

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，概不對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。

# seazen

## 新城發展

### SEAZEN GROUP LIMITED

### 新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

截至2024年12月31日止年度  
全年業績公告

#### 全年業績摘要

- 營業額約人民幣89,227百萬元，其中商業物業管理服務及租金收入約人民幣12,033百萬元，同比增長13.9%；
- 毛利潤約人民幣14,984百萬元，毛利率16.8%；
- 歸屬於本公司權益持有人之淨利潤約人民幣491百萬元；
- 借款\*總額約人民幣57,733百萬元，同比下降8.6%；加權平均借貸成本為5.88%，同比下降0.27個百分點；及
- 淨負債與權益比率53.8%。

\* 含銀行借款、優先票據、公司債券及中票等融資工具。

新城發展控股有限公司(「本公司」或「新城」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其子公司(「本集團」)截至2024年12月31日止年度(「報告期間」)的經審核合併財務業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字如下：

## 合併財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,739,661	3,861,304
使用權資產		1,032,060	1,060,960
投資物業		122,852,249	121,088,100
無形資產		40,702	284,016
於聯營公司的投資		10,460,200	12,854,475
於合營企業的投資		10,648,135	11,714,732
遞延所得稅資產		6,125,095	6,607,576
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		304,684	366,989
按攤銷成本計量之金融資產		-	267,411
商譽		-	777
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	653	639
<b>非流動資產總額</b>		<b>155,203,439</b>	<b>158,106,979</b>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		1,875,460	2,095,610
完工待售或在建銷售物業		97,029,850	142,531,410
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	42,366,724	50,928,943
合約成本		1,475,183	3,336,978
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		93,805	148,608
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		366,874	270,704
按攤銷成本計量之金融資產		95,310	169,410
受限制現金		3,703,679	6,274,884
現金及現金等價物		6,914,613	13,225,030
<b>流動資產總額</b>		<b>153,921,498</b>	<b>218,981,577</b>
<b>資產總額</b>		<b>309,124,937</b>	<b>377,088,556</b>

## 合併財務狀況表(續)

於2024年12月31日

	附註	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本：面值	5	5,822	5,822
儲備		46,348,002	45,866,173
		<u>46,353,824</u>	<u>45,871,995</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>40,435,935</u>	<u>44,637,346</u>
<b>權益總額</b>		<u>86,789,759</u>	<u>90,509,341</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	7	193,970	—
借款	6	41,661,723	38,413,872
租賃負債		1,230,236	1,303,788
遞延所得稅負債		7,584,648	8,188,259
		<u>50,670,577</u>	<u>47,905,919</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u>50,670,577</u>	<u>47,905,919</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	7	88,801,722	97,215,279
預收承租人款項		1,002,453	1,012,257
合約負債		55,308,646	106,091,241
即期所得稅負債		10,385,529	9,523,320
借款	6	16,071,392	24,755,728
租賃負債		94,859	75,471
		<u>171,664,601</u>	<u>238,673,296</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>171,664,601</u>	<u>238,673,296</u>
<b>負債總額</b>		<u>222,335,178</u>	<u>286,579,215</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>309,124,937</u>	<u>377,088,556</u>

## 合併損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	8	89,226,520	119,463,530
銷售及服務成本	9	(74,242,114)	(103,295,543)
毛利		14,984,406	16,167,987
投資物業公允價值(虧損)/收益		(39,030)	23,353
銷售及營銷成本	9	(4,032,137)	(5,209,342)
行政開支	9	(3,193,640)	(4,149,847)
金融資產減值虧損淨額		(908,136)	(1,197,403)
其他收入		81,305	160,918
其他開支		(3,688)	(10,037)
其他(虧損)/收益—淨額		(125,823)	439,325
<b>經營利潤</b>		<b>6,763,257</b>	<b>6,224,954</b>
財務收入	10	78,269	297,430
融資成本	10	(2,982,154)	(3,035,696)
<b>融資成本—淨額</b>	10	<b>(2,903,885)</b>	<b>(2,738,266)</b>
應佔聯營公司業績		636,575	692,825
應佔合營企業業績		(302,001)	840,158
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>4,193,946</b>	<b>5,019,671</b>
所得稅開支	11	(3,511,848)	(5,486,705)
<b>來自持續經營業務的利潤/(虧損)</b>		<b>682,098</b>	<b>(467,034)</b>
來自終止經營業務的利潤	15	—	1,251,606
<b>年內利潤</b>		<b>682,098</b>	<b>784,572</b>
<b>應佔年度利潤/(虧損)：</b>			
—本公司權益持有人		491,312	879,296
—非控制性權益		190,786	(94,724)
		<b>682,098</b>	<b>784,572</b>
<b>本公司權益持有人應佔持續經營業務 利潤/(虧損)的每股盈利/(虧損)</b>			
—每股基本盈利/(虧損)		人民幣0.07元	人民幣(0.05)元
—每股攤薄盈利/(虧損)		人民幣0.07元	人民幣(0.05)元
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利</b>			
—每股基本盈利	12	人民幣0.07元	人民幣0.12元
—每股攤薄盈利	12	人民幣0.07元	人民幣0.12元

## 合併全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內利潤	<u>682,098</u>	<u>784,572</u>
<b>其他全面(虧損)/收益</b>		
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>		
— 匯兌差額	(11,434)	(62,646)
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的債務工具公允價值變動	6,377	(134,501)
<i>其後不會重新分類至損益之項目</i>		
— 非控制性權益應佔匯兌差額	(4,948)	(30,119)
— 使用權益法入賬的應佔一間聯營公司 的其他全面收益	455	(5,668)
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的股本投資公允價值變動	(764)	(10,533)
— 轉撥物業、廠房及設備至投資物業的 重估收益	—	482,592
— 其他	<u>2,403</u>	<u>(57,643)</u>
年內其他全面(虧損)/收益(扣除稅項)	<u>(7,911)</u>	<u>181,482</u>
年度全面收益總額	<u>674,187</u>	<u>966,054</u>
<b>應佔年度全面收益/(虧損)總額：</b>		
— 本公司權益持有人	485,945	1,151,700
— 非控制性權益	<u>188,242</u>	<u>(185,646)</u>
	<u>674,187</u>	<u>966,054</u>
<b>來自以下各項的本公司權益持有人 應佔年度全面收益/(虧損)：</b>		
— 持續經營業務	485,945	(94,381)
— 終止經營業務	—	<u>1,246,081</u>
	<u>485,945</u>	<u>1,151,700</u>

## 附註：

### 1 一般資料

新城發展控股有限公司(「本公司」)於2010年4月23日根據開曼群島公司法(2010年修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands。

本公司及其子公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及物業投資業務。本公司的母公司為富域香港投資有限公司(「富域香港」)，本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited，兩家公司均於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生(「王先生」或「控股股東」)。

本公司股份於2012年11月29日開始在聯交所主板上市(「上市」)。

除另有指明外，合併財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)為單位呈列。

本公告所載年度業績擷取自本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表，惟不構成該等財務報表。

### 2 重大會計政策概要

#### 2.1 編製基準

**(i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)**

本公司的合併財務報表根據香港財務報告準則及第622章香港公司條例的披露規定編製。

**(ii) 歷史成本價例**

合併財務報表按照歷史成本法編製，並已就按公允價值列賬的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產以及投資物業的重估而作出調整。

**(iii) 持續經營基準**

於2024年12月31日，本集團流動負債超出流動資產人民幣17,743,103,000元。同日，本集團即期借款共計為人民幣16,071,392,000元，現金及現金等價物及受限制現金分別為人民幣6,914,613,000元及人民幣3,703,679,000元。

上述事項及情況表明存在可能導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。

鑒於上述情況，董事在評估本集團持續經營能力時，已審慎考慮本集團未來流動資金、經營狀況、可融資來源、管理層過往表現以及政策趨勢等。經過過去一年的努力，本集團充分借助政策支持，實現了融資總量和結構的優化以及融資成本的連續下降，確保了公開市場的到期全額兌付。本集團將實施下列措施以減輕資金壓力及改善財務狀況：

- (1) 進一步鞏固本集團商業運營管理的優勢地位，提升本集團商業運營總收入，作為有息負債本息償還的重要來源；
- (2) 繼續借助金融政策支持，增加經營性物業貸融資、增加公開市場債券融資、積極推進消費類基礎設施REITS的註冊發行、積極參與不動產相關的創新融資，同時積極推進股權類融資，增加資本和資金，調整資產負債結構和降低資產負債率。抓住市場止跌回穩的機會，恢復和提升主體信用融資，與資產信用融資相互補充；
- (3) 抓住收儲政策的落地機會，採用多種方式盤活存量資產，增加現金來源；及
- (4) 繼續加強與主要建造商和供貨商的溝通，友好協商妥善安排付款金額、進度及方式，平滑工程款和材料款的支付，確保各項目施工有序進行。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋期間自本合併財務報表報告日起不少於12個月的期間。鑒於行業和市場信心有所恢復、全面的政策支持、豐富的流動性管理經驗、持續的可融資資源，董事會認為本集團將能夠獲得足夠的營運資金及融資來源以確保本集團於2024年12月31日後12個月內能夠清償到期的債務。因此，董事會認為採用持續經營基礎編製本集團財務報表是恰當的。

儘管如此，本集團能否持續經營取決於本集團能否鞏固商業運營管理的優勢地位、借助金融政策支持取得新增融資或與金融機構達成必要的安排、抓住收儲政策盤活存量資產，滿足各項借款的條款／財務指標、以及與主要建造商和供應商溝通，妥善安排付款進度和方式。倘若本集團無法完成上述措施並保持持續經營，則須對本財務報表作出調整，將本集團資產的帳面價值調整至其可回收金額，確認可能產生的財務負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。這些調整的影響並未反映在本財務報表中。

**(iv) 本集團於2024年採納的新準則、修訂本及詮釋**

本集團已就其自2024年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下修訂本：

- 將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂本(2020年)－香港會計準則第1號(修訂本)
- 附帶契諾的非流動負債－香港會計準則第1號(修訂本)
- 售後租回的租賃負債－香港財務報告準則第16號(修訂本)
- 供應商融資安排－香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

上文所列修訂本對前期確認的金額並無產生任何影響且預期不會對本期或未來期間有任何重大影響。

**(v) 尚未採納的新訂準則及詮釋**

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋已經頒佈，惟於2024年12月31日報告期間並未強制生效，且未獲本集團提早採納。

### **3 分部資料**

管理層根據主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)審核的報告(用於作出戰略決策)釐定營運分部。董事會被視為主要經營決策者。

本集團透過兩個營運分部管理業務，其與就資源分配及表現評估目的向本集團主要經營決策者進行內部信息報告的方式一致。本集團概無合併營運分部以組成下列可呈報分部。

- 新城控股集團股份有限公司，一家在上海證券交易所上市的公司(「**A股公司**」或「**新城控股**」)。
- 不屬於A股公司的其他服務公司(「**非A股公司**」)。

A股公司主要從事作為出售或投資用途的住宅物業開發及多用途綜合樓開發，而非A股公司主要從事服務業。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部份收入來自中國，及大部份資產位於中國。



主要經營決策者根據收入和除所得稅前利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2024年12月31日止年度				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	88,998,583	259,504	89,258,087	(31,567)	89,226,520
—於一時點	76,522,035	171,170	76,693,205	(15,070)	76,678,135
—隨時間	5,924,385	81,606	6,005,991	(13,756)	5,992,235
—租金收入	6,552,163	6,728	6,558,891	(2,741)	6,556,150
除所得稅開支前分部利潤	4,134,389	71,511	4,205,900	(11,954)	4,193,946
投資物業公允價值虧損	(11,547)	(27,483)	(39,030)	—	(39,030)
財務收入	70,831	531,400	602,231	(523,962)	78,269
融資成本	(3,207,709)	(298,407)	(3,506,116)	523,962	(2,982,154)
折舊及攤銷	(238,366)	(20,673)	(259,039)	—	(259,039)
應佔聯營公司業績	663,875	(15,346)	648,529	(11,954)	636,575
應佔合營企業業績	(307,930)	5,929	(302,001)	—	(302,001)

年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前的分部利潤總額	4,193,946
所得稅開支	(3,511,848)
年內利潤	682,098

	於2024年12月31日				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部資產	307,192,788	10,826,877	318,019,665	(8,894,728)	309,124,937
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	10,369,733	1,233,842	11,603,575	(1,143,375)*	10,460,200
於合營企業的投資	10,621,400	26,735	10,648,135	—	10,648,135
添置非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)	2,024,790	15,836	2,040,626	—	2,040,626
分部負債	224,520,068	4,346,498	228,866,566	(6,531,388)	222,335,178

\* 對銷主要指於由A股公司所控制公司的非A股公司的聯營公司股權。

截至2023年12月31日止年度

持續經營業務

	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	對銷 人民幣千元	小計 人民幣千元	終止 經營業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	119,174,278	375,975	(86,723)	119,463,530	1,347,353	(147,163)	120,663,720
—於一時點	107,798,845	181,111	(4,831)	107,975,125	1,347,353	(147,163)	109,175,315
—隨時間	5,641,989	189,368	(40,411)	5,790,946	—	—	5,790,946
—租金收入	5,733,444	5,496	(41,481)	5,697,459	—	—	5,697,459
除所得稅開支前分部利潤/(虧損)	6,015,843	(910,401)	(85,771)	5,019,671	1,415,095	—	6,434,766
投資物業公允價值(虧損)/收益	(13,087)	(35,990)	72,430	23,353	—	—	23,353
財務收入	280,974	467,370	(450,914)	297,430	648	—	298,078
融資成本	(3,060,661)	(425,949)	450,914	(3,035,696)	(1,338)	—	(3,037,034)
折舊及攤銷	(296,194)	(189,938)	—	(486,132)	(151,966)	—	(638,098)
應佔聯營公司業績	757,539	(87,969)	23,255	692,825	—	—	692,825
應佔合營企業業績	842,939	(2,781)	—	840,158	—	—	840,158

持續經營業務年度虧損對賬如下：

對銷後除所得稅開支前的持續經營業務分部利潤總額	5,019,671
所得稅開支	(5,486,705)
持續經營業務年度虧損	(467,034)

已終止經營業務年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前的已終止經營業務分部利潤總額	1,415,095
所得稅開支	(163,489)
已終止經營業務年度利潤	1,251,606
年度利潤	784,572

於2023年12月31日

	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部資產	374,108,790	12,665,187	386,773,977	(9,685,421)	377,088,556
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	12,443,958	1,623,228	14,067,186	(1,212,711)*	12,854,475
於合營企業的投資	11,693,926	20,806	11,714,732	—	11,714,732
添置非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)	4,578,057	80,942	4,658,999	—	4,658,999
分部負債	287,705,381	6,126,579	293,831,960	(7,252,745)	286,579,215

\* 對銷主要指於由A股公司所控制公司的非A股公司的聯營公司股權。

#### 4 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	608,433	710,778
應收票據	250	53,108
	<u>608,683</u>	<u>763,886</u>
減：減值虧損	(15,635)	(16,021)
貿易應收款項淨額	<u>593,048</u>	<u>747,865</u>
預付款項		
－預付所得稅及土地增值稅	2,403,215	4,547,409
－預付增值稅(「增值稅」)及將予扣除之進項增值稅	5,208,941	7,153,663
－預付附加費及其他稅項	195,162	344,547
－預付建設成本	196,998	308,034
－其他	721,679	784,162
	<u>8,725,995</u>	<u>13,137,815</u>
其他應收款項		
－應收政府相關實體款項	2,246,962	3,656,110
－應收關連方款項	10,490,223	10,565,812
－應收合營企業夥伴款項	808,781	1,172,837
－應收子公司非控股股東款項	17,649,073	20,082,123
－其他按金的應收款項	1,589,277	1,021,935
－其他	2,937,112	2,631,416
	<u>35,721,428</u>	<u>39,130,233</u>
減：減值虧損	(2,673,094)	(2,086,331)
	<u>33,048,334</u>	<u>37,043,902</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項淨額	42,367,377	50,929,582
減：非即期部分	(653)	(639)
即期部分	<u>42,366,724</u>	<u>50,928,943</u>

於2024年及2023年12月31日，貿易應收款項及應收票據基於發票或即期票據日期的賬齡如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	419,962	714,098
一年至兩年	179,674	43,623
兩年至三年	3,223	6,165
超過三年	5,824	—
	<u>608,683</u>	<u>763,886</u>

於2024年及2023年12月31日承受的最大信貸風險是上述各類應收款項的賬面值。

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 5 股本

### (a) 法定股本

	法定股本數目 港元股份
於2023年1月1日、2023年12月31日及2024年12月31日 (每股面值0.001港元)	<u>10,000,000,000</u>

### (b) 已發行及繳足股份

	已發行股份數目 每股0.001港元	普通股 人民幣千元
於2023年1月1日、2023年12月31日及 2024年12月31日	<u>7,065,741,521</u>	<u>5,822</u>

## 6 借款

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
非即期、有抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	36,443,227	35,947,092
－中期票據	7,620,000	3,000,000
－優先票據	2,154,205	3,887,205
－證券化安排下的融資	2,021,751	2,045,822
	<u>48,239,183</u>	<u>44,880,119</u>
非即期、無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	1,056,546	2,208,817
－中期票據	–	2,940,000
－企業債券	1,100,000	1,100,000
－優先票據	5,046,126	8,139,829
	<u>7,202,672</u>	<u>14,388,646</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(13,780,132)</u>	<u>(20,854,893)</u>
	<u>41,661,723</u>	<u>38,413,872</u>
即期、有抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	1,852,050	2,299,755
即期、無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	30,000	352,875
－優先票據	–	708,270
	<u>30,000</u>	<u>1,061,145</u>
短期借款的應付利息	<u>48,683</u>	<u>45,711</u>
長期借款的即期部分	<u>13,780,132</u>	<u>20,854,893</u>
長期借款的應付利息	<u>360,527</u>	<u>494,224</u>
	<u>16,071,392</u>	<u>24,755,728</u>

## 7 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付票據	422,023	1,758,865
貿易應付款項	45,291,326	46,702,494
應付關連方款項	22,607,088	23,804,082
待轉合約負債增值稅	4,712,076	9,280,293
建設投標保證金及租賃押金	2,784,656	4,231,985
應付子公司非控股股東的暫借款	3,625,608	2,831,358
應計費用	2,806,240	2,493,627
物業項目潛在投資所得金額	980,699	935,453
增值稅和其他應付稅項	1,439,060	870,343
應計工資	542,020	876,694
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	104,670	125,969
其他	3,680,226	3,304,116
	<b>88,995,692</b>	97,215,279
減：非即期部分	<b>(193,970)</b>	–
即期部分	<b>88,801,722</b>	97,215,279

於2024年及2023年12月31日，貿易應付款項及應付票據基於發票或即期票據日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	40,011,136	42,901,330
一年至兩年	5,702,213	5,560,029
	<b>45,713,349</b>	48,461,359

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 8 收入

本集團的收入來自於一段時間內或於某一時間點轉移貨品及服務，主要包括以下方面：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>		
於一個時點確認的來自客戶合約收入		
A股公司		
–銷售物業	76,041,007	107,336,376
–其他服務	481,028	462,469
非A股公司		
–其他服務	156,100	176,280
	<u>76,678,135</u>	<u>107,975,125</u>
隨時間確認的來自客戶合約收入		
A股公司		
–商業物業管理服務	5,476,774	4,865,086
–其他服務	447,430	744,170
非A股公司		
–其他服務	68,031	181,690
	<u>5,992,235</u>	<u>5,790,946</u>
租金收入		
A股公司	6,549,422	5,691,963
非A股公司	6,728	5,496
	<u>6,556,150</u>	<u>5,697,459</u>
	<u>89,226,520</u>	<u>119,463,530</u>

## 9 按性質劃分的開支

計入銷售及服務成本、銷售和營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
建設成本	41,175,629	51,716,408
土地使用權成本	23,395,605	35,054,596
資本化利息	5,489,351	7,679,296
完工待售或在建銷售物業減值撥備	1,635,020	5,348,186
員工成本	4,390,644	4,670,165
銷售佣金	2,224,613	2,448,001
廣告及宣傳費用	995,052	1,472,591
稅金及附加費	1,088,135	1,267,759
專業費用	331,304	407,485
物業、廠房及設備折舊	193,639	368,906
銀行手續費	161,035	188,229
差旅費用	130,999	166,298
使用權資產及無形資產攤銷	65,400	117,226
招待費	72,535	97,876
核數師酬金		
—本集團的年度審計	1,200	2,100
—A股公司核數師對該公司的年度審計	3,180	6,000
—非審計服務	870	2,270
低價值及短期租賃租金開支	1,823	3,608
其他開支	111,857	1,637,732
銷售及服務成本、銷售和營銷成本及行政開支總計	<b>81,467,891</b>	<b>112,654,732</b>



## 10 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
融資成本		
— 借款利息及預售合約的重大融資部分	(3,581,526)	(4,797,325)
— 支付予/應付予租賃負債的利息及融資費用	(60,172)	(50,177)
— 減：資本化利息	880,013	2,244,005
	<u>(2,761,685)</u>	<u>(2,603,497)</u>
— 匯兌虧損淨額	<u>(220,469)</u>	<u>(432,199)</u>
融資成本總額	<u>(2,982,154)</u>	<u>(3,035,696)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	<u>78,269</u>	<u>297,430</u>
融資成本－淨額	<u>(2,903,885)</u>	<u>(2,738,266)</u>

## 11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	1,227,922	1,443,826
— 中國企業所得稅	2,411,720	2,744,056
	<u>3,639,642</u>	<u>4,187,882</u>
遞延所得稅	<u>(127,794)</u>	<u>1,298,823</u>
年度列支的所得稅總額	<u>3,511,848</u>	<u>5,486,705</u>

### 開曼群島所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。

### 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島現行法律下的英屬處女群島所得稅，我們於英屬處女群島註冊成立的子公司及該等於英屬處女群島註冊成立的子公司向非英屬處女群島居民支付的所有股息、利息、租金、特許權使用費、補償金及其他款項，以及該等於英屬處女群島註冊成立的子公司向非英屬處女群島居民就任何股份、債務義務或其他證券實現的任何資本收益，獲豁免於英屬處女群島所得稅條例下的所有規定。此外，英屬處女群島不會對我們的英屬處女群島子公司向我們派付的股息徵收預扣稅。

## 香港利得稅

本集團按16.5%對香港利得稅作出撥備，因為本集團於本年度錄得來自香港的應課稅溢利(2023年：16.5%)。

## 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團旗下於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。截至2024年12月31日止年度，本集團就其中國實體產生的部份盈利按5%的稅率計提中國預扣稅撥備。本集團能控制該等子公司的股息政策並已確定可能不會於可見未來分派大部分該等盈利。

## 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併損益表內列作所得稅開支。

## 12 每股盈利／(虧損)

年內每股基本盈利／(虧損)乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤／(虧損)除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
本公司權益持有人應佔		
持續經營業務利潤／(虧損)(人民幣千元)	491,312	(366,785)
本公司權益持有人應佔		
終止經營業務利潤(人民幣千元)	—	1,246,081
	<u>491,312</u>	<u>879,296</u>
就計算每股基本盈利／(虧損)的		
加權平均普通股數目(千股)	<u>7,043,583</u>	<u>7,043,583</u>
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(人民幣)		
來自持續經營業務	<u>0.07</u>	<u>(0.05)</u>
來自終止經營業務	<u>—</u>	<u>0.17</u>
	<u>0.07</u>	<u>0.12</u>

## 13 股息

年內並無宣派中期股息(2023年：年內並無宣派中期股息)。

於2025年3月28日舉行的董事會會議上，董事會概無提議宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：無)。

## 14 財務擔保

### (a) 按揭融資的擔保

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保	<u>21,775,253</u>	<u>33,026,298</u>

本集團已為本集團物業若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將按下列較早者終止：(i)房地產所有權證由政府部門發出予買家，此證一般在擔保登記完成後平均兩至三年內發出，並向按揭銀行提交時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有該物業。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性甚微。

### (b) 公司擔保

於2024年及2023年12月31日，本集團的子公司就借款相互提供若干公司擔保。董事認為各子公司有足夠財務資源償付其債務。

於2024年12月31日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣2,752百萬元之擔保(於2023年12月31日：人民幣3,142百萬元)，此前，本集團已評估該等關連方的信貸紀錄及抵押資料。本集團密切監控該等關連方償還相關借款之進度。於考慮該等關連方的信貸紀錄及就借款抵押的資產後，董事認為，拖欠付款之可能性不重大。

於2024年12月31日，本集團以持有的部分合聯營股權為該合聯營的借款提供質押擔保。

## 15 終止經營業務

### (i) 概況

於2023年9月26日，本集團訂立出售協議，出售全資子公司常州恒軒諮詢管理有限公司(非A股公司之一，「常州恒軒」)的全部股權予第三方，代價為人民幣1,367,037,100.85元。該交易已於2023年11月21日完成。出售常州恒軒經營的業務已作為終止經營業務入賬。

截至出售日期止期間與終止經營業務有關的財務資料載列如下。

### (ii) 財務表現

就截至2023年11月21日止期間呈列的財務表現(2023年欄)。

	<b>2023年</b> 人民幣千元
營業額	1,347,353
銷售成本	(1,125,118)
其他費用	(33,853)
	<hr/>
除所得稅前利潤	188,382
所得稅開支	(26,885)
	<hr/>
終止經營業務的除所得稅後利潤	161,497
除所得稅後銷售收益	1,090,109
	<hr/>
終止經營業務利潤	1,251,606
	<hr/>
終止經營業務的其他全面收益	-
	<hr/>

### (iii) 出售附屬公司的詳情

	<b>2023年</b> 人民幣千元
已收或應收代價：	
現金	1,367,037
	<hr/>
總出售代價	1,367,037
歸屬於本公司擁有人的出售資產淨值的賬面值	(118,842)
交易成本	(21,482)
	<hr/>
除所得稅前銷售收益	1,226,713
收益的所得稅開支	(136,604)
	<hr/>
除所得稅後銷售收益	1,090,109
	<hr/>

於出售日期(2023年11月21日)的資產及負債的賬面金額為：

2023年  
11月21日  
人民幣千元

**資產**

非流動資產

物業，廠房及設備

986,924

其他非流動資產

29,092

流動資產

現金及現金等價物

50,463

其他流動資產

391,607

**總資產**

1,458,086

**負債**

其他流動負債

(1,309,504)

**負債總額**

(1,309,504)

**淨資產**

148,582

## 管理層討論與分析

### 回顧與展望

2024年，全國商品房銷售額實現人民幣9.7萬億元，同比下降17.1%；銷售面積9.7億平方米（「平方米」），同比下降12.9%。中國房地產行業仍處於築底階段，市場供需在不斷調節中。2024年刺激性政策頻出，為未來行業釋放堅定穩樓市基調。展望2025年，房地產政策有望在現有寬鬆基礎上優化完善，市場供需有望進入新的平衡階段，本公司的房地產業務有望實現銷售收入增長和資產運營提效。

回望2024，新城積極響應國家號召，堅守「讓幸福變得簡單」的企業使命，全力以赴保交樓、穩信用、守價值。全年累計交付住宅超10萬套，新開業吾悅廣場15座，新增物業托管面積超2,500萬平方米。在持續的行業調整中，全體新城人如堅毅的行者，每一套住宅的順利交付，每一座吾悅廣場的盛大開業，都是我們對承諾的莊嚴兌現。

戰略上，新城堅持雙輪驅動戰略，在住宅業務上持續為社會打造優質的居住產品，在商業運營上持續深耕。吾悅商管品牌全新發布，標誌著商業運營專業化的又一里程碑，也承載著我們對商業發展的長遠追求。截至2024年底，本集團在全國開業及在建的吾悅廣場城市綜合體達200座，已開業數量達173座，出租率達97.97%。全年實現商業運營收入\*約人民幣128.08億元。每一座吾悅廣場的高質量落地，都是在地文化、生活情緒、歡聚場景及品牌業態的融合，煥新城市商業形象的同時推動了當地經濟發展。

2024年，新城持續踐行ESG理念，將可持續發展融入日常經營。截至2024年底，新城新建及在建項目的綠建覆蓋率達到100%，累計獲得64項國內外綠色認證，100座吾悅廣場獲得省級以上綠色商場稱號。2024年，新城的MSCI ESG評級保持BBB級。

\* 即含稅租金收入，包含商舖、辦公樓及購物中心的租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入。

新城堅持底綫思維，確保每一筆債務提前或到期償付。本集團在融資方面持續獲得金融機構的大力支持，融資渠道保持暢通。2024年5月，本集團子公司新城控股成功發行人民幣13.6億元中期票據，11月成功發行人民幣15.6億元中期票據。2022年11月，中國人民銀行(「中國人民銀行」)與銀保監會聯合印發《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》(「金融16條」)。2024年1月，中國人民銀行辦公廳與國家金融監督管理總局辦公廳聯合印發《關於做好經營性物業貸款管理的通知》(連同「金融16條」，統稱「兩項政策文件」)。2024年9月，原定於2024年底到期的兩項政策文件延期到2026年底。得益於政策支持，本集團將進一步加大經營性物業貸款融資力度，同時視市場情況變化，推動境內外公開市場融資。未來，新城將持續改善和優化資本結構，不斷夯實穩定的財務基本面。

聚勢向新，行穩致遠。2024年，感謝合作夥伴的信任與支持。2025年，站在本公司發展第三十二個年頭的新起點，面對市場的諸多挑戰，新城會以更昂揚的鬥志、更堅定的信念、更踏實的作風再出發，韌性成長，堅定前行！

## 開發業務

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣76,041百萬元，交付物業總建築面積(「**建築面積**」)約9,854,354平方米。2024年交付及確認為銷售的物業平均銷售價格為每平方米人民幣7,716元。

表1：本集團2024年物業銷售收入明細

省份	收入 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
江蘇省	15,550	1,775,320	8,759
河南省	6,347	810,228	7,833
山東省	6,011	917,886	6,548
湖南省	5,751	805,298	7,141
廣東省	5,629	489,504	11,498
天津市	5,499	416,813	13,194
浙江省	4,538	458,717	9,892
湖北省	3,931	766,668	5,127
山西省	3,412	496,860	6,866
貴州省	2,662	384,637	6,921
雲南省	2,461	545,092	4,515
河北省	2,458	250,389	9,818
陝西省	2,396	309,917	7,730
重慶市	2,000	318,847	6,271
安徽省	1,212	229,530	5,282
福建省	1,159	74,294	15,606
青海省	1,115	95,989	11,619
新疆維吾爾自治區	914	156,579	5,836
四川省	814	125,298	6,495
內蒙古自治區	681	109,428	6,226
江西省	611	121,131	5,041
其他	892	195,927	4,550
	<b>76,041</b>	<b>9,854,354</b>	<b>7,716</b>

截至2024年12月31日，本集團涉及總建築面積約為1,251萬平方米及價值約人民幣79,427百萬元的物業經已預售但尚未交付(含本集團合營及聯營項目)。



2024年，本集團的合約銷售額約人民幣40,171百萬元，合約銷售建築面積約538.82萬平方米。全年累計合約銷售價格(不含車位銷售)為每平方米人民幣9,832元。

**表2：2024年本集團合約銷售額明細**

下表載列於2024年本集團合約銷售金額的區域分佈詳情：

省份／區域	合約銷售建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
<b>長三角地區</b>		
江蘇省	1,413,142	13,126
浙江省	239,413	2,149
安徽省	125,831	481
上海市	40,079	243
<b>中西部地區</b>		
湖北省	408,557	2,049
河南省	239,723	1,174
重慶市	171,916	838
湖南省	133,704	748
四川省	191,266	873
新疆維吾爾自治區	292,480	2,225
雲南省	134,995	571
江西省	79,714	550
山西省	182,003	766
貴州省	76,119	680
陝西省	82,037	378
廣西壯族自治區	38,498	215
甘肅省	23,247	166
青海省	27,197	269
寧夏回族自治區	539	1
內蒙古自治區	4,056	8
<b>環渤海地區</b>		
山東省	507,976	3,009
天津市	406,196	3,924
河北省	88,038	716
北京市	65,753	1,557
遼寧省	8,826	12
<b>大灣區及其他地區</b>		
廣東省	311,625	2,341
福建省	95,309	1,101
<b>合計</b>	<b>5,388,239</b>	<b>40,171</b>

## 可租售土地資源

本集團於2024年12月31日的可租售土地資源地域分佈如下，其中可用於未來住宅銷售的土地資源約3,144萬平方米：

表3：本集團的可租售土地資源明細

省份／區域	可租售面積 (平方米)	截至2024年 12月31日累計 簽約面積 (平方米)
<b>長三角地區</b>		
江蘇省	24,133,623	17,226,401
浙江省	4,524,840	3,051,932
安徽省	4,153,626	2,849,443
上海市	626,573	445,863
<b>中西部地區</b>		
湖北省	7,260,725	4,309,188
湖南省	6,713,451	3,821,331
雲南省	5,651,642	2,450,846
重慶市	4,518,965	2,652,642
貴州省	4,166,199	1,527,426
河南省	4,207,922	2,435,636
四川省	2,635,590	1,848,334
廣西壯族自治區	1,465,582	1,018,417
陝西省	2,413,038	1,599,417
山西省	2,697,501	1,679,751
新疆維吾爾自治區	2,159,979	1,061,380
江西省	1,817,096	927,553
內蒙古自治區	1,277,609	859,194
寧夏回族自治區	599,832	436,141
青海省	573,930	358,999
甘肅省	421,328	219,527
<b>環渤海地區</b>		
山東省	13,058,202	6,530,598
天津市	4,863,355	3,358,872
河北省	2,896,535	1,887,014
北京市	659,241	499,500
遼寧省	971,304	703,599
<b>大灣區及其他地區</b>		
廣東省	4,913,352	2,974,879
福建省	1,069,858	357,946
<b>合計</b>	<b>110,450,898</b>	<b>67,091,828</b>

## 投資性物業

本集團投資物業主要源於截至2024年12月31日已開業的173座吾悅廣場，開業面積1,601.07萬平方米。

**表4：2024年本集團投資物業租金及管理費收入明細**

省份	廣場數量	出租率	2024年 租金及 管理費收入 (人民幣千元)	2023年 租金及 管理費收入 (人民幣千元)
江蘇	43	98.24%	3,335,528	3,218,292
浙江	18	98.63%	1,507,338	1,465,220
安徽	14	98.36%	883,395	779,560
陝西	7	99.26%	627,085	578,968
山東	14	98.97%	745,515	599,032
湖南	6	95.47%	408,094	301,964
廣西	5	99.06%	263,652	248,002
雲南	6	99.28%	332,477	316,038
湖北	8	99.50%	544,970	410,802
江西	4	98.17%	266,820	258,958
四川	6	96.54%	294,224	259,322
吉林	2	100.00%	182,747	177,995
海南	1	100.00%	169,172	169,294
天津	4	97.19%	254,433	226,900
河北	2	99.91%	177,851	172,787
上海	3	88.00%	163,470	139,106
貴州	2	100.00%	116,819	109,258
青海	2	100.00%	115,637	80,946
內蒙古	2	94.68%	79,060	74,016
福建	3	100.00%	161,355	85,136
遼寧	3	98.81%	212,472	168,441
河南	4	82.05%	167,102	124,408
寧夏	1	98.17%	78,426	80,989
重慶	5	92.98%	161,026	140,586
廣東	3	98.35%	159,357	109,259
山西	3	99.22%	216,089	80,058
甘肅	1	100.00%	113,090	97,380
新疆	2	99.09%	212,671	99,389

附註：

1. 上海包含上海新城控股大廈B座辦公樓出租情況。
2. 租金收入包含租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入。
3. 2024年本公司商業運營總收入為人民幣128.08億元(即含稅租金收入)，包含：商舖及購物中心的租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入，同比增長13%。
4. 出租率為2024年12月31日當日商業物業出租情況。
5. 2024年，吾悅廣場總銷售額905億元(不含車輛銷售)，同比增長19%。

## 財務回顧

### 營業額

本集團的營業額包括來自物業銷售、物業管理、租金以及於年內提供其他相關服務而賺取的收入。截至2024年12月31日止年度，本集團的營業額為人民幣89,226.5百萬元，同比截至2023年12月31日止年度減少的原因是房地產行業下行致地產業務收縮。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
物業銷售收入	76,041.0	107,336.4
商業物業管理服務收入	5,476.8	4,865.1
租金收入	6,556.2	5,697.5
其他收入	1,152.5	1,564.5
	<u>89,226.5</u>	<u>119,463.5</u>

### 毛利

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣14,984.4百萬元，毛利率16.8%。毛利率較上年的13.5%提高3.3個百分點，提高的主要原因是毛利率較高的商業物業管理服務收入和租賃收入在總收入中的佔比較上年提高。

### 投資物業公允價值虧損

本集團開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如購物廣場及停車位等。本集團的投資物業每年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部份於本集團合併損益表中確認為公允價值收益或虧損。截至2024年12月31日止年度，投資物業估值稅前損失約人民幣39.0百萬元，主要由於若干細分市場的部分投資物業受市場競爭加劇的影響，導致估值略有下降。

### 金融資產減值虧損淨額

截至2024年12月31日止年度，金融資產減值虧損淨額約人民幣908.1百萬元，同比截至2023年12月31日止年度減少24.2%，主要受貿易及其他應收款、債務投資等的規模和可回收性的綜合影響。

## 銷售及營銷成本

銷售及營銷成本由截至2023年12月31日止年度約人民幣5,209.3百萬元下降22.6%至截至2024年12月31日止年度約人民幣4,032.1百萬元，主要因為廣告宣傳費等開支減少。

## 行政開支

行政開支由2023年12月31日止年度約人民幣4,149.8百萬元下降23.0%至截至2024年12月31日止年度約人民幣3,193.6百萬元，主要是因為僱員減少及節約開支。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括年內土地增值稅撥備、中國企業所得稅和遞延所得稅。截至2024年12月31日止年度，本集團錄得所得稅開支約人民幣3,511.8百萬元，相比截至2023年12月31日止年度約人民幣5,486.7百萬元，下降原因是除所得稅前利潤減少。

## 年度利潤

截至2024年12月31日止年度，歸屬於本公司權益持有人的淨利潤約人民幣491.3百萬元，同比截至2023年12月31日止年度下降44.1%，變動主要受營業額、銷售及服務成本、銷售及營銷成本、行政開支、金融資產減值虧損淨額、所得稅開支及來自終止經營業務的利潤等的綜合影響。

截至2024年12月31日止年度，歸屬於本公司權益持有人的核心盈利\*約人民幣632.2百萬元。核心盈利為一項非香港財務報告準則計量，有助評估本集團核心業務營運的財務表現。其他公司所用的類似詞彙可能會對該非香港財務報告準則計量有不同定義。

\* 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業及金融資產公允價值收益或虧損，與借款及金融資產有關的未變現外匯收益或虧損及出售子公司的除稅後收益或虧損。

## 財務狀況

於2024年12月31日，本集團的借款總額為人民幣577.3億元，在手現金為人民幣106.2億元\*。淨負債權益比率\*\*為53.8%，剔除預收款後的資產負債率\*\*\*為65.7%。

本集團截至2024年12月31日止的長期借款佔總借款的比重為72.2%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。董事會相信，本集團負債水平和財務結構的持續優化為本集團抵禦市場波動、減低財務風險奠定了良好基礎。

本集團銀行借款、優先票據、公司債券及中票等融資工具的加權平均借貸成本為年利率5.88%，平均貸款年限為5.4年；非抵押債務佔總債務比例為12.6%。

一年內到期債務為人民幣160.7億元，佔總債務比例為27.8%。

2024年，本集團在境內成功發行共計人民幣29.2億元中期票據，票息介乎3.2%至3.5%之間，期限介乎3至5年。

於2024年12月31日，本集團持有現金結餘情況如下：

現金結餘	於12月31日	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
以人民幣計價	10,317.0	19,385.3
以美元計價	207.2	97.7
以港幣計價	94.1	16.9
	<u>10,618.3</u>	<u>19,499.9</u>

\* 其中受限資金約人民幣37.0億元，主要為預售監管資金，按揭貸款保證金等。

\*\* 淨負債權益比率=按期末淨負債／總權益。淨負債=總借款-(應付利息、現金及現金等價物、受限制現金之和)。

\*\*\* 剔除預收款後的資產負債率=(總負債-預收款項-合同負債)／(總資產-預收款項-合同負債)。

## 其他集資活動及所得款項用途

### 供股所得款項淨額用途

於2021年12月2日，本公司建議按非包銷基準進行供股，基準為於2022年1月4日(記錄日期)每持有二十一(21)股現有股份獲配發一(1)股供股股份，認購價為每股供股股份5.30港元(「供股」)。有關供股及本公司購股權相應調整的詳情，請參閱本公司日期分別為2021年12月2日、2022年1月10日及2022年1月26日的公告，以及本公司日期為2022年1月5日的供股章程(「供股章程」)。

供股已於2022年1月27日完成，並由本公司向合資格股東(定義見供股章程)配發及發行合共295,715,521股供股股份。供股所得款項淨額約為1,559.79百萬港元。於2023年12月31日，本集團已根據供股章程所披露的用途動用有關所得款項淨額約623,920,000港元，而已分配至收購四川省及湖北省土地(「收購土地」)的有關所得款項淨額餘下935,870,000港元尚未動用。考慮到中國土地市場的狀況，本集團就收購土地採取更為審慎的方式，以確保任何有關收購事項僅在仔細考慮且符合本公司及本公司股東(「股東」)整體利益的情況下進行。因此，收購土地的進度未如預期，而董事會認為，本公司不大可能按原訂時間表或即時動用原本分配至上述用途的資金。因此，截至2024年12月31日止年度，董事會已議決原本分配至收購土地的所得款項淨額將重新分配，全數用於償還本集團的境外貸款(「重新分配所得款項淨額」)，此舉將令本集團能夠更有效部署其財務資源，加強本集團財政穩健，以及改善本集團服務品質，從而為股東創造長遠價值。於截至2024年12月31日止年度，上述重新分配所得款項淨額已生效並全面落實。於2024年12月31日，供股所得款項淨額的全部金額已悉數動用。

重新分配所得款項淨額對本集團現有業務及營運並無重大不利影響，反而改善所得款項淨額淨額的動用效率及進一步提升本公司經營能力，符合本公司的發展計劃及長遠利益。就上述理由而言，董事會認為，重新分配所得款項淨額符合本集團及股東的整體最佳利益。



重新分配所得款項淨額淨額及供股所得款項淨額實際用途的詳情載列如下：

供股所得款項 淨額用途	供股 所得款項 計劃用途 (誠如供股 章程所載)	於2023年 12月31日 的供股所得 款項淨額 已動用金額	於2023年 12月31日 的供股所得 款項淨額 未動用金額	經修訂分配 所得款項 淨額的未 動用金額	在重新分配 所得款項 淨額後於 報告期內的 已動用所得 款項淨額	未使用 所得款項 淨額結餘	擬定用途的 預期時間表
收購四川省及 湖北省土地	約935.87 百萬港元	-	約935.87 百萬港元	-	-	-	不適用
償還銀團貸款	約623.92 百萬港元	約623.92 百萬港元	-	-	-	-	已全數動用
償還本集團的境外貸款	-	-	-	約935.87 百萬港元	約935.87 百萬港元	-	已全數動用
<b>總計</b>	<b>約1,559.79 百萬港元</b>	<b>約623.92 百萬港元</b>	<b>約935.87 百萬港元</b>	<b>約935.87 百萬港元</b>	<b>約935.87 百萬港元</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團在中國及香港僱用20,243名全職僱員，其中19,935名僱員從事房地產開發及商業管理業務及308名從事其他業務。

本集團依據員工個人表現、工作經驗和現行市場薪金水平釐定全體員工(包括董事)的薪酬組合，並參照個人的優勢和潛力進行提撥。員工的薪酬組合包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。本集團已訂立每年覆核表現系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加其薪金及升職。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於2025年5月8日(星期四)舉行，股東週年大會通告將按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的指定時間及方式刊發並寄予股東。

## 末期股息

董事會不建議宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息(截至2023年12月31日止年度：無)。

## 暫停股份過戶登記

### 以釐定有權出席股東週年大會並投票之股東

最後股份過戶日期：2025年4月30日(星期三)下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記期間：2025年5月2日(星期五)至  
2025年5月8日(星期四)(包括首尾兩天)

如欲符合出席股東週年大會並投票的資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於相關最後股份過戶日期一併送交本公司的香港股份過戶登記分處MUFG Corporate Markets Pty Limited，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室進行登記。

## 企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司一直採納上市規則附錄C1的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則規定。

本公司於截至2024年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄C1第二部份所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監管其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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」)，作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於截至2024年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2024年12月31日止年度，本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的僱員進行證券交易的操守守則，適用於可能擁有與本公司證券買賣有關的本公司內幕消息之有關僱員。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，公司於公開市場購買本公司發行的截至2024年12月31日尚在存續期的優先票據，本金合計908,000美元。

除上文所披露者外，於截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 報告期內重大事項

### 組織章程大綱及細則之修訂

於2024年3月28日，本公司宣佈建議修訂本公司組織章程大綱及細則，以(其中包括)(i)更新及使本公司當時現有的第三次經修訂及重列組織章程大綱及細則符合有關擴大無紙化上市制度及上市發行人以電子方式發放公司通訊的最新監管規定，以及自2023年12月31日起生效的上市規則相關修訂；及(ii)納入若干內務管理變動(「建議修訂」)。該建議修訂其後在本公司於2024年6月28日舉行的股東週年大會上獲股東批准。

### 報告期後事項

於報告期末至本公告日期，本集團並無任何重大事件。

### 獨立核數師報告摘錄

以下為本集團獨立核數師就本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表的獨立核數師報告摘錄。

### 意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2024年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 與持續經營有關的重大不確定性

我們提請閣下垂注合併財務報表附註2.1，於2024年12月31日，貴集團流動負債超出流動資產人民幣17,743,103,000元。同日，貴集團的流動借款合計為人民幣16,071,392,000元，而其現金及現金等價物為人民幣6,914,613,000元，受限制現金為人民幣3,703,679,000元。此等事件及情況，以及合併財務報表附註2.1所述的其他事項，顯示存在重大不確定性，可能會對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們的意見並無就此事宜作出修訂。

## 審核委員會審閱年度業績

本公司審核委員會(由所有獨立非執行董事構成)已與管理層及外聘核數師共同審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2024年12月31日止年度的合併財務報表。

本公告所載的財務資料乃基於本集團截至2024年12月31日止年度的經審核合併財務報表，該等資料摘錄自經本公司核數師同意的財務報表。

## 於聯交所及本公司網站刊載合併年度業績及2024年年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.seazengroup.com.cn](http://www.seazengroup.com.cn))，而載有上市規則所規定之所有資料之2024年年度報告將於適當時候寄發予股東並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
董事長  
王曉松

中國，2025年3月28日

於本公告日期，董事包括執行董事呂小平先生及陸忠明先生，非執行董事王曉松先生及章晟曼先生，及獨立非執行董事朱增進先生、鍾偉先生及吳科女士。