

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2024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
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
收入	4,103,756	1,297,235	216.3%
毛利	2,059,209	368,097	459.4%
本年度盈利／(虧損)	485,768	(425,133)	214.3%
母公司擁有人應佔盈利／(虧損)	503,909	(404,136)	224.7%
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)			
—基本	人民幣25.1分	人民幣(20.1)分	
—攤薄	人民幣25.1分	人民幣(20.1)分	
	於12月31日		變動
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
總資產	13,385,727	13,533,007	-1.1%
淨資產	5,342,134	4,840,839	10.4%
每股資產淨值	人民幣 2.66元	人民幣2.41元	10.4%

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2024年12月31日止年度(「2024財年」)之綜合年度業績，連同截至2023年12月31日止相應年度(「2023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2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	4,103,756	1,297,235
銷售成本		<u>(2,044,547)</u>	<u>(929,138)</u>
毛利		2,059,209	368,097
其他收入及收益淨額	4	54,956	12,669
銷售及分銷開支		(147,582)	(171,979)
行政開支		(120,407)	(170,607)
其他開支		(95,250)	(59,897)
財務費用	5	(118,180)	(101,976)
應佔合營企業虧損		(7,264)	(663)
投資物業的公允價值變動		<u>(495,100)</u>	<u>(352,311)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	1,130,382	(476,667)
所得稅(開支)／抵免	7	<u>(644,614)</u>	<u>51,534</u>
本年度溢利／(虧損)		<u>485,768</u>	<u>(425,133)</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		503,909	(404,136)
非控股權益		<u>(18,141)</u>	<u>(20,997)</u>
		<u>485,768</u>	<u>(425,133)</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本		<u>人民幣25.1分</u>	<u>人民幣(20.1分)</u>
攤薄		<u>人民幣25.1分</u>	<u>人民幣(20.1分)</u>

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本年度溢利／(虧損)	<u>485,768</u>	<u>(425,133)</u>
其他全面收益		
於其後期間可能重新分類至溢利／(虧損)的其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>10,114</u>	<u>(30,295)</u>
於其後期間可能重新分類至溢利／(虧損)的其他全面收益淨額	<u>10,114</u>	<u>(30,295)</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	17,370	(17,524)
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	(17,041)	3,861
所得稅影響	<u>4,260</u>	<u>(965)</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>4,589</u>	<u>(14,628)</u>
本年度全面收益總額	<u>500,471</u>	<u>(470,056)</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	518,612	(449,059)
非控股權益	<u>(18,141)</u>	<u>(20,997)</u>
	<u>500,471</u>	<u>(470,056)</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		2,183,115	2,313,326
投資物業		4,336,900	4,840,200
開發中物業		439,451	955,096
使用權資產		17,081	75,440
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資		340,354	357,395
長期預付款		358,632	297,615
於合營企業的投資		24,499	36,389
遞延稅項資產		36,959	66,899
受限制現金		–	105,000
總非流動資產		<u>7,736,991</u>	<u>9,047,360</u>
流動資產			
持作銷售已竣工物業		4,085,699	1,276,276
開發中物業		–	2,362,183
存貨		24,425	36,410
應收貿易賬款	10	61,081	70,013
預付款項、其他應收款項及其他資產		326,819	442,965
應收一間關聯公司款項		237,788	–
按公允價值計入損益之金融資產		37	36
受限制現金		47,088	98,009
現金及現金等價物		838,999	181,155
分類為持作銷售之投資物業		26,800	18,600
總流動資產		<u>5,648,736</u>	<u>4,485,647</u>
流動負債			
應付貿易賬款	11	1,543,308	575,018
其他應付款項及應計費用		301,256	321,663
合約負債		923,714	3,060,168
應付關聯公司款項		46,479	329,924
計息銀行及其他借款		1,072,160	584,860
租賃負債		10,669	49,110
應付稅項		1,157,891	411,449
總流動負債		<u>5,055,477</u>	<u>5,332,192</u>

綜合財務狀況表 (續)

於2024年12月31日

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產／(負債)淨額	<u>593,259</u>	<u>(846,545)</u>
總資產減流動負債	<u>8,330,250</u>	<u>8,200,815</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	2,327,020	2,534,180
遞延稅項負債	640,576	733,923
租賃負債	<u>20,520</u>	<u>91,873</u>
總非流動負債	<u>2,988,116</u>	<u>3,359,976</u>
淨資產	<u>5,342,134</u>	<u>4,840,839</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	160,220	160,220
儲備	<u>5,105,278</u>	<u>4,586,666</u>
	5,265,498	4,746,886
非控股權益	<u>76,636</u>	<u>93,953</u>
總權益	<u>5,342,134</u>	<u>4,840,839</u>

綜合財務報表附註

2024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全好管理有限公司(一家於2007年5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(「**國際財務報告準則**」)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截至2024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

本集團已就本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號之修訂本	售後租回交易中的租賃負債
國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為即期或非即期(「2020年修訂本」)
國際會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

經修訂準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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。本集團擬於該等經修訂國際財務報告準則生效當日應用該等準則(如適用)。

國際財務報告準則第18號	財務報告的呈列及披露 ³
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ³
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 ²
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	涉及依賴自然的電力的合約 ²
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 ⁴
國際會計準則第21號之修訂本	缺乏互換性 ¹
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 ²

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度/報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

本集團正評估此等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次採納之影響。迄今為止，本集團認為此等新訂及經修訂國際財務報告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利潤／虧損（以經調整除稅前利潤／虧損計量）予以評估。經調整除稅前利潤／虧損與本集團除稅前利潤／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
分部收入					
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>
調節：					
分部間銷售對銷					(23,925)
收入					<u>4,103,756</u>
分部業績	1,776,220	(488,642)	(31,514)	(24,790)	1,231,274
調節：					
利息收入					17,288
財務費用					(118,180)
除稅前溢利					<u>1,130,382</u>
分部資產	6,201,139	4,673,438	1,913,326	765,905	13,553,808
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,144,777)
企業及其他未分配資產					976,696
總資產					<u>13,385,727</u>
分部負債	2,479,054	371,202	679,232	412,300	3,941,788
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,144,777)
企業及其他未分配負債					5,246,582
總負債					<u>8,043,593</u>
其他分部資料：					
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	11,618	8,824	22,907	1,641	44,990

截至2023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
分部收入					
對外部客戶銷售	825,373	110,712	257,923	103,227	1,297,235
分部間銷售	—	31,989	—	—	31,989
	825,373	142,701	257,923	103,227	1,329,224
調節：					
分部間銷售對銷					(31,989)
收入					<u>1,297,235</u>
分部業績	65,040	(366,308)	(51,238)	(26,060)	(378,566)
調節：					
利息收入					3,875
財務費用					(101,976)
除稅前虧損					<u>(476,667)</u>
分部資產	6,958,645	4,877,191	1,904,211	416,944	14,156,991
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,270,427)
企業及其他未分配資產					646,443
總資產					<u>13,533,007</u>
分部負債	4,202,164	355,875	690,886	463,448	5,712,373
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,270,427)
企業及其他未分配負債					4,250,222
總負債					<u>8,692,168</u>
其他分部資料：					
應佔合營企業虧損	—	—	—	663	663
損益表確認的減值虧損	—	—	—	21,280	21,280
折舊及攤銷	8,808	215	96,287	44,216	149,526
於合營企業投資	—	—	—	36,389	36,389
資本開支	2,206	758	13,926	54,009	70,899

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

收入	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國內地	4,103,008	1,281,033
其他	748	16,202
	<u>4,103,756</u>	<u>1,297,235</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	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國內地	7,299,787	8,542,737
其他	59,891	80,329
	<u>7,359,678</u>	<u>8,623,066</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2024年及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶合約收入	3,981,482	1,186,523
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	122,274	110,712
	<u>4,103,756</u>	<u>1,297,235</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

截至2024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
貨品或服務類型				
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>
收益確認時間				
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>

截至2023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	
貨品或服務類型				
物業銷售	825,373	–	–	825,373
酒店經營服務	–	257,923	–	257,923
其他服務	–	–	103,227	103,227
客戶合約收入總額	<u>825,373</u>	<u>257,923</u>	<u>103,227</u>	<u>1,186,523</u>
收益確認時間				
某一時間點	825,373	257,923	–	1,083,296
一段時間	–	–	103,227	103,227
客戶合約收入總額	<u>825,373</u>	<u>257,923</u>	<u>103,227</u>	<u>1,186,523</u>

於截至2024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3,002,283,000元（2023年：403,290,000元）。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
補貼收入*	478	871
利息收入	17,288	3,875
其他	7,049	7,404
	<u>24,815</u>	<u>12,150</u>
收益		
出售使用權資產項目之收益	24,402	–
賠償租賃終止的收益	2,876	–
出售物業及設備項目之收益	–	519
出售附屬公司的收益	2,863	–
	<u>30,141</u>	<u>519</u>
	<u>54,956</u>	<u>12,669</u>

* 概無有關該等補貼的未達成條件或或然事件。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他開支		
物業及設備的減值撥備	(59,481)	(1,653)
於一間合營企業之投資減值	(5,626)	-
使用權資產的減值撥備	(2,166)	(729)
出售物業及設備項目之虧損	(2,749)	-
金融資產減值	(10,391)	(18,898)
出售附屬公司的虧損	-	(8,189)
出售投資物業的虧損	-	(4,382)
出售使用權資產的虧損	-	(4,834)
外匯虧損	(1,359)	(6,844)
捐款	(1,712)	(21)
補償	(912)	(7,305)
其他	(10,854)	(7,042)
	<u>(95,250)</u>	<u>(59,897)</u>

5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	178,170	221,372
租賃負債利息	<u>3,342</u>	<u>5,074</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	181,512	226,446
減：資本化開發中物業的利息	<u>63,332</u>	<u>124,470</u>
	<u>118,180</u>	<u>101,976</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已出售物業成本	1,818,398	655,548
物業及設備折舊	104,297	122,768
使用權資產折舊	17,487	25,913
其他無形資產攤銷	—	845
並無計入租賃負債計量之租賃付款	7,266	10,000
核數師酬金	1,970	2,100
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	79,288	106,584
—退休金計劃供款*	14,281	17,687
匯兌差額，淨值	1,359	6,844
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	5,028	4,910
出售投資物業之虧損	—	4,382
出售附屬公司之(收益)／虧損	(2,863)	8,189
租賃終止之賠償	(2,876)	—
出售使用權資產之(收益)／虧損	(24,402)	4,834
出售物業及設備項目之虧損／(收益)	2,749	(519)
公允價值虧損，淨值：		
投資物業公允價值的變動	495,100	352,311
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	—	16
金融資產減值**	10,391	18,898
物業及設備的減值撥備**	59,481	1,653
於一間合營企業之投資減值	5,626	—
使用權資產的減值撥備**	2,166	729

* 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利潤，故此毋須繳納所得稅（2023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利潤按25%（2023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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項—中國年內企業所得稅	208,507	44,797
即期稅項—中國年內土地增值稅	495,254	17,839
遞延稅項	(59,147)	(114,170)
年內稅項開支總額	<u>644,614</u>	<u>(51,534)</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前溢利／（虧損）	<u>1,130,382</u>	<u>(476,667)</u>
按25%（2023年：25%）法定稅率計算的稅項	282,596	(119,167)
就本集團中國附屬公司可供分派利潤繳納10%預扣稅的影響	6,726	(1,188)
不可扣稅開支	479	301
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	7,381	55,141
土地增值稅撥備	495,254	17,839
土地增值稅的稅務影響	<u>(123,813)</u>	<u>(4,460)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>644,614</u>	<u>(51,534)</u>

於綜合財務狀況表內的應付稅項指：

中國企業所得稅	638,778	193,768
中國土地增值稅	<u>519,113</u>	<u>217,681</u>
	<u>1,157,891</u>	<u>411,449</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）是根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利人民幣503,909,000元（2023年：虧損人民幣404,136,000元），以及年內發行在外股份的普通股的加權平均數2,010,768,000股（2023年：2,010,768,000股）計算，已予調整以反映年內已發行的權利。

每股基本虧損根據下列各項計算：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
溢利／（虧損）		
母公司普通股權益持有人應佔溢利／（虧損）	<u>503,909</u>	<u>(404,136)</u>
	股份數目	
股份	2024年	2023年
年內已發行普通股之加權平均數	<u>2,010,768,000</u>	<u>2,010,768,000</u>

於截至2024年及2023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2024年12月31日止年度末期股息（2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
六個月內	55,063	67,535
超過六個月但一年內	4,802	2,478
超過一年但兩年內	1,216	—
	<u>61,081</u>	<u>70,013</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
六個月內	701,370	482,634
超過六個月但一年內	828,857	75,001
超過一年但兩年內	3,557	17,383
超過兩年但三年內	9,524	—
	<u>1,543,308</u>	<u>575,018</u>

應付貿易賬款乃無抵押且免息及一般按建築進度支付。

12. 承擔

(a) 於報告期末，本集團就物業開發支出的承擔如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>160,697</u>	<u>1,497,185</u>

(b) 和解契據產生之付款承擔

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2018年7月20日公佈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。完成交易後，賣方就交易向本公司及買方發起訴訟。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2024年12月31日，買方已向賣方悉數支付人民幣210,000,000元中的人民幣130,000,000元且本集團因上述和解契據而產生付款承擔約人民幣80,000,000元。

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。

	2024年 人民幣千元	2023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>359,727</u>	<u>363,960</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、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2024財年實現合併收入約人民幣41.04億元，同比增長216.3%；毛利約人民幣20.59億元，同比增長459.4%，遠高於收入增速。毛利率約為50.2%，較2023財年增加約21.8個百分點。截至2024年12月31日，本集團總權益約為人民幣53.42億元，現金賬面值約為人民幣8.86億元。

本集團於2024財年轉虧為盈，乃主要由於本集團就國際辦公中心(IOC)項目交付的物業（其於2024財年錄得強勁銷售表現）確認收入。

前景及展望

2024年的中華人民共和國（「中國」）政府工作報告明確了中國房地產政策的三大方針：化解風險、守住底線、穩定市場。這標誌著政策底部已經確立，為行業的健康發展奠定了基礎。中央政府的政策將繼續發揮效力，地方政府的調控措施也將進一步精細化。特別是，中國中央政府重申了對房企合理融資需求的承諾，預示著民營和混合所有制房企將迎來更為寬鬆的融資環境。

但隨著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

明彩城

位於杭州市蕭山區新街村，由精裝loft公寓、大平層公寓及商舖組成，總佔地面積約為26,087平方米，總建築面積約為78,261平方米，作商業用途。該項目於2020年第三季度開工，並於2020年第四季度啟動預售。於2023年竣工。於回顧年度，該項目銷售符合預期，截至本公告日期，除部分車位及少量商舖外，已基本售罄。

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。於回顧年度，A2地塊銷售符合預期。

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年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。截至本公告日期，該項目除少量房源及車位以外，已基本售罄。

2024年確認銷售

於2024財年，出售及交付物業之已確認銷售金額約為人民幣3,704,508,000元（2023財年：約為人民幣825,373,000元）。於2024財年，已確認的已交付物業總建築面積約為119,695平方米（2023財年：約58,015平方米）。有關於2024財年出售及交付物業之已確認銷售金額的詳情載於下文：

	2024年 (人民幣 百萬元)	2023年 (人民幣 百萬元)
國際辦公中心(IOC) A2	2,853.3	—
隆楹匯金座(濱和印)	373.9	—
明彩城	220.6	547.2
隱龍灣	193.8	226.4
慈溪新城市	46.1	38.9
嘉潤公館	—	6.4
西溪曼哈頓	10.3	5.5
8號商業地塊(朝陽銀座)	3.3	—
餘姚眾安時代廣場二期	3.2	0.6
西溪新城市	—	0.4
	<u>3,704.5</u>	<u>825.4</u>

2024年合同銷售

2024財年本集團的合同銷售面積約為69,727平方米（2023財年：約102,717平方米），及2024財年合同銷售收入約為人民幣1,312,600,000元（2023財年：約人民幣1,589,300,000元）。有關於2024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	674.7	13,791
新農都	杭州	176.1	26,338
明彩城	杭州	181.2	11,400
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	193.9	8,510
慈溪新城市	慈溪	57.2	8,443
隱龍灣	杭州	12.6	296
眾安時代廣場二期	餘姚	3.4	—
國際辦公中心A3	杭州	1.1	—
其他(商業)	杭州	12.4	949
		<u>1,312.6</u>	<u>69,727</u>

土地儲備

截至2024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3,690,924平方米（於2023年12月31日：約3,836,135平方米）。

酒店管理

截至本報告日期，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2024財年，本集團酒店營運錄得收入約人民幣224,586,000元（2023財年：約人民幣257,923,000元），減少約12.9%，主要由於市場疲弱，酒店入住率下降至約63%（2023財年：約69%）。

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2024財年，來自該租賃業務之總收入約人民幣122,274,000元（2023財年：約人民幣110,712,000元），增加約10.4%。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81%（2023財年：約86%）。本年商業運營業務之總收入增長主要受益於義烏眾安廣場及新增社區商業項目的開業。

財務分析

收入

本集團於2024財年錄得綜合收入約為人民幣4,103,756,000元，較2023財年增加約人民幣2,806,521,000元或216.3%。主要由於商用物業銷售收入較2023財年大幅增加約人民幣2,879,135,000元，其中國際辦公中心(IOC) A2項目貢獻物業銷售金額約人民幣2,853,287,000元。

毛利

於2024財年，本集團的毛利約為人民幣2,059,209,000元，較2023財年增加約人民幣1,691,112,000元或459.4%。本集團於2024財年的毛利率約為50.2%，較2023財年上漲約21.8個百分點。毛利增加乃主要由物業銷售增加帶來的毛利提升。

其他收入及收益淨額

於2024財年，其他收入及收益淨額約為人民幣54,956,000元，較2023財年增長約人民幣42,287,000元或333.8%。增長乃主要由於本集團於2024財年多項租賃資產退租確認使用權資產處置收益約人民幣24,402,000元以及利息收入同比增長約人民幣13,413,000元所致。

銷售及分銷開支

於2024財年，本集團的銷售及分銷開支約為人民幣147,582,000元，較2023財年減少約人民幣24,397,000元或14.2%。有關下降得益於集團有效地執行降本增效的措施。

行政開支

於2024財年，本集團的行政開支約為人民幣120,407,000元，較2023財年減少約人民幣50,200,000元或29.4%。有關下降得益於集團有效地執行降本增效的措施。

其他開支

於2024財年，本集團的其他開支約為人民幣95,250,000元，較2023財年增加約人民幣35,353,000元或59.0%。有關增長主要系本年計提酒店資產減值約人民幣49,141,000元。

財務費用

於2024財年，本集團之財務費用約為人民幣118,180,000元，較2023財年增加約人民幣16,204,000元或15.9%。

本年度盈利

於2024財年，本集團應佔盈利約人民幣485,768,000元，而2023財年則為淨虧損約人民幣425,133,000元，2024財年的有關盈利乃主要由於本集團於2024年商業物業項目結轉收入所致，於2024財年相關物業銷售創造息稅前利潤約1,776,220,000元。

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2024財年，本集團於物業及設備耗用約人民幣44,990,000元。

重大投資

於2024財年，本集團並無持有任何重大投資。

資本結構

於2024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886,087,000元（於2023年12月31日：約人民幣384,164,000元）。於2024年12月31日的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）為1.12（於2023年12月31日：0.84）。

於2024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1,072,160,000元及約人民幣2,327,020,000元（於2023年12月31日：分別為約人民幣584,860,000元及約人民幣2,534,180,000元）。於2024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390,680,000元（於2023年12月31日：約人民幣557,500,000元）外，所有銀行貸款按浮動利率計息。

於2024年12月31日，本集團之資本負債比率為46%（於2023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2024年12月31日，本集團銀行借款及其他借款約為人民幣3,399,180,000元（於2023年12月31日：約人民幣3,119,040,000元）由本集團以下資產質押作抵押：

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	957,123	1,081,614
投資物業	3,043,315	2,993,909
開發中物業	–	1,551,833
持作銷售已竣工物業	2,328,953	–
	<u>6,329,391</u>	<u>5,627,356</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2024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2024年12月31日，本集團或有負債約為人民幣359,727,000元（於2023年12月31日：約人民幣363,960,000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。

資本承擔

於2024年12月31日，本集團物業開發開支資本承擔約為人民幣160,697,000元（於2023年12月31日：約人民幣1,497,185,000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。

於2024年12月31日，本集團就本公司間接非全資附屬公司浙江眾安盛隆商業有限公司（「附屬公司」）、本公司及杭州東方文化園旅業集團有限公司（「杭州東方」）訂立的和解契據（「和解契據」，於2024年5月17日生效）（據此，（其中包括）附屬公司須於2025年6月30日前向杭州東方支付人民幣210,000,000元）而產生一項付款承擔約人民幣80,000,000元。於2024年12月31日，附屬公司已向杭州東方悉數支付人民幣130,000,000元。有關和解契據已分別於本公司日期為2024年5月28日及2024年8月5日的公告以及本公司日期為2024年10月18日的通函中披露及列載。

人力資源及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團僱用員工1,232人（於2023年12月31日：1,256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是本集團的成功及市場競爭優勢的關鍵因素。因此，我們已於2015年5月20日採納購股權計劃，以激勵及獎勵為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者。

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2024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2024財年末期股息（2023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2024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2024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2024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2024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））（2023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2024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2024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2025年6月5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)及聯交所網站(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2025年6月2日（星期一）至2025年6月5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2025年5月30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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。於2024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，2025年3月27日

於本公告日期，董事會包括本公司執行董事施南路先生及金建榮先生；本公司非執行董事施中安先生及陳靜女士；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。