

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2025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53,136百萬元，其中商業物業管理服務及租金收入約人民幣13,042百萬元，同比增長8.38%；
- 毛利潤約人民幣12,401百萬元；毛利率23.3%，同比提升6.5個百分點；
- 歸屬於本公司權益持有人的淨利潤約人民幣393百萬元；
- 借款\*總額約人民幣54,758百萬元，同比下降5.15%；加權平均借貸成本為5.81%，同比下降0.07個百分點；及
- 淨負債與權益比率58.3%。

\* 包括銀行及非銀行金融機構的貸款、中期票據、企業債券、證券化安排下的融資、優先票據。

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2025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2024年12月31日止年度的比較數字如下：

## 合併財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 12月31日 人民幣千元	2024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		3,190,759	3,739,661
使用權資產		877,251	1,032,060
投資物業		123,785,578	122,852,249
無形資產		33,859	40,702
於聯營公司的投資		9,637,591	10,460,200
於合營企業的投資		10,206,875	10,648,135
遞延所得稅資產		5,842,222	6,125,095
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		364,192	304,684
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	637	653
<b>非流動資產總額</b>		<b>153,938,964</b>	<b>155,203,439</b>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		1,096,958	1,875,460
完工待售或在建銷售物業		71,068,066	97,029,850
貿易及其他應收款項以及預付款項	4	33,018,674	42,366,724
合約成本		440,418	1,475,183
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		48,133	93,805
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		43,991	366,874
按攤銷成本計量之金融資產		54,515	95,310
受限制現金		2,331,491	3,703,679
現金及現金等價物		4,567,726	6,914,613
<b>流動資產總額</b>		<b>112,669,972</b>	<b>153,921,498</b>
<b>資產總額</b>		<b>266,608,936</b>	<b>309,124,937</b>

## 合併財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 12月31日 人民幣千元	2024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		46,578,358	46,348,002
		<u>46,584,180</u>	<u>46,353,824</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>34,974,424</u>	<u>40,435,935</u>
<b>權益總額</b>		<u>81,558,604</u>	<u>86,789,759</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	7	752,909	193,970
借款	6	40,604,196	41,661,723
租賃負債		2,445,175	1,230,236
遞延所得稅負債		7,580,939	7,584,648
		<u>51,383,219</u>	<u>50,670,577</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u>51,383,219</u>	<u>50,670,577</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	7	75,340,546	88,801,722
預收承租人款項		1,237,309	1,002,453
合約負債		31,322,225	55,308,646
即期所得稅負債		11,317,194	10,385,529
借款	6	14,153,992	16,071,392
租賃負債		295,847	94,859
		<u>133,667,113</u>	<u>171,664,601</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>133,667,113</u>	<u>171,664,601</u>
<b>負債總額</b>		<u>185,050,332</u>	<u>222,335,178</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>266,608,936</u>	<u>309,124,937</u>

## 合併損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
營業額	8	53,135,901	89,226,520
銷售及服務成本	9	<u>(40,734,706)</u>	<u>(74,242,114)</u>
毛利		12,401,195	14,984,406
投資物業公允價值虧損		(51,599)	(39,030)
銷售及營銷成本	9	(1,879,791)	(4,032,137)
行政開支	9	(2,700,993)	(3,193,640)
金融資產減值虧損淨額		(672,383)	(908,136)
其他收入		128,875	81,305
其他開支		(2,272)	(3,688)
其他虧損—淨額		<u>(122,243)</u>	<u>(125,823)</u>
經營利潤		<u>7,100,789</u>	<u>6,763,257</u>
財務收入	10	63,154	78,269
融資成本	10	<u>(2,971,575)</u>	<u>(2,982,154)</u>
融資成本—淨額	10	<u>(2,908,421)</u>	<u>(2,903,885)</u>
應佔聯營公司業績		(267,891)	636,575
應佔合營企業業績		(977)	(302,001)
除所得稅前利潤		3,923,500	4,193,946
所得稅開支	11	<u>(3,601,708)</u>	<u>(3,511,848)</u>
年內利潤		<u>321,792</u>	<u>682,098</u>
應佔年度利潤／(虧損)：			
—本公司權益持有人		393,388	491,312
—非控制性權益		<u>(71,596)</u>	<u>190,786</u>
		<u>321,792</u>	<u>682,098</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
—每股基本盈利	12	人民幣0.06元	人民幣0.07元
—每股攤薄盈利	12	<u>人民幣0.06元</u>	<u>人民幣0.07元</u>

## 合併全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內利潤	<u>321,792</u>	<u>682,098</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	25,023	(11,434)
– 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	41,400	6,377
<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	132	(4,948)
– 使用權益法入賬的應佔一間聯營公司 的其他全面收益	(6,466)	455
– 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	(1,074)	(764)
– 其他	<u>(72,677)</u>	<u>2,403</u>
年內其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(13,662)</u>	<u>(7,911)</u>
年度全面收益總額	<u>308,130</u>	<u>674,187</u>
<b>應佔年度全面收益/(虧損)總額：</b>		
– 本公司權益持有人	378,035	485,945
– 非控制性權益	<u>(69,905)</u>	<u>188,242</u>
	<u>308,130</u>	<u>674,187</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、物業投資及商業物業管理業務。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2025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) 合規聲明

本公司的合併財務報表根據香港財務報告會計準則、香港公司條例的適用披露規定編製及包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

##### (ii) 歷史成本慣例

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(「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(「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2025年12月31日，本集團流動負債超出流動資產人民幣20,997,141,000元。同日，本集團即期借款共計為人民幣14,153,992,000元，現金及現金等價物及受限制現金分別為人民幣4,567,726,000元及人民幣2,331,491,000元。上述事項及情況可能導致本集團流動性出現階段性壓力。

鑒於上述情況，董事會（「董事會」）在評估本集團持續經營能力時，已審慎考慮本集團未來經營狀況、融資渠道、資產情況、管理層過往表現以及政策趨勢等。本集團商業物業出租及管理收入毛利佔比超過50%；成功發行美元債券，在上海證券交易所成功發行吾悅廣場持有型不動產資產支持專項計劃；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，確保了公開市場的債務到期全額兌付。未來，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) 進一步鞏固集團商業運營管理的優勢地位，提升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) 積極推進不動產投資信託基金(REITs)的註冊發行，並打造公募REITs、機構間REITs和PRE-REITs等組成的多層次商業不動產融資體系，提高非流動資產的變現能力，形成大資管戰略的「投、融、建、銷、管、退」全週期競爭力；
- (3) 繼續借助「第二支箭」的政策支持和境內外金融市場的信用支持，實現境內外公開市場債券的正常兌付，降低融資成本、調整資產負債結構及繼續降低資產負債率。抓住市場止跌回穩的機會，擇時提升主體信用融資，與資產信用融資相互補充；
- (4) 開發板塊採用多種方式盤活和變現存量資產，增加現金來源；
- (5) 繼續加強與主要建造商和供應商的溝通，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。

董事會已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋期間自本集團在本財務報表報出日起不少於12個月的期間。鑒於政策導向進一步明朗、豐富的流動性等風險管理經驗、完善的融資和資產變現渠道，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2025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。

**(iv) 本集團於2025年採納的新修訂本及詮釋**

本年度，本集團首次應用香港會計準則第21號「缺乏可兌換性」(修訂本)，該修訂本適用於本集團自2025年1月1日開始的年度期間的合併財務報表。

該修訂本不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

**(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2025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2025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	53,011,628	138,857	53,150,485	(14,584)	53,135,901
—於一時點	39,445,447	108,996	39,554,443	(6,071)	39,548,372
—隨時間	6,745,313	22,195	6,767,508	(6,563)	6,760,945
—租金收入	6,820,868	7,666	6,828,534	(1,950)	6,826,584
除所得稅開支前分部利潤/(虧損)	4,058,068	(75,613)	3,982,455	(58,955)	3,923,500
投資物業公允價值收益/(虧損)	534	(52,133)	(51,599)	—	(51,599)
財務收入	55,837	510,351	566,188	(503,034)	63,154
融資成本	(3,163,638)	(310,971)	(3,474,609)	503,034	(2,971,575)
折舊及攤銷	(187,550)	(10,069)	(197,619)	—	(197,619)
應佔聯營公司業績	(252,910)	43,974	(208,936)	(58,955)	(267,891)
應佔合營企業業績	(1,614)	637	(977)	—	(977)

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	3,923,500
所得稅開支	(3,601,708)
年內利潤	321,792

	於2025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	265,643,322	10,455,951	276,099,273	(9,490,337)	266,608,936
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	9,567,023	1,238,367	10,805,390	(1,167,799)*	9,637,591
於合營企業的投資	10,179,504	27,371	10,206,875	—	10,206,875
添置非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)	1,941,252	6,728	1,947,980	—	1,947,980
分部負債	188,112,165	4,040,739	192,152,904	(7,102,572)	185,050,332

\* 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					<u>682,098</u>

	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	<u>307,192,788</u>	<u>10,826,877</u>	<u>318,019,665</u>	<u>(8,894,728)</u>	<u>309,124,937</u>
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)	<u>2,024,790</u>	<u>15,836</u>	<u>2,040,626</u>	<u>—</u>	<u>2,040,626</u>
分部負債	<u>224,520,068</u>	<u>4,346,498</u>	<u>228,866,566</u>	<u>(6,531,388)</u>	<u>222,335,178</u>

\* 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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	533,448	608,433
應收票據	5,830	250
	<u>539,278</u>	<u>608,683</u>
減：減值虧損	(18,359)	(15,635)
貿易應收款項淨額	<u>520,919</u>	<u>593,048</u>
預付款項		
－預付所得稅及土地增值稅	1,355,639	2,403,215
－預付增值稅(「增值稅」)及將予扣除之進項增值稅	3,897,990	5,208,941
－預付附加費及其他稅項	397,928	195,162
－預付建設成本	25,733	196,998
－其他	838,048	721,679
	<u>6,515,338</u>	<u>8,725,995</u>
其他應收款項		
－應收政府相關實體款項	2,634,289	2,246,962
－應收關連方款項	9,631,660	10,490,223
－應收合營企業夥伴款項	385,155	808,781
－應收子公司非控股股東款項	12,590,164	17,649,073
－其他按金的應收款項	1,371,773	1,589,277
－其他	2,425,739	2,937,112
	<u>29,038,780</u>	<u>35,721,428</u>
減：減值虧損	(3,055,726)	(2,673,094)
	<u>25,983,054</u>	<u>33,048,334</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項淨額	33,019,311	42,367,377
減：非即期部分	(637)	(653)
即期部分	<u>33,018,674</u>	<u>42,366,724</u>

於2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	277,317	419,962
一年至兩年	147,570	179,674
兩年至三年	105,546	3,223
超過三年	8,845	5,824
	<u>539,278</u>	<u>608,683</u>

於2025年及2024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2025年及2024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2025年及2024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2024年1月1日、2024年12月31日及2025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2024年1月1日、2024年12月31日及 2025年12月31日	<u>7,065,741,521</u>	<u>5,822</u>

## 6 借款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
長期借款，有抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	35,445,599	36,443,227
－中期票據	8,230,604	7,620,000
－企業債券	400,000	－
－優先票據	－	2,154,205
－證券化安排下的融資	2,294,751	2,021,751
	<u>46,370,954</u>	<u>48,239,183</u>
長期借款，無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	541,527	1,056,546
－企業債券	－	1,100,000
－優先票據	6,320,584	5,046,126
	<u>6,862,111</u>	<u>7,202,672</u>
	53,233,065	55,441,855
減：長期借款的非即期部分	<u>(40,604,196)</u>	<u>(41,661,723)</u>
長期借款的即期部分	12,628,869	13,780,132
短期借款，有抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	1,098,959	1,852,050
短期借款，無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構的貸款	100,000	30,000
	<u>13,827,828</u>	<u>15,662,182</u>
應付利息		
－短期借款	6,983	48,683
－長期借款	319,181	360,527
	<u>326,164</u>	<u>409,210</u>
	<u>14,153,992</u>	<u>16,071,392</u>

## 7 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付票據	702,714	422,023
貿易應付款項	36,132,147	45,291,326
應付關連方款項	21,519,071	22,607,088
待轉合約負債增值稅	2,710,360	4,712,076
建設投標保證金及租賃押金	2,509,692	2,784,656
應付子公司非控股股東的暫借款	3,356,165	3,625,608
應計費用	1,327,013	2,806,240
物業項目潛在投資所得金額	851,871	980,699
增值稅和其他應付稅項	927,204	1,439,060
應計工資	447,188	542,020
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	6,997	104,670
其他	5,603,033	3,680,226
	<b>76,093,455</b>	88,995,692
減：非即期部分	<b>(752,909)</b>	(193,970)
即期部分	<b>75,340,546</b>	88,801,722

於2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	30,423,322	40,011,136
一年至兩年	6,411,539	5,702,213
	<b>36,834,861</b>	45,713,349

於2025年及2024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2025年及2024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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
於一個時點確認的來自客戶合約收入		
A股公司		
–銷售物業	39,004,338	76,041,007
–其他服務	441,109	481,028
非A股公司		
–其他服務	102,925	156,100
	<u>39,548,372</u>	<u>76,678,135</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	6,214,923	5,476,774
–其他服務	530,311	447,430
非A股公司		
–其他服務	15,711	68,031
	<u>6,760,945</u>	<u>5,992,235</u>
租金收入		
A股公司	6,818,918	6,549,422
非A股公司	7,666	6,728
	<u>6,826,584</u>	<u>6,556,150</u>
	<u>53,135,901</u>	<u>89,226,520</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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
建設成本	22,218,443	41,175,629
土地使用權成本	13,437,165	23,395,605
資本化利息	2,295,107	5,489,351
員工成本	4,068,294	4,390,644
銷售佣金	745,142	2,224,613
廣告及宣傳費用	657,183	995,052
稅金及附加費	1,007,025	1,088,135
專業費用	236,902	331,304
物業、廠房及設備折舊	154,786	193,639
銀行手續費	133,282	161,035
差旅費用	159,800	130,999
使用權資產及無形資產攤銷	42,833	65,400
招待費	67,735	72,535
核數師酬金	16,420	5,250
低價值及短期租賃租金開支	2,110	1,823
其他開支	73,263	1,746,877
	<hr/>	<hr/>
銷售及服務成本、銷售和營銷成本及行政開支總計	<b>45,315,490</b>	<b>81,467,891</b>



## 10 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資成本		
— 借款利息	(3,380,819)	(3,581,526)
— 支付予／應付予租賃負債的利息及融資費用	(95,145)	(60,172)
— 減：資本化利息	377,289	880,013
	<u>(3,098,675)</u>	<u>(2,761,685)</u>
— 匯兌收益／(虧損)淨額	127,100	(220,469)
融資成本總額	<u>(2,971,575)</u>	<u>(2,982,154)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	63,154	78,269
融資成本淨額	<u>(2,908,421)</u>	<u>(2,903,885)</u>

## 11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	1,983,359	1,227,922
— 中國企業所得稅	1,186,290	2,411,720
	<u>3,169,649</u>	<u>3,639,642</u>
遞延所得稅	432,059	(127,794)
年度列支的所得稅總額	<u>3,601,708</u>	<u>3,511,848</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，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(2024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2025年12月31日止年度，本集團就其中國實體產生的部分盈利按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

年內每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤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	
	2025年	2024年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>393,388</u>	<u>491,312</u>
就計算每股基本盈利的加權平均普通股數目(千股)	<u>7,043,583</u>	<u>7,043,583</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.06</u>	<u>0.07</u>

截至2025年及2024年12月31日止年度，由於本集團無任何攤薄股份，因此每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

### 13 股息

年內並無宣派中期股息(2024年：年內並無宣派中期股息)。

於2026年3月27日舉行的董事會會議上，董事會概無提議宣派截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

### 14 財務擔保

#### (a) 按揭融資的擔保

	於12月31日	
	2025年	2024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>11,397,022</u>	<u>21,775,253</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2025年及2024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2025年12月31日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣1,770百萬元之擔保(於2024年12月31日：人民幣2,752百萬元)，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2025年12月31日，本集團以持有的部分合營企業及聯營公司股權為該等合營企業及聯營公司的借款提供質押擔保。

## 管理層討論與分析

### 回顧與展望

2025年，中國房地產市場在深度調整中砥礪前行，伴隨宏觀政策組合拳精準發力、行業積弊逐步紓解，整體呈現出「築底企穩、格局分化、轉型提速」的態勢，市場運行愈發理性、回歸居住本源。

在這個充滿不確定性的時代，新城經受住了市場週期的考驗，堅守保信用、保交付目標，穩步書寫了屬於自己的「確定性」，向利益相關人交出了一份兼具責任擔當與發展質效的年度答卷。

面對行業調整壓力，本公司嚴守現金流安全底綫，持續優化資產負債結構，平穩渡過償債高峰，經營風險持續緩釋。2025年，新城發展成為三年來首家成功發行純信用境外債券的民營房企，子公司新城控股成功發行三期中票，落地全國首單消費類持有型不動產ABS。

商業管理和地產開發雙輪驅動戰略，是本公司穿越週期的根本。回顧2025，逾3.8萬套住宅品質交付、5座吾悅廣場精彩綻放、2座吾悅廣場煥新開業，是新城對客戶信賴的溫暖回應，更是企業擔當的具象展現。

2025年，吾悅商管持續穩健經營，成為穿越週期的核心壓艙石，為後續高質量發展築牢根基。本公司全年實現商業運營總收入達人民幣140.9億元，同比增長10.0%，銷售、客流及會員消費等關鍵指標均實現同比提升。截至2025年末，全國在營吾悅廣場合計178座。

2025年，新城不斷推進ESG理念與業務深度融合，將綠色發展融入日常。目前本公司所有開發項目100%堅持綠色開發理念，共106座吾悅廣場獲得了省級以上綠色商場稱號。本公司著力推進「公益三小時」活動，號召全體新城人從身邊小事做起，讓公益融入每個人的生活。2026年3月，國際權威評級機構明晟(MSCI)發佈ESG評級結果，新城發展評級由「BBB」上調至「A」，評級上調既是新城長期深耕ESG領域的成果體現，也彰顯了國際資本市場對本公司ESG治理能力與實踐水平的高度認可。

「深耕厚植，守正創新」。展望2026，新城將以「駱駝精神」為底色，堅守財務穩健原則，把信用優勢轉化為發展動能，提升資產經營質量，用堅守兌現承諾，以深耕創造價值。新城將始終與時代同頻，在行業變革中穩步前行，與每一位股東、投資者、合作夥伴，信任並支持我們的業主、消費者攜手，共赴未來新程。

## 開發業務

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣39,004百萬元，交付物業總建築面積（「**建築面積**」）約6,295,183平方米。2025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6,196元。

**表1：本集團2025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	10,414	1,251,886	8,319
天津市	4,349	586,487	7,415
湖北省	2,912	606,552	4,801
山東省	2,617	460,916	5,678
福建省	2,194	184,755	11,875
青海省	2,141	246,013	8,702
河北省	2,095	247,803	8,455
河南省	1,872	380,620	4,917
重慶市	1,666	315,418	5,283
湖南省	1,543	317,648	4,859
貴州省	1,317	226,098	5,826
廣東省	1,138	328,996	3,458
浙江省	1,110	129,090	8,601
其他	3,636	1,012,901	3,590
<b>合計</b>	<b>39,004</b>	<b>6,295,183</b>	<b>6,196</b>

截至2025年12月31日，本集團涉及總建築面積約為830萬平方米及價值約人民幣51,363百萬元的物業經已預售但尚未交付（含本集團合營及聯營項目）。

2025年，本集團的合約銷售額約人民幣19,270百萬元，合約銷售建築面積約253.58萬平方米。全年累計合約銷售價格（不含車位銷售）為每平方米人民幣9,868元。

**表2：2025年本集團合約銷售額明細**

下表載列於2025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	550,974	4,921
浙江省	118,778	1,018
安徽省	51,388	208
上海市	11,625	68
<b>中西部地區</b>		
湖北省	207,503	1,074
河南省	142,971	688
重慶市	162,400	1,190
湖南省	69,549	420
四川省	56,526	236
新疆維吾爾自治區	61,168	458
雲南省	57,659	317
江西省	61,855	402
山西省	31,141	148
貴州省	64,027	451
陝西省	26,211	109
廣西壯族自治區	35,378	135
甘肅省	4,272	20
青海省	20,105	152
內蒙古自治區	4,402	13
<b>環渤海地區</b>		
山東省	288,618	1,954
天津市	192,331	2,197
河北省	28,704	239
北京市	16,624	324
遼寧省	6,887	45
<b>大灣區及其他地區</b>		
廣東省	169,171	1,417
福建省	95,546	1,065
<b>合計</b>	<b>2,535,813</b>	<b>19,270</b>

## 可租售土地資源

本集團於2025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2,815萬平方米：

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2025年 12月31日累計 簽約面積 (平方米)
<b>長三角地區</b>		
江蘇省	23,036,537	16,995,672
浙江省	4,521,517	3,160,099
安徽省	4,153,626	2,899,962
上海市	625,018	452,734
<b>中西部地區</b>		
湖北省	7,136,150	4,525,913
湖南省	6,558,065	3,724,921
雲南省	4,743,406	1,879,250
重慶市	4,535,863	2,840,617
貴州省	4,175,931	1,583,965
河南省	4,203,867	2,575,704
四川省	2,468,479	1,780,400
廣西壯族自治區	1,267,010	965,888
陝西省	1,758,271	1,112,552
山西省	2,697,236	1,714,420
新疆維吾爾自治區	2,163,292	1,099,671
江西省	1,614,528	785,809
內蒙古自治區	1,278,406	863,361
寧夏回族自治區	599,832	435,946
青海省	574,629	379,033
甘肅省	421,328	223,799
<b>環渤海地區</b>		
山東省	13,120,923	6,818,519
天津市	4,658,470	3,407,017
河北省	2,883,100	1,916,690
北京市	658,759	517,021
遼寧省	971,304	710,487
<b>大灣區及其他地區</b>		
廣東省	4,840,158	3,080,068
福建省	1,071,778	453,039
<b>合計</b>	<b>106,737,483</b>	<b>66,902,559</b>

## 投資性物業

本集團投資物業主要源於截至2025年12月31日已開業的178座吾悅廣場，開業面積1,649.07萬平方米。

**表4：2025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	2025年 租金及 管理費收入 (人民幣千元)	2024年 租金及 管理費收入 (人民幣千元)
江蘇	44	97.76%	3,542,402	3,335,528
浙江	18	97.99%	1,605,334	1,507,338
安徽	14	98.03%	937,030	883,395
陝西	7	99.08%	696,690	627,085
山東	16	96.88%	835,425	745,515
湖南	6	94.79%	394,183	408,094
廣西	5	98.76%	294,567	263,652
雲南	6	98.76%	371,544	332,477
湖北	8	99.49%	613,869	544,970
江西	4	96.71%	270,935	266,820
四川	6	98.23%	340,194	294,224
吉林	2	99.20%	205,826	182,747
海南	1	97.47%	154,256	169,172
天津	4	98.31%	277,699	254,433
河北	2	99.22%	197,364	177,851
上海	3	94.63%	184,636	163,470
貴州	2	99.68%	135,514	116,819
青海	2	100.00%	206,077	115,637
內蒙古	2	97.99%	90,260	79,060
福建	3	99.79%	202,851	161,355
遼寧	3	99.05%	175,440	212,472
河南	6	99.96%	324,119	167,102
寧夏	1	97.28%	80,116	78,426
重慶	5	91.69%	177,188	161,026
廣東	3	95.46%	182,443	159,357
山西	3	98.84%	288,560	216,089
甘肅	1	100.00%	131,911	113,090
新疆	2	97.70%	229,307	212,671
<b>合計</b>	<b>179</b>	<b>97.82%</b>	<b>13,145,738</b>	<b>11,949,876</b>



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、 2025年1-12月，本公司商業運營總收入為人民幣140.9億元(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。
- 4、 出租率為2025年12月31日當日商業物業出租情況。
- 5、 2025年，吾悅廣場總銷售額人民幣970億元(不含車輛銷售)，同比增長7.18%。

## 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2025年12月31日止年度，本集團的營業額為人民幣53,135.9百萬元，同比截至2024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	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
物業銷售收入	39,004.3	76,041.0
商業物業管理服務收入	6,214.9	5,476.8
租金收入	6,826.6	6,556.2
其他收入	1,090.1	1,152.5
	<u>53,135.9</u>	<u>89,226.5</u>

### 毛利

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣12,401.2百萬元，毛利率23.3%。毛利率較上年的16.8%提高6.5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2025年12月31日止年度，投資物業估值稅前損失約人民幣51.6百萬元，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2025年12月31日止年度，金融資產減值虧損淨額約人民幣672.4百萬元，同比截至2024年12月31日止年度減少26.0%，主要受貿易及其他應收款、債務投資等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2024年12月31日止年度約人民幣4,032.1百萬元下降53.4%至截至2025年12月31日止年度約人民幣1,879.8百萬元，主要因為銷售佣金、廣告宣傳費、職工薪酬等減少。

## 行政開支

行政開支由2024年12月31日止年度約人民幣3,193.6百萬元下降15.4%至截至2025年12月31日止年度約人民幣2,701.0百萬元，主要是因為節約開支。

## 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2025年12月31日止年度，本集團錄得所得稅開支約人民幣3,601.7百萬元，與截至2024年12月31日止年度約人民幣3,511.8百萬元基本持平。

## 年度利潤

截至2025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393.4百萬元，同比截至2024年12月31日止年度下降19.9%，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、所得稅開支等的綜合影響。

為補充根據香港財務報告準則編製及呈列的合併財務報表，我們採用非香港財務報告準則經調整歸屬於本公司權益持有人的核心盈利作為額外財務計量。歸屬於本公司權益持有人的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，其主要排除歸屬於本公司權益持有人以下項目的影響：(i)投資物業及金融資產公允價值虧損約人民幣31.2百萬元；(ii)與借款及金融資產有關的未變現外匯收益約人民幣93.1百萬元；及(iii)收購處置子公司等的損失約人民幣48.9百萬元。

董事會認為，排除上述屬非經常性質且未能反映本集團於報告期間的經營表現的項目，將有助於本公司股東(「股東」)及潛在投資者評估本集團核心業務的財務表現。

然而，使用非香港財務報告準則計量作為分析工具有局限性，故不應將其與根據香港財務報告準則所報告的經營業績或財務狀況的分析分開考慮或予以取代。此外，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，因此可能無法與其他公司使用的類似計量進行比較。

歸屬於本公司權益持有人的淨利潤與非香港財務報告準則經調整核心盈利的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
歸屬於本公司權益持有人的淨利潤 (香港財務報告準則計量)	393.4	491.3
加：投資物業及金融資產公允價值虧損	31.2	12.0
與借款及金融資產有關的未變現外匯 (收益)/虧損	(93.1)	103.2
收購處置子公司等的損失	48.9	25.7
	<u>380.4</u>	<u>632.2</u>
歸屬於本公司權益持有人的核心盈利 (非香港財務報告準則計量)	<u>380.4</u>	<u>632.2</u>

## 財務狀況

本集團的借款包括銀行及非銀行金融機構的貸款、中期票據、企業債券、證券化安排下的融資及優先票據。於2025年12月31日，本集團的借款總額約為人民幣547.6億元，在手現金約為人民幣69.0億元\*。淨負債權益比率\*\*為58.3%，剔除預收款後的資產負債率\*\*\*為65.2%。

本集團截至2025年12月31日止的長期借款佔總借款的比重為74.2%，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。

\* 其中受限資金約人民幣23.3億元，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)。

\*\*\* 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)。

本集團借款的加權平均借貸成本為年利率5.81%；非抵押借款佔總借款比例為12.8%。

一年內到期借款為人民幣141.5億元，佔總借款比例為25.8%。

2025年，本公司成功發行3.5億美元債，票息11.88%，期限3年。子公司新城環球有限公司(「新城環球」)成功發行1.6億美元債，票息11.88%，期限2年。

2025年，本集團在境內成功發行共計人民幣36.5億元中期票據，票息介乎2.68%至4%之間，期限5年。

於2025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	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
以人民幣計價	6,826.8	10,317.0
以港幣計價	41.3	94.1
以美元計價	31.1	207.2
	<u>6,899.2</u>	<u>10,618.3</u>

## 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團在中國及香港僱用18,954名全職僱員。

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2026年5月8日(星期五)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2025年12月31日止年度的末期股息(截至2024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：2026年5月4日(星期一)下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記期間：2026年5月5日(星期二)至  
2026年5月8日(星期五)(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2025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2025年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2025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。

## 購回、出售或贖回本公司上市證券

除本公告所披露者外，於截至2025年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購回、出售或贖回其上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於2025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

### 非執行董事辭任及委任執行董事

於2025年3月28日，本公司宣佈，章晟曼先生因欲投放更多時間在其他事務，故已辭任非執行董事及董事會環境、社會及管治委員會(「環境、社會及管治委員會」)成員職務，自2025年4月1日起生效。此外，本公司宣佈委任周福東先生為執行董事及環境、社會及管治委員會成員，自2025年4月1日起生效。根據上市規則及本公司組織章程細則，周先生已於2025年5月8日舉行的股東週年大會上退任，並於上述股東大會上獲股東重選為執行董事。有關詳情，請參閱日期為2025年3月28日及2025年5月8日的公告及本公司日期為2025年4月17日的通函。

### 發行優先票據

於報告期內，本公司完成發行將於2028年6月26日到期的本金總額350,000,000美元11.88%優先票據。於2025年9月30日，本公司的附屬公司，新城環球完成發行將於2027年9月30日到期的本金總額160,000,000美元11.88%優先票據。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年6月12日、2025年6月30日及2025年9月23日的公告。



## 回購優先票據

作為本集團積極管理其資產負債表負債及優化其債務結構策略的一部分，本集團回購以下優先票據：

於2025年6月27日，本公司的附屬公司，新城環球已接納並回購其發行的50,000,000美元的2025年10月優先票據，該等票據已於2025年6月27日註銷。註銷後，2025年10月優先票據的未償還本金總額為250,000,000美元並已於到期日償付。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年6月12日、2025年6月13日、2025年6月25日及2025年6月27日的公告。

於2025年6月27日，本公司已接納並回購其發行的158,864,000美元的2025年7月優先票據，該等票據已於2025年6月27日註銷。註銷後，2025年7月優先票據的未償還本金總額為141,136,000美元並已於到期日償付。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年6月12日、2025年6月25日及2025年6月27日的公告。

## 報告期後事項

### 關連交易－出售子公司

於2026年1月20日，新城晉峰資本投資管理有限公司(本公司的全資子公司) (「SRCIM」)與晉峰資本控股有限公司(「Resocore」，由王曉松先生及本公司控股股東王先生的聯繫人Wang Kelly女士間接全資擁有的公司)訂立兩項股份轉讓協議(「轉讓協議」)，據此，SRCIM向Resocore出售新城晉峰資產管理有限公司的全部已發行股本及新城晉峰證券有限公司的全部已發行股本，代價分別為25,230,000港元及62,820,000港元(「出售事項」)。有關出售事項的詳情，請參閱本公司日期為2026年1月20日的公告。



## 2026年2月配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份

於2026年2月5日，富域香港投資有限公司(「富域香港」)、本公司、Citigroup Global Markets Limited(「Citi」)、中國國際金融香港證券有限公司(「中金公司」)及華泰金融控股(香港)有限公司(「華泰」，連同Citi及中金公司統稱「配售代理」)訂立配售及認購協議(「配售及認購協議」)，據此：(a)富域香港同意委聘配售代理作為代理，而配售代理同意個別(而非共同或共同及個別)盡最大努力促使不少於六名買方按配售價每股股份2.39港元(「配售價」)購買198,000,000股現有股份(「銷售股份」)；及(b)富域香港同意認購，而本公司同意按認購價每股股份2.39港元(與配售價相同)向富域香港配發及發行新股份(股份數目應與富域香港根據配售及認購協議實際出售的銷售股份數目相同)(「認購股份」)。認購價淨額(扣除本公司承擔的所有相關成本及開支後)估計約為每股2.37港元。股份於2026年2月4日(即公告日期前的最後完整交易日)在聯交所所報收市價每股2.81港元。認購股份的總面值為198,000港元。配售銷售股份已於2026年2月9日完成，而本公司於2026年2月11日根據於2025年5月8日舉行的本公司股東週年大會上通過的一項決議案授予董事的一般授權向富域香港配發及發行198,000,000股認購股份(「認購事項」)。

本公司已收取認購事項所得款項淨額總額約468.92百萬港元。董事認為，配售及認購將加強本集團的財務狀況及流動性，並為本集團的未來發展、償還本公司日後到期的債務為本集團提供資金及用作本集團一般營運資金。本公司擬將認購事項所得款項淨額用於本集團的未來發展、償還本公司日後到期的債務及用作本集團一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2026年2月5日及2026年2月11日的公告。

### 發行優先票據

於2026年3月9日，新城環球完成發行將於2029年3月9日到期的本金總額355,000,000美元11.8%優先票據。有關發行的詳情，請參閱本公司日期為2026年2月26日及2026年3月10日的公告。

## 回購優先票據

作為本集團積極管理其資產負債表負債及優化其債務結構策略的一部分，本集團回購以下優先票據：

於2026年3月11日，新城環球已接納並回購其發行167,978,000美元的2026年5月優先票據，該等票據已於2026年3月10日註銷。註銷後，2026年5月優先票據的未償還本金總額為236,022,000美元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月26日、2026年3月6日及2026年3月11日的公告。

於2026年3月11日，新城環球已接納並回購其發行65,973,000美元的2027年9月優先票據，該等票據已於2026年3月10日註銷。註銷後，2027年9月優先票據的未償還本金總額為94,027,000美元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月26日、2026年3月6日及2026年3月11日的公告。

## 執行董事辭任

呂小平先生由於需要投放更多時間及精力於其他事務上，故辭任本公司執行董事、行政總裁及環境、社會及管治委員會成員，自2026年3月16日起生效。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年3月16日的公告。

除上文所披露者外，於報告期末至本公告日期，本集團並無任何重大事件。

## 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)已與管理層共同審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2025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2025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2025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2025年年度報告將適時按要求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，2026年3月27日

於本公告日期，董事包括執行董事陸忠明先生及周福東先生，非執行董事王曉松先生，及獨立非執行董事朱增進先生、鍾偉先生及吳科女士。