996	133,454	18,919	—	—	337,369
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	<u>184,996</u>	<u>133,454</u>	<u>18,919</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>337,369</u>
業績						
折舊	(10,963)	(132)	(3)	(1,704)	—	(12,802)
分佔合營公司及聯營公司 的虧損	—	(9,668)	(18,581)	(3,523)	—	(31,772)
投資物業公允價值變動 虧損	—	(19,631)	—	—	—	(19,631)
以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融 資產之公允價值虧損	(28,334)	—	—	—	—	(28,334)
分部溢利/(虧損)	<u>81,785</u>	<u>73,981</u>	<u>5,956</u>	<u>1,321</u>	<u>(94,401)¹</u>	<u>68,642</u>
分部資產	<u>4,677,230</u>	<u>1,662,532</u>	<u>181,029</u>	<u>1,374,963</u>	<u>—</u>	<u>7,895,754</u>
分部負債	<u>122,726</u>	<u>66,089</u>	<u>254,542</u>	<u>282,776</u>	<u>2,471,211²</u>	<u>3,197,344</u>
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司 投資	<u>—</u>	<u>140,351</u>	<u>56,999</u>	<u>226,550</u>	<u>—</u>	<u>423,900</u>
資本性開支 ³	<u>453</u>	<u>(350)</u>	<u>11</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>114</u>
利息收入	<u>203,185</u>	<u>406</u>	<u>20</u>	<u>8,459</u>	<u>—</u>	<u>212,070</u>

¹ 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括人民幣9,440.1萬元的財務成本。

² 分部內的負債並不包括人民幣2,321.5萬元的當期所得稅負債、人民幣230,084.7萬元的計息借貸及人民幣14,714.9萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

³ 資本性開支為人民幣48.3萬元的新增物業、廠房及設備及人民幣36.9萬元的投資物業成本調整。

5. 收入

人民幣千元	附註	2025年	2024年
工程建設	(a)	57,175	18,919
物業管理費	(a)	24,400	32,306
客戶合同收入	(a)	81,575	51,225
租金收入		75,936	101,148
以攤餘成本計量的債務工具之利息	(b)	231,406	183,600
其他	(c)	—	1,396
其他來源收入		307,342	286,144
收入總額		388,917	337,369

(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：

	截至2025年12月31日止年度		
	工程建設	物業租賃	合計
分部			
商品或服務類型			
工程建設	57,175	—	57,175
物業管理費	—	24,400	24,400
與客戶簽訂的合同收入總額	57,175	24,400	81,575
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	57,175	24,400	81,575

	截至2024年12月31日止年度		
	工程建設	物業租賃	合計
分部			
商品或服務類型			
工程建設	18,919	—	18,919
物業管理費	—	32,306	32,306
與客戶簽訂的合同收入總額	18,919	32,306	51,225
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	18,919	32,306	51,225

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

工程建設

上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店」)獲授權利於羅店新鎮開展東部和西部(由地方政府擁有)的公共設施及預備工程建設。

就2025年完成履約責任的公共配套設施建設確認收入人民幣5,717.5萬元(2024年：人民幣1,891.9萬元)，其中人民幣5,717.5萬元(2024年：人民幣1,891.9萬元)已從合同負債扣除。

物業管理服務

提供物業管理服務期間履約義務獲完成，且提供服務前一般要求提供短期預收款項。物業管理服務合約按時間計費。2025年初納入合同負債的於本年度期間確認的收入金額為人民幣295.6萬元(2024年：人民幣547.5萬元)。

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。

(b) 以攤餘成本計量的債務工具利息詳情呈列如下：

人民幣千元	2025年	2024年
利息收入		
無錫高新區產業園項目	28,695	28,774
揚州邗江產業提檔升級項目	27,551	—
溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目	27,547	906
無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目	23,501	5,988
諸暨市屏風塢生態公墓項目	19,419	16,330
泰州興化城市更新項目	13,417	542
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	11,478	11,509
溧陽經開區空氣動力研究院項目	11,201	—
江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目	10,038	528
泰州靖江市城北園區項目	8,585	—
揚州廣陵科技創業園項目	6,951	21
鹽城經開區產業園一期固定收益項目	5,039	—
泰州興化經發區產業園提檔升級固定收益項目	4,885	—
無錫惠山IDTI口腔創新醫療器械中心固定收益項目	4,803	—
鹽城市淨水集團固定收益項目	4,540	—
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	4,429	11,106
溫州市鹿城區固定收益項目	4,161	—
揚州邗江園區污水處理項目	2,354	17,259
靖江福瑞特鋁業新材料項目	140	1,642
溧陽高新區產業基地提質升級一期項目	—	29,823
揚州邗江園區基礎設施配套項目	—	21,904
無錫梁溪區食品科創中心項目	—	15,173
揚州市江都人民醫院異地重建項目	—	5,998
無錫國金商業保理固定收益二期項目	—	4,890
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	—	4,677
其他項目	12,672	6,530
	<u>231,406</u>	<u>183,600</u>

(c) 其他詳情如下：

	2025年	2024年
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	2025年	2024年
銀行存款利息收入	11,462	27,074
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	1,161	25,497
外匯收益淨額	—	823
出售物業、廠房及設備收益	338	11
其他	14,993	21,420
	27,954	74,825
7. 其他開支		
人民幣千元	2025年	2024年
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之 公允價值損失淨額	16,875	28,334
投資物業公允價值變動損失	—	19,631
銀行手續費	299	1,387
外匯虧損淨額	705	—
其他	1,052	218
	18,931	49,570

8. 按性質分類的開支

人民幣千元	2025年	2024年
工程建設成本	53,565	18,979
物業、廠房及設備折舊	1,228	1,173
使用權資產折舊	10,622	11,629
審計費及非審計費	4,486	3,353
審計費		
— 本公司核數師	2,040	2,700
— 其他核數師	514	440
非審計費		
— 本公司核數師	370	—
— 其他核數師	1,562	213
僱員福利	59,958	55,641
能源費用	10,913	13,147
廣告費用	1,149	680
租賃費用	1,175	1,166
物業管理服務開支	25,076	28,414
中介及專業服務費用	9,034	4,925
其他	17,673	29,855
	<u>194,879</u>	<u>168,962</u>
營業成本、銷售及管理費用總額	<u>194,879</u>	<u>168,962</u>

9. 財務成本

人民幣千元	2025年	2024年
借貸利息	94,062	93,753
租賃負債利息	337	648
	<u>94,399</u>	<u>94,401</u>

截至2025年12月31日止年度，借貸成本無利息資本化(2024年：無)。

10. 所得稅及遞延稅項

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

本公司為於英屬維京群島註冊成立的稅務豁免公司。

香港利得稅已就本年度在香港產生的預計應課稅溢利按16.5% (2024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華人民共和國(「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。

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

所得稅的主要部分為：

人民幣千元	2025年	2024年
所得稅費用／(抵免)		
當期所得稅	4,804	(4,402)
遞延稅項	11,201	1,892
預扣稅	18,320	15,278
	<u>34,325</u>	<u>12,768</u>
損益賬內呈報之所得稅費用		

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2025年12月31日止年度

人民幣千元	香港及英屬維京群島		中國內地		總計	
	公司					
除稅前溢利	<u>110,517</u>		<u>(484)</u>		<u>110,033</u>	
按中國法定稅率計算的稅項	27,629	25.0%	(121)	25.0%	27,508	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	2,981	2.7%	—	—	2,981	2.7%
不徵稅收入	(34,119)	(30.9%)	—	—	(34,119)	(31.0%)
合營公司及聯營公司應佔損益	(36)	—	2,073	(428.0%)	2,037	1.9%
就稅項用途不可扣減的支出	3,525	3.2%	548	(113.1%)	4,073	3.7%
以前期間當期稅項的調整	—	—	4,174	(861.6%)	4,174	3.8%
利用／調整以前年度未確認稅務虧損	—	—	(3,040)	627.7%	(3,040)	(2.8%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	—	12,391	(2,558.2%)	12,391	11.3%
預扣稅的影響*	<u>18,320</u>	<u>16.6%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,320</u>	<u>16.6%</u>
損益及其他綜合收益表內呈報的所得稅	<u>18,300</u>	<u>16.6%</u>	<u>16,025</u>	<u>(3,308.2%)</u>	<u>34,325</u>	<u>31.2%</u>

截至2024年12月31日止年度

人民幣千元	香港及英屬維京群島 公司		中國內地		總計	
除稅前溢利	<u>61,650</u>		<u>6,992</u>		<u>68,642</u>	
按法定稅率計算的稅項	15,413	25.0%	1,748	25.0%	17,161	25.0%
附屬公司適用非法定稅率的影響	6,814	11.0%	—	—	6,814	9.9%
不徵稅收入	(33,904)	(55.0%)	(609)	(8.7%)	(34,513)	(50.3%)
合營公司及聯營公司應佔損益	93	0.2%	7,802	111.6%	7,895	11.5%
就稅項用途不可扣減的支出	6,095	9.9%	4,634	66.3%	10,729	15.6%
以前期間當期稅項的調整	—	—	(18,496)	(264.5%)	(18,496)	(26.9%)
利用／調整以前年度未確認稅務 虧損	—	—	(4,354)	(62.3%)	(4,354)	(6.3%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時性 差異	—	—	12,254	175.2%	12,254	17.9%
預扣稅的影響*	<u>15,278</u>	<u>24.8%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,278</u>	<u>22.3%</u>
損益及其他綜合收益表內呈報的 所得稅	<u>9,789</u>	<u>15.9%</u>	<u>2,979</u>	<u>42.6%</u>	<u>12,768</u>	<u>18.7%</u>

* 2025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18,320.0萬元(2024年：12,564.0萬元)，扣除預扣稅人民幣1,832.0萬元(2024年：人民幣1,527.8萬元)。

** 所有百分比均指相關項目佔各司法權區除稅前溢利的比例。

當有法定可執行權利可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與負債涉及同一稅務機關向同一應稅實體徵收的所得稅(如有)，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

遞延所得稅有關下列各項：

人民幣千元	合併財務狀況表		合併損益表	
	2025年	2024年	2025年	2024年
遞延稅項資產／(負債)				
投資物業公允價值變動及折舊	(88,509)	(81,180)	(7,329)	373
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	(5,501)	(6,014)	513	2,456
預提費用	—	133	(133)	12
計提利息的應納稅暫時性差異	(31,208)	(27,402)	(3,806)	(5,415)
預期信用損失(「預期信用損失」)撥備	181	225	(44)	(832)
使用權資產	(3,269)	(3,411)	142	(9,022)
租賃負債	3,399	2,413	986	9,006
10%預扣稅對本集團於中國內地的附屬公司 的可分派溢利的影響	(33,443)	(33,443)	—	—
可用以抵扣未來應納稅所得額的虧損	—	1,530	(1,530)	1,530
遞延稅項負債淨額	(158,350)	(147,149)		
遞延所得稅扣除			(11,201)	(1,892)
遞延稅項變動：				
			2025年	2024年
於1月1日			(147,149)	(145,257)
損益內確認的遞延所得稅			(11,201)	(1,892)
於12月31日			(158,350)	(147,149)
遞延稅項資產			—	—
遞延稅項負債			(158,350)	(147,149)

於2025年12月31日，未確認可抵扣暫時性差異人民幣17,708.0萬元(2024年：人民幣26,233.7萬元)及未確認累計稅項虧損人民幣8,313.4萬元(2024年：人民幣13,601.2萬元)乃主要源自該等年度產生虧損的附屬公司。未確認的稅項虧損人民幣8,313.4萬元(2024年：人民幣13,601.2萬元)將在一至五年內到期。本集團估計概無可動用該等稅項虧損及可抵扣暫時性差異的應課稅收入，於不久將來亦無其他稅收計劃機會或可收回性的其他證據。

11. 股息

董事會建議派發截至2025年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0025港元(2024年：0.0039港元)。本年度擬派末期股息須本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

經於2025年6月19日舉行的股東週年大會上獲股東批准，及於2025年8月7日公佈未經審計中期業績後，本公司已派息5,308.8萬港元。

12. 每股溢利

以母公司普通股權持有人應佔溢利及年內發行的9,726,246,417股普通股(2024年：9,726,246,417股)的加權平均數為基準計算的每股基本溢利金額。

以下反映計算每股基本及攤薄溢利所用的溢利及股份數據：

人民幣千元	2025年	2024年
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>73,295</u>	<u>44,317</u>
用於計算每股基本及攤薄溢利的普通股加權平均數目	<u>9,726,246,417</u>	<u>9,726,246,417</u>
每股基本和攤薄後溢利(人民幣元)	<u>0.0075</u>	<u>0.0046</u>

本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度並無潛在的已發行攤薄普通股。

13. 以攤餘成本計量的債務工具

人民幣千元	2025年	2024年
與下列項目有關的債務工具投資：		
無錫高新區產業園項目	500,000	500,000
揚州邗江產業提檔升級項目	490,000	—
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目	400,000	400,000
無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目	351,000	351,000
無錫惠山IDTI口腔創新醫療器械中心固定收益項目	300,000	—
溧陽經開區空氣動力研究院項目	200,000	—
泰州興化休閒食品產業園固定收益項目	200,000	—
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	200,000	200,000
鹽城經開區產業園一期固定收益項目	200,000	—
泰州興化經發區產業園提檔升級固定收益項目	200,000	—
無錫惠山國控固定收益項目	133,866	—
揚州廣陵食品產業園固定收益項目	100,000	—
揚州邗江園區污水處理項目	—	500,000
諸暨市屏風塢生態公墓項目	—	401,000
江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目	—	280,000
泰州興化城市更新項目	—	200,000
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	—	150,000
揚州廣陵科技創業園項目	—	100,000
靖江福瑞特鋁業新材料項目	—	70,000
其他項目	199,207	122,707
	3,874,073	3,674,707
應計利息	63,371	54,354
	3,937,444	3,729,061
減：預期信用損失撥備	(397,687)	(413,291)
	3,539,757	3,315,770
未來12個月到期分類為流動資產的金額	3,340,757	1,879,280
分類為非流動資產的金額	199,000	1,436,490

於2025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為6.00%至10.00%（2024年：5.85%至10.00%）。

截至2025年及2024年12月31日止年度預期信用損失撥備的變動情況如下：

人民幣千元	2025年	2024年
年初	413,291	408,001
於損益中(轉回)/確認的信用損失	<u>(15,604)</u>	<u>5,290</u>
年末	<u>397,687</u>	<u>413,291</u>

以攤餘成本計量的債務工具的賬面總值及相應的預期信用損失撥備的變動分析如下：

	於12個月			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2025年1月1日的賬面總值	3,329,061	—	400,000	3,729,061
新增債務工具	2,806,366	—	—	2,806,366
撥回	(2,661,354)	—	—	(2,661,354)
應計利息	63,371	—	—	63,371
外匯折算	—	—	—	—
於2025年12月31日	<u>3,537,444</u>	<u>—</u>	<u>400,000</u>	<u>3,937,444</u>
	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2024年1月1日的賬面總值	2,800,106	—	400,000	3,200,106
新增債務工具	2,546,409	—	—	2,546,409
撥回	(2,066,963)	—	—	(2,066,963)
應計利息	54,354	—	—	54,354
外匯折算	(4,845)	—	—	(4,845)
於2024年12月31日	<u>3,329,061</u>	<u>—</u>	<u>400,000</u>	<u>3,729,061</u>

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

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

	於12個月	整個存續期內		合計
	預期信用損失 第1階段	第2階段	第3階段	
於2025年1月1日的預期信用損失撥備	33,291	—	380,000	413,291
撥備及重新計量	9,655	—	—	9,655
轉回	(25,259)	—	—	(25,259)
於2025年12月31日	<u>17,687</u>	<u>—</u>	<u>380,000</u>	<u>397,687</u>
	於12個月	整個存續期內		
	預期信用損失	預期信用損失		
	第1階段	第2階段	第3階段	合計
於2024年1月1日的預期信用損失撥備	28,001	—	380,000	408,001
撥備及重新計量	23,564	—	—	23,564
轉回	(18,274)	—	—	(18,274)
於2024年12月31日	<u>33,291</u>	<u>—</u>	<u>380,000</u>	<u>413,291</u>

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	附註	2025年	2024年
— 理財產品	(a)	11,903	13,071
— 權益工具	(b)	126,914	157,973
		<u>138,817</u>	<u>171,044</u>
流動部分		<u>31,981</u>	<u>51,097</u>
非流動部分		<u>106,836</u>	<u>119,947</u>

附註：

- (a) 於2025年本集團購買招商銀行股份有限公司(「招商銀行」)及平安銀行股份有限公司(「平安銀行」)發行的理財產品，作為短期現金管理的一部分。它們被強制歸類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，因為它們的合同現金流量不僅僅是本金和利息的支付。

(b) 股權投資清單及公允價值如下：

	2025年	2024年
江蘇紅土軟件創業投資有限公司	38,237	51,348
文遠知行	20,078	38,026
深圳市中科微光醫療設備科技有限公司	11,638	11,638
深圳矽基仿生科技股份有限公司	10,143	10,143
共青城旭輝冠鼎投資管理合夥企業(有限合夥)	21,818	21,818
宜興增氧新展股權投資合夥企業(有限合夥)	25,000	25,000
	<u>126,914</u>	<u>157,973</u>

15. 投資物業

人民幣千元	2025年	2024年
年初	1,465,700	1,485,700
隨後開支及成本調整	—	(369)
公允價值變動損失	—	(19,631)
年末	<u>1,465,700</u>	<u>1,465,700</u>

16. 物業、廠房及設備

人民幣千元	樓宇	傢具、裝修及 設備	汽車	總計
原值				
於2024年1月1日	19,465	10,542	4,762	34,769
添置	—	483	—	483
出售	—	(63)	(202)	(265)
於2024年12月31日	19,465	10,962	4,560	34,987
添置	—	642	—	642
出售	—	(357)	—	(357)
於2025年12月31日	19,465	11,247	4,560	35,272
累計折舊				
於2024年1月1日	11,774	9,800	4,756	26,330
年內撥備	852	321	—	1,173
出售	—	(56)	(196)	(252)
於2024年12月31日	12,626	10,065	4,560	27,251
年內撥備	788	440	—	1,228
出售	—	(354)	—	(354)
於2025年12月31日	13,414	10,151	4,560	28,125
賬面淨值				
於2024年1月1日	7,691	742	6	8,439
於2024年12月31日	6,839	897	—	7,736
於2025年12月31日	6,051	1,096	—	7,147

17. 使用權資產

人民幣千元	樓宇	汽車	土地	總計
於2024年1月1日	27,666	269	1,452	29,387
添置	612	—	—	612
折舊費用	(11,250)	(222)	(157)	(11,629)
於2024年12月31日	17,028	47	1,295	18,370
添置	8,703	—	—	8,703
折舊費用	(10,418)	(47)	(157)	(10,622)
於2025年12月31日	15,313	—	1,138	16,451

18. 待售土地開發

人民幣千元	2025年	2024年
中國內地 — 瀋陽李相新城現代農業有限公司 (「瀋陽李相」)	<u>781,215</u>	<u>781,066</u>

待售土地開發指於新城鎮開發項目所在的地區內的土地開發成本。儘管本集團並無擁有該土地的擁有權業權或土地使用權，本集團獲授權於該等新城鎮開發項目就土地基建及公共配套設施進行建築及籌備工程。

待售土地開發預期會於正常營運週期中變現，該週期超過十二個月。

待售土地開發按可變現淨值入賬造成減值支出

2022年，董事會決定處置瀋陽李相的全部股權。截至2022年12月31日，處置尚未完成，董事會評估，由於買方的財務狀況，買方可能無法在短期內履行其根據協議條款購買瀋陽李相全部股權的義務。儘管公司將繼續敦促買方履行其購買瀋陽李相股權的義務並尋找其他買方，但由於瀋陽土地開發的特點、不利的經濟環境和房地產市場以及當地政府的財政狀況，董事會預計會發生減值。

由於上述原因，董事會評估了待售土地開發的可變現淨值，並確定截至2022年12月31日止年度確認人民幣1.09億元的減值損失。截至2025年12月31日，董事會重新評估了待售土地開發的可變現淨值，沒有進行額外減值或減值轉回。

19. 其他應收款項

人民幣千元	附註	2025年	2024年
應收無錫項目結餘		20,977	20,977
應收上置控股之款項	(i)	89,854	89,854
應收已處置實體結餘		24,384	24,384
應收合營公司之款項	(ii)	549,611	496,416
應收聯營公司之款項		1,029	1,956
其他		<u>53,670</u>	<u>55,876</u>
		739,525	689,463
減：預期信用損失撥備		<u>(85,071)</u>	<u>(78,819)</u>
其他應收款項淨額		<u>654,454</u>	<u>610,644</u>

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%至10% (2024年：1%至9%)，而第3階段的損失率估計為100% (2024年：100%)。其他應收款的減值準備變動情況如下：

	2025年	2024年
年初	78,819	70,327
於損益中確認的信用損失	<u>6,252</u>	<u>8,492</u>
年末	<u><u>85,071</u></u>	<u><u>78,819</u></u>

附註：

- (i) 於本集團與上置控股作出一系列抵消後，於2017年就剝離資產應收上置控股的餘額。於2025年12月31日，應收上置控股的餘額人民幣8,985.4萬元 (2024年：人民幣8,985.4萬元) 以上置控股持有本公司股份及相關權利作抵押，未償還餘額超過質押品價值的部分已悉數減值。
- (ii) 應收合營公司餘額為向南京國發置業有限公司及北京國萬置業有限公司 (「國萬置業」) 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

人民幣千元	2025年	2024年
待售土地開發產生的應收款項	32,218	32,218
其他	<u>9,891</u>	<u>17,462</u>
	42,109	49,680
減：預期信用損失撥備	<u>(3,957)</u>	<u>(4,051)</u>
應收賬款淨額	<u><u>38,152</u></u>	<u><u>45,629</u></u>

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2025年，無應收賬款被核銷 (2024年：無)。

對於應收賬款，本集團採用簡化的方法來計算預期信用損失。因此，本集團未追蹤信用風險的變化，而是在每個報告日期，根據整個存續期內的預期信用損失的金額確認損失撥備。本集團已根據其歷史信用損失經驗評估預期信用損失，並根據對債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。損失率估計介乎1%至100%之間(2024年：1%至100%)。應收賬款的減值準備變動情況如下：

人民幣千元	2025年	2024年
年初	4,051	18,986
於損益中確認的信用損失轉回	(94)	(14,935)
年末	3,957	4,051

根據發票日期應收賬款賬面值的賬齡分析如下：

	2025年	2024年
6個月內	6,257	13,715
6個月至1年	—	—
1年至2年	—	—
2年至3年	—	19
3年以上	31,895	31,895
	38,152	45,629

21. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2025年	2024年
銀行現金	2,196,275	1,045,466

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：

人民幣千元	2025年	2024年
人民幣	2,188,378	990,222
港元	1,950	5,577
美元	5,947	49,667
	2,196,275	1,045,466

22. 計息借貸

計息借貸詳情如下：

流動計息借貸

人民幣千元	2025年	2024年
租賃負債	11,102	11,639
銀行借貸 — 有抵押	55,761	55,886
擔保債券	1,540,319	40,563
應付債券	4,122	—
	<u>1,611,304</u>	<u>108,088</u>

非流動計息借貸

人民幣千元	2025年	2024年
租賃負債	4,801	1,265
銀行借貸 — 有抵押	493,955	549,124
應付債券	1,495,360	—
擔保債券	—	1,498,194
其他借款	151,062	144,176
	<u>2,145,178</u>	<u>2,192,759</u>
	<u>3,756,482</u>	<u>2,300,847</u>

計息借貸須按如下償還：

人民幣千元	2025年	2024年
6個月內	1,549,521	6,047
6個月至9個月	30,030	27,992
9個月至12個月	31,753	74,049
流動計息借貸	<u>1,611,304</u>	<u>108,088</u>
1年至2年	274,014	56,443
2年至5年	1,708,223	1,899,602
5年以上	162,941	236,714
非流動計息借貸	<u>2,145,178</u>	<u>2,192,759</u>
	<u>3,756,482</u>	<u>2,300,847</u>

本集團的計息借貸截至2025年12月31日止年度按介乎2.95%及7%的年利率計息（2024年：按介乎3.88%至7%的年利率計息）。

銀行借貸 — 有抵押

於2025年12月31日，人民幣54,971.6萬元(2024年：人民幣60,501.0萬元)銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2025年12月31日為人民幣14.66億元(2024年：人民幣14.66億元)。

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。

應付債券

截至2025年11月27日，本公司全資附屬公司Success完成發行人民幣15億元債券，到期日為2028年11月27日。淨收益(經扣除包銷佣金及部分其他費用)為人民幣14.95億元，將用於為現有離岸債務進行再融資。該債券票面利率為2.95%。

23. 租賃負債

人民幣千元	2025年	2024年
於1月1日	12,904	23,961
新增租賃	8,375	612
利息	337	648
支付	<u>(5,713)</u>	<u>(12,317)</u>
年末	<u>15,903</u>	<u>12,904</u>
流動	11,102	11,639
非流動	4,801	1,265

24. 應付賬款

人民幣千元	2025年	2024年
應付待售土地開發款項	58,946	58,946
應付工程建設款項	<u>33,432</u>	<u>27,816</u>
	<u>92,378</u>	<u>86,762</u>

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2025年	2024年
1年內	6,793	1,177
1至2年	—	—
2年以上	85,585	85,585
	<u>92,378</u>	<u>86,762</u>

應付賬款為不計息。

25. 其他應付款項及應計款項

人民幣千元	2025年	2024年
薪酬及福利	16,487	11,269
其他應付稅項	21,873	21,436
應付關聯方款項	20,743	20,469
應付中介及專業服務費用	6,611	9,809
應付股息	587	359
應付投資物業款項	5,448	5,767
押金	27,816	102,304
其他	105,993	90,740
	<u>205,558</u>	<u>262,153</u>

以上負債的條款及條件為：

- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 其他應付款項、應付稅項及應計款項為免息及一般於到期時或一年內清償。

26. 合同負債

人民幣千元	2025年	2024年
來自以下各項的合同負債：		
工程建設	154,772	216,948
待售土地開發	121,147	121,147
物業管理	2,724	2,956
	<u>278,643</u>	<u>341,051</u>

截至2025年12月31日，來自待售土地開發和工程建設的合同負債代表因履行土地開發和工程建設服務的履約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和建設工程。由於預期其餘的開發和建設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。

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輸入數據和不同財務工具的有關輸入數據而作出。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。

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輸入數據均來自可直接或間接觀察市場的數據

第三層： 按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的任何輸入數據均非來自可觀察市場的數據（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2025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)	2025年12月31日	138,817	20,078	11,903	106,836
投資物業 (附註15)	2025年12月31日	1,465,700	—	—	1,465,700

截至2025年12月31日止年度，未發生二級和三級公允價值計量之間的轉移。在截至2025年12月31日止年度內，文遠知行以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產從二級轉移至一級，其金額在2024年12月31日為人民幣3,802.6萬元，在2025年12月31日為人民幣2,007.8萬元。由於文遠知行於2025年限售期結束，其公允價值可通過活躍市場中的未調整報價進行計量。

於2024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)	2024年12月31日	171,044	—	51,097	119,947
投資物業 (附註15)	2024年12月31日	1,465,700	—	—	1,465,700

截至2024年12月31日止年度，第一層與第二層公允價值計量之間並無轉撥。截至2024年12月31日止年度，文遠知行以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產自第三層轉出至第二層，其金額於2023年12月31日及於2024年12月31日分別為人民幣4,387.2萬元及人民幣3,802.6萬元，由於文遠知行於2024年上市，且有限售期，因此公允價值可以通過重大可觀察輸入來衡量。

第二層內的資產及負債

用於得出第二層的估值方法如下：

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理財產品。就理財產品而言，公允價值乃基於報告期末金融機構資產淨值的報價釐定。

第三層內的資產及負債

於2025年及2024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	2025年 12月31日	2024年 12月31日
辦公室	收益法	淨回報率	5.25%	5.5%
		估計租金(每平方米及每月)	84	83
		長期空置率	16-25%	19-28%
零售	收益法	淨回報率	5.25%	5.5%
		估計租金(每平方米及每月)	99-134	163
		長期空置率	16-31%	25%
車位	收益法	淨回報率	5.25%	5.5%
		估計租金(每平方米及每月)	390	390
		長期空置率	30%	30%
非上市股權投資	貼現現金流量法	貼現率	不適用	6.5%
	市場估值法	缺乏市場流通性折讓	37.3%	25.6%

重大的非可觀察輸入數據對公允價值的敏感度分析：

辦公室、零售及車位公允價值計量所用的淨回報率越高，公允價值越低；

辦公室、零售及車位公允價值計量所用的估計租金越高，公允價值越高；

辦公室及零售公允價值計量所用的長期空置率越高，公允價值越低；

非上市股權投資公允價值計量所用的淨回報率越高，公允價值越低；

非上市股權投資公允價值計量所用的缺乏市場流通性折讓越高，公允價值越低。

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2025年 12月31日 止年度	截至2024年 12月31日 止年度
年初	119,947	165,348
於損益中確認的虧損總額	(2,000)	(1,529)
轉移至第二層	—	(43,872)
處置	<u>(11,111)</u>	<u>—</u>
年末	<u>106,836</u>	<u>119,947</u>

28. 期後事項

截至2026年3月20日，於報告期後概無發生重大事項。

管理層討論及分析

a) 本集團於財政年度內的業務發展及於年終的財務狀況的公平審閱：

經營業績

收入

截至2025年12月31日止年度（「2025年」），本集團錄得收入人民幣3.90億元，較去年同期增長15%。按業務分部來看，2025年城鎮化投資收入和其他收入合計增長了25%至人民幣2.31億元，主要因為城鎮化項目投資餘額較去年同期增加，對應錄得項目投資收入增加。2025年，物業租賃分部收入人民幣1.00億元，包括物業租賃收入人民幣0.76億元、物業管理費收入人民幣0.24億元，比去年減少0.33億元，主要因為出租率下降。工程建設收入錄得人民幣5,717.5萬元，較去年同期增長了202%，主要因為上海金羅店東部兩所學校項目建設進度較快，結轉的工程建設收入增加所致。

其他收入

於2025年錄得其他收入人民幣2,795.4萬元，較2024年同期下降了62.6%，主要歸因於銀行存款利息收入較2024年同期減少人民幣1,561.2萬元，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2024年同期減少人民幣2,433.6萬元，外匯匯兌收益淨額減少人民幣82.3萬元。

營業成本，銷售及管理費用

於2025年成本及費用與2024年同期相比增加了人民幣2,591.7萬元，主要歸因於上海金羅店東部兩所學校項目結轉工程建設成本增加了人民幣3,458.6萬元。同時物業管理服務費下降了人民幣333.8萬元，能源費下降人民幣223.4萬元，使用權資產折舊費下降人民幣100.7萬元。

其他開支

於2025年錄得其他開支人民幣1,893.1萬元，較2024年同期減少61.8%，主要是因為銀行手續費與2024年同期相比減少了人民幣108.8萬元，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2024年同期相比減少人民幣1,145.9萬元，投資性房地產公允價值變動損失與2024年同期相比減少人民幣1,963.1萬元，其他項目成本與2024年同期相比增加了人民幣83.4萬元。

金融資產減值轉回

於2025年，本集團錄得金融資產減值轉回人民幣944.6萬元，主要因為本集團根據投資項目風險情況，將預期信用損失計提比例從1%調整為0.5%。於2024年錄得金融資產減值轉回人民幣115.3萬元。

財務成本

於2025年錄得財務成本淨額總額人民幣9,439.9萬元，較2024年同期基本無變化，主要由於應付債券利息開支增加人民幣30.9萬元，租賃負債利息減少人民幣31.1萬元。2025年及2024年無利息資本化。

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2025年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損為人民幣807.5萬元，其中分佔南京國英中西建設開發有限公司（「**南京國英**」）虧損人民幣367.4萬元，分佔美邸養老服務（上海）有限公司（「**美邸養老**」）虧損人民幣348.9萬元，分佔開元教育基金LP（「**開元基金**」）虧損人民幣201.0萬元；其他合營公司及聯營公司大多數處於建設階段，尚未產生穩定的收入。

稅項

於2025年，本集團錄得所得稅費用人民幣3,432.5萬元，該等所得稅主要歸因於：i) 當期所得稅費用人民幣480.4萬元；ii) 遞延所得稅費用人民幣1,120.1萬元；iii) 預扣稅人民幣1,832.0萬元。

財務狀況

於合營公司的投資

2025年12月31日的餘額較2024年末的餘額減少人民幣484.1萬元，主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣484.1萬元所致。

於聯營公司的投資

2025年12月31日的餘額較2024年末的餘額減少人民幣416.1萬元，主要由於開元基金新增投資人民幣297.5萬元，增加分佔聯營公司的虧損為人民幣323.4萬元，減少分佔聯營公司因外幣業務之折算差額影響的其他綜合收益為人民幣390.2萬元。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

2025年以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)錄得人民幣1.99億元，較2024年末的餘額減少人民幣12.375億元。該減少主要是由於(i)人民幣5.0億元無錫高新區產業園項目、人民幣4.0億元溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目、人民幣3.51億元無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目、人民幣2.0億元無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目從非流動資產轉入流動資產；(ii)新增泰州興化休閒食品產業園固定收益項目人民幣2.0億元。

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)

2025年12月31日的餘額為人民幣1.07億元，較2024年末的餘額減少人民幣1,311.1萬元，主要因為2025年江蘇紅軟項目減資人民幣1,111.1萬元，同時公允價值減少人民幣200萬元。

使用權資產

2025年12月31日的餘額較2024年末的餘額減少了人民幣191.9萬元，主要是因為2025年使用權資產折舊人民幣1,062.2萬元同時使用權資產增加人民幣870.3萬元所致。

其他應收款項

2025年12月31日的餘額較2024年末的餘額增加人民幣4,381.0萬元，主要是由於應收合營公司國萬置業款項增加所致。

應收賬款

2025年12月31日的餘額較2024年末的餘額減少人民幣747.7萬元，主要是由於武漢楚光產業新發展有限公司應收租金的減少所致。

以攤餘成本計量的債務工具 (流動資產)

2025年12月31日的餘額為人民幣33.41億元，較2024年末的餘額增加人民幣14.62億元，這主要是因為有人民幣17.01億元的債務工具到期收回；新增人民幣4.9億元揚州邗江產業提檔升級項目、新增人民幣3.0億元無錫惠山IDTI口腔創新醫療器械中心固定收益項目、新增人民幣2.0億元溧陽經開區空氣動力研究院項目、新增人民幣2.0億元泰州興化經發區產業園提檔升級固定收益項目、新增人民幣2.0億元鹽城經開區產業園一期固定收益項目、新增人民幣1.34億元無錫惠山國控固定收益項目、新增人民幣1.0億元揚州廣陵食品產業園固定收益項目；人民幣5億元無錫高新區產業園項目、人民幣4億元溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目、人民幣3.51億元無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目、人民幣2億元無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目從非流動資產轉入流動資產。

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)

2025年12月31日的餘額為人民幣3,198.1萬元，此乃本集團主要購買招商銀行及平安銀行發行的理財產品1,190.3萬元，以及文遠知行項目2,007.8萬元。

其他流動資產

2025年12月31日的餘額為人民幣820.5萬元，此主要為中國內地增值稅待抵扣稅額所致。

計息借貸

於2025年12月31日，較2024年末的餘額增加人民幣14.56億元，此乃主要由於Success於2025年完成了人民幣15.0億元的應付債券發行；同時武漢楚光產業新發展有限公司歸還招商銀行借款人民幣5,516.9萬元；租賃負債增加人民幣299.9萬元，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688.6萬元。

應付債券

有關應付債券的詳情，請參閱附註22。

應付賬款

2025年12月31日的餘額較2024年末的餘額增加人民幣561.6萬元，主要是由於上海金羅店開展羅店新鎮東部兩所學校工程建設所致。

其他應付款項及應計款項

2025年12月31日的餘額較2024年末的餘額減少人民幣5,659.5萬元，主要是由於2025年退還靖江福瑞特鋁業新材料項目保證金人民幣7,000.0萬元所致。

合同負債

2025年12月31日的餘額較2024年末的餘額減少人民幣6,240.8萬元，主要是由於上海金羅店2025年確認羅店新鎮東部代建管理費人民幣500萬元，並確認東部兩所學校建設收入人民幣5,717.5萬元，共結轉合同負債人民幣6,217.5萬元。

現金及銀行結餘

整體而言，2025年現金及現金等價物較2024年末增加人民幣11.51億元，於2025年12月31日的結餘為人民幣21.96億元，主要歸因於2025年全年經營活動現金流出淨額人民幣1.77億元、投資活動現金流入淨額人民幣0.24億元及融資活動現金流入淨額人民幣13.04億元所致。

2025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25%，與2024年12月31日21%相比有所增加，主要由於Success於2025年完成了人民幣15.0億元的應付債券發行，導致債務淨額增加所致。

市場概覽

2025年作為「十四五」規劃收官之年，中國經濟在更趨複雜的國內外環境中展現出強勁韌性，通過更加積極有為的宏觀政策組合拳，順利完成全年預期目標任務，經濟總量首次突破140萬億大關，高品質發展扎實推進。全年國內生產總值達140.19萬億元，同比增長5.0%。從產業看，第一、二、三產業增加值分別為3.9%、4.5%和5.4%。從經濟增長動力來看，最終消費支出、資本形成總額、淨出口分別拉動經濟增長2.6、0.8及1.6個百分點。全新質生產力加速成長，規模以上裝備製造業、高技術製造業增加值分別增長9.2%和9.4%。居民人均可支配收入43,377元，實際增長5.0%。

政策層面，國家實施「更加積極的財政政策」與「適度寬鬆的貨幣政策」的宏觀組合，發揮逆週期調節作用。財政方面加力提效，通過適度提升赤字率與擴大新增政府債務規模，重點保障「兩重」項目建設資金；同時，依託大規模設備更新及消費品以舊換新政策激發內需潛力，政府專項債券發行規模亦創歷年新高。貨幣方面專項靈活適度、精準有效、綜合運用降准降息工具保持流動性充裕，並創設服務消費與養老再貸款，引導金融機構下沉信貸資源，著力降低實體融資成本，推動物價合理回升，為經濟回升向好營造適宜的金融環境。

2025年，全球經濟分化加劇，發達經濟體增長放緩，新興經濟體增長較快，但單邊關稅與地緣衝突令全球貿易持續承壓。面對外部不確定性，中國深化與「一帶一路」國家經貿合作，進出口佔比穩步提升，高技術產品出口增勢良好，外貿展現出強勁韌性。為2025年中國經濟在複雜環境下實現量的穩定增長與質的有效提升提供了有力支撐，奠定了「十五五」開局的良好基礎。

業務概覽

2025年集團持續深化改革轉型路徑，在攻堅克難中交出高品質答卷。面對國內外複雜經濟形勢，集團依託股東無錫交通集團與國開金融的資源優勢，充分發揮「地方國資+央企金融機構」的業務網路效應，主營業務保持穩定增長，戰略轉型逐漸收窄聚焦方向。在實現經營業績穩健增長的同時，融資工作取得重大突破，成功發行15億元離岸人民幣債券，用於現有債務的再融資，進一步降低債務成本並優化期限結構，為後續業務的發展提供可持續的資金支持。

固定收益類業務穩中有進，全年實現收入約人民幣2.31億元，同比增長26%，持續貢獻穩定現金流。截至2025年12月31日，固定收益投資組合總額達人民幣33.66億元。優質資產的運營穩中提質。武漢光穀物業項目面對市場壓力實現「止跌回升」，通過精準招商與服務升級，年底平均出租率回升至75%，保證了投資性房地產估值的穩定。

業務轉型方面，2025年集團緊抓國家大力發展新質生產力的政策機遇，結合股東的資源及網路優勢，圍繞積體電路、新能源、新材料、高端裝備製造、環保等新經濟方向進行優質股權項目儲備，戰略併購路徑逐步聚焦及清晰，擬通過持有不同行業的優質資產，打造穩健收入及現金流，並且拓寬後續新業務領域的增長空間。

2025年，聯合營企業整體運營平穩，虧損幅度同比有所收窄。一方面，通過加強企業管理，推動南京國英項目貸款的優化與展期，有效減輕了階段性債務壓力；另一方面，軍莊項目新規劃已獲批，正結合新方案與村集體重新商談建設用地租賃事宜，以降低當前運營成本，並提升後續項目開發的有效性。

除上述披露者外，南京國英項目及軍莊項目並無任何重大進展。

其他

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除管理層討論及分析「財務狀況」一節及「自財務年度完結起所發生之影響本集團的重要事件詳情」一節中所披露者外，本集團於2025年並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

外匯風險

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

庫務政策

本集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，故於2025年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2025年，本集團抵押其投資物業以擔保銀行借貸。

或有負債

於2025年12月31日，本集團並無任何若干重大或有負債。

b) 自財務年度完結起所發生之影響本集團的重要事件詳情：

無

c) 本集團未來可能的業務發展：

展望2026年，作為「十五五」開局之年，集團將緊扣國家新質生產力導向，聚焦戰略新興產業與高新技術產業，加速業務轉型。實現固定收益業務穩中提質，保障現金流；優化武漢光谷項目等核心資產運營，提升效能；針對存量資產，深化「一項一策」攻堅，加快資產盤活進度。同時，積極儲備優質股權項目，力爭取得戰略併購實質突破，持續為股東創造核心價值。

謝辭

董事會謹借此機會對本集團之戰略投資者和各位股東的信任和支持深表謝意，並對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工在充滿挑戰的一年間的團隊精神及忠誠服務表示由衷的感激。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2025年，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(包括出售庫存股(如有))。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股。

企業管治

於2025年，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所載守則條文。

董事就董事進行證券交易守則的遵守情況

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券買賣的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事(「董事」)買賣本公司證券的操守守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等確認已於2025年整年遵守標準守則所載的規定標準。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團有90名僱員(2024年：92名)。於2025年，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣5,996萬元(2024年：人民幣5,564萬元)。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。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「**2026年股東週年大會**」)將於2026年6月25日(星期四)召開。2026年股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適時刊載於本公司網站(www.china-newtown.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

末期股息

董事會建議向於2026年7月6日(星期一)(即釐定股東收取擬派末期股息之資格的記錄日期)營業結束時名列本公司股東名冊(「**股東名冊**」)的股東派發本公司2025年末期股息每股普通股(「**股份**」)0.0025港元(2024年：0.0039港元)。2025年擬派末期股息須股東於2026年股東週年大會上批准後，方可作實。本公司預計末期股息將於2026年7月27日(星期一)或之前派付予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

就**2026年股東週年大會**而言

本公司將於2026年6月22日(星期一)起至2026年6月25日(星期四)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席應屆2026年股東週年大會的資格。為符合資格出席2026年股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於2026年6月18日(星期四)下午四時三十分前，將所有已填妥的過戶表格連同相關股票送達本公司的香港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樓以辦理登記手續。記錄日期將為2026年6月25日(星期四)。

就拟派末期股息而言

本公司將於2026年7月2日(星期四)起至2026年7月6日(星期一)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續，以確定股東收取擬派末期股息的資格。為符合資格收取擬派的末期股息，非登記股東最遲須於2026年6月30日(星期二)下午四時三十分前，將所有已填妥的過戶表格連同相關股票送達本公司的香港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樓以辦理登記手續。記錄日期將為2026年7月6日(星期一)。

審計委員會

董事會審計委員會(「審計委員會」)由三名獨立非執行董事盧偉雄先生(委員會主席)、季加銘先生及袁克儉先生組成。

審計委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱風險管理、內部控制及申報事宜。本集團於2025年的經審計合併財務報表及末期業績已由審計委員會審閱。

刊發年度業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(www.china-newtown.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司的2025年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
總裁兼執行董事
楊美玉

香港，2026年3月20日

於本公告日期，執行董事為楊美玉女士(總裁)及施冰先生；非執行董事為劉豔紅女士(主席)、解軫先生、王毅先生及秦瑒梵女士；以及獨立非執行董事為盧偉雄先生、季加銘先生及袁克儉先生。