



China New Town Development Company Limited
中國新城鎮發展有限公司
股份代號：1278



推進新經濟產業投資及資產運營

創變求新 聚力致勝



2025
年報

公司簡介

概覽

中國新城鎮發展有限公司(香港聯交所股份代號：1278)(「本公司」或「CNTD」)於2010年10月22日在香港聯合交易所有限公司主板介紹上市。

2014年3月，國開金融有限責任公司(「國開金融」)的全資附屬公司國開國際控股有限公司(「國開國際」)完成認購CNTD的5,347,921,071股已發行股份，成為CNTD的控股股東。國開金融為國家開發銀行股份有限公司(「國開行」)的全資附屬公司，承繼了國開行的資源及品牌優勢，在新城鎮開發業務板塊具有全國性的網絡佈局。2021年6月11日，國開國際與無錫市交通產業集團有限公司(「無錫交通集團」)及其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%股份之股份轉讓協議，國開國際同意向錫通國際協議轉讓其所持本公司29.99%的股份(「股份轉讓」)。於2021年9月28日，本次股份轉讓之交割完成，錫通國際持有本公司約29.99%的股份，國開國際控股持有本公司約24.99%的股份。至此，公司擁有了「地方國資+央企金融機構」的複合型股東結構，將兩大股東的產業優勢及金融優勢予以結合。

2014年以來，結合中國新型城鎮化發展的趨勢及本公司的資源優勢，本公司優化了業務戰略及佈局，形成了以固定收益投資和優質資產運營的基本業務構成。同時，2021年股權結構調整之後，在股東錫通國際及國開國際控股的支持下，結合主要股東的資源及優勢，本公司在對國內經濟產業發展研究以及對自身資源優勢的分析基礎上，啟動了業務轉型計劃，在集成電路、高端製造、新能源、新材料、人工智能等符合新經濟發展前景的產業領域積極拓展相關投資，培育新的業務賽道及主營業務方向。

目前，在固定收益類項目板塊，我們的項目分佈在全國範圍內經濟發展良好的區域，能夠提供穩定的收入及現金流，起到了業務穩定器和基本盤的作用。同時，本公司持有的武漢光谷新發展國際中心物業項目持續運營良好，租金及管理費收入保持穩健。在新業務拓展板塊，經過過去幾年的市場研究、合作機構溝通及項目考察，通過少數股權投資的方式探索主營業務轉型方向，我們成功完成了部分半導體、新材料、人工智能等行業少數股權項目的出資落地，積累了行業和項目經驗。目前公司投資的部分少數股權項目已經成功完成上市，未來業務轉型方向領域也逐步聚焦，正在對重點潛在標的進行深入研究分析及談判。

在國家支持新質生產力行業發展的政策背景下，我們有信心充分依託股東的資源優勢以及項目團隊的豐富經驗，在十五五期間啟動新的發展賽道，實現公司資產規模和經營業績的穩步提升。

目標

我們是一家「地方國資+央企金融機構」股東背景的投資及資產運營平台。公司將背靠優質股東資源，實現優勢互補及協同發展，積極探索新經濟下業務戰略轉型方向，為股東、社會及社區持續創造價值。

使命

我們的使命是成為一家領先的投資與優質資產運營的綜合性平台，通過不同類型資產的投資及持有，提升收益回報規模，為股東創造更為長期可持續的價值。

目錄

- 2 我們的業務
- 3 我們的主要項目
- 4 我們的策略及價值觀
- 5 公司資料
- 6 集團架構
- 7 主席報告書
- 13 總裁報告書
- 20 董事及高級管理層履歷
- 27 五年財務概要
- 28 管理層討論及分析
- 34 企業管治報告書
- 54 環境、社會及管治報告
- 105 董事會報告
- 116 獨立核數師報告
- 121 合併損益及其他綜合收益表
- 123 合併財務狀況表
- 125 合併權益變動表
- 126 合併現金流量表
- 128 財務報表附註





我們的業務

我們的業務

緒言

我們自2002年開始進入新城鎮開發行業，在過往的項目開發中，我們積累了完整的新城鎮開發產業鏈的運營經驗，包括項目的前期規劃、土地整理、基礎設施配套建設、為區域引入資源，實現區域城鎮化水平的提升及增值等。

成為國開金融的附屬公司之後，我們充分將這些運營經驗與國開金融全國性的資源優勢相結合，對項目開發運營模式進行了積極優化，確立了「投資+產品運營」的業務模式並迅速拓展業務規模，奠定良好的規模效益、財務基礎及品牌優勢。通過固定收益項目投資作為出發點，憑藉深入與各區域政府合作的契機及業務網絡，引進民生改善領域城鎮化品牌產品，比如旅遊、康養、醫療等。

在固定收益類項目投資板塊，公司通過多元化投資方式，參與多種類型的城鎮化投資項目，並根據投資的資金金額，按照協議約定，獲得穩定的投資收益。在民生改善投資領域，我們選定了旅遊、康養、醫療等作為主要方向，並充分利用股東的資源優勢，分別先後投資了北京門頭溝軍莊旅遊康養綜合項目以及武漢光谷新發展國際中心物業項目。

2021年，國開金融將持有的公司29.99%的股權轉讓給無錫交通集團，實現了公司股權結構的多元化。2022年開始，我們結合新的股東背景及資源優勢，在穩定現有主營業務發展的基礎上，積極探索業務戰略轉型方向，擬在新材料、新能源、高端製造、人工智能、半導體等符合國內新經濟發展前景的領域培育新的業務賽道，實現公司業務的外延式增長，創造持續穩定的收益。目前我們已完成了在高端製造、半導體、新材料、新技術等領域的部分股權項目的投資，部分項目已經成功上市退出。公司在此過程中，充分發揮「地方國企平台+央企金融機構」的多元化股東優勢，將無錫地區的產業經濟優勢與國開金融的產業投資優勢相結合，並積極通過與合作夥伴資源共享、發起設立基金投資等多種方式，擴大目標行業賽道觸達深度及廣度。通過過去幾年的經驗積累，我們已經逐步聚焦轉型的賽道方向，並計劃在十五五期間實現新的業務賽道的落地。

未來公司將在保持固定收益投資及物業資產穩健運營的基礎上，推動業務新賽道的落地，實現新的業務長期可持續增長點。公司將結合境內外融資渠道，整合多方面資源與優化投資及結構，推動公司資產和業績的持續增長。



我們的主要項目

上海羅店新鎮項目(擁有72.63%權益)

- 總佔地面積6.80平方公里(「平方公里」)。
- 位於寶山區，地鐵7號線(兩個站位於羅店)連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程。
- 2018年底，集團與上海寶山區政府簽訂了新的合作協議，約定後續新的合作模式，後續合作主要以代建為主。
- 2021年2月，羅店東部H-06地塊順利成交，6月完成東部建設返還款項的收取。目前正在推進東部學校的代建工作，2025年實現工程建設收入5,700餘萬元。

武漢光谷新發展國際中心項目(擁有66.4%權益)

- 項目總樓面面積172,496平方米(「平方米」)，其中地面以上建築面積116,978平方米。
- 武漢光谷高新開發區是全國知名的光電子及半導體產業基地，符合公司開發集成電路產業物業的戰略方向。
- 項目公司穩健運營，寫字樓和商戶出租率維持穩定。

北京門頭溝區軍莊鎮項目

- 門頭溝區位於北京西部，與北京著名的國家級旅遊景點香山相連，為北京西部生態涵養區的重要組成部分。軍莊鎮位於門頭溝東北、香山西麓，鎮域形成「一鎮四村」產業格局。
- 本集團已與北京萬科企業有限公司合資成立項目公司(持有50%股權)，獲獨家授權負責東區項目的整體開發經營。此外，項目公司亦將通過村合作社以「村企合作」方式開發運營集體建設用地。
- 2025年3月，門頭溝區軍莊鎮國土空間規劃和集中建設區控制性詳細規劃獲得北京市政府審批，結合新的規劃，集團與合作方共同研究項目推進思路。



我們的策略及價值觀

策略

整合「地方國企平台+央企金融機構」股東的網絡及資源，多措並舉打造集融資、投資、開發及運營於一體的全國領先的投資運營品牌。

業務戰略

- 千川匯海闊，風好正揚帆，發揮主要股東的產業資源及業務網絡優勢，持續改善公司資產質量及提升盈利能力。
- 加強內控風險管理，控制投資風險，實現穩定收入及現金流。
- 千帆競發，勇進者勝。聚焦新經濟領域，專注新賽道佈局蓄能，持續新領域開拓創新，培育未來可持續快速增長的助推器。

融資戰略

- 充分發揮股東的信用背景優勢，搭建境內外融資渠道。
- 在項目層面使用多樣化創新融資充實資金實力，發掘長坡厚雪賽道，通過上市公司豐富的資本市場交易，穿越迷霧、破浪前行，提升股東回報收益。

價值觀

- 創新
創新是我們持續發展的靈魂。我們緊跟時代的步伐，始終秉持創新精神，因時而進，因勢而新，激發全員的創新靈感，實現企業持續高質量發展，永葆活力。
- 拚搏
奮力拚搏是我們的常態。我們攜手共進、銳意進取、欲通思變，不懼挫折與艱辛，亂雲飛渡仍從容，依靠實力立足市場、紮根行業，承壓中求進、逆勢中突圍，共創中國新型城鎮化建設的美好未來。
- 協作
我們注重團隊精神的塑造。我們以誠相待，協作互補，榮辱與共，努力營造集思廣益、博採眾長，互補互助、合作共贏的公司文化。
- 敬業
敬業精神體現我們的工作作風。歲月不居，時節如流，我們崇尚實幹，實事求是，日拱一卒，功不唐捐。對待工作客觀理性，解決問題講究實效，路遠行則將至，事難做則必成。

公司資料

董事會

執行董事

楊美玉女士(總裁)
施冰先生

非執行董事

劉豔紅女士(主席)
王毅先生
解軫先生
秦瑒梵女士

獨立非執行董事

盧偉雄先生
(首席獨立非執行董事)
季加銘先生
袁克儉先生

審計委員會

盧偉雄先生(主席)
季加銘先生
袁克儉先生

提名委員會

季加銘先生(主席)
盧偉雄先生
劉豔紅女士

薪酬委員會

袁克儉先生(主席)
盧偉雄先生
季加銘先生

環境、社會及管治委員會

袁克儉先生(主席)
盧偉雄先生
季加銘先生

公司秘書

梅哲女士

業務地址

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場6508室
電話：(852) 3643 0200
傳真：(852) 3144 9663
網址：www.china-newtown.com

註冊辦事處

Vistra Corporate Services Centre
Wickhams Cay II
Road Town, Tortola
British Virgin Islands VG 1110

英屬維京群島股份過戶登記總處

Vistra (BVI) Limited
Vistra Corporate Services Centre
Wickhams Cay II
Road Town, Tortola
British Virgin Islands VG 1110

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

法律顧問

海問律師事務所
鴻鵠律師事務所
環球律師事務所
中倫律師事務所

獨立核數師

容誠(香港)會計師事務所有限公司
(根據《財務匯報局條例》註冊的
公眾利益實體核數師)
香港
皇后大道中183號
中遠大廈
43樓4301-7室
核數師委任日期：2025年6月19日
主管合夥人：王俊穎女士自2025年7月1日起

已上市交易所

香港聯合交易所有限公司
股份名稱：中國新城鎮
股份代號：1278
每手股數：2,500股

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行


主席報告書

各位尊敬的股東：

本人謹代表中國新城鎮發展有限公司(以下簡稱「公司」或「中國新城鎮」，連同其附屬公司合稱「集團」)董事會提呈2025年度主席報告書。

2025年宏觀經濟穩中前進，新經濟創新引領

2025年是「十四五」規劃的收官之年，面對國內外形勢深刻複雜變化，中國經濟堅持穩中求進的工作總基調，全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，實現了穩中有進、向新向優的發展態勢。根據初步核算結果，全年國內生產總值突破140萬億元，同比增長5.0%，整體增速位居世界主要經濟體前列，展現出經濟發展的強大韌性。在經濟總量穩步擴大的基礎上，產業結構持續優化，新質生產力加速成長，民生保障紮實有力，中國為「十四五」規劃的圓滿收官畫上了堅實句號。



「本人謹代表中國新城鎮發展有限公司董事會提呈2025年度主席報告書。」



主席報告書

分產業來看，第三產業佔比達到57.7%，繼續成為經濟增長的主引擎。裝備製造業、高技術製造業增加值分別增長9.2%、9.4%，佔規模以上工業增加值的比重分別上升至36.8%和17.1%，產業高端化、智能化、綠色化轉型成效顯著。

2025年的新經濟發展則以「政策築基、創新破局、融合賦能」作為核心特徵，在複雜的內外環境中成功實現了規模擴容、結構升級、生態完善的多重突破。全年來看，新經濟相關產業拉動國內生產總值增長2.0個百分點，對增長貢獻率超過40%。

2025年集團經營利潤顯著增長，維持穩定派息節奏

在董事會的領導下，在管理團隊的帶領下，在集團全體同仁的通力合作下，2025年集團以「固本強基提效能、融資破局保額度、併購蓄勢擴資產」作為行動綱領，逐漸收斂產業併購行業及項目標的，穩健運營，主營業務收入保持穩定，資產質量得到提升，經營利潤實現明顯增長。

截至2025年12月31日，公司實現營業收入4.17億元人民幣，較2024年保持穩定；經營溢利1.18億元，同比增長約18%；歸屬母公司股東的淨利潤約7329萬元，同比增長65%，盈利能力顯著提升。分板塊來看，固定收益類投資板塊實現收入2.3億元，同比增長約25%；位於武漢光谷的寫字樓及商業物業資產合計實現收入1億元，存量項目工程代建收入5700餘萬元。

在穩定收入的同時，2025年集團進一步加強對持有資產的管理及運營，提升資產質量及收益貢獻效率。武漢光谷物業資產的出租率在年底回升至75%，在當地區域屬於較好水平；集團的聯合營企業在2025年也克服了業務發展及經營環境方面的諸多挑戰，實現了穩定運行，有效降低風險並減少對集團報表的影響。

為了繼續回饋廣大股東，集團擬派發2025年末期股息0.0025港幣／股，加上已經派發的中期股息，2025年財年集團擬派發股息合計約3500萬人民幣，佔2025年淨利潤的比例為46%。自2023年中期恢復派息以來，合計派發及擬派發股息約1.2億元人民幣，顯示了長期回饋股東的決心和意願。

固定收益板塊壓艙石釋放新動能，物業資產持續穩健運營

固定收益板塊投資收入一直是集團穩定的收入及現金流的重要來源，發揮著利潤壓艙石的作用。2025年，面對境內利息進入下行通道，投資收益率下降的挑戰，固定收益投資在堅持「資金安全性、流動性和盈利性」三者平衡的原則下，系統謀劃投資運營節奏，在歲末年初就開始積極佈局，提升資金滾動投資效率。2025年全年固定收益投資累計出資約28億元，為近五年來最大出資規模。截止2026年2月底，集團固定收益投資組合餘額超過40億元，投資組合平均收益率超過7%，在目前市場投資收益率普遍下行的環境下，維持了相對穩定。

武漢物業項目在區域內商辦物業市場競爭激烈，出租市場持續承壓的挑戰性環境下，業務團隊化壓力為動力，打響項目招商攻堅戰，採取多樣化的方式擴大客戶資源及宣傳推廣寫字樓和商圈。年末寫字樓出租率回升至75%，顯著優於行業平均水平，全年貢獻收入約1億元，貢獻淨利潤3200餘萬元，守住了穩健運營的基本盤。

戰略轉型方向逐漸收窄

2025年既是「十四五」的收官之年，也是啟動「十五五」規劃的謀劃之年，對中國新城鎮來說，也是佈局業務轉型的關鍵一年。集團現有固定收益投資和物業租賃運營的基本盤業務，在過往持續貢獻了穩定的收入及現金流，但在目前境內投資收益率下行以及物業市場承壓的環境背景下，業務增速相對有限。因此，集團需要培育新的發展動能及收入增長曲線，實現產業資源的整合以及財務指標的跨越式發展，從而有利於資本市場對集團的價值重估。

自2022年開始，結合國內新經濟行業的發展態勢以及股東的資源及網絡優勢，集團開始探索在新能源新材料、環保、半導體、高端製造等戰略新興產業的投資及業務轉型機會，並完成了部分少數股權投資項目，積累了對於行業板塊認知及經驗。在2025年，集團進一步加快了轉型項目的儲備及立項，重點項目已經進入相應的商業談判及盡調環節，同時進一步結合無錫地區的產業集群資源及佈局，以及國開金融的產業投資經驗，不斷持續觸達及拓展潛在項目資源。我們相信，經過2025年的項目及經驗積累，將推動中國新城鎮在「十五五」規劃的前半階段成功開啟企業發展的「第二曲線」。



主席報告書

加強聯合營公司管理，推動資產盤活，有效控制投資風險

2025年集團積極推動存量資產盤活，加強對聯合營公司的管控，提升資產的運營質量。合營公司南京國英公司的貸款順利完成展期，緩解了短期債務壓力；作為校舍租賃方的國際學校克服了招生壓力，不斷提升學校影響力及辦學進展，運營穩步推進，2025年在校生人數較上年同期增長約28%，保障了南京國英公司的租金收入來源。北京軍莊項目新的規劃獲批，並結合新的規劃與村集體重新商談集體建設用地租賃方案，降低目前運營成本以及提升後續項目開發有效性。

成功完成境外債券融資，為後續業務發展儲備充分的資金

2025年11月，公司成功在境外完成了15億元離岸人民幣債券的發行，期限為三年，利率2.95%，由無錫交通集團提供維持良好及流動性支持，以及股權購買承諾。本次債券用於償還即將於2026年到期的離岸人民幣債，實現債券融資的到期接續，優化了債務期限，為後續業務發展持續提供資金支持。同時利率成本較2023年明顯下降，大幅降低了集團的財務成本負擔。

2026年展望

「十五五」時期是我國全面建設社會主義現代化國家的關鍵攻堅期，也是經濟結構深度調整、產業格局加速重構的戰略機遇期，更是公司立足發展根基、實現戰略躍遷的開局突破期。站在新的歷史起點，公司將緊扣中央經濟工作方針政策，錨定高質量發展首要任務，以過往業務的積澱作為基石、依託股東資源稟賦、以管理團隊專業能力作為支撐，明晰自身的發展定位、校準前進方向，順利完成從「財務投資者」向「產業價值創造者」的戰略躍遷，為公司實現長遠可持續發展奠定堅實基礎。

做好戰略發展頂層設計，明確核心目標和規劃藍圖

2026年作為「十五五」規劃開局之年，也是公司戰略轉型的關鍵起步期，我們首要釐清「我們是誰，我們將去向何方」的核心命題，立足自身發展實際、把握行業發展趨勢，明確將自身打造成為不同行業穩定資產的持有及運營者。這一定位的確立，源於公司在固定收益投資、物業經營等領域積累的成熟業務經驗，依託契合股東在資源整合、產業佈局方面的核心稟賦，憑藉管理團隊在投資風控資產運營上的專業能力。這是對公司發展優勢的系統整合，更是對未來發展方向的把控。

在資產配置策略上，集團將構建「穩健型+高增長型」的資產佈局體系，實現不同類型資產的科學配比、協同發展。對於穩健型資產，在深化固收項目精細化運作、經營物業專業化運營的基礎上，探索擴大持有穩健型資產的種類，進一步增厚公司收入、穩固現金流基本盤；對於高增長型資產，聚焦具有發展潛力、契合產業趨勢的優質賽道，通過戰略佈局、資源投入、專業運營，培育新的業務增長點，打造差異化競爭優勢。通過雙類型資產的協同發力，既保障集團當前經營的穩健性，又為長遠發展儲備動能，從而實現「當期收益有保障、未來增長有支撐」的發展格局。

保障業務基本盤穩健，為「十五五」穩健開局夯實基礎

在全力謀劃業務戰略轉型、培育未來發展新動能的關鍵階段，我們將繼續堅守基本盤業務的穩健運營底線，從而築牢過渡期財務平穩運行的堅實根基，為戰略轉型的有序推進提供持續、可靠的財務支撐和運營保障。在固定收益投資板塊，始終恪守「安全性、流動性、收益性」三大基本原則，將風險防控貫穿投資全流程，嚴守合規底線和風險紅線，堅決確保投資資產安全與收益穩定；同時持續加大優質項目挖掘與儲備力度，秉持優中選優、寧缺毋濫的投資策略，科學研判市場趨勢，精準把控投資節奏，做好全週期投資佈局與資金統籌，穩步提升固收業務的質量與效益。在武漢物業運營板塊，持續深化市場化、精細化運營思路，堅持並優化靈活適配的招租策略，多措並舉激活資產運營活力，穩步提升物業出租率與坪效水平，持續增強資產收益的穩定性和抗風險韌性，充分發揮優質物業資產的現金流壓艙石作用。



主席報告書

實現業務轉型的破局

依託前期在少數股權項目投資、商業談判等工作中積澱的成果，2026年我們將聚焦核心發展方向，系統梳理並收斂各行業資產核心特徵，精準錨定與集團戰略定位高度契合的優質資產賽道。對已進入談判階段的潛在項目，強化統籌推進、壓實工作責任，加快磋商節奏、細化交易方案，全力破解談判過程中的難點堵點問題，推動優質項目交易機會落地見效，實現「穩健型+高增長型」目標資產配置組合的實質性突破。

持續推進境內外各項融資工作，為業務發展提供資金支持

2026年，公司將在2025年融資的進展上，緊扣業務發展節奏與戰略轉型需求，統籌規劃境內外多元化融資方案。通過靈活運用信貸、債券等多元融資工具，做好期限結構、利率水平、資金用途的優化搭配與統籌佈局，持續完善市場化、多元化、可持續的融資體系，著力打造與公司業務發展相適配、與戰略轉型相契合的長效融資能力，為各項經營工作開展、核心戰略落地實施提供穩定、充足、低成本的資金支撐。

風正時濟，自當破浪前行；任重道遠，更需策馬揚鞭。展望2026年，公司正處於深化業務轉型、重塑發展動能的關鍵時期。新征程是充滿光榮與夢想的遠征，唯有實幹，方能致遠。讓我們錨定目標，以「時不我待」的緊迫感攻堅克難，以更加優異的業績回報股東、回饋社會，感謝每一位並肩奮鬥的同仁。

最後，本人謹代表董事會，向各位股東、投資者及合作夥伴的信任與支持致以衷心感謝。過去一年對公司的支持；向董事會同仁、管理團隊及全體員工的辛勤付出致以誠摯的敬意。

總裁報告書

尊敬的各位股東：

2025年是「十四五」規劃的收官之年，也是公司面對挑戰、攻堅轉型突破、夯實發展根基的關鍵一年。面對複雜多變的國內外經濟形勢和行業格局，公司在董事會的堅強領導、股東的鼎力支持以及全體員工的共同努力下，沉著應對，堅持戰略引領、改革創新、穩中求進，全面推進存量優化與增量突破，全年經營穩中有升，主要指標圓滿完成，為「十五五」高質量開局奠定堅實基礎。

在此，我謹代表公司經營管理團隊，向各位股東全面介紹2025年度公司經營情況、戰略轉型進展及2026年發展目標與重點工作思路。

一、2025年度經營情況回顧：穩中提質，「十四五」圓滿收官

2025年，全球經濟復甦乏力，國內經濟在低位企穩中分化加劇。產業升級步伐加快，新質生產力穩步培育；而傳統高耗能、房地產及相關產業鏈仍處於深度調整期。貨幣政策雖維持適度寬鬆，但信用擴張受限，利差持續收窄，資產配置難度加大。在此背景下，公司的投資和物業資產運營業務面臨了較大挑戰。

面對壓力，公司上下團結一心、迎難而上，以專班攻堅、機制創新、精準施策為抓手，推動各項工作取得突破性進展。經營基本面穩中有升，業務結構優化，資產質量穩步改善，核心能力不斷增強，交出了一份來之不易、含金量十足的答卷。

（一）核心經營成果紮實落地，年度目標基本達成

2025年，公司堅持穩字當頭、穩中求進，以固定收益投資和物業運營為核心抓手，紮實推進經營工作，各項核心經營成果穩步落地，順利實現年度目標。在固定收益投資業務領域，公司始終堅守安全性、流動性、收益性相統一的核心原則，精準研判市場形勢，搶抓特殊機會投資窗口，持續強化投後動態監控與全流程風險管控，不斷優化投資區域佈局，成功將項目拓展至浙江、福建等沿海發達核心區域，有效提升資金投資使用效率與收益質量。全年實現投資收入2.3億元，所有到期項目均按時足額收回本息。



總裁報告書

在武漢物業運營板塊，面對市場波動帶來的挑戰，公司主動識變、應變、求變，結合區域市場特點與業務實際，制定靈活精準的招租及定價策略，通過定向掃樓、渠道激勵、續租優惠等多項務實舉措，全力穩定出租率，截至年底，物業出租率穩步恢復至75%，實現運營收入穩健可控。同時，積極探索創新發展模式，主動拓展第三方服務輸出業務，持續完善服務標準、提升服務品質，不斷夯實公司物業運營品牌影響力與綜合服務競爭力，為物業板塊高質量發展開闢新路徑。

（二）戰略併購有序推進，方向持續聚焦

2025年，公司將戰略併購作為轉型發展的核心抓手，緊扣國家產業發展導向，推動併購工作從「廣撒網」向「精準狙擊」轉型，取得階段性成效。公司設立了戰略轉型工作專班，整合前中後台核心資源，強化協同聯動，提升併購工作專業化水平；聚焦新能源、新材料、高端裝備製造及半導體等國家戰略支持的高成長性領域，持續優化項目儲備結構，併購方向更加清晰、聚焦，並已儲備了首批併購標的入庫，為2026年實現併購「從0到1」標誌性突破奠定了堅實的基礎。

（三）資本運作成效顯著，全面拓展融資渠道

2025年，公司堅持「融資促發展、融資優結構」的工作思路，積極拓展境內外融資渠道，優化期限結構，降低融資成本工作成效顯著，為長期業務發展提供了堅實支撐。主體信用評級實現突破，2025年5月，公司成功獲得聯合資信授予的AA+主體評級，標誌著公司的信用實力、經營能力與發展潛力獲得認可，為後續融資工作開展奠定了良好基礎。

境外融資取得重要進展，11月順利完成15億元離岸人民幣債券發行，期限3年，票面利率2.95%，較原有債務利率下降超過100個基點，大幅降低了公司財務成本，優化了境外融資結構。銀行授信與資金管理持續強化，成功獲得上海銀行、浙商銀行等金融機構的授信批覆，跨境資金池建設初見成效，有效提升了資金調度效率與使用效益，公司財務彈性與抗風險能力得到顯著增強。

（四）管理提升與內控體系全面升級，組織效能顯著增強

2025年，公司以規範化治理、高效化運營為目標，持續深化管理提升，全面升級內控體系，不斷優化組織架構與人才隊伍建設。制度體系建設實現全覆蓋，完成公司全流程、全條線、全崗位制度的修訂更新，進一步釐清權責界面、規範決策流程，推動公司治理規範化、精細化水平邁上新台階。人才隊伍建設持續加強，嚴格實施年度人才盤點，優化定崗定編，加快青年幹部培養步伐。績效考核機制不斷完善，嚴格落實「獎優罰劣、以實績論英雄」的導向，充分激發全體員工的積極性、主動性和創造性。

（五）主要財務指標表現穩健，提供穩定分紅

2025年，公司主要財務指標表現穩健，實現了經濟效益與股東回報的同步提升。全年實現營業收入4.17億元，與上年基本持平；利潤總額1.10億元，同比增長60%；歸屬母公司淨利潤7,329萬元，同比增長65%，盈利能力實現大幅提升，充分體現了公司高質量發展的良好態勢。同時，公司始終堅守回報股東的初心，在自身穩健發展的基礎上，為股東提供穩定的分紅回報。

回望2025年，每一份成果的取得，都離不開全體股東的信任與支持，離不開全體員工的付出。這些工作成效和積累的經驗，為2026年「十五五」開局、戰略轉型突破、併購落地攻堅提供了堅實支撐。站在新的發展起點上，公司將全面總結，正視發展中的不足，乘勢而上、奮勇爭先，以更堅定的決心、更務實的舉措，推進2026年各項規劃落地見效。

二、明方位、定路徑、聚共識

目前公司以「投資業務+優質資產運營」作為業務基本盤，固定收益類投資與武漢物業運營業務根基扎實、運行穩健，持續為公司發展提供著穩定可靠的收益支撐。但我們也要清醒認識到，面對外部經濟環境深刻變化、行業競爭日趨激烈的新形勢，傳統業務發展面臨的壓力持續加大，增長空間也面臨階段性瓶頸。唯有主動識變、應變、求變，加快佈局新賽道、培育新動能，著力打造多元化收入增長極，才能不斷增強發展韌性與核心競爭力，推動公司實現更高層次、更可持續的跨越式發展。因此，公司亟需通過戰略併購整合產業資源，重塑增長引擎，構建清晰的增長邏輯與產業生態。

2026年作為「十五五」規劃開局之年，公司處於承上啟下的關鍵節點，既面臨戰略轉型的攻堅陣痛期，也迎來了多重戰略機遇疊加的發展窗口期。唯有立足全局、全面覆盤自身發展現狀，精準研判所處方位、核心優勢與短板不足，才能科學地錨定戰略發展方向，明晰發展路徑。

（一）我們正處於業務發展的什麼方位

歷經二十餘年業務發展積澱與股權結構變動，公司正從財務投資者向產業價值創造者躍升，具備了跨越式發展的獨特優勢：

一是複合化的股東資源優勢。公司「地方國資+央企金融機構」的股東架構，協同效應突出。無錫交通集團能夠在產業經濟發展及資源導入、區域市場拓展、融資支持等方面能夠給予全方位的賦能，為公司佈局新經濟賽道提供堅實支撐；而國開金融則在產業投資研判、全國性網絡資源佈局等方面具備顯著優勢，雙方能夠形成內外聯動、資源互補的良好格局。



總裁報告書

第二是專業化團隊能力優勢。公司近四成人員具備碩士及以上學歷，核心團隊深耕金融投資、項目運營及資本運作領域十餘年，累計投資規模超百億元，成功布局並已退出多個優質股權投資項目，新興產業研判、價值挖掘與價值創造能力經受住了市場實踐檢驗，並同時具備融資能力。

第三是財務狀況穩健。近年來公司總資產規模穩步增長，有息負債率維持在較低的水平，高流動性資產儲備較為充足，2025年獲得聯合資信AA+的主體信用評級，境內外多元化融資渠道暢通，為推進戰略轉型提供了充足的財務韌性與操作空間。

第四是市場化運營機制的優勢。公司已經建立健全了市場化激勵約束機制與人才發展體系，能夠有效吸引集聚複合型專業人才，充分激發團隊內生動力，為持續提升核心競爭力、實現高質量價值創造提供了堅實制度保障。

從外部機遇來看，「十五五」期間國家聚焦高質量發展與新質生產力，千億級資源投向半導體、生物醫藥等「卡脖子」領域，投資邏輯向硬科技、產業整合、長期價值演進；長三角一體化與地方現代產業體系建設，與公司轉型方向高度契合，發展空間廣闊。

（二）戰略發展方向：兩手抓、三步走，加快重塑核心競爭力

「十五五」期間，公司擬以國家戰略為引領、以地方產業作為依託、股東賦能作為支撐，堅持增量突破與存量改善優化的同步推進戰略。具體來看：

增量突破：重點聚焦高端製造、新材料、高科技等優勢新經濟賽道，以「產業精準併購+深耕」作為行動綱領，快速構建新的主業與增長極。

存量改善優化：在境內投資收益率中樞下滑的挑戰下，保持現有投資業務收益率的相對穩定，做好流動性、安全性和收益的匹配，探索創新性的類固定收益優質資產的配置。同時積極盤活低效資產，化解存量風險，穩住現金流基本盤，為轉型贏得時間與空間；

從執行路徑來看，公司擬按照「短期穩基礎、中期求融合、長期拓生態」的總體思路開展工作，實施三步走的路徑。短期重點是穩定基本盤和財務指標，同時通過啟動戰略性的併購開啟業務增長的「第二曲線」。中期逐步深化併購業務的整合，提升產業協同與管理效能。遠期來看，通過新業務增長點的整合培育，實現公司資產規模及經營指標的外延式增長，形成新的第二主業，並考慮沿產業鏈進行拓展延伸，形成行業競爭力與資本市場影響力。

四、2026年工作總體思路與重點舉措

2026年是國家「十五五」規劃的開局之年，更是公司發展進程中具有里程碑意義的關鍵一年——既是戰略轉型的攻堅突破之年，也是管理效能的全面提升之年。我們的全年工作將始終堅守股東價值最大化與國有資本保值增值作為核心目標，錨定高質量發展方向，統籌推進「穩、化、攻、強、優」五大重點任務：牢牢穩住經營的基本盤，築牢發展根基；有序盤活存量項目資源；全力攻堅產業併購，奮力實現「從0到1」的實質性突破；持續強化資本運作，提升資源配置效率；不斷優化公司治理，完善現代企業制度。

公司全體同仁將凝心聚力、真抓實幹，以務實舉措破解發展難題，以創新思維推動轉型升級，全力以赴推動公司邁向更高質量、更可持續、更具價值的發展新階段，為「十五五」時期發展開好局、起好步奠定堅實基礎。

（一）堅守基本盤穩中提質，實轉型安全墊

2026年，公司將始終把穩增長、守底線作為首要任務，以固定收益投資和物業運營為核心抓手，持續夯實發展根基。在固定收益投資領域，堅持穩健佈局、提質增效的發展導向，始終將安全性與流動性放在首位，統籌兼顧投資收益與風險防控。一是抓實存量項目管控，築牢動態風險防控底線，健全覆蓋投資全週期、全流程的投後管理體系，細化管控措施、強化過程監督、完善預警機制，切實保障投資本金安全及收益按期足額收回，堅決守住不發生系統性風險的底線。二是擴容優質項目儲備，不斷增加項目儲備的深度與厚度，嚴格執行優中選優的投資標準，著力提升投資質量與收益穩定性。三是強化資金統籌管理，結合項目儲備進度、投資節奏動態匹配資金供給，科學規劃資金投放時序，全力推動投資業務早投放、早見效。

在物業運營領域，堅持精耕細作、提質增效，保持運營收入穩健增長，增強資產收益韌性。深入開展客戶畫像分析，精準挖掘存量客戶擴租、續租需求，強化客戶黏性與忠誠度；聯動各類商會協會、高等院校、專業中介等優質資源，拓寬客戶增量來源渠道，實現客戶結構優化升級。同時，立足客戶核心需求，創新運營服務模式，完善服務標準、提升服務品質，以高質量、專業化的運營服務構建核心競爭優勢，持續釋放物業資產價值。



總裁報告書

（二）攻堅戰略併購落地，實現「從0到1」標誌性突破

戰略併購是公司落實「十五五」戰略規劃、實現轉型突破的核心引擎，更是2026年開局之年的重中之重、標誌性任務。2026年，公司將以「前景向好、產業成熟、協同性強」為核心篩選標準，深度結合國家產業發展導向，充分依託過往少數股權項目投資積累的專業經驗、風控能力和資源儲備，持續增厚優質項目儲備池厚度，聚焦與公司主業高度契合、能形成戰略協同、具備長期增值潛力的核心標的、優質標的。堅持「精準攻堅、優中選優」的核心原則，充分借力股東方的產業資源、網絡資源和資本優勢，做強併購專班小團隊作戰機制，明確職責分工、強化協同聯動、提升專業能力，加快推進項目盡調、談判等關鍵環節，力爭2026年實現併購交易實質性落地，成功開啟公司發展的第二曲線。

同時，健全併購全流程管控體系，強化投前研判的科學性和前瞻性，嚴格把控標的質量和風險；強化投中管控的嚴密性，規範交易流程、防範交易風險；強化投後整合的實效性，推動併購項目與公司現有業務、管理體系深度融合、協同發力，切實發揮併購協同效應，確保併購項目創造長期價值、提升公司核心競爭力，為公司戰略轉型提供堅實支撐。

（三）創新存量盤活機制，釋放資產流動性與價值

存量資產盤活是優化資源配置、提升資產效能的重要舉措。2026年，公司將持續聚焦存量項目盤活工作，堅持問題導向、精準施策，針對不同存量項目的背景、現狀及痛點難點，開展全面細緻的調研分析，實施「一項一策」精準盤活策略，分類施策、分步推進。強化與政府相關機構的對接溝通，積極爭取政策支持，破解規劃審批、資產退出等歷史瓶頸問題；深化與合作方的協同聯動，整合優勢資源、凝聚工作合力，提升存量資產盤活效率。通過多種盤活方式，有效釋放存量資產流動性，挖掘資產潛在價值，實現過往投資資產的變現。

（四）深化組織變革與能力建設，提升公司治理效能與核心競爭力

高質量的發展離不開高效的組織保障和強勁的人才支撐，2026年，公司將以深化組織變革、強化能力建設為抓手，持續提升公司治理效能和核心競爭力。一是優化集團管控體系，進一步釐清各層級權責界面，完善決策機制，提升管理協同性和決策科學性，為併購落地、融資拓展等核心工作高效落地提供組織保障。二是迭代內控與流程體系，健全風險防控機制，增強風險識別、預警與處置能力，堵塞管理漏洞，同時簡化冗餘流程、提升運營效率。三是加強人才梯隊建設，聚焦資本運作、產業併購等核心業務領域，精準引入、配齊配強關鍵骨幹及領軍人才，完善人才培養、引進、使用、激勵機制，打造一支專業過硬、作風優良、勇於擔當的人才隊伍。四是建立市場化激勵約束機制，健全以業績為導向、與價值創造掛鉤的薪酬激勵體系，凝聚合力。

（五）拓展多元化融資渠道，強化資金保障支撐

繼續拓展多元化融資渠道、優化融資結構、降低融資成本，是2026年公司重點推進的核心工作之一，也是支撐併購落地、基本盤鞏固的關鍵支撐。公司將立足戰略發展需求，堅持「境內外聯動、多元化佈局、低成本高效、風險可控」的融資思路，進一步鞏固現有離岸債券融資優勢，積極探索突破境外銀行授信融資、境外銀團貸款等多元化融資方式，豐富融資產品類型，優化境外融資期限結構，穩定境外資金供給。

在境內融資方面，結合境內融資市場產品豐富、期限較長、利率成本更優、政策支持力度大的優勢，重新規劃並打造專業化、規範化的境內融資平台，深化與金融機構的戰略合作，積極拓展境內公司債券、銀行貸款、結構化融資等多元化融資渠道，合理搭配融資產品，優化境內融資結構，為公司高質量發展提供充足的資金「子彈」，築牢資金保障防線。

各位股東，2025年，面對複雜多變的市場環境和艱巨繁重的發展任務，我們頂壓前行、攻堅克難，各項工作取得豐碩成果，尤其在境外融資領域實現重要突破。2026年，站在「十五五」開局的新起點上，我們更將乘勢而上、奮勇爭先，以使命在肩的責任感、真抓實幹的行動力，紮實推進併購落地、融資拓展、存量盤活等各項核心工作，確保各項規劃落地見效。公司的每一步發展，都離不開全體股東的信任與支持；每一份成績，都凝結著全體員工的汗水與智慧。

新征程上，公司將始終堅守服務國家戰略、賦能地方發展、回報股東信任的初心使命，統籌推進基本盤鞏固、併購落地、存量盤活、組織升級、融資拓展各項工作，穩紮穩打、攻堅克難，全力推動存量提質、增量突破、併購落地、價值躍升，奮力實現「十五五」良好開局，加快打造主業清晰、治理規範、效益優良、競爭力強的一流產業投資與資本運營平台，以優異業績回報全體股東的信任與厚愛。

最後，衷心感謝各位股東長期以來對公司的關心、支持與厚愛！

董事及高級管理層履歷

董事

劉豔紅女士，

51歲，於2024年10月28日獲委任為非執行董事及董事會主席（「主席」）。劉女士於2025年6月19日獲委任為提名委員會成員。彼於1999年畢業於河海大學法律系經濟法專業，獲法學學士學位及後於2011年獲得東南大學工商管理專業的工商管理碩士學位。於1999年8月至2002年12月期間，劉女士任職無錫市交通局政策法規處、局辦公室。於2002年12月至2003年7月期間，於無錫市交通資產經營有限公司擔任團委副書記。於2003年7月至2008年3月期間，於無錫市交通產業集團有限公司（「無錫交通集團」，為本公司主要股東）先後擔任人力資源部副經理兼黨群工作部副主任、團委副書記和紀委委員。於2008年3月至2020年3月期間，於無錫客運集團有限公司先後擔任黨委副書記、紀委書記、工會主席、黨委書記。於2019年12月起，彼於錫通國際（香港）控股有限公司（「錫通國際」，為本公司主要股東）擔任董事，並於2020年3月起，於無錫交通集團擔任黨委副書記及工會主席。劉女士在公司治理、人力資源方面擁有豐富經驗。



董事及高級管理層履歷



楊美玉女士，

43歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事及於2024年10月28日獲委任為總裁。彼於2014年3月28日至2023年3月31日期間擔任本公司副總裁，並於2023年3月31日至2024年10月28日擔任首席執行官，先後負責資本市場、經營管理、戰略新興產業股權投資及基金管理等多方面業務活動。楊女士以碩士學位畢業於北京大學金融學專業，並獲得特許金融分析師資格。2009年12月加入國開金融有限責任公司（「國開金融」），主要從事股權投資業務，分別擔任國開金融股權二部經理、高級經理、總經理助理，2015年4月至2016年8月擔任附屬公司管理部副總經理。在加入國開金融之前，楊女士曾任China Reits Investment投資經理，負責多個融資及投資開發項目。楊女士亦擔任中國新城鎮控股有限公司、北京新成開元資產管理有限公司、北京開元新成管理諮詢有限公司等一系列本公司附屬公司的董事。



施冰先生，

43歲，畢業於南加州大學，2007年5月獲得會計專業學士學位，並於2007年12月加入本集團，曾於2007年12月12日至2014年3月28日期間擔任執行董事。施先生於2016年8月12日獲委任為執行董事，負責本集團的戰略性合作工作。彼曾於2015年7月17日至2018年7月12日擔任上置集團有限公司（於2025年2月20日摘牌，前股份代號：1207）的執行董事。

董事及高級管理層履歷



王毅先生，

51歲，於2025年6月19日獲委任為非執行董事。彼畢業於北京航空航天大學製造工程系，獲工學學士學位，並獲北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。王毅先生現任本公司主要股東國開金融投資一部副總經理，彼於2014年加入國開金融，先後在國開金融業務發展部、股權五部及資產管理部工作。2001年至2014年，他先後任職於香港霸菱投資(中國)基金管理有限公司、ING房地產投資管理(中國)有限公司、China Property Development (Holdings) Ltd.、新資本國際投資有限公司及國開國際投資有限公司。



解軫先生，

52歲，於2025年6月19日獲委任為非執行董事。彼獲清華大學學士學位及中國科學院工程熱物理研究所碩士學位。解先生在銀行和投資行業擁有豐富的經驗。解先生現任國開金融投後管理部總經理，於2014年加入國開金融後曾任職於人力資源部，亦曾任法律事務部和國際業務部總經理。2003年至2010年，解先生任職於國家開發銀行總行評審管理局。2011年至2014年，解先生任職於國家開發銀行香港分行。2015年12月至2019年3月，解先生擔任非執行董事。

董事及高級管理層履歷



秦揚梵女士，

29歲，於2025年9月26日獲委任為非執行董事。彼畢業於中國政法大學商學院，獲經濟學學士學位及理學學士學位。彼現任無錫交通集團企業管理部副部長。彼於2019年8月加入無錫交通集團，並於2019年8月至2022年10月及2023年9月至2024年3月在企業管理部擔任企業管理人員，於2022年10月至2023年9月在安全發展部擔任企業管理人員。於加入無錫交通集團之前，秦女士於2018年7月至2019年7月在科大訊飛股份有限公司業務財務部任職。



盧偉雄先生，

66歲，於2024年10月28日獲委任為首席獨立非執行董事及審計委員會主席，並於2025年12月12日獲委任為環境、社會及管治委員會成員。彼於2021年12月30日獲委任為獨立非執行董事、提名委員會成員以及審計委員會及薪酬委員會成員。盧先生自2021年12月30日至2024年10月28日擔任提名委員會主席。彼於1985年獲澳洲北昆士蘭詹姆斯庫克大學(James Cook University of North Queensland)頒授商學學士學位。盧先生為澳洲及新西蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。盧先生於審計、財務及管理方面擁有逾二十五年經驗。

盧先生現時出任新天地產集團有限公司(股份代號：760)、5100藏冰川有限公司(前稱西藏水資源有限公司(股份代號：1115))之獨立非執行董事，以及出任盛業控股集團有限公司(前稱盛業資本有限公司)(股份代號：6069)之非執行董事。盧先生於2009年8月至2022年6月期間擔任山東威高集團醫用高分子製品股份有限公司(股份代號：1066)之獨立非執行董事及於2013年12月至2023年4月期間擔任思城控股有限公司(股份代號：1486)之獨立非執行董事。上述所有公司均於聯交所主板上市。

董事及高級管理層履歷



季加銘先生，

65歲，於2024年10月28日獲委任為獨立非執行董事、提名委員會主席以及審計委員會和薪酬委員會成員。彼於2025年12月12日獲委任為環境、社會及管治委員會成員。彼持有首都經濟貿易大學企業管理碩士學位，並為高級經濟師。季先生長期從事建築、地產和基礎設施建設等行業，在企業管理、戰略規劃和工程管理方面有著豐富的經驗。季先生於2012年5月前曾擔任中建一局建設發展公司董事長，中國建築一局(集團)有限公司總經理，中建市政工程有限公司董事長等職務。季先生於2012年6月至2014年12月期間曾任職佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)執行董事及副主席，該公司已發行股份於聯交所上市。季先生於2017年7月21日獲委任為中國城市基礎設施集團有限公司(股份代號：2349)執行董事，該公司已發行股份於聯交所上市。



袁克儉先生，

73歲，於2024年10月28日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審計委員會和提名委員會成員。彼於2025年12月12日獲委任為環境、社會及管治委員會主席。彼於2025年6月19日辭任提名委員會成員。彼於1976年畢業於上海第二醫學院醫療系，並於同年入職於上海第二醫學院附屬瑞金醫院燒傷科。1978年畢業於上海市研究生試點班燒傷外科專業。於上海第二醫學院附屬瑞金醫院燒傷科歷任住院醫師、主治醫師、副主任醫師。於2000年晉升為主任醫師，三級教授、碩士生導師。於1996年至2001年任上海交通大學醫學院附屬瑞金醫院醫務處副處長、處長，於2001年至2003年任上海交通大學醫學院醫院管理處處長。並於2003年至2013年期間任上海交通大學醫學院附屬瑞金醫院醫療副院長。發表論文50餘篇，參編著作八部，主編、副主編五部。袁先生長期從事燒傷專業臨床工作，在燒傷專業研究和醫院管理方面有著豐富經驗。現任中華醫學會醫療事故技術鑑定專家庫成員、上海市醫學會醫療事故技術鑑定專家庫成員、上海市司法鑑定中心專家庫成員、上海市黃浦區臨床藥師協會第一、第二、第三屆理事長等職。

高級管理層



王康先生，

45歲，於2023年3月31日獲委任為公司副總裁。彼於2004年以碩士學位畢業於英國拉夫堡大學建築管理專業。王先生在房地產投資、股權投資、基金投資等方面有豐富工作經驗，具有私募基金從業資格。目前王先生主要負責本公司部分固定收益投資經營、存量項目管理及另類投資部等工作。以及負責管理本公司若干附屬公司，同時擔任中國新城鎮控股有限公司執行董事及本公司一系列附屬公司的董監事。

王先生於2014年4月加入本集團，現任本集團副總裁。彼於2010年5月加入國開金融，歷任股權三部經理、高級經理職務。加入國開金融前，曾於2005年至2010年就職於戴德梁行評估及顧問部擔任評估師。



惠一鵬先生，

48歲，於2024年10月28日獲委任為本公司副總裁。彼於2004年以碩士學位畢業於清華大學經濟管理學院工商管理專業。惠先生在房地產投資、股權投資、基金投資、風險管理以及企業運營管理等方面有豐富的工作經驗，具有私募基金從業專業資格。目前惠先生主要負責本公司部分固定收益投資經營、存量項目管理及合規法律、風險管理工作，兼任國錫南京投資發展有限公司、上海金羅店開發有限公司董事長及一系列本公司附屬公司董監事。

董事及高級管理層履歷



孟宏鐘先生，

47歲，於2025年5月30日獲委任為本公司首席財務官。彼畢業於對外經濟貿易大學，獲經濟學學士學位和管理學碩士學位。孟先生是中華人民共和國（「中國」）註冊會計師（「CPA」），持有中國法律專業資格，並獲得國際會計師公會（「AIA」或「國際會計師公會」）的國際會計師資格。目前，孟先生主要負責本公司的資本市場、投資者關係、財務及業務管理等工作。

孟先生在會計和財務管理方面擁有超過20年的豐富經驗。在加入本公司之前，其曾於2023年7月至2024年9月期間擔任合興集團控股有限公司首席財務官。在此之前，其於2022年12月至2023年7月擔任微醫控股有限公司（We Doctor Holdings Limited）副總裁兼財務負責人。2018年7月至2022年11月，曾擔任美團財務總監，負責整體財務運營。其曾於2011年5月至2018年7月在西門子（中國）有限公司擔任高級財務經理和財務總監；2008年10月至2011年5月在畢馬威諮詢（中國）有限公司擔任諮詢經理；2007年9月至2008年4月在普華永道諮詢（深圳）有限公司擔任高級顧問；2004年7月至2007年8月在畢馬威華振會計師事務所擔任助理審計經理。

五年財務概要

摘錄自己公佈經審計財務報表並經恰當重新分類的本公司及其附屬公司(「本集團」)過往五個財政年度的合併業績以及資產及負債概要載列如下。

人民幣千元	截至12月31日止年度				
	2025年	2024年	2023年	2022年	2021年
營業收入	416,871	412,194	427,389	405,668	367,776
收入	388,917	337,369	337,482	305,029	273,038
其他收入	27,954	74,825	89,907	100,639	94,738
營業費用	(298,763)	(311,780)	(213,955)	(339,888)	(218,562)
營業成本	(80,559)	(56,249)	(38,441)	(43,267)	(63,399)
銷售及管理費用	(114,320)	(112,713)	(113,393)	(116,673)	(115,755)
財務成本	(94,399)	(94,401)	(91,192)	(44,615)	(50,961)
其他開支	(18,931)	(49,570)	(15,483)	(110,219)	(24,425)
金融資產減值轉回/(減值虧損)	9,446	1,153	44,554	(25,114)	35,978
經營溢利	118,108	100,414	213,434	65,780	149,214
分佔合營公司及聯營公司的虧損	(8,075)	(31,772)	(12,351)	(9,292)	(7,764)
除稅前溢利	110,033	68,642	201,083	56,488	141,450
所得稅	(34,325)	(12,768)	(49,827)	(49,018)	(10,500)
年內溢利	75,708	55,874	151,256	7,470	130,950
非控股權益	2,413	11,557	10,398	4,752	22,367
母公司權益擁有人應佔溢利	73,295	44,317	140,858	2,718	108,583
資產及負債					
資產總額	9,265,370	7,895,754	7,879,365	6,583,552	6,678,036
負債總額	4,543,980	3,197,344	3,209,241	2,047,615	2,163,517
權益總額	4,721,390	4,698,410	4,670,124	4,535,937	4,514,519
母公司權益持有人應佔權益	4,226,791	4,206,224	4,189,495	4,065,706	4,049,040
非控股權益	494,599	492,186	480,629	470,231	465,479
權益總額	4,721,390	4,698,410	4,670,124	4,535,937	4,514,519

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開發有限公司（「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北京國萬置業有限公司款項增加所致。

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。

管理層討論及分析

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CNTD Success Company Limited (「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。借款均以人民幣計值。有關銀行借款詳情載於財務報表附註24。

應付債券

有關應付債券的詳情，請參閱附註24。

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。

管理層討論及分析

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。現金及銀行結餘以人民幣(「人民幣」)、港元及美元計值。

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。

管理層討論及分析

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。武漢光谷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。

重大投資

除財務回顧／摘要之財務狀況一節所披露者外，本集團於2025年度並無持有任何重大投資或資本資產。

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。

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。



企業管治報告書

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)及管理層致力維持高標準的企業管治原則及常規，以提高企業透明度及問責性。良好的企業管治是一家健全的公司保障及提升股東價值方面不可或缺的元素。

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至2025年12月31日止整個財政年度(「本財政年度」)內均已遵守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C1第二部分所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的原則及守則條文。

公司戰略

根據企業管治守則條文第A.1.1條，董事會須確立本公司的宗旨、價值觀及戰略，並確保該等內容與本公司文化相一致。本集團已採納以下原則聲明作為本集團的使命(「使命」)：

本公司是一個具有「地方國企+央企金融機構」股東背景的城鎮化投資及運營平台。本公司的使命是打造符合區域經濟發展需要及居民訴求的城鎮化民生投資產品，提升區域的城鎮化水平及居民的生活質量。本公司的目標是成為中國領先的城鎮化投資及民生投資運營平台，達致長期、可持續增長，同時繼續爭取中短期盈利以為本公司股東(「股東」)帶來最大的利益。

從戰略決策到日常運營，本公司的價值觀貫穿始終，為本公司提供指引，達成使命。這些價值觀包括：

- 創新；
- 拼搏；
- 協作；及
- 敬業

2014年以來，結合中國新型城鎮化發展的趨勢及本公司的資源優勢，本公司逐步理清發展思路及明確業務戰略。整合「地方國企+央企金融機構」股東的資源，多措並舉打造集融資、投資、開發及運營於一體的全國領先的投資運營品牌。

本公司董事(「董事」)、管理層及員工均須以合法、合乎道德及負責任的態度行事。日常營運則授權予行政管理層，並在主要行政人員的監督下進行。所有管理層及員工均有清晰界定的角色及責任，並須遵守僱員手冊所載的行為守則，當中規定彼等對業務、本集團反欺詐及反貪污政策及舉報政策的具體責任。

董事會事宜

董事會

董事會須為妥善經營本公司業務全面負責。董事會的主要角色為提供企業領導、訂立策略性目標及確保本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）具備必要的財力及人力資源足以令本集團達到其目標並且保障及提升股東的長期價值。董事會為本集團訂立整體策略並審閱管理層表現。為履行該項職責，董事會負責本集團的整體企業管治，包括設立審慎及有效的控制框架、訂立其策略方針、設立管理目標及監察該等目標的達成。

董事會成立了四(4)個董事會委員會，包括審計委員會（「審計委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及環境、社會及管治委員會（「環境、社會及管治委員會」及「環境、社會及管治」）（統稱「董事會委員會」），彼等協助董事會履行其職責。各董事會委員會的成效亦定期受到監察。

董事會每年就審閱財政表現及各期間業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜至少召開四次會議，大約每季一次。本公司章程細則（「章程細則」）允許董事會或董事會委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

董事於本財政年度出席董事會會議、董事會委員會會議及股東週年大會（「股東週年大會」）的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／會議數目（於董事任期）				股東週年大會
	董事會會議	審計委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	
執行董事（「執行董事」）					
胡志偉（副主席） ¹	4/6	—	—	—	1/1
楊美玉（總裁）	9/9	—	—	—	1/1
施冰	7/9	—	—	—	1/1
非執行董事（「非執行董事」）					
劉豔紅（主席） ²	8/9	—	1/1	—	1/1
王紅旭 ³	2/5	—	—	—	0/1
馮曉亮 ⁴	2/4	—	—	—	0/1
王毅 ⁵	4/4	—	—	—	—
解軫 ⁵	4/4	—	—	—	—
秦瑒梵 ⁶	1/1	—	—	—	—
獨立非執行董事					
（「獨立非執行董事」）					
盧偉雄（首席）	9/9	4/4	4/4	4/4	1/1
季加銘	7/9	4/4	4/4	4/4	1/1
袁克儉 ²	9/9	4/4	3/3	4/4	1/1

企業管治報告書

附註：

所有董事會會議及各董事會委員會會議均以電話方式舉行。

- 1 於2025年7月2日召開的董事會會議結束後辭任董事，並不再擔任副主席。
- 2 於2025年6月19日召開的董事會會議上表決通過決議案之日起，獲委任／辭任為提名委員會成員（視乎情況而定）。
- 3 於2025年6月19日召開的董事會會議上表決通過決議案之日起，辭任董事。
- 4 於2025年6月19日召開的股東週年大會結束後，退任董事。
- 5 於2025年6月19日召開的董事會會議上表決通過決議案後，獲委任為董事。
- 6 於2025年9月26日召開的董事會會議上表決通過決議案之日起，獲委任為董事。
- 7 環境、社會及管治委員會已於2025年12月12日成立，財政年度內未舉行任何會議。

董事會委派事宜

企業架構重整、併購、重大投資、重大收購及出售資產、主要經營範圍的主要公司政策、本集團的中期及年度業績披露、涉及重大性質的關聯交易、宣派中期股息及建議末期股息等事宜須得到董事會批准。

所有其他事宜授權予董事會委員會。董事會委員會的行動需向董事會匯報及受董事會監察，而日常營運則授權予行政管理層，並在主要行政人員的監督下進行。所有管理層及員工均有清晰界定的角色及責任，並須遵守僱員手冊所載的行為守則，當中規定彼等對業務的具體責任。

企業管治功能

董事會負責執行企業管治守則條文第A.2.1條的職能。

董事會已審閱本企業管治報告書內本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法定規定的政策及常規、遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）（列載於上市規則附錄C3）及本公司僱員證券交易書面指引（「證券守則」，其條文嚴謹程度不遜於標準守則）的情況以及本公司遵守企業管治守則及披露規定的情況。

主席及總裁

劉豔紅女士作為主席，負責確保董事會事宜的成效，包括制定、發展及重新評估本集團的策略及政策。楊美玉女士作為總裁，負責本集團業務轉型及運營管理的整體規劃，管理本集團投資項目的發展，並執行本集團的業務策略與計劃，以及本公司的整體運營。

所有由主席及總裁作出的重大決定均由董事會審閱。由於主席並非獨立非執行董事，故盧偉雄先生獲委任為首席獨立非執行董事，其將於股東提出詢問時或無法透過正常渠道聯絡時或該等聯絡並不合適時作出解答。

董事會的組成與平衡

截至2025年12月31日，董事會由九(9)名成員組成：兩(2)名執行董事、四(4)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事。董事會可就企業事務行使獨立判斷及向管理層就問題提供多元化及客觀的觀點，以及並無個人或小組可主導董事會的決策過程。董事會並無委任替任董事。

王毅先生及解軫先生於2025年6月19日獲委任為非執行董事，已於2025年6月11日取得法律意見；及秦瑒梵女士於2025年9月26日獲委任為非執行董事，已於2025年9月15日向有資格就香港法律提供意見的律師行取得法律意見，明白上市規則中所有適用於彼作為上市發行人董事的要求，向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資料可能產生的後果。王毅先生、解軫先生及秦瑒梵女士各自確明白彼等作為上市發行人董事於上市規則項下的責任。

羅列董事及董事職位的名單載於本年度報告第20至26頁的董事及高級管理層履歷。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

董事之間並無財務、業務、家庭或其他重要關係。

於本財政年度內，董事會遵守規則委任了三名獨立非執行董事並佔董事會成員人數至少三分之一，且其中至少一名獨立非執行董事須根據企業管治守則擁有合適的專業資格或會計或有關財政管理專業知識。

獨立性的標準乃根據上市規則第3.13條作出。董事會認為「獨立」董事為與本公司、其關聯公司、其主要股東(定義見上市規則)或其可能干涉或合理預期可能干涉董事進行本集團事務時行使獨立判斷的行政人員概無關係的人士。

董事會的組成根據以下原則釐定：

- 董事會須由足夠人數的董事組成以履行其責任以及作為一個團體，提供核心能力如會計或財務、業務或管理經驗、行業知識、策略性計劃經驗及以客為本經驗或知識(董事會認為倘於特定範圍需要額外專業知識或倘物色到一位出色的候選人，董事人數可能增加)；及
- 董事會須有足夠董事出任不同董事會委員會而不會對董事造成過大負擔或令彼等難以全面履行其職責。

獨立非執行董事於本公司或其任何附屬公司概無管理職能。儘管各董事均須對本集團的表現負上均等責任，惟獨立非執行董事對審閱及監察行政管理層表現以符合本集團經協定的目標及目的，並確保由行政管理層建議的策略不僅考慮到股東，而且考慮到僱員、客戶、供應商及其他與本集團有業務來往的團體的長遠利益而得到全面討論及嚴格審閱尤其重要。獨立非執行董事亦在管理人員避席的情況下定期召開會議。董事會認為其獨立非執行董事具有足夠才幹及人數，而其意見具有足夠份量，致使概無個人或小組得以主導董事會的決策過程。除董事會報告所載的董事袍金及股權外，獨立非執行董事概無擁有本集團的財務或合約性權益。



企業管治報告書

董事會考慮到本公司及本集團的經營範圍及性質，認為其目前由九(9)位董事組成的董事會屬合適。

本公司已為董事因其職務及執行其權力、職責及責任而引起的法律程序及其他索償投購保險。於本財政年度內，本公司的董事並無由於為本公司履行其責任而遭提出任何法律訴訟。

確保董事會取得獨立觀點的機制

董事會已於本財政年度採納董事會獨立評估機制，供董事尋求獨立專業意見，以履行其職務及責任，並確保董事會擁有強大的獨立元素，使董事會能夠有效地作出獨立判斷，以更好地保障股東利益。董事會每年審查該等機制的執行情況及成效，並認為仍然同等有效，以確保於本財政年度董事會可獲得獨立觀點及意見。

通過董事會的獨立性評估，董事會及其委員會的流程及程序得以持續改進及發展，為提高董事會效率、發揮其最大優勢、識別需要改進或進一步發展的領域提供有力且有益的反饋機制。評估程序亦釐清本公司須採取何種行動以維持及改善董事會表現，如解決各董事的個別培訓及發展需要。

董事作出決定以履行其作為董事的職責時，可尋求彼等認為履行其責任及作出獨立判斷所需的獨立專業建議及意見，費用由本公司承擔(「該政策」)。獨立專業意見應包括律師、核數師、會計師、財務顧問及其他專業人士就法律、會計、稅務及其他監管及專業事宜提供的意見。倘董事認為需要獨立專業建議及意見，董事應與執行董事或公司秘書溝通，並提供事宜及／或交易及／或所涉及事宜及／或彼等的問題、疑問、關注或將尋求的具體意見的背景及詳情。經董事會批准，本公司或董事應在合理期間內聯繫專業顧問，以尋求獨立專業意見。通過該政策所獲的任何建議均應妥善記錄，並提供予董事會其他成員。

董事就職及持續專業發展

各董事獲委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及本集團經營環境的商業風險變動的更新資訊。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

現任董事確認彼等已遵守有關持續專業培訓的企業管治守則條文。於本財政年度，所有現任董事均已透過參與本公司舉辦的培訓、研討會或工作坊、內部簡報會或閱讀材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。各現任董事於本財政年度獲取的持續專業發展項目概要如下：

董事姓名	培訓相關主題 ^{附註}
劉豔紅女士(主席兼非執行董事)	A, B, C
胡志偉先生(副主席兼執行董事) ¹	A, B, C
楊美玉女士(總裁兼執行董事)	A, B, C
施冰先生(執行董事)	A, B, C
王紅旭先生(非執行董事) ²	A, B, C
馮曉亮先生(非執行董事) ³	A, B, C
王毅先生(非執行董事) ⁴	A, B, C
解軫先生(非執行董事) ⁴	A, B, C
秦場梵女士(非執行董事) ⁵	A, B, C
盧偉雄先生(首席獨立非執行董事)	A, B, C
季加銘先生(獨立非執行董事)	A, B, C
袁克儉先生(獨立非執行董事)	A, B, C

附註：

A 參加有關法規及更新資料之研討會及/或會議。

B 閱讀有關本公司業務及營運以及法律及監管最新動態之資料。

C 本公司的內部簡報會或培訓。

1 於2025年7月2日召開的董事會會議結束後辭任董事，並不再擔任副主席。

2 於2025年6月19日召開的董事會會議上表決通過決議案後，辭任董事。

3 於2025年6月19日召開的股東週年大會結束後，退任董事。

4 於2025年6月19日召開的董事會會議上表決通過決議案後，獲委任為董事。

5 於2025年9月26日召開的董事會會議上表決通過決議案之日起，獲委任為董事。

提名事宜

董事會成員及提名委員會

截至2025年12月31日，提名委員會由三(3)名成員組成，包括主席在內的三分之二成員均為獨立非執行董事。於本財政年度內提名委員會主席及成員如下：

季加銘先生 — 主席

盧偉雄先生 — 成員

袁克儉先生 — 成員(於2025年6月19日卸任)

劉豔紅女士 — 成員(於2025年6月19日獲委任)

提名委員會已於2017年3月31日採納並於2021年4月16日及2025年6月19日修訂其職權範圍，其主要職能為：

1. 至少每年一次審閱董事會架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)以及就任何轉變提案向董事會提供意見以配合本公司的戰略發展；
2. 辨識、審閱及評估具有適當資格成為董事會成員的個別人士以及篩選或就篩選獲提名董事職務的個別人士向董事會提供建議；
3. 每年評估獨立非執行董事的獨立性；
4. 根據章程細則就有關委任或重新委任董事(包括獨立非執行董事)事宜以及董事繼任計劃(尤其是主席及總裁)向董事會作出建議；及
5. 定期審核董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)並向董事會提出修改建議(如有)供其審批。

本公司已收到各現任獨立非執行董事的書面年度獨立性確認書及根據上市規則第3.13條審閱各獨立非執行董事的獨立性，並認為盧偉雄先生、季加銘先生及袁克儉先生均為獨立人士。

截至本年報日期，概無獨立非執行董事自其首次獲委任加入董事會日期起計已服務超過九年。

本財政年度內，提名委員會共召開四(4)次會議。

提名委員會已審閱董事參與的培訓及專業發展課程。提名委員會亦已評估獨立非執行董事的獨立性，審閱並就董事委任及退任董事的重新委任提出建議。提名委員會已於本年報刊發前審核董事會於2013年8月13日舉行的董事會會議上採納的董事會多元化政策以評估架構、規模及董事會組成。提名委員會就提名董事將考慮董事會多元化政策及提名政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選合適的董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化(倘適用)。必要時可聘請外部招聘專業人士進行甄選過程。董事會在2015年2月26日舉行的董事會會議上接納提名委員會推薦任何董事最多可擔任8間上市公司董事會代表的建議及全體董事均已遵守董事會決議案。

董事會多元化政策

董事會已於2013年8月13日採納董事會多元化政策（「董事會多元化政策」，於2026年3月20日修訂）。

於釐定董事會組成時，本公司從多個角度考慮多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及任期，以及董事會不時認為相關及適用的任何其他因素。本公司高度重視確保董事會成員之間技能及經驗的平衡，以提供多元化的觀點、見解及質詢，使董事會能夠有效履行職責，為本集團的核心業務及策略制定穩健的方針，並支持董事會的繼任方案及發展。

截至本財政年度及本年報日期，董事會由六(6)名男性成員及三(3)名女性成員組成。提名委員會認為董事會就性別、背景及經驗方面具有充分的多元化，因此董事會並無制定任何可衡量目標。董事會將考慮制定可衡量目標，以實施董事會多元化政策，並不時審核該等目標，以保證其恰當性，並確定實現該等目標的進展情況。

員工多元化

於本財政年度，於本集團所有僱員（包括高級管理層）中，男性僱員佔68%，而女性僱員佔32%。本集團認為，僱員性別比例處於合理範圍內。

委任、重選及罷免董事

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於章程細則。委任及重新委任董事及委任各董事會委員會成員均由提名委員會作出建議並由董事會整體考慮。章程細則規定，包括非執行董事在內的三分之一當時在任董事（或倘其人數並非三的倍數，則以最接近而不少於三分之一的董事），即自上一次重選或委任後任期最長的董事，須於各股東週年大會上輪值退任。各董事須最少每三年退任一次。退任董事有資格於股東週年大會上由股東重選。此外，無論作為填補董事空缺或作為額外董事（視乎情況而定）而獲股東或董事會委任的任何董事，須於下一屆股東週年大會上退任及屆時於該大會上符合資格獲重選連任。

本屆董事會各董事之初次委任日期、最近重選／重新委任日期以及出任其他董事會代表之日期載列如下：

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	職位	董事會委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
劉豔紅	2024年10月28日	2025年6月19日	非執行董事兼主席	提名委員會成員	無
楊美玉	2014年3月28日	2025年6月19日	執行董事兼總裁	無	無
施冰	2016年8月12日	2024年6月21日	執行董事	無	無
王毅	2025年6月19日	—	非執行董事	無	無
解軫	2025年6月19日	—	非執行董事	無	無
秦場梵	2025年9月26日	—	非執行董事	無	無

企業管治報告書

董事姓名	首次委任日期	最近重選日期	職位	董事會委員會成員	目前及過去三年在其他上市公司擔任董事／主席
盧偉雄	2021年12月30日	2024年6月21日	首席獨立非執行董事	審計委員會主席、提名委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會成員	<p>在下列公司擔任獨立非執行董事：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 新天地產集團有限公司； • 5100藏冰川有限公司(前稱西藏水資源有限公司)； • 思城控股有限公司(直至2023年4月2日為止)；及 • 山東威高集團醫用高分子製品股份有限公司(直至2022年6月6日為止) <p>在下列公司擔任非執行董事：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 盛業控股集團有限公司(前稱為盛業資本有限公司)
季加銘	2024年10月28日	2025年6月19日	獨立非執行董事	提名委員會主席、審計委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會成員	<p>在下列公司擔任執行董事：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 中國城市基礎設施集團有限公司
袁克儉	2024年10月28日	2025年6月19日	獨立非執行董事	薪酬委員會及環境、社會及管治委員會主席、審計委員會成員	無

各非執行董事及獨立非執行董事獲委任指定任期，介乎1至3年，須每三年輪值退任一次。本公司已分別向各非執行董事及獨立非執行董事頒發委任函。

根據章程細則第86(1)條及第86(2)條，施冰先生及盧偉雄先生將於應屆股東週年大會上輪值退任並合資格重選連任。

根據章程細則第85(7)條，王毅先生、解軫先生及秦瑒女士將於應屆股東週年大會上退任並合資格重選連任。

提名委員會評估退任董事的貢獻、表現及獨立性(如適用)後建議重選退任董事。

董事會表現

本公司相信董事會的表現最終作用於本公司的表現。董事會應確保其遵守適用的法律而董事會成員應秉誠行事、盡忠職守並以本公司及其股東的最佳利益為依歸。除該等受信責任外，董事會亦須負上兩項主要責任：訂立策略性方針及確保本公司受到良好領導。董事會的表現亦透過其於危機時期支持管理層及引導本公司朝正確方向發展的能力測試計量。

董事會通過授權提名委員會盡其最大努力確保獲委任至董事會的董事擁有與本公司業務相關的誠信、背景、經驗、知識及技能，而各董事以其獨特貢獻，為董事會帶來其獨立及客觀的觀點，以作出平衡及深思熟慮的決定。

提名委員會進行年度董事會表現評估，以評估董事會整體的有效性。有關程序識別須加以改善的不足之處。董事會可因而就有關方面投入更大努力，進一步提升董事會的效益。

閱覽資料

年度會議日程及每次會議的議程通常提前向董事提供。

召開董事會定期會議提前至少十四(14)天向所有董事發出通知。至於召開特別董事會會議及董事會委員會會議，則於合理時間內發出通知。

有關會議的資料及所有適當、完整、相關及可靠的資料須在各董事會會議或董事會委員會會議前最少三(3)天向全體董事送出，令董事了解本公司的近期發展及財務狀況以及經常性報告，從而令其作出知情決定。

全體董事可不受限制閱覽本公司的記錄及資料並於本財政年度內收取高級管理層提供的詳細財務及經營報告，以使其能夠履行職務。董事亦在需要時與高級管理層聯絡及可諮詢其他僱員以及按要求尋求額外資料。

所有董事均可單獨及獨立接觸本公司公司秘書(「公司秘書」)。獲正式委任的秘書管理、出席董事會及董事會委員會會議以及預備及保留董事會及董事會委員會的會議記錄。公司秘書亦協助主席確保遵循及審閱董事會程序以令董事會有效運作並確保遵守章程細則及相關規則及法規(包括聯交所的規定)。會議記錄的草擬稿一般供董事傳閱，以供彼等於各會議結束後一段合理時間內就此提供意見，定稿會公開給董事查閱。

委任及罷免公司秘書是董事會整體的事務並須召開董事會會議審議。

章程細則亦載有條文，規定董事須於批准該等董事或彼等的任何聯繫人擁有重大利益的交易的會議上放棄投票，且不計入有關會議的法定人數。

倘董事共同或個別需要尋求獨立專業意見以履行彼等的職責，所產生的專業意見費用由本公司承擔。

薪酬事宜

制訂薪酬政策的程序

截至2025年12月31日，薪酬委員會由三(3)名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於本財政年度內薪酬委員會主席及成員如下：

袁克儉先生 — 主席
盧偉雄先生 — 成員
季加銘先生 — 成員

薪酬委員會已於2017年3月31日採納並於2021年4月16日修訂其職權範圍，其主要職能為：

1. 就本公司所有董事及高級管理層薪酬政策及結構，以及就該等薪酬政策建立正式及透明程序向董事會提供建議；
2. 審閱及釐定所有執行董事及高級管理層的具體薪酬組合；
3. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及
4. 根據上市規則第17章審閱及／或批准有關股份計劃之事項。

在履行職責時，薪酬委員會或會在其視為必要時就薪酬政策及在釐定董事及高級管理層薪酬水平及組合時尋求上文所述獨立外部法律及其他專業意見。有關意見的費用將由本公司承擔。

薪酬水平和其構成

薪酬委員會向董事會建議執行董事及高級管理層的薪酬組合時，會考慮本集團的表現以及相同行業內及與其可比較之公司的支薪及僱傭條件，同時使執行董事與股東利益保持一致，並將企業及個人表現與獎勵掛鉤。

獨立非執行董事按彼等貢獻，計及獨立非執行董事的努力、時間投入及責任等因素收取董事袍金。董事袍金須經股東於股東週年大會批准。

執行董事及高級管理層的薪酬由基本薪金部分及浮動部分組成。浮動部分由與本公司及個人表現掛鉤的浮動花紅及其他浮動部分(包括授予購股權)組成。董事薪酬詳情載於董事會報告。

董事薪酬組合的年度審閱由薪酬委員會進行(如有需要會向董事會提供建議)以確保執行董事及高級管理層的薪酬符合彼等就本集團的財務及商業穩健，以及業務需要而言的表現。董事不應參與決定其個人薪酬。

本財政年度內，薪酬委員會曾舉行四(4)次會議，以審閱及建議執行董事及高級管理層的薪酬、應付獨立非執行董事的袍金、應付新委任非執行董事的袍金。

薪酬披露

本財政年度內已付或應付本集團董事及五(5)位最高薪行政人員的薪酬詳情載列於財務報表附註29。

高級管理層(董事除外)於本財政年度酬金介乎以下組別的薪酬如下：

	2025年
人民幣500,001元 — 人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,001元 — 人民幣1,500,000元	2
	3

問責性及審計

問責性

董事會旨在確保本公司中期及年度財務報表及業績公告的呈報方式，對本集團的表現、狀況及前景提供均衡及易於明白的評估。董事知悉其編製本公司本財政年度內財務報表的責任。

本財政年度的財務報表已根據國際財務報告準則編製及該財務報表足以真實與公允地反映本集團及本公司包括營運與財務在內的狀況，並已制定有效風險管理及健全內部監控系統。董事會已獲總裁及副總裁(「副總裁」)作出同樣保證。其尋求對本公司的表現、狀況及前景進行均衡及知情的評估。董事會並不知悉任何重大不確定性事宜或條件可能令對本公司持續經營的能力產生重大疑慮。

風險管理及內部監控

董事會對本集團的全面風險管理和內部監控的有效性負責，並深知行之有效的風險管理及內部監控對於企業良好運營起著至關重要的作用。同時，董事會負責評估本集團為達成策略目標所願意接受的風險性質和程度，並致力於風險管理程序的執行和風險評估框架的完善。

管理層在董事會的監督和領導下，定期檢查本集團業務及經營活動以識別潛在風險，針對不同風險對應的風險特徵，評估各項風險對應的影響程度，並及時採取合理措施控制及緩及該項風險，確保風險管理及內部監控系統設計及執行的有效。管理層和內部審計師已審閱所有重大控制政策及程序，並將向董事會及審計委員會提呈所有重大潛在風險事宜。

董事會對本集團關於風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察進行持續監督，並對本集團的整體風險管理及內部監控系統負最終責任。同時，董事會每年檢討本集團的風險管理及內部監控體系的充分性及完備性，檢討包含所有重要的監控方面，包括財務監控、營運監控及合規監控等。董事會還每年檢討公司在會計、內部審計、財務匯報職能方面以及與集團環境、社會、管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。此外，董事會每年針對重大風險(包括環境、社會及管治風險)的性質及嚴重程度的轉變、管理層持續監察風險(包括環境、社會及管治風險)及內部監控系統的工作範疇、本財政年度發生的重大監控失誤或重大監控弱項進行檢討。



企業管治報告書

董事會下設審計委員會，審閱本集團風險管理及內部監控系統，以確保該等系統健全充足，為本公司保障股東投資及本公司資產的完整性、有效性及效率提供保障。企業內部審計是內部監控的重要組成部分，在完善風險管理、提升企業價值等方面發揮著重要作用，本集團在管理層下設立了內部審計職能崗位，負責指導、協調和監督本公司及各附屬公司開展內控合規工作。內部審計職能崗位負責風險管理和內控合規的事前預防、事中統籌規劃和內控合規工作的事後監督。董事會亦聘請外部機構開展本集團年度內控檢查，重點關注聯交所的內部監控要求，對風險管理及內部監控系統進行完善，形成內控檢查報告，並監督協助管理層就發現的問題及時進行整改。此外，外部機構亦對全面風險管理手冊進行年度更新，確保本公司全面風險管理體系建設的規範化及合規化。

風險管理及內部監控系統為本集團實現業務目標提供合理（而非絕對）保證，保證本集團不會於力求達成業務目標時受到任何可合理預測事件的不利影響。然而，董事會亦注意到內部監控存在固有侷限性，並無內部監控系統能在此方面提供絕對保證，或就發生重大錯誤、決策時錯誤判斷、人為錯誤、損失、欺詐或其他不合規事宜提供絕對保證。董事會相信，目前的風險管理及內部監控系統仍有進一步改善的空間，管理層以促發展、控風險為主要目標，結合內外部變化等綜合因素，不斷加強風險管理及內部監控系統的合理性、有效性和完整性，以保護股東權益、維護公司資產、進而實現戰略目標。

截至2025年12月31日，根據本集團建立及維持的內部監控系統及企業風險管理架構、內部審計師所做工作以及管理層的審閱，董事會及審計委員會均認為本集團的內部監控系統連同風險管理系統能充分有效地應對財務、資金、業務運營、合規及信息技術風險。董事會收到總裁及首席財務官書面確認財務記錄妥為存置，及本公司的財務報表真實公平地反映了本公司的經營及財務情況。總裁及首席財務官的確認亦包括本公司風險管理及內部監控系統的有效性。

內幕消息之披露

本集團知悉其根據香港法例第571章證券及期貨條例及上市規則所應履行的責任，整體原則是凡涉及內幕消息，必須在有所決定後即時公佈。處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施如下：

- 本集團處理事務時會充分考慮上市規則項下之披露規定及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 本集團透過財務報告、公告及其網站等途徑，向公眾廣泛及非獨家地披露資料，以實施及披露其公平披露政策；
- 本集團已經嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息；及
- 本集團已就外界對本集團事務的查詢訂立及執行回應程序，據此只有執行董事、公司秘書及投資者關係專員獲授權與本集團外界人士溝通。

審計委員會

截至2025年12月31日，審計委員會由三(3)名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於本財政年度，審計委員會主席及成員如下：

盧偉雄先生 — 主席
季加銘先生 — 成員
袁克儉先生 — 成員

盧偉雄先生擁有會計及相關財務管理專業知識及經驗。董事會認為季加銘先生及袁克儉先生擁有足夠財務知識及經驗履行其作為審計委員會成員的責任。

審計委員會已於2017年3月31日採納並於2021年4月16日修訂新職權範圍，其主要職能為：

1. 審閱財務匯報流程、管理財務風險及審計流程；
2. 審閱審計計劃及外聘核數師的審計結果並評估本集團內部會計監控制度及外聘核數師擬討論的任何事宜(必要時管理層須避席)；
3. 審閱內部核數程序的範圍及成效；
4. 在本公司財務報表及本集團合併財務報表提呈予董事會前，審閱該等財務報表以及外聘核數師就該等財務報表作出的報告；
5. 審閱本公司及本集團中期及年度業績及財政狀況公告；
6. 審閱管理層對本集團外聘核數師提供的合作與協助；
7. 評估本公司外聘核數師的成本效益、獨立性及客觀性以及由彼等提供的非核數服務的性質及範圍；

企業管治報告書

8. 就本公司外聘核數師的委任、重新委任及薪酬向董事會作出建議；
9. 評估本集團風險管理及內部監控制度(包括行政、經營及內部會計監控)的充足性及一致性；及
10. 審閱關連交易，確保該等交易符合一般商業條款且不會對本公司或其股東的利益造成損害。

審計委員會獲授權調查屬於其職權範圍內的任何事宜，並可全面接觸管理層及使用所需資源以妥為履行其職能。審計委員會亦可全權酌情邀請任何董事或行政管理層出席其會議。在管理層避席的情況下，審計委員會每年至少與內部核數師及外聘核數師舉行兩次會議，討論財務報告程序的合理性，監督及審核審計安排是否充足，尤其重視外聘核數師的發現結果及推薦建議。

於本財政年度，審計委員會已召開四(4)次會議，(其中包括)(i)審閱本公司獨立核數師安永會計師事務所(「安永」)所作審計的範疇及質素、安永的獨立性及客觀性、其審計的成本效益及本集團的風險管理及內部控制系統、截至2024年12月31日止年度之年度業績及截至2025年6月30日止六個月之中期業績以及反欺詐及反貪污政策及舉報政策；及(ii)考慮並就以下事項向董事會提出建議：建議委任先機會計師事務所有限公司(現稱為容誠(香港)會計師事務所有限公司(「容誠」))為繼安永於2025年6月19日舉行的股東週年大會上退任後的獨立核數師。審計委員會亦已審閱支付予安永及容誠的服務費用。截至2024年12月31日止財政年度支付予安永及截至2025年12月31日止財政年度支付予容誠的年度審計費用以及其他鑒證服務費用詳情如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年度審計費用	2,040	2,700
其他鑒證服務費用	370	—
合計	2,410	2,700

本公司透過審計委員會，與安永(前獨立核數師)及容誠保持合適及透明的關係。在審計本集團財務報表過程中，安永及容誠向審計委員會強調審計委員須注意的事宜。安永及容誠均就呈報其審計計劃及報告以及呈報其經審計財務報表意見獲邀出席審計委員會的會議。

本公司於本財政年度的年度業績已由審計委員會審閱。

容誠就本集團於本財政年度的合併財務報表的審計意見載於本年報第116至120頁的「獨立核數師報告」。

審計委員會信納，容誠能夠履行本公司的審計責任，故向董事會建議重新委任容誠為本公司截至2026年12月31日止年度的獨立核數師，惟須待股東於應屆股東週年大會批准方可作實。

本集團已為其中華人民共和國（「中國」）附屬公司委聘不同獨立核數師，以符合當地法定規定。董事會及審計委員會確信有關委聘無損本公司審計標準及效率。審計委員會成員通過參加培訓隨時知悉會計準則變動及將對財務報表產生直接影響的事項並對專業人士提供的會計準則的最近發展事項進行更新。

舉報政策

本公司已採納舉報政策，向僱員提供舉報有關財務報告以及不道德或非法行為的嚴重問題的渠道。

於本財政年度全年，概無收到任何舉報報告。

反欺詐及反貪污政策

本公司已建立反欺詐及反貪污政策以促進及支持反貪污法律法規。本集團致力在經營業務方面達致最高誠信及道德行為標準。

內部審計

為協助董事會維持完善的內部監控制度以保障股東的投資及本集團的資產，審計委員會已委任內部審計部門團隊改善本集團內部監控。內部審計部門團隊向審計委員會主席匯報於內部審計過程識別的任何重大弱點及風險，該報告亦會通報管理層。管理層將因此向審計委員會更新補救計劃的狀況。

審計委員會按內部審計部門團隊制定的程序審閱及批准年度內部審計計劃，並檢討內部審計的範圍及結果。

環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會已於2025年12月12日成立。截至2025年12月31日，環境、社會及管治委員會由三(3)名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。於本財政年度，環境、社會及管治委員會主席及成員如下：

袁克儉先生 — 主席

盧偉雄先生 — 成員

季加銘先生 — 成員

環境、社會及管治委員會已於2025年12月12日採納職權範圍，其主要職能為：

1. 協助董事會保持ESG管理（包括氣候相關事宜的管理）工作的有效性，審閱、確認適用的ESG標準或原則、優先事項和目標；
2. 監督公司ESG及氣候相關的目標、策略、政策的實施，監督氣候相關風險和機遇的識別以及相關應對策略的制定及落實；
3. 監督公司設定的ESG關鍵績效指標和目標的達成情況，以及定期評估公司的相關表現及行動計劃的有效性，並就提升相關表現所需採取的行動向董事會提出建議；



企業管治報告書

4. 審閱主要ESG趨勢及可能對公司運營構成重大影響的ESG相關風險和機遇(包括氣候相關風險和機遇)，如立法、監管、訴訟和社會輿論。對公司現有ESG相關管理架構和管理方法的合理性、及時性及有效性進行審視、評估及檢討；
5. 聚焦行業領域現狀，關注ESG相關風險和機遇的同行分析，通過行業對比，審視、檢討及改善ESG工作部署，發掘行業機遇；及
6. 監察和評估公司ESG表現對利益相關方的影響，並在必要時提出糾正行動計劃。

於本財政年度，環境、社會及管治委員會概無舉行會議。

聯席公司秘書

根據企業管治守則的守則條文第C.6.1條，外聘服務供應商寶德隆企業服務(香港)有限公司的曾若詩女士(「曾女士」)於2020年3月30日獲委任為公司秘書。於其任期內，彼向董事會匯報及與總裁楊美玉女士或彼之代表保持聯繫。

於2024年3月28日，梅哲女士(「梅女士」)獲委任為聯席公司秘書，曾女士繼續擔任另一聯席公司秘書職位。

曾女士已辭任聯席公司秘書職務，自2025年3月28日起生效。緊隨曾女士辭任後，另一聯席公司秘書梅女士為唯一公司秘書。

梅女士已於本財政年度按照上市規則第3.29條的規定接受不少於15小時的相關專業培訓。

與股東溝通

本集團知悉及時公平向股東、投資者及大眾公佈重大資料的重要性。倘無意中向特定組別披露資料，本公司將根據實際情況盡快向公眾作出相同披露。

股東週年大會將仍為與股東對話的主要論壇。鼓勵股東參與過程及發問有關於股東週年大會提呈的決議案及本集團經營的問題。

本公司除了定期就業務最新發展情況在香港及中國內地舉辦路演活動，還根據具體項目進展積極在香港及其他區域與地區進行股東／投資者溝通會，力求與股東／投資者深入透徹地交換意見，加深理解。

章程細則容許有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東(「股東」)委任一名或以上代理人代表其出席本公司會議及投票，而該代理人毋須為股東。目前並不接受以傳真或電郵作出缺席投票以確保股東身份及彼等的表決意向乃為真確。

審計委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席通常會出席股東週年大會並回答股東所提出與該等董事會委員會工作有關的任何問題。本公司的獨立核數師獲邀出席股東週年大會並將協助董事回應股東有關進行審計及獨立核數師報告編製及內容的查詢。

於本財政年度內，於2025年股東週年大會之前至少給予21日通知。根據章程細則及英屬維京群島(本公司註冊成立之地點)法律，已給予充分通知。

為保障股東權益及權利，就各重大事項(包括選舉個別董事)作出的獨立決議案會於股東大會上提呈。於股東大會上提出的所有決議案將根據上市規則以投票表決，而投票結果將於各股東大會後於本公司及聯交所各自之網頁刊登。

股東大會記錄包括股東有關會議議程的主要及相關查詢或評論以及董事會及管理層的回覆。該等會議記錄在股東要求時可供股東查閱。

本公司定期舉辦簡介會以及與分析師及基金經理開會，讓其更了解業務。

本集團的企業網頁www.china-newtown.com包含本公司公開披露的財務資料、年報、中期報告、新聞發佈、公告及公司發展。

與股東有關的政策

本公司已制定股東通訊政策，以確保股東的意見及關注事項得到妥善解決。本公司會定期檢討該政策以確保其行之有效。

歡迎股東及潛在投資者透過任何以下途徑與本公司溝通或向本公司董事會或管理層提出詢問、直接提問、要求索取公開可閱的資料，或提出意見及建議：

電郵	:	ir@china-newtown.com
聯絡電話	:	+852 3643 0200
傳真號碼	:	+852 3144 9663
地址	:	香港灣仔港灣道18號中環廣場6508室

在本財政年度，董事會已審閱股東通訊政策的執行及成效。經考慮於股東大會上採取的措施、接獲查詢(如有)的處理及已有的多種溝通及聯繫渠道，董事會認為本財政年度之股東通訊政策已妥為實施並屬有效。



企業管治報告書

股息派發政策

本公司已採納股息政策（「股息政策」），據此，在本公司實現盈利且派發股息不影響本集團正常營運的情況下，本公司擬以末期／中期股息形式與股東分享本公司溢利。

於建議宣派任何股息時，董事會應考慮（其中包括）宏觀經濟狀況、本集團的業務狀況及戰略、本集團的營運資金需求及支出計劃、未來營運與盈利、擴張計劃、盈餘、合同約束、財務業績、現金流量狀況、股東權益、派付股息限制及董事會全權酌情認為相關的其他因素。

董事會將不時檢討股息政策，並保留其更新、修訂、更改及／或更改股息政策的唯一及絕對權利。概不保證將在任何指定期間派付任何特定金額的股息。

股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）並於會上提呈建議的權利

根據章程細則，董事會可應股東（持有不少於就有關事項召開會議的二十分之一總投票權）書面要求召開股東特別大會。書面要求須根據本年度報告公司資料所載的業務地址或註冊辦事處地址提呈董事會或公司秘書，以要求董事會就有關呈請所列明的任何業務交易召開股東特別大會。該大會須於有關呈請收妥後兩個月內召開。倘收妥有關呈請起計二十一日內董事會未能召開大會，呈請人可按相同方式自行召開會議。因董事會未能召開大會而招致呈請人承擔的全數合理費用須由本公司付還呈請人。

遵守標準守則及證券交易

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司向全體現任董事作出特定查詢後，董事確認於整個本財政年度均已遵守標準守則所載的規定標準。

本公司亦已就可能得悉本公司未公佈的可影響股價資料的僱員設立證券守則。禁止董事及僱員以短期因素及於本公司刊發其各財政年度首六個月之財務業績前三十天及本公司公告全年財務業績前六十天期間開始（或（倘時間較短）相關財政期間或年度結束至業績刊發日期期間）買賣本公司股份。

本公司並不知悉有僱員不遵守證券守則的事件。

章程文件

於本財政年度內，本公司概未對章程文件作出修訂。

根據上市規則第13.90條，本公司已分別於聯交所及本公司網站發佈其組織章程大綱及章程細則。

重大合約

除董事及本公司之間訂立的服務協議外，本公司或其附屬公司概無於本財政年度訂立任何涉及總裁、任何董事或控股股東權益或於本財政年度末仍然存續的重大合約。

結論

本公司知悉良好的企業管治常規對維持及提升投資者信心的重要性。董事會將以持續基準繼續審閱及改進其企業管治常規。

環境、社會及管治報告

I. 主席致辭

各位尊貴的利益相關者：

「十四五」期間，中國在工業、能源、交通運輸、城鄉建設及消費等領域的綠色轉型穩步推進，成效顯著。2025年是「十四五」的決勝之年，亦為「十五五」進一步加快綠色低碳發展築牢根基的關鍵之年。本集團始終秉持「創新、拼搏、協作、敬業」的企業精神，將環境、社會及管治理念深度融入企業發展戰略及日常運營，積極構建可持續價值創造體系，主動承擔企業社會責任，在民生領域輸出品牌化城鎮產品，共築綠色可持續未來。

趨勢引領，實踐賦能

2025年第30屆聯合國氣候變化大會通過的《全球動員：團結協作應對氣候變化挑戰》協議所倡導的循環經濟及低碳轉型共識，與中國「30·60碳達峰碳中和」目標（雙碳目標）及高質量發展戰略高度契合。在政策引領與全球趨勢的雙重驅動下，環境、社會及管治已由企業社會責任的「加分項」轉變為戰略核心要求，成為企業立足本土、鏈接全球的關鍵橋樑。本集團通過對標國際標準，並結合鄉村振興、新型城鎮化建設及民生保障等具體場景，確立了清晰的長期可持續發展目標，並將其融入企業可持續發展戰略。本集團憑藉標準化的治理架構及主動承擔社會責任的擔當，提升資源使用效率，有效管理運營風險，贏得政策支持、市場認可及國際合作機遇，為本集團的長遠發展夯實根基。

與此同時，集團管理層以「確保集團整體資產安全」及「保障南京學校項目平穩運營」為指引，積極統籌資源，攻堅克難，在維持教育板塊平穩運營的同時，以實際行動詮釋了本集團對社會責任的擔當。

以治謀遠，以續創贏

本集團持續致力推進城鎮化建設，提升人們的生活品質。本集團恪守負責任的運營準則，積極探索企業的可持續發展之路，將環境、社會及管治理念深度融入企業治理及業務運營的全過程，推動集團的綠色轉型，實現經濟效益、社會價值及環境保護的協同發展。作為可持續發展的領導核心，董事會始終秉持「自上而下」的統籌方針，完善企業管治架構。2025年，本集團批准成立環境、社會及管治委員會，明確其職權範圍。委員會成員積極參與專業技能培訓以提升專業素養，定期評估本集團環境、社會及管治表現。在環境、社會及管治委員會的指導下，其下屬的環境、社會及管治工作小組全面落實本集團戰略及目標，主動識別環境、社會及管治相關風險與機遇，開展年度重要性評估，持續完善環境、社會及管治政策及制度，推動本集團環境、社會及管治整體表現顯著提升。



環境、社會及管治報告

展望未來，本集團將持續強化風險防控的底線思維，積極識別並及時應對面臨的環境、社會及管治相關風險與機遇，在複雜的外部環境中探索業務模式的創新，以「創新、拼搏、協作、敬業」的核心價值觀為指引，不斷完善可持續價值創造體系，為股東提供長期穩定的回報。

我們衷心感謝各利益相關者對本集團可持續發展工作的鼎力支持及寶貴建議，我們期望繼續與大家攜手共創綠色、低碳、可持續的美好未來。

此致

中國新城鎮發展有限公司

總裁兼執行董事

楊美玉

環境、社會及管治報告

II. 關於本報告

報告指引及原則

本報告乃遵照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市規則附錄C2所載《環境、社會及管治報告守則》(ESG守則)編製，並參考GRI標準進行披露。本報告所呈現的數據及案例均源自中國新城鎮發展有限公司(簡稱「本集團」或「本公司」)的統計報告及相關資料，旨在系統闡述本集團於2025財政年度在環境、社會及管治(ESG)風險與機遇方面的管理實踐與成效，以展現我們在推動企業可持續發展方面的持續努力。

集團承諾本報告不存在任何虛假記載、誤導性陳述，並真實反映本年度的環境、社會及管治表現，對其內容的真實性、準確性和完整性負責。

本報告涵蓋2025年1月1日至2025年12月31日(「報告期」或「年內」)。除另有說明外，本報告的範圍與本集團於年內的年報範圍一致。

本報告之電子版載於本集團官方網站及聯交所網站。利益相關者可於本集團網站(<https://www.china-newtown.com/c>)的「投資者關係」項下「財務報表／環境、社會及管治信息」欄目或聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱及下載。本報告以中、英文兩種語言編製，如有歧義，概以中文版本為準。

本集團誠摯歡迎各位利益相關者就優化環境、社會及管治管理及提升實踐成效提出寶貴意見。閣下可透過本集團官方網站的聯絡方式(<https://www.china-newtown.com/en/contact-us>)分享見解與反饋。

報告範圍

本年度的報告繼續沿用運營控制方法，其界線與過往年度保持一致。該等界線涵蓋本集團位於香港特別行政區(「香港」)、北京、南京、上海、武漢及瀋陽的辦事處的環境及社會表現。

報告原則

本報告的編製遵循《環境、社會及管治報告守則》所載的下列核心報告原則：

- 重要性** 2025年，本集團就可持續發展表現與利益相關者進行了廣泛溝通，透過科學方法有效識別及評估年內環境、社會及管治重要性議題、重大風險及機遇，並以此作為本報告的編製基礎。
- 量化** 本報告不僅披露一系列關鍵績效指標(指標)的量化數據，並於適用情況下說明了相關數據所用的計算方法、假設及轉換基準。
- 平衡** 本報告不偏不倚地呈列公司在處理重大可持續發展事宜上所取得的成果與面臨的挑戰。
- 一致性** 本報告所披露數據的範圍及統計方法與過往年度保持一致，如有任何變更，將於報告內說明。

III. 董事會聲明

本集團深明環境、社會及管治因素在提升其價值及表現方面的重要性。董事會（「董事會」）對本集團的環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任，定期檢討、討論及審批本集團的環境、社會及管治及氣候相關政策、策略及風險管理事宜，同時監督本集團可持續發展相關事務。

為履行對可持續發展的承諾，本集團於報告期內設立了三級環境、社會及管治治理架構，並批准成立環境、社會及管治委員會及環境、社會及管治工作小組。董事會負責審批環境、社會及管治委員會制定的可持續發展政策及措施，以及制定、監察及檢討本集團整體的環境、社會及管治相關治理框架、管理方針及策略。環境、社會及管治委員會獲董事會授權，負責按其職權範圍檢討、評估及審議所有環境、社會及管治事宜，並提供專業意見及建議。環境、社會及管治工作小組作為執行機構，在環境、社會及管治委員會的指導下運作，全面推動及落實本集團的各項環境、社會及管治工作。

鑑於業務性質，本集團的日常運營對環境的影響相對有限。本集團已訂立方向性環境目標，致力於推動環境保護，積極將可持續發展理念融入各個層面。本集團力求將此理念傳達予利益相關者，並與之共築可持續未來。

於報告期內，本集團檢討了上一年度設定的環境、社會及管治相關目標的進度。本集團承諾日後將持續監察環境、社會及管治目標的達成情況，並根據運營實際動態調整管理策略及執行方式，以確保更有效地監察及改善各項可持續發展事宜。

本報告全面披露了本集團於2025年在環境、社會及管治工作的進展與成果。本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，本集團對此承擔全部責任。本報告已於2026年3月28日舉行的董事會會議上審閱及批准。

IV. 管治

秉持可持續發展的核心原則，本集團致力於打造契合區域經濟需求及居民願景的城鎮化驅動型民生投資產品，以提升區域城鎮化水平及居民生活品質。本集團恪守可持續發展的核心原則，積極履行企業社會責任，通過建立權責清晰、分工明確的環境、社會及管治治理架構，有效識別年度重要性議題，並構建與利益相關者的動態溝通機制，逐步提升全面的環境、社會及管治管理能力。

環境、社會及管治治理架構

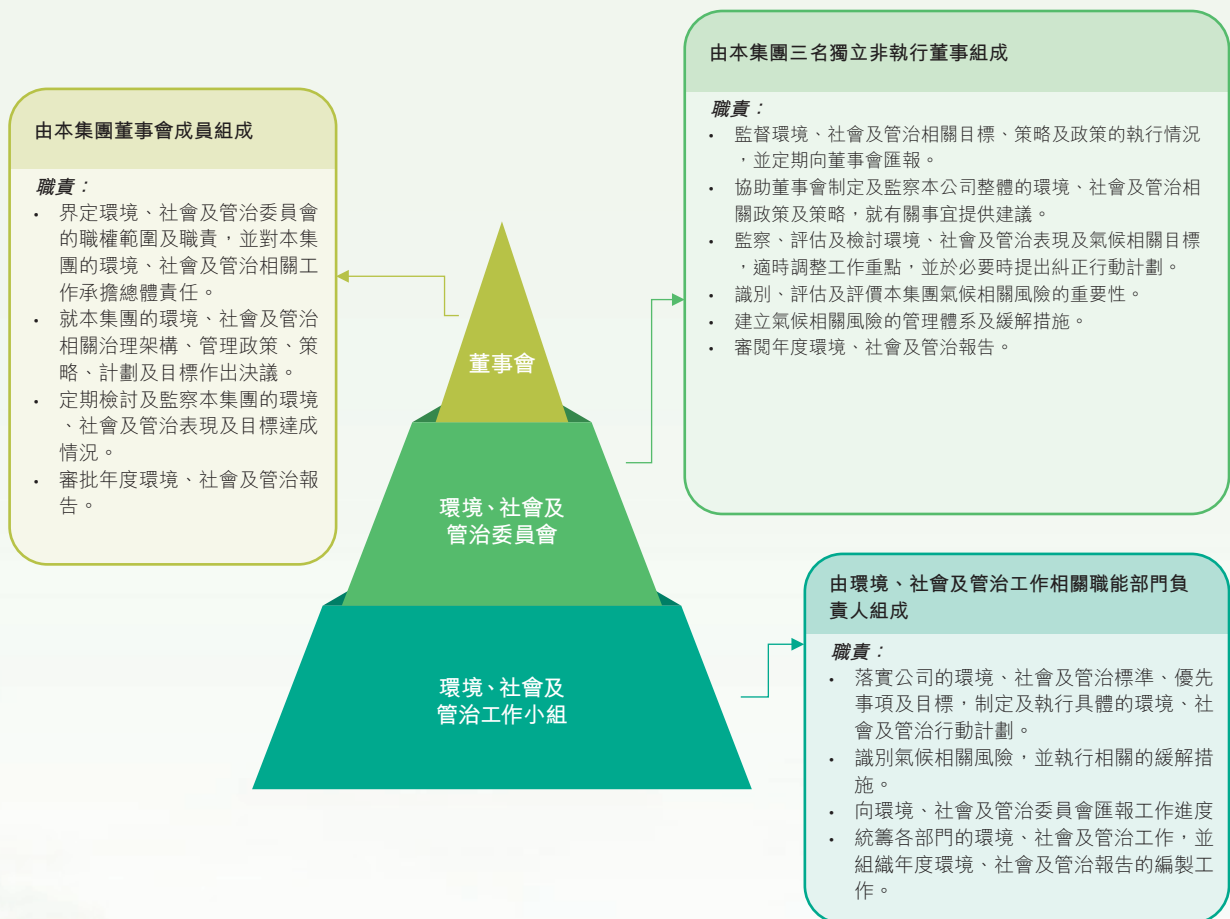
本集團深諳健全的企業管治架構乃可持續發展的基石，是增強投資者信心、提升運營透明度及市場競爭力的關鍵驅動力。年內，本集團正式成立環境、社會及管治委員會及環境、社會及管治工作小組，構建了以董事會為核心的三級治理架構，採納「自上而下」的統籌方針，逐步形成了科學規範、權責清晰、運作高效的環境、社會及管治治理體系。

環境、社會及管治報告

作為本集團的最高治理及決策機構，董事會對氣候變化相關事宜承擔最終責任。在董事會的授權下，環境、社會及管治委員會負責按其職權範圍檢討、評估及審議所有環境、社會及管治事宜，並提供專業意見及建議，包括識別及評估氣候相關風險、建立管理體系，以及持續監督及檢討氣候相關目標的制定與實現情況。環境、社會及管治委員會每年至少召開一次會議，並建立了年度定期匯報機制，就涵蓋氣候變化議題在內的事宜，向董事會提供專業意見、決策支持及常規進度更新。環境、社會及管治委員會每年至少安排一次涵蓋氣候變化議題的環境、社會及管治相關專題簡報及培訓，以確保董事會具備氣候變化及環境、社會及管治方面的必要專業知識及能力。

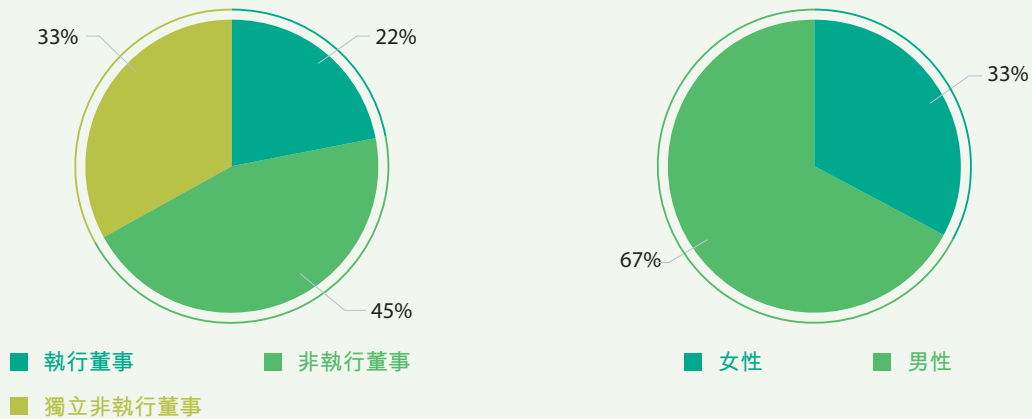
此外，環境、社會及管治工作小組就應對氣候變化進行專題討論及風險評估，探討戰略議題、政策趨勢及行業最佳實踐。透過運用量化分析及情景模擬等方法，本集團全面評估氣候相關風險與機遇，並定期向環境、社會及管治委員會傳達評估結果。環境、社會及管治工作小組將根據實際工作情況，不時向環境、社會及管治委員會匯報本集團環境、社會及管治及氣候變化相關工作的進展及重大事項。

本集團現行的環境、社會及管治治理架構及各層級的主要職責載列如下：



董事會多元化

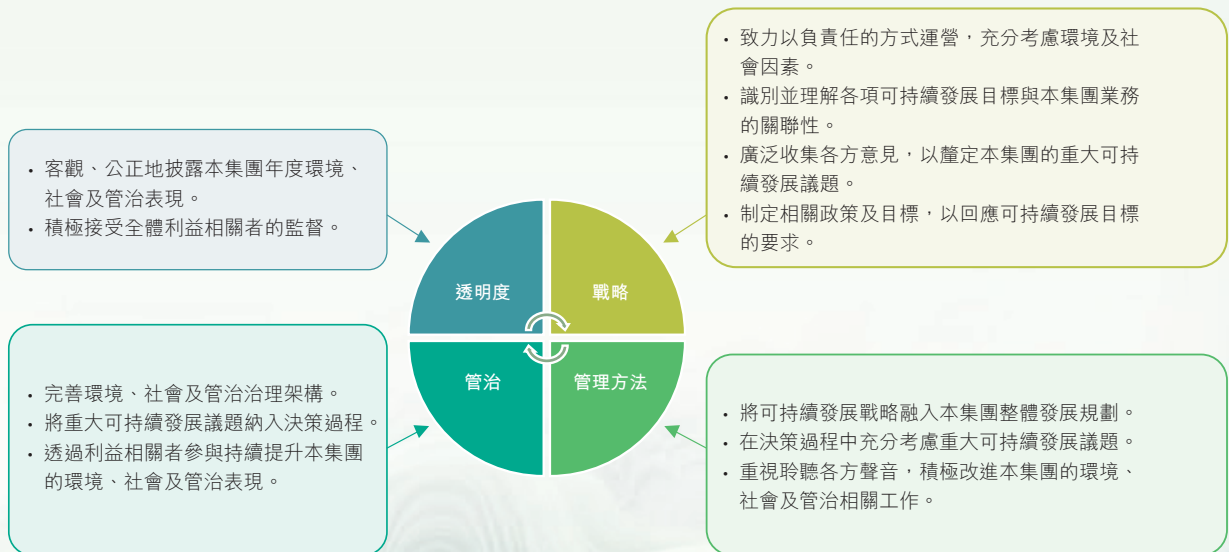
本集團視董事會多元化為支持其戰略目標及維持可持續發展的核心要素。在規劃董事會架構及物色成員人選時，本集團綜合考慮專業資格、行業經驗、性別、年齡、教育背景及任職期限等因素，旨在構建一個多元互補、高效協作的董事會治理模式。為確保決策的科學性及前瞻性，透過廣泛的觀點與見解融合，有效提升董事會的市場洞察力、風險識別能力及激發創新思維的能力。同時，董事會多元化使其能夠有效理解及代表不同利益相關者的利益，從而提升本集團的聲譽及社會信任度，吸引優秀人才及投資者。展望未來，本集團將持續深化董事會多元化機制，確保成員具備應對未來挑戰及把握新興機遇的綜合技能，推動長期價值創造及可持續發展。



董事會成員分佈

可持續發展目標路線

本集團以聯合國可持續發展目標作為指導長遠發展的戰略核心，將可持續發展目標全面融入日常運營，堅定履行可持續發展承諾。



環境、社會及管治報告

可持續發展目標在企業的應用

年內，本集團延續既定策略，將先前識別的七項可持續發展目標作為重點關注領域。為回應利益相關者的關注，本集團持續於該等領域投入資源，同時透過設定目標、追蹤進度及匯報表現，確保行動的透明度及可衡量性。



目標：投入更多資源以支持弱勢群體。

2025年是中國脫貧攻堅戰取得全面勝利的第五年，亦是鞏固拓展脫貧攻堅成果同鄉村振興銜接過渡期的收官之年。本集團始終將消除貧困、促進共同富裕視為自身的重要使命，積極探索可持續發展道路，並以具體行動履行企業社會責任。

於報告期內，本集團積極響應無錫市政府及交通集團的號召，組織開展「慈善一日捐」活動，以實際行動持續履行企業社會責任，共籌集捐款人民幣5,520元，款項用於對特殊困難群體、低收入人員及農村貧困群眾進行精準幫扶。



目標：5年內無工傷及職業性危害案例。

基於中國新型城鎮化的趨勢及本集團的資源優勢，本集團綜合考慮區域經濟需求及居民生活要求，在改善民生領域導入品牌產品，並積極選取旅遊康養、醫療服務作為主要投資方向。

本集團致力於為僱員締造安全、健康及舒適的工作環境。除依法為僱員繳納社會保險外，本集團主動為僱員購買團體補充醫療及意外保險作為額外保障，並安排年度健康體檢、發放職業安全裝備及提供高溫津貼等，以確保僱員的身心健康及整體福祉。



目標：每位僱員每年至少接受一次培訓。

本集團視教育為社會進步的基石，是提升生產力、改善公共衛生及推動可持續發展的重要力量。本集團致力於推動公平及高品質的教育實踐，透過開元教育基金LP創辦了南京國際雙語萊爵公學雙語學校。儘管年內面臨債務及流動性風險，本集團仍始終堅持確保教育連續性及支持學生發展。秉持「支持南京學校項目平穩運營」的原則，本集團積極協調各方力量推動風險化解，穩定學校秩序，切實履行以教育服務社會的責任。

本集團倡導打造學習型企業，秉持「雙向驅動、持續學習」的原則，將通用管理能力培訓與專業技能培訓相結合，融合外部專家資源與內部實踐經驗，形成內外聯動、層級分明的複合式培訓模式。為全面支持僱員成長，年內共舉辦約20場多主題僱員培訓活動。



目標：消除工作相關的性別歧視或性騷擾。

本集團充分認識到女性的視角及思維方式能夠塑造更具韌性的組織文化，並為業務策略及團隊協作注入多元化解決方案。於報告期內，本集團僱用29名女性僱員，佔員工總數的32%，而董事會中女性佔比為33%。

為營造多元、平等及包容的工作場所，本集團已系統性地實施一系列防止性別歧視的政策。該等政策明確規定在晉升、退休及培訓等關鍵人力資源決策中消除性別因素，確保全體僱員獲得公平的職業發展機會。

環境、社會及管治報告



目標：用水密度與2024年水平持平，預期逐年下降。

本集團深切關注社會對穩定供水日益增長的需求。為確保持續獲取清潔飲用水及滿足居民基本生活需要，本集團在城鎮化項目規劃中系統性地納入供水及衛生設施。儘管我們的運營並非用水密集型，亦未面臨重大水源壓力，本集團仍積極實施節水策略。透過執行有效的節水措施，我們持續降低用水密度。例如，我們定期監測並及時維修供水系統，以確保無洩漏情況。



目標：尋求機會及採用創新技術，以進一步降低其能源密度。

本集團充分認識能源在業務運營及環境保護中的重要作用。本集團積極推動向可持續能源替代方案的過渡，推廣使用可再生能源及創新技術，並鼓勵僱員乘坐公共交通工具通勤，以盡量減少對環境的影響。此外，在投資項目的初步評估階段，本集團已將能源需求及環境表現指標納入綜合評估，力求避免投資於高能耗或高污染項目。



目標：密切監控與氣候相關的特定風險，並採取相應行動，以最大程度降低負面影響。

本集團認識到氣候變化的全球性影響，其對面臨衝突或人道主義危機的脆弱國家及社區尤其破壞性。本集團積極識別、評估及應對氣候相關風險與機遇，重點關注物理及轉型風險對運營及財務的潛在影響。透過探索各行業的低碳轉型機遇，本集團提升其氣候適應能力及可持續發展能力。

集團優先選用一級能效產品，同時持續優化車輛配置及管理，以提升整體能源效率。

環境、社會及管治報告

利益相關者參與

集團高度重視全體利益相關者的寶貴意見，將其視為持續優化運營表現及完善可持續發展策略的重要契機。集團始終將利益相關者溝通置於戰略層面，致力建立多元及高效的對話機制，廣泛收集各方觀點，積極回應各利益相關者的期望，共同推動環境、社會及管治實踐的落地，不斷提升企業的可持續發展能力。

主要利益相關者

期望及關注

溝通渠道

政府及監管部門

- 遵守法律及法規
- 反腐敗政策
- 職業健康與安全
- 履行稅務責任
- 社會貢獻

- 監督遵守當地法律及法規的情況
- 例行報告及納稅

股東

- 投資回報
- 企業管治
- 商業道德
- 信息披露

- 定期報告
- 公告
- 股東大會
- 本集團官方網站
- 投資者簡報
- 研究報告

僱員

- 保護僱員權利
- 安全健康的工作環境
- 日常環境運營
- 僱員培訓與晉升
- 履行國企社會責任
- 促進當地就業及發展教育項目
- 遵守環境、社會及管治法規
- 風險管理
- 表現評估

- 定期會議及培訓
- 電郵、通告、熱線及與管理層的團建活動
- 專題討論會

環境、社會及管治報告

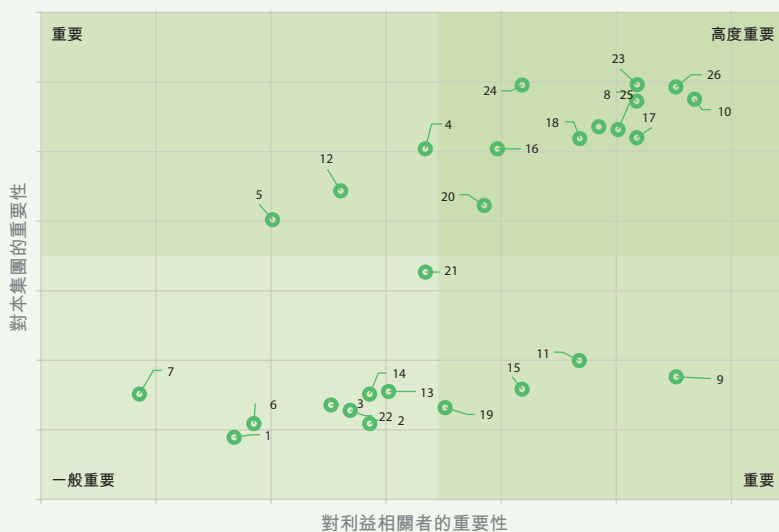
主要利益相關者	期望及關注	溝通渠道
客戶	<ul style="list-style-type: none"> • 產品質量保證 • 保護客戶私隱及權利 • 堅持可持續發展戰略 	<ul style="list-style-type: none"> • 客戶滿意度調查 • 面對面會議及實地考察 • 客戶服務熱線及電郵
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 公平及公開採購 • 雙贏合作 • 環保 • 知識產權保護 • 長期業務關係 • 法律合規 • 環境、社會及管治治理 	<ul style="list-style-type: none"> • 公開招標 • 合同及協議 • 供應商滿意度評估 • 電話討論 • 面對面會議及實地考察 • 行業研討會
專業組織	<ul style="list-style-type: none"> • 規管僱員及業務運營常規的政策制定 • 韌性建設及適應性提高 	<ul style="list-style-type: none"> • 電話討論 • 問卷及線上參與 • 面對面會議(私人或股東週年大會)
一般公眾	<ul style="list-style-type: none"> • 社區參與 • 商業道德 • 環保意識 	<ul style="list-style-type: none"> • 媒體會議及回應詢問 • 公益活動 • 面對面訪談 • 企業網站

為系統性地識別利益相關者並提升關鍵議題評估的有效性，本集團已建立透明且公正的程序，以支持評估分析並為決策提供依據。具體而言，本集團參考ISO 26000《社會責任指引》所載原則，基於法律責任、影響力、在價值鏈中的重要性及參與意願等準則，採用層級分析法。此方法能夠對利益相關者進行結構化的權重排序，選取了受影響程度、影響力、合理性、參與意願、貢獻度及參與必要性六項評估指標，確保分析結果的一致性比率維持在合理範圍內。

於報告期內，本集團管理層認定利益相關者群體或優先次序並無發生重大變化，因此決定沿用上一年度的權重結果。詳情請參閱「附錄一」表格。

重要性評估

年內，我們委聘獨立專業機構在內部及外部開展利益相關者調查。採用雙重重要性分析方法，本集團根據重要性評估的結果對議題進行優先排序，以為完善我們的環境、社會及管治管理體系提供參考。透過重要性矩陣，本集團系統性地呈現利益相關者的重點關注，以此作為制定及調整環境、社會及管治策略與行動計劃的重要依據。展望未來，本集團將繼續根據環境、社會及管治重要性矩陣追蹤利益相關者關注點，確保重要性議題始終與本公司的實際發展保持一致。



環境

- 1 溫室氣體排放
- 2 能源管理
- 3 水及廢水管理
- 4 廢物管理
- 5 氣候變化減緩及適應
- 6 可再生及清潔能源
- 7 生物多樣性保護

社會

- 8 勞工常規
- 9 僱員薪酬及福利
- 10 職業健康與安全
- 11 僱員發展與培訓
- 12 慈善及公益
- 13 促進本地就業
- 14 對本地經濟發展的貢獻
- 15 產品及服務的品質及安全
- 16 產品及服務標籤
- 17 客戶私隱及數據安全
- 18 知識產權管理
- 19 綠色採購
- 20 供應商聘用
- 21 供應鏈環境及社會風險管理
- 22 供應鏈韌性

管治

- 23 商業道德與反腐敗
- 24 內部匯報
- 25 可持續業務模式
- 26 遵守法規
- 27 重大風險事件



環境、社會及管治報告

信息安全

在數字化與網絡化深度融合的時代，數據安全及私隱保護已成為企業管治與可持續發展的核心議題。本集團高度重視信息安全，將建立數據安全管理體系納入企業戰略，制定並執行了《重大信息管理辦法》、《業務秘密管理辦法》、《信息和督辦工作管理辦法》、《IT管理辦法》及《信息系統建設管理辦法》等一系列內部政策。透過系統性的技術防護、制度規範及意識提升，本集團持續構建安全可信的數字化運營環境，確保所有數據處理活動符合相關法律法規，有效保障客戶、僱員及合作夥伴的合法權益與信任。本集團人力資源部要求所有新入職僱員及招錄的實習生均須簽署《保密承諾書》，以書面形式明確其保密責任，從而加強本公司數據安全保護意識。

於報告期內，本集團未接獲任何有關信息洩露或侵犯任何機構或個人私隱的投訴。

商業道德與反腐敗

本集團高度重視企業內的商業道德及誠信建設，倡導廉潔誠信的企業文化，致力在公司內部營造重信守諾的氛圍。本集團嚴格遵守《中華人民共和國反腐敗法》、《中華人民共和國反洗錢法》、香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》及香港法例第201章《防止賄賂條例》，制定並執行了《反舞弊（貪污）制度》、《舉報制度（機制）》、《經濟責任審計管理辦法》及《員工紀律與行為規範管理辦法》等多項內部政策。本集團設立了反貪污工作小組，成員來自人力資源部、合規法務部、資本市場部及財務部。透過清晰的職責分工、透明的決策機制及嚴格的行為準則，確保董事會、管理層及全體僱員在業務運營中秉持誠信、公正及負責任的態度。

為規範勞動關係，加強誠信及保密制度建設，培育廉潔勤勉的文化氛圍，本集團透過政策匯編、規章頒佈、簽署《廉潔從業承諾書》及宣傳倡導等方式，系統性地落實反腐敗相關程序及行為指引。人力資源部專責監督該等協議的執行情況，包括與新僱員簽訂勞動合同、《保密承諾書》及《廉潔從業承諾書》，以及與招錄的實習生簽訂《保密承諾書》。

這確保本集團的機密信息及商業利益在全體人員中得到持續而嚴格的保護。於報告期內，本集團共組織3場廉潔專項培訓，全體僱員參與。

2025年，本集團並無涉及針對本集團或其僱員提出的且已審結的貪污訴訟案件。

V. 環境

2025年是全球氣候治理的關鍵節點，適逢《巴黎協定》簽署十週年、「雙碳目標」提出五週年，以及「綠水青山就是金山銀山」理念提出二十週年。

《中國氣候變化藍皮書(2025)》揭示，中國作為全球氣候變化的敏感區及影響顯著區，升溫速率高於同期全球平均水平，極端天氣氣候事件趨多趨強。作為紮根中國的運營主體，本集團始終視環境保護為企業可持續發展及成功的關鍵要素，積極推行綠色運營，將環境考量融入「投資+產品運營」的業務組合中。為響應「推進生態環境導向的開發模式及投融資機制創新」的號召，本集團優先佈局低碳業務及投資，審慎評估項目的環保合規性及生態效益，推廣智慧技術應用，加強自然資源管理，並採用高效能設備，以此踐行對自然資源與生態系統和諧共生的承諾。

年內，本集團嚴格遵守中國內地及香港的環境保護法律及法規，包括但不限於：

- 《廢物處置條例》(香港法例第354章)；
- 《中華人民共和國環境保護法》；
- 《中華人民共和國環境影響評價法》；及
- 《中華人民共和國節約能源法》。

於報告期內，本集團已遵守對排放物、溫室氣體、水土污染，產生有害及無害廢棄物，以及噪音污染等具有重大影響的適用法律及法規，並無因任何違規行為而受到處罰。

氣候變化

當前，與氣候相關的極端天氣事件正在加速，對人類生命及基礎設施構成嚴重威脅。國際社會必須共同努力，以減緩氣候變化的影響，並推廣可持續且具韌性的發展實踐。本集團認識到氣候變化作為一項迫切的全球挑戰，需要所有利益相關者協力應對。本集團積極回應中國「雙碳目標」政策，主動順應社會邁向綠色、低碳及零碳轉型的趨勢，持續探索低碳發展模式，並加強針對極端天氣的應急響應機制，以緩解氣候相關風險的潛在不利影響。同時，本集團密切關注行業趨勢，適時調整工作內容及運營模式，把握氣候變化帶來的綠色發展機遇。



環境、社會及管治報告

為加強對潛在氣候相關風險及機遇的識別與評估，本集團將國際可持續發展準則理事會框架的四個支柱納入其氣候相關管理體系，以此作為規劃及實施氣候治理、策略、風險管理、指標及目標的核心依據。

管治

本集團於財政年度內設立了環境、社會及管治委員會及環境、社會及管治工作小組，以統籌環境、社會及管治相關風險及機遇的管理。此舉涉及制定系統性的風險管理流程及政策，明確所有利益相關者的職責，規範程序，並界定預防措施。詳情請參閱前文「環境、社會及管治治理架構」一節。

為進一步提升董事會在氣候管理方面的專業能力，本集團將邀請外部專業機構就氣候變化相關議題為董事會提供專項培訓，協助董事會成員及時掌握氣候變化領域的最新指引及行業應對策略，持續強化董事會對氣候議題的專業認知及決策能力。2025年，本集團參與了第三方專業機構的知識分享，並計劃於明年邀請第三方就氣候相關議題為董事會及管理層進行培訓或分享，以助其了解氣候相關指引的最新變化及應對措施，提升彼等在氣候相關事宜上的專業認知及能力。

於報告期內，本集團尚未將氣候相關考量納入其薪酬激勵政策。未來，本集團將持續加強相關能力建設，逐步完善制度及配套措施，在後續報告中持續提升信息披露的完整性及顆粒度。

策略

集團定期檢討其業務運營狀況。在現有風險管理框架的基礎上，從實體風險及轉型風險兩個關鍵維度，系統性地識別可能對本集團產生重大影響的氣候相關議題。根據評估結果，確認重要性議題，並制定相應策略以防止風險發生或減輕其不利後果，同時把握氣候變化帶來的相關投資機遇。

環境、社會及管治報告

本集團識別的氣候相關風險與機遇載列如下：

風險類別	對本集團的影響	影響時間範圍*	風險應對措施及商機
實體風險	<p>急性風險：極端天氣事件（包括地震、乾旱、暴雨、洪水及颱風）頻率及強度增加</p> <ul style="list-style-type: none"> · 運營中斷，延誤開發項目的時間表，從而推遲交付日期 · 物業及基礎設施受損，產生額外維修成本 · 僱員出行安全隱憂 	短期、中期	<ul style="list-style-type: none"> · 在項目可行性研究階段進行洪水風險評估。根據評估的洪水發生概率，將防洪適應要素納入項目設計及運營。 · 監測天氣預報，制定極端天氣應急預案，並監督各單位根據項目特點制定針對性的應急計劃，確保人員、物資及設備按要求配備，並定期進行演練。 · 在項目的整個生命週期中進行常規安全檢查，追蹤及核實已識別隱患的整改落實情況，並及時修繕或更換受損設施。 · 靈活安排工作場所，在極端天氣期間可選擇遠程辦公。 · 開展應急安全培訓，提升僱員的防災意識及自救技能。
	<p>慢性風險：全球變暖、海平面上升</p> <ul style="list-style-type: none"> · 僱員在高溫天氣下的健康問題 · 沿海地區投資項目的業務發展受限 	中期、長期	<ul style="list-style-type: none"> · 在高溫期間向僱員提供高溫補貼及勞動防護用品，以確保其健康與安全。 · 監測及評估慢性氣候風險趨勢，將其納入項目可行性分析及決策。
轉型風險	<p>政策及法規風險</p> <ul style="list-style-type: none"> · 為滿足合規要求而產生的轉型成本，例如辦公設備的節能改造及項目設施的優化升級 · 與信息披露相關的風險增加 · 倘環境表現未能達到既定標準，可能產生不合規費用 	短期、中期	<ul style="list-style-type: none"> · 監察相關監管框架的更新，提升本集團的環境、社會及管治表現以滿足不斷變化的政策要求。 · 加強信息披露管理，確保其時效性、準確性及合規性。 · 為各級僱員提供環境實踐培訓，並在組織層面落實環境政策。

環境、社會及管治報告

風險類別	對本集團的影響	影響時間範圍*	風險應對措施及商機
技術風險：綠色技術的不穩定性	<ul style="list-style-type: none"> 因技術演進而產生的設備升級相關轉型成本，包括採購、測試及培訓 綠色技術進展的不確定性對投資風險、上市時間及市場需求反應的影響 	中期、長期	<ul style="list-style-type: none"> 積極探索可再生能源，在運營中恪守可持續發展原則，致力於盡量減少對環境的影響。 在下游項目的運營中關注生態福祉，尋求利潤與可持續發展之間的平衡。
聲譽風險：缺乏氣候行動的投入	<ul style="list-style-type: none"> 地方政府在低碳轉型過程中對產品或項目的態度，可能影響融資成本 對環境、社會及管治相關事宜進行定期報告及溝通的要求 違反相關法規及標準可能影響本集團的品牌形象，降低市場競爭力 	中期、長期	<ul style="list-style-type: none"> 徵詢利益相關者的見解，以優化策略及行動。 將碳風險評估納入決策過程，在早期篩選階段識別及避免碳密集型項目。 每年進行透明的環境、社會及管治報告，持續改進披露方法及環境表現。 將環境考量納入「投資+產品運營」的業務組合，優先考慮低碳業務活動及投資。 在投資改善民生的項目時，審慎考慮項目的環保合規性及生態效益，確保投資真正可持續，為子孫後代創造價值。 採用具有先進技術的綠色建築設計，以減少整體資源消耗及降低運營成本。 建造能夠適應氣候變化的建築。

* 綜合考慮核心業務規劃、社會低碳發展目標時間範圍、氣候相關披露標準與管理建議等，我們將時間範圍設定為：短期（報告期結束後2年（含）以內）、中期（報告期結束後2至5年（含））及長期（報告期結束後5年以上）。這使我們能夠合理評估在不同時間範圍內，氣候相關因素對本集團業務發展的影響。

風險管理

本集團定期檢討所有可能影響業務運營的企業風險，包括氣候相關風險。環境、社會及管治委員會負責對本集團整體的環境、社會及管治及氣候相關風險管理與內部監控系統進行全面的流程檢討及風險分析，綜合考慮風險發生的可能性及其對財務及運營的影響程度，以進行科學的風險評級。

於報告期內，本集團並未識別出任何重大氣候相關風險，風險管理流程亦未因新增氣候風險而發生變化。董事會及環境、社會及管治委員會將持續對氣候風險與機遇的識別、評估及管理進行定期檢討，監督各項應對措施的有效性，並就可行的改善領域提供管理建議，以確保本公司在面對氣候變化時保持韌性。

風險識別

定期開展風險識別工作，聘請外部顧問分析外部政策及行業發展趨勢，識別與組織相關的氣候相關風險與機遇。透過內部溝通會議，釐定氣候相關風險與機遇清單。

風險評估

評估風險發生的可能性及潛在影響程度。運用風險矩陣釐定綜合風險水平，從而對氣候變化風險進行優先排序，識別重大風險。

風險應對

針對已識別的氣候相關風險制定風險應對措施，以消除、降低或轉移其影響。

風險監察

持續監察並定期更新氣候風險與機遇。確保管理層定期收到有關氣候相關風險與機遇的報告。

目標與行動

本集團已設立明確的溫室氣體目標，定期檢討及評估目標達成情況，並按需要調整工作重點，同時增加環境、社會及管治相關投入。考慮到業務增長，本集團將範圍一及範圍二排放的密度視為進行有意義監測及基準比較的關鍵指標。本集團預計將投入更多資源及資金以滿足合規要求，特別是在碳密集型業務領域。

類別

目標

溫室氣體排放

以截至2021年12月31日止財政年度（「2021財年」）作為基準年，實現到2030年將範圍一及範圍二排放量減少22.5%，並於2060年實現碳中和。

廢物管理

在未來年度持續控制有害及無害廢棄物的產生，並承諾減少廢棄物。

能源使用

在未來年度增加新能源車輛的使用，管控生產運營用電，淘汰高能耗設備，以降低本集團的能源消耗。

用水

在未來年度優化用水量，以減少本集團的耗水量。

環境、社會及管治報告

於報告期內，本集團並無產生任何與氣候相關風險與機遇有關的資本開支、融資或投資，亦未設定內部碳價格。對於其他跨行業指標，基於合理數據寬免安排，本集團暫未披露容易受到氣候相關風險與機遇影響的資產或業務活動的金額及比例。

本集團高度重視氣候變化的雙重影響。為加強風險抵禦能力，並在極端天氣事件中全面提升運營韌性，本集團已主動採取多項措施，包括開展應急安全培訓。同時，本集團積極把握氣候變化帶來的低碳轉型機遇，透過推廣綠色建築全生命週期管理及積極探索低碳運營新模式，致力以能效提升及可再生能源應用推動業務增長與氣候適應的協同發展。



防災減災日 — 應急安全培訓



「二星級綠色建築設計證書」— 武漢



展望未來，本集團將持續構建基於氣候情景分析的戰略框架，不斷完善環境、社會及管治及氣候相關工作。透過系統性地分析不同氣候路徑下的潛在影響，識別關鍵風險及轉型機遇，並將這些核心見解融入公司戰略及運營規劃，本集團旨在提升應對氣候變化風險的業務韌性，並積極佈局以創造與氣候機遇相關的長期價值。

節能減排

為響應中國「雙碳目標」戰略，本集團已承諾推動運營的低碳轉型，實現環境保護與企業可持續發展的協同並進。本集團將排放物管理視為履行環境責任的核心內容，嚴格遵守香港聯交所環境、社會及管治守則及環境法規。本集團已建立涵蓋溫室氣體（範圍一、範圍二及範圍三）、大氣污染物、水污染物及固體廢物的綜合管控體系，確保排放數據的真實性、合規性及可追溯性。透過將排放物管理納入治理架構，本集團設定明確的減排目標，按需要檢討、評估及改善業務活動產生的排放表現，從而推動低碳運營轉型。

本集團的主要資源消耗包括電力、汽油、天然氣、水及紙張。汽油消耗主要來自車輛交通，而天然氣則作為項目管理中鍋爐運營的主要能源。基於本集團的業務性質，本集團並不消耗包裝材料。

硫氧化物、氮氧化物及顆粒物是運營活動排放的主要空氣污染物，主要來自車輛交通及固定燃燒源。

溫室氣體排放

本集團深刻理解溫室氣體對環境及氣候系統的重大影響，尤其關注其引發的全球變暖、海平面上升及極端天氣事件頻發等連鎖反應。本集團正積極建設系統性的碳排放管理體系，量化評估營運過程中的排放數據，有效識別減排關鍵環節，並制定具體的管理策略及行動目標。

排放物類別	指標	單位	數量		密度 ¹ (百萬元)	
			2025年	2024年	2025年	2024年
廢氣排放 ²	硫氧化物	千克	5.07	3.10	0.44	7.53×10^{-3}
	氮氧化物	千克	184.78	164.37	0.01	0.40
	顆粒物	千克	61.80	37.72	0.15	0.09
溫室氣體排放 ³	範圍一 ⁴ (直接排放物)	噸二氧化碳當量	559.08	607.29	1.34	1.47
	範圍二 ⁵ (間接排放物)	噸二氧化碳當量	7,967.67	9,767.97	19.11	23.70
	範圍三 ⁶ (其他間接排放物)	噸二氧化碳當量	86.02	84.97	0.21	0.21
	植樹抵銷的碳排放	噸二氧化碳當量	840.54	840.54	2.02	2.04
	總計	噸二氧化碳當量	7,772.23	9,619.70	18.64	23.34

¹ 密度按廢氣、溫室氣體及其他排放物的相應數量除以本集團於2025財政年度及2024財政年度的運營收入計算。2025年及2024年的營業收入分別為人民幣416,871千元及人民幣412,194千元。

² 廢氣排放物包括商務運輸車輛燃燒化石燃料產生汽車廢氣中的空氣污染物以及其運營中的固定源氣體燃料燃燒。

環境、社會及管治報告

- 3 上述報告溫室氣體排放所採納的方法基於聯交所發佈的「如何編備環境、社會及管治報告？— 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引」、溫室氣體議定書企業準則以及IPCC排放因子數據庫。
- 4 本集團的範圍一排放(直接排放物)包括公司車輛燃燒化石燃料及運營中固定燃燒源燃燒燃料產生的空氣污染物。
- 5 本集團的範圍二排放(間接排放物)僅包括電力消耗產生的排放。於報告期內，本集團購電所產生的二氧化碳排放量較去年同期有所下降，主要歸因於電力平均二氧化碳排放因子的更新。
- 6 本集團的範圍三排放(其他間接排放物)：包括在棄置於堆填區的廢紙、政府部門處理淡水及污水的用電以及商務航空差旅產生的排放。

目標與行動

本集團積極回應國際共識及國家政策方向，將脫碳目標深度融入其環境、社會及管治治理的核心。本集團已設立明確的脫碳目標：以截至2021年12月31日止財政年度(「2021財年」)作為基準年，實現到2030年將範圍一及範圍二排放量減少22.5%。考慮到業務增長，本集團將範圍一及範圍二的排放密度視為進行有意義監測及基準比較的關鍵指標。

集團借鑒3R原則(減少、重用、回收)，透過常態化管理，持續檢討、評估及衡量資源消耗情況，推動綠色低碳辦公常態化、制度化：

- 採用綜合數據管理平台，系統性地收集、分析及評估所有運營單位的資源消耗模式。這使得我們能夠優化能源及資源使用策略，提高整體資源效率，並支持本集團實現其低碳轉型目標。
- 對外包項目進行持續的環境表現監察，要求分包商將環境、社會及管治標準全面融入其運營體系，並嚴格遵守綠色施工規範。所有作業必須符合既定的環境標準及管理要求。例如，出場工程車輛須徹底清洗，每日定時進行地面灑水或沖洗，以有效抑制揚塵，防止泥沙淤積。
- 制定並執行《公務用車管理辦法》，以規範及監督資源使用，從而減少不必要的消耗。
- 積極探索可再生能源及清潔能源的應用，從能源結構源頭減少溫室氣體。
- 鼓勵僱員低碳出行，使用公共交通工具，並在航空差旅出行時優先選擇經濟艙。
- 在辦公空間的顯眼位置張貼宣傳標語，培養僱員節能環保的習慣。



「綠色辦公，碳索未來」

用水

集團的日常經營並不涉及大量的用水，其主要水源來自政府供水，確保無取水問題。少量廢水排放來自於辦公室產生的商業廢水及項目建築物產生的廢水。所有該等污水均排入市政污水管網進行集中處理。

類別	指標	單位	數量		密度 ¹ (百萬元)	
			2025年	2024年	2025年	2024年
水*	用水量	立方米	156,672.90	171,645.00	375.83	426.12

* 除北京總部外，本集團產生的污水量計算僅涵蓋僱員產生的商業污水(由物業管理公司直接處理)。本集團的污水排放總量假設所有消耗的淡水均排放至市政排水系統。

於報告期內，用水量顯著減少主要歸因於一系列節水措施的有效落實及全公司節水意識的提升。

目標與行動

本集團深刻認識到水資源的珍貴，將其節約與高效利用視為履行環境責任、推動可持續運營及增進社會福祉的關鍵承諾。本集團持續落實節水措施，以減少運營耗水量，減輕供水壓力，提升資源效率，並降低運營成本。

- 建立量化管理及績效追蹤機制：系統性記錄用水量數據，並監察附屬公司的環境表現。
- 依據用水統計數據進行分析：積極識別及改善高耗水流程，以科學方式提升整體用水效率。
- 加強內部溝通機制：致力透過監控方法匯報進度，並對成果予以獎勵。
- 深化僱員意識與行為倡導：積極推廣3R原則，包括實施隨手關閉水龍頭及在可能情況下循環用水用於綠化澆灌等實踐。
- 預防性維護與及時維修：定期檢查設備，及時維修漏水龍頭。

本集團已將節水納入其業務發展策略，設定目標將用水密度維持在截至2022年12月31日止財政年度的水平，並逐年遞減。於本年度，本集團的用水量較去年有所下降，主要歸因於節水措施的有效落實及本集團節水理念的廣泛推廣。

環境、社會及管治報告

能源管理

由於本集團主要專注於寫字樓營運，其耗電量相對較高。武漢光谷新發展國際中心作為集團標誌性項目，用電規模在集團總用電量中佔據關鍵地位，是能源管理與減排策略的重點對象。外購電力消耗產生的排放(範圍二)構成本集團總碳排放的重要部分。

類別	指標	單位	數量		密度 ¹ (百萬元)	
			2025年	2024年	2025年	2024年
能源	電力	兆瓦時	15,075.85	16,014.88	36.20	38.85
	汽油	兆瓦時	121.79	115.52	0.29	0.28
	天然氣	兆瓦時	2,430.55	3,307.42	5.83	8.02

於報告期內，汽油使用量的變化主要由於本集團實施更嚴格的公務用車規範化管理，推動了日常商務出行方式的結構性調整。

目標與行動

為確保能源管理與本集團整體可持續發展戰略保持一致，本集團已將全面提升用電效率列為首要行動計劃。透過技術創新、智能管理系統及行為優化，本集團在維持運營質量的同時，持續降低碳排放強度，履行其長期氣候承諾。本集團積極鼓勵僱員培養節約意識，杜絕浪費，提升能源效率。已實施以下措施：

- 建立能源數據記錄與檢討機制：持續追蹤能源表現，並每年評估能源消耗情況。
- 規範設備電源管理：要求僱員在不使用時關閉辦公設備，禁止設備處於待機狀態，以消除隱性電力損耗。
- 公共照明系統集中管理：對所有公共區域照明實施集中監控，推廣按需開啟及優化運行時間，確保人走燈滅，避免不必要的能源消耗。
- 建立預防性維護機制：對寫字樓內的所有電氣設備進行定期檢查及性能測試，確保其處於最佳運行狀態。部分附屬公司指派專人負責特定設備的維護，及時維修或更換故障設備。
- 實施按需調節機制：在無人辦公及會議室無人使用時，即時關閉空調系統。同時，根據季節及實際需要，對空調實施標準化溫度控制，設定夏季製冷溫度不低於26°C，冬季供暖不高於20°C，以平衡舒適度與能源效率。
- 視覺化意識宣傳：在辦公區域的關鍵位置張貼節能標誌及行為提示，強化僱員的節能意識及主動性。



環境、社會及管治報告

- 實施辦公設備綠色採購：優先選購具有權威環保標誌（如能源之星、一級能效標識等）的高效節能產品，確保設備具備低能耗、高資源效率的核心特性，從硬件層面減少能源使用。

針對公務用車，本集團建立了專項的車輛管理及低碳運營體系。透過《公務用車管理辦法》等內部規章制度，規範用車行為，杜絕不當或低效的車輛運作。該體系主要涵蓋以下方面：

- 「一車一表」制度：申請人須如實填報實際用車情況，經部門負責人簽字確認後，提交至總務部審核並安排車輛。此舉確保了用車的合理性及必要性，嚴禁公車私用。
- 加強非工作時段用車管控：節假日、週末等非常規辦公時間的用車申請，須經申請人分管副總裁簽字批准，再由總務部集中調派車輛。透過嚴格的審批標準及管理流程，有效控制特殊時段的能源消耗。
- 實施車輛定期檢查及保養制度：定期對公司車輛進行安全及性能檢查，確保車輛處於最佳運行狀態，以維持行車安全及提升燃油效率。公司車輛定期清洗及打蠟，以減少行駛阻力，通過改善空氣動力學性能實現節能。
- 推廣環保駕駛及綠色出行：鼓勵駕駛員規劃最高效的路線，保持平穩車速，避免急加速及急剎車等激烈駕駛行為。同時，建議僱員出差優先使用公共交通工具，以減少公務用車的使用，降低整體交通碳足跡。

本集團已設定目標，以截至2021年12月31日止財政年度（「2021財年」）作為基準年，實現到2030年將範圍一及範圍二排放量減少22.5%。展望未來，本集團將持續落實該等措施，積極完善能源監督管理體系，合理降低企業能源消耗，以減少溫室氣體及污染物排放。

環境、社會及管治報告

廢物管理

基於其業務性質，本集團的運營並不涉及有害廢棄物的排放，僅在辦公活動中產生少量無害廢棄物。紙張消耗主要來自日常辦公運營。此外，包裝材料對本集團的業務性質而言並不適用。

類別	指標	單位	數量		密度 (百萬元)	
			2025年	2024年	2025年	2024年
紙	紙	千克	892.72	1,100	2.14	2.67
無害廢棄物	固體廢物 ¹	噸	7.128	10.50	0.02	0.03
	廢水 ²	立方米	156,649.20	175,148.00	375.77	424.92

1 固體廢物僅涵蓋本集團僱員工作所在物業的商業廢物；及

2 除北京總部外，納入計算本集團產生的廢水僅涵蓋僱員產生的商業污水(由物業管理公司直接處理)。本集團排放的廢水總量基於消耗的淡水全部排入市政排水系統的假設。

目標與行動

集團積極推廣循環經濟理念，倡導廢棄物回收及再利用，依據「廢物管理金字塔」制定相應政策及指引，以落實可持續廢物管理實踐，提升資源利用效率。以下為集團目前實施的主要措施：

- 推行無紙化辦公，鼓勵電子文件傳輸，以減少紙張使用。在辦公室內顯眼位置張貼提示標語，提醒僱員避免不必要的打印。
- 收集並記錄各附屬公司及運營單位的紙張使用數據，並通過《行政採購管理辦法》明確規範本集團的紙張採購及使用，防止過度消耗及浪費。
- 將打印機默認模式設置為雙面打印，以提高紙張利用效率。
- 收集單面紙，用於背面打印或作為草稿紙重複使用，或將紙張重新設計製成工藝品。
- 採購再生紙，並重複使用檔案袋。
- 設置專用收集點，用於回收墨盒、碳粉盒及硒鼓等廢棄耗材。
- 制定《行政物品管理辦法》及《實習生管理辦法》，規範辦公用品的採購及申領，倡導重複使用，避免浪費。
- 鼓勵僱員自備午餐，以減少外賣包裝及一次性餐具的使用。
- 選定合資格的專業回收機構，處理報廢電子產品或其他物品。

本集團已設立以2021財政年度為基準的管理目標，將固體廢物密度維持在5%以下。年內，本集團的固體廢物密度為7.128。展望未來，本集團將持續落實相關政策措​​施，進一步降低固體廢物排放密度。

VI. 社會

本集團將可持續發展理念融入核心企業價值，視僱員為推動可持續增長的關鍵夥伴。本集團積極營造多元、平等及包容的工作環境，系統投資員工福祉及能力建設，打造促進成長的平台，充分釋放個人創造力及潛能。透過賦能人才及促進組織協同，本集團構建長遠韌性，推動可持續發展，實現企業與社會價值的共贏共存。

本集團嚴格遵守有關薪酬、終止僱傭、招聘、晉升、工作時數、休假、平等機會、多元化、反歧視、福利及其他對本集團有重大影響事宜的相關法律法規。於報告期內，本集團概無發生違反相關法律法規的情況。

合規僱傭

本集團持續監察其營運地區勞動法律法規的更新，並相應調整內部人力資源政策及管理常規。於2025年，本集團嚴格遵守以下相關法律及法規：

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)；
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)；
- 《殘疾歧視條例》(香港法例第487章)；
- 《中華人民共和國勞動法》；
- 《中華人民共和國勞動合同法》；
- 《工傷保險條例》；及
- 《中華人民共和國社會保險法》等。

人力資源部負責關注相關法律法規的更新，確保本集團所有僱傭常規及勞動關係管理均嚴格遵守當地法律規定，實現合規運營，並持續保障僱員的合法權益。於2025年，本集團系統修訂及完善以下內部政策：

- 《員工招聘管理辦法》；
- 《試用期員工考核管理辦法》；
- 《員工離職管理辦法》；
- 《員工晉升管理辦法》；



環境、社會及管治報告

- 《薪酬管理辦法》；
- 《員工績效管理辦法》；
- 《員工福利管理辦法》；
- 《員工紀律和行為規範管理辦法》；
- 《員工考勤與休假管理辦法》；
- 《加強員工考勤管理的補充規定》；
- 《培訓管理辦法》；及
- 《勞動合同管理辦法》。

倘發現任何嚴重違反適用勞動法律、法規或內部準則的情況，本集團有權即時終止相關合約，並對負責僱員採取紀律處分。

人才招聘

本集團科學評估勞動力需求，通過系統評估業務發展策略及現有人力資源狀況，按務實及高效原則制定年度及階段性招聘計劃。為規範招聘管理、明確人才甄選標準及流程，確保招聘過程公平、公正及透明，本集團於2025年9月修訂《員工招聘管理辦法》。

招聘原則

本集團的人才招聘秉持「德才兼備、以德為先、任人唯賢」的原則，要求候選人須同時符合「德才兼備、敢於擔當、嚴守底線、清正廉潔」的基本條件以及「創新、拼搏、協作、敬業」的集團核心價值觀。此外，申請人亦須符合職位的特定要求，包括所需的知識、技能、專業能力、資質及經驗。

招聘方式

本集團的招聘包括內部及外部方式。當職位出現空缺時，會優先考慮內部人選。倘無合適的內部人選，本集團則會利用員工推薦或包括獵頭、線上平台及社交媒體在內的多種招聘渠道。



招聘流程

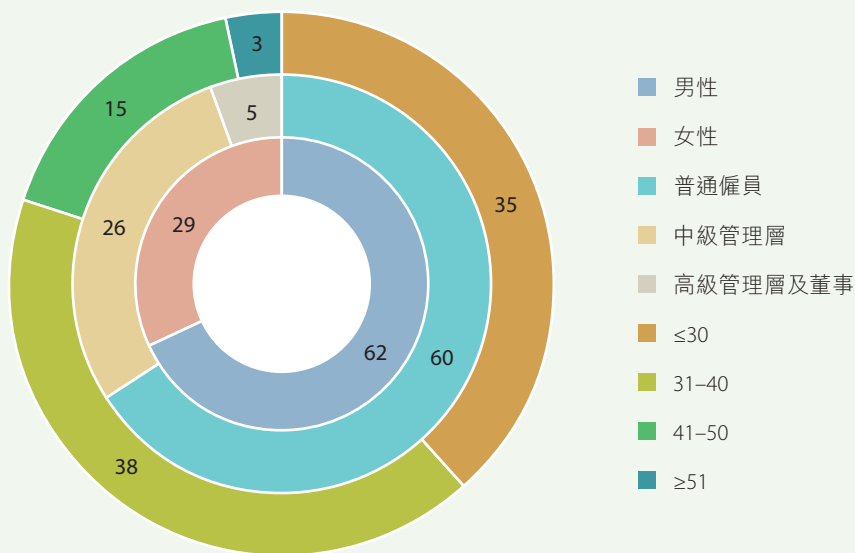
為系統提升招聘流程的標準化及執行效率，本集團已建立及實施全面透明的招聘流程，確保招聘工作公平高效，使招聘與本集團的戰略目標及人才發展規劃保持一致，持續提升組織人才供應的品質及時效。



本集團的招聘流程

環境、社會及管治報告

於報告期內，本集團於報告範圍內的營運地點合共聘用91名僱員。詳細的僱傭數據如下：



多元、平等及包容

本集團持續營造多元、平等及包容的工作場所文化，嚴禁僱傭童工及強制勞工，同時確保所有僱員享有平等就業機會及公平待遇。本集團絕不容許任何基於性別、種族、膚色、宗教、信仰、國籍、民族、年齡、殘疾、性取向、性別認同或法律保障的任何其他個人特徵而作出的歧視、騷擾或不當言論。本集團的《員工招聘管理辦法》明確規定，招聘及聘用過程中不得設定基於民族、種族、性別或宗教信仰等歧視性條件。於招聘過程中，人力資源部會仔細查驗候選人的身份證明文件，並與學歷證書及其他檔案資料進行核對，以確保候選人符合合法用工要求，且自願工作，從而杜絕非法僱傭（如童工、未成年工或強制勞工）的情況。於本報告期內，本集團概無發現任何僱傭童工或強制勞工的情況。

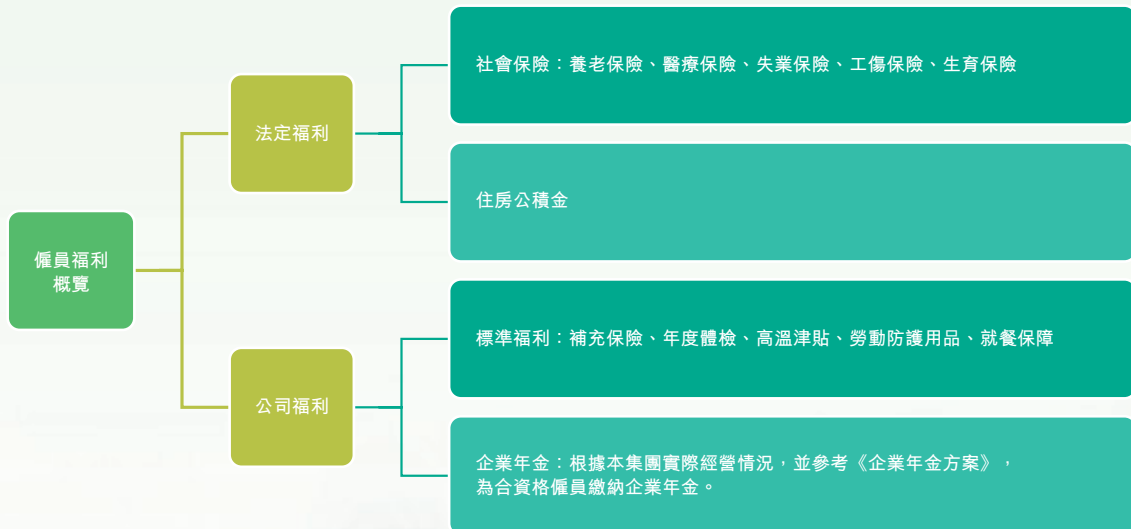
本集團尤其重視推動性別平等，聚焦女性在工作場所的參與、發展及賦能。透過設立公平的晉升機制、提供多元的職業發展機會，以及營造包容的工作環境，本集團致力縮窄性別差距，支持女性僱員充分發揮潛能，並賦權彼等在各層級擔當更具影響力的角色。截至2025年12月31日，本集團僱用29名女性僱員，佔員工總數的31.87%。董事會包括3名女性成員，佔董事會成員總數33%。



國際婦女節 — 女性專屬活動

薪酬福利

本集團致力建立具競爭力的薪酬福利體系，堅持市場化改革原則，兼顧內部公平與崗位價值導向，貫徹收入激勵原則，確保薪酬總額與績效表現掛鉤。本集團已制定全面的薪酬福利框架及績效評估機制，相關實施細則於《員工績效管理辦法》、《薪酬管理辦法》及《員工福利管理辦法》中訂明。透過標準化的薪酬調整策略及多元化的僱員激勵機制，傑出表現者能及時獲得認可及獎勵，有效提升工作動力及組織貢獻。



環境、社會及管治報告

本集團重視僱員福祉及集體幸福感。透過持續的策劃及多元化的僱員參與活動，我們促進互動交流、價值認同及歸屬感，從而提升幸福感，推動可持續的工作場所福祉。



低碳出行活動



茶道文化課活動



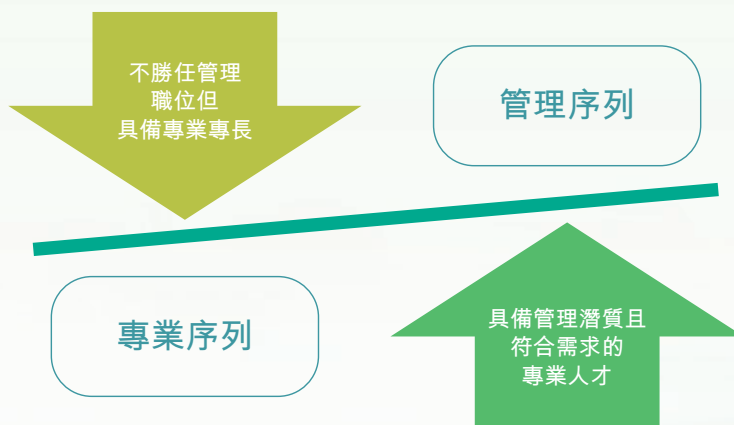
飛鏢活動

晉升及發展

本集團始終視僱員發展為可持續增長的核心驅動力，致力構建透明、公正及公平的晉升機制。同時，本集團系統建立多層次人才發展架構，並持續完善僱員培訓及能力建設舉措。

僱員晉升

為建立規範且透明的僱員晉升機制，確保職業發展路徑清晰、評估客觀及流程標準化，並實現人才發展與組織戰略的協同推進，本集團於報告期內修訂並實施了《員工晉升管理辦法》及《幹部管理辦法》。此外，基於現有人才隊伍狀況及管理發展需求，本集團將原有的單一晉升渠道擴展為「管理」與「專業」雙軌並行的人才發展路徑。此舉為僱員提供更契合其能力與職業規劃的職業發展路徑，從而提升核心人才的留任率及組織的整體軟實力。



雙軌人才發展

環境、社會及管治報告

為持續激發僱員內在動力、優化人才結構、打造高素質管理團隊及系統培育後備幹部，本集團於本年度修訂了《交流人員管理辦法》，以規範人員輪崗機制並提升人才發展效率。本集團根據僱員個人特質與業務需求，派遣交流人員前往目標機構，學習先進的營運實務與管理流程，深入洞察市場動態，從而提升其市場敏銳度及綜合素質。此舉為僱員的職業成長提供更廣闊的發展空間。

僱員培訓

本集團致力透過多元化線上及線下學習渠道與平台，持續提升僱員的專業技能及綜合素質，建立涵蓋不同領域及層面的多維度培訓體系，不斷提高員工的專業水平。為規範、持續推行及評估培訓計劃，本集團於報告期間內修訂並正式實施《培訓管理辦法》。此外，本集團推行「企業管理通識培訓由人力資源部主導、條線職業技能培訓由業務部門／附屬公司主導」的協同機制，積極提升培訓的針對性及實效性，促進人才發展與業務戰略的深度協同。

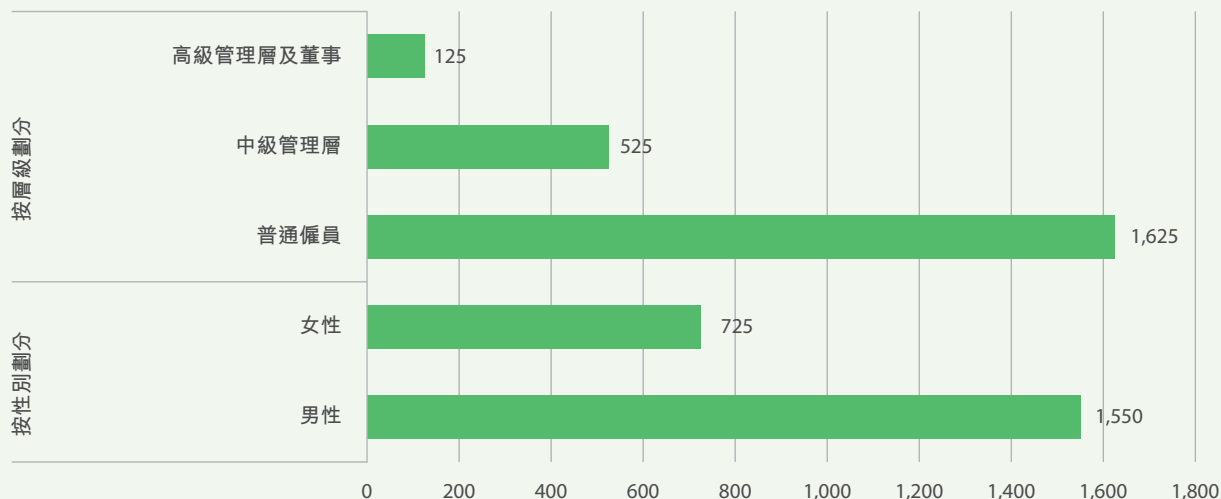


個人所得稅政策公益講座

環境、社會及管治報告

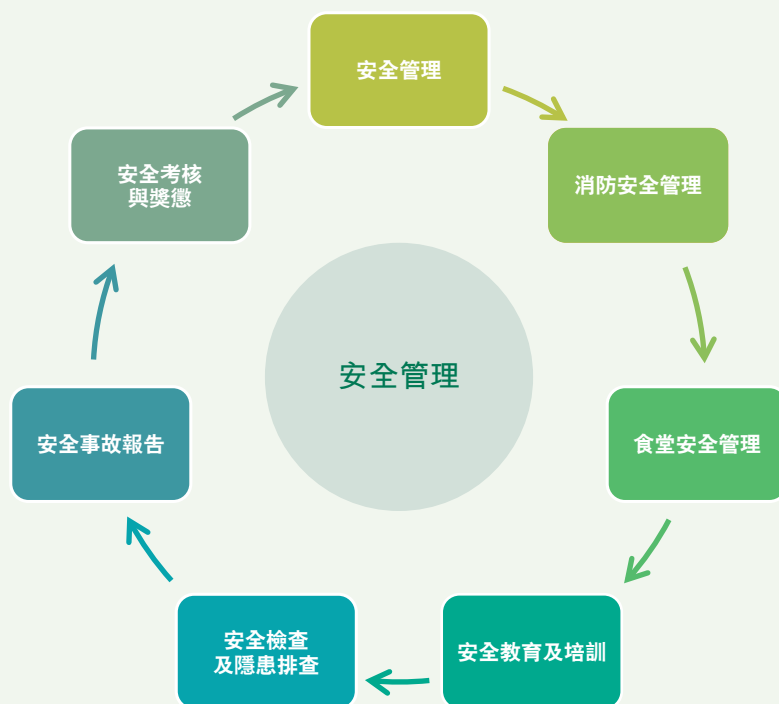
於報告期內，本集團系統組織多樣化的培訓項目，涵蓋入職培訓、僱員福利政策解讀、安全生產教育及稅務實務講座等領域，有效滿足公司、各層級團隊及特定崗位僱員的多元化學習需求。期內，本集團舉辦約20場培訓，包括3場反貪污培訓，共有91名參與者，培訓時數達2,275小時。僱員培訓參與率達100%。

培訓時數分佈



職業健康與安全

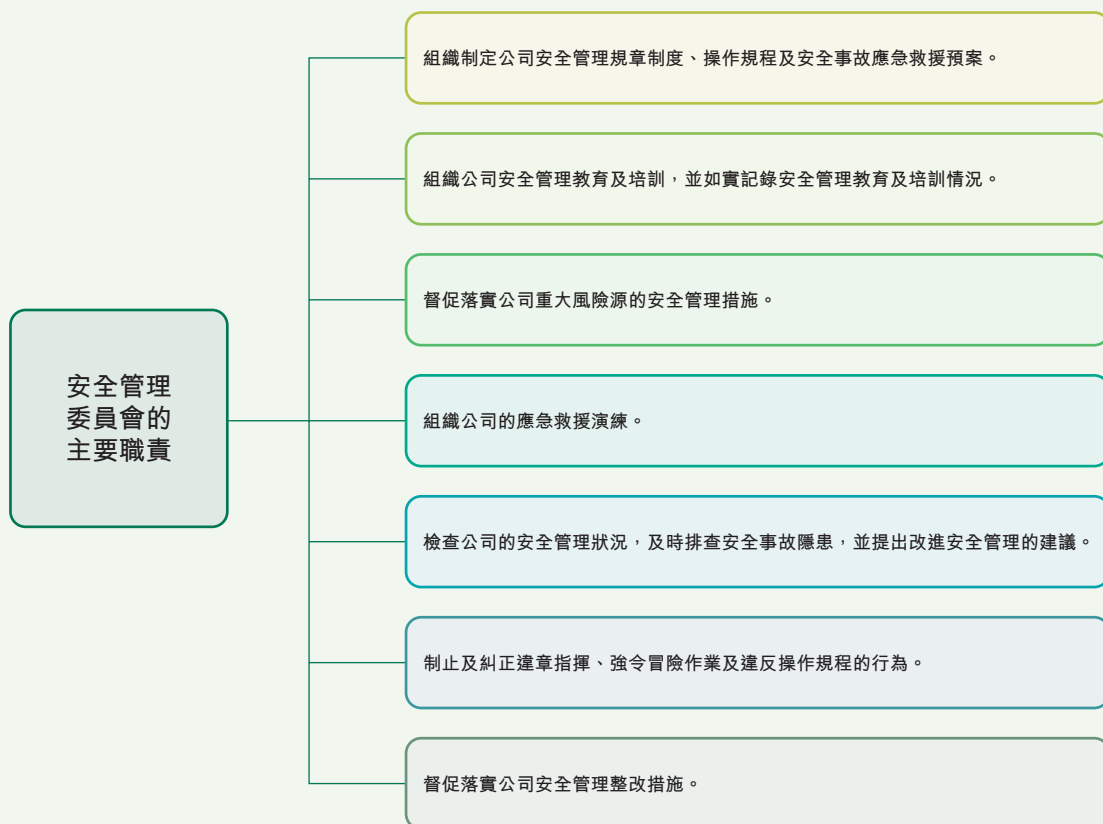
本集團始終重視僱員健康與安全，持續完善職業健康及安全管理體系，積極建構覆蓋全流程、鼓勵全員參與的綜合安全管理體系，為公司的可持續發展奠定堅實基礎。本集團嚴格遵守相關法律法規，包括《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)、《中華人民共和國安全生產法》、《工傷保險條例》及《中華人民共和國安全生產法》。參照國家及行業相關安全標準與規範，結合自身實際情況及上級主管部門要求，本集團制定了《安全管理辦法(試行)》。該等規章適用於本集團總部、控股附屬公司及全體僱員，涵蓋生產、經營、管理、服務等所有活動，以及辦公區域、生產場所、公共設施等所有工作環境。



綜合安全管理體系

本集團安全管理委員會作為企業安全管理的最高領導及協調機構，負責定期召開專題會議，審閱安全報告及相關數據，並對整個集團的安全管理工作提供全面指導及監督。各項目公司須根據自身的生產及營運特點，制定《安全生產管理辦法實施細則》，並與主要承包商、監理單位、供應商等簽訂《安全生產協議書》，進一步完善安全生產管理體系，持續改善安全生產條件，有效防範各類安全風險。

環境、社會及管治報告



為應對複雜多變的國際安全形勢，本集團制定並實施了《境外人員和財產安全管理辦法》及《境外人身和財產安全突發事件應急預案》，同時成立境外安全管理專項工作小組，以制定及完善風險預警及應急響應機制。此舉進一步明確及落實境外人員的安全管理責任，持續提升境外安全防範能力，保障其境外僱員的生命及財產安全。

年份	2025年	2024年	2023年
因工傷死亡人數	0	0	0
因工傷死亡率	0	0	0
因工傷損失工作日數	0	0	0

過往三個財政年度的工傷死亡人數及相應比率

環境、社會及管治報告

為有效保障僱員的職業健康與安全，本集團將持續從加強勞動保護及提升僱員安全意識兩個關鍵維度落實以下措施：

- 為僱員提供年度健康檢查，鼓勵其主動管理健康。
- 對中國內地僱員，按一定標準以等值實物形式發放必要的勞動保護用品，以保障其於生產操作及日常工作期間的安全、衛生及健康。
- 組織及進行多種形式的安全檢查，全面排查隱患，找出安全管理薄弱環節，督促相關部門及時落實整改措施，消除各類風險。
- 定期組織安全培訓及應急演練，協助僱員掌握應對地震、火災等突發事件的逃生及應對技巧，從而提升整體應急響應能力。
- 於夏季高溫期間，組織「夏日送清涼」活動，以確保僱員在炎熱天氣下的健康及舒適。



消防安全培訓



陶然亭安全推廣活動

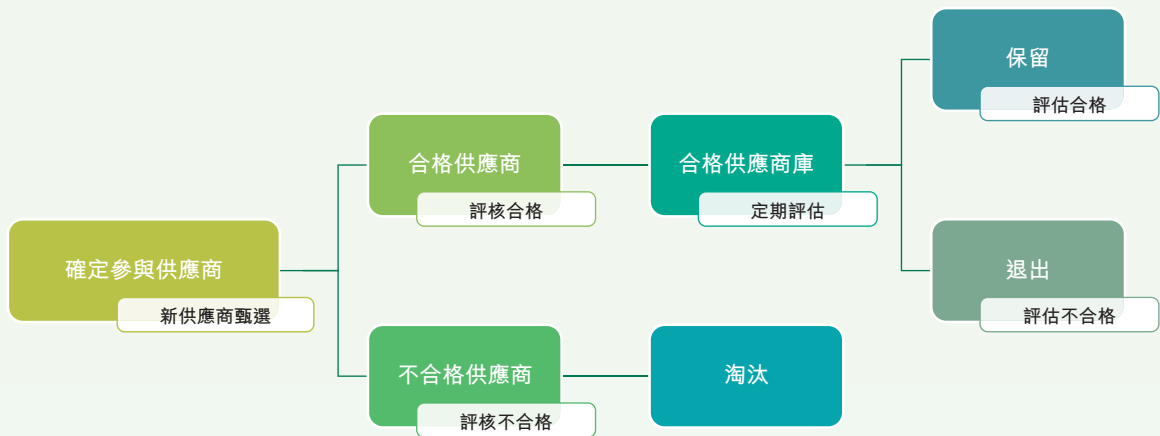


環境、社會及管治報告

負責任採購

本集團視負責任採購為發展及創造綜合價值的關鍵。作為連接內外部資源的核心環節，採購的決策質量及執行成效直接影響資源配置效率、環境保護成果及產業鏈協同效應。本集團嚴格遵守相關法律法規，包括《中華人民共和國招標投標法》。基於業務特點及管理實況，本集團於報告期內完成了《工程採購管理辦法》、《行政採購管理辦法》及《中介機構管理辦法》等內部政策的修訂，持續規範及完善各類採購活動的執行。

本集團始終秉持公開、公平、公正的原則，實行供應商准入及退出機制。根據項目具體要求，本集團透過公開招標、邀請招標、競爭性談判、詢價及單一來源採購等多種方式進行採購。評審及評估小組全面評估供應商的資質及能力，將能力匹配、表現優秀者納入本集團合格供應商庫。採購部對合格供應商庫進行定期覆核，評估合約履行情況、合作成效、技術能力、財務及營運狀況變化等關鍵指標。經評估不合格的供應商，將按規定及時剔除，以確保供應鏈的穩定性及可持續性。



供應商准入及退出機制

同時，本集團積極推行「綠色採購」，定期檢討並動態調整承包商及分包商的甄選標準。本集團將可持續發展表現納入關鍵評估維度，優先考慮提供環保產品及服務的供應商，主動選擇在廢氣排放控制、溫室氣體減排及廢物管理等領域表現優秀的合作夥伴。

於年度期間，本集團與58家主要供應商合作，其中包括10家來自香港的供應商及48家來自中國內地的供應商。

負責任投資

本集團致力透過責任投資實踐，將提升環境、社會及管治表現與監管合規作為促進繁榮、開拓商機及提升品牌聲譽的核心組成部分。在追求財務回報的同時，本集團積極推動全球可持續發展。為建立規範、科學及有效的投資管理體系，本集團實施多項內部規章，包括《投資業務管理辦法》、《投資委員會管理辦法》、《投資業務操作規程》、《投後管理辦法》、《投資變更操作規程》及《投資項目退出操作規程》。本集團恪守市場化及專業化運作原則，構建可持續的價值創造體系，為股東帶來長遠穩定的回報，並為社會創造持久價值。

本集團基於其「投資+產品運營」的業務模式，在項目初期即融入環境基準及可持續發展標準，進行系統性的投資評估，確保項目選擇與本集團的長遠願景及可持續發展目標緊密契合。環境保護已納入本集團常規企業法律盡職審查的重點範疇，評估被投公司在環境合規、資源管理及生態影響方面的表現。此舉確保投資項目不僅符合監管要求，更能促進資源高效利用、減少環境足跡，與本集團整體的低碳轉型及長期價值策略保持一致。

本集團高度重視聆聽客戶反饋。透過意見受理及跟進機制，本集團審慎評估並及時回應客戶提出的所有建議及意見。接獲投訴或反饋後，總部會進行事實核查，並督促相關人員盡快落實相應措施。負責部門主動向投訴人更新處理進度及結果，確保溝通透明，並進一步加強問責。

於報告期內，本集團並無接獲任何有關產品或服務質素的投訴。

慈善與公益

本集團多年來秉持「創造共享價值」的理念，結合財務支持與資源協作，推動具社會及環境意義的項目。本集團積極響應國家城鎮化及鄉村振興戰略，聚焦賦能弱勢群體並強化地方能力建設，以提升個人福祉及區域可持續性。在「不忘初心」原則的指引下，本集團持續優化資源配置，將企業社會責任深度融入發展戰略，切實履行對社會的長期承諾。

為響應無錫市政府及交通運輸集團發起的公益倡議，本集團組織各部門開展「慈善一日捐」活動，以彰顯企業社會責任。活動獲僱員踴躍參與，共65名人員自願捐款，合共籌得人民幣5,520元。所有款項將投入社會公益項目，傳遞企業溫暖，促進社會和諧。

展望未來，本集團將持續結合業務專長與社會需求，充分發揮僱員與公司同心向善力量，系統推進有效的公益實踐，促進企業與社會的共同進步。

環境、社會及管治報告

VII. 附錄一

目標	評估標準	整體優先次序	管理人員	普通僱員	高級管理層	獨立	供應商／	客戶
						非執行	業務合作	
						董事	夥伴	
重要性評估中利益	易受影響性	7.40%	0.113	0.319	0.140	0.270	0.069	0.090
相關者組別的重要	影響力	5.30%	0.088	0.088	0.208	0.213	0.343	0.061
性排序	合理性	39.20%	0.053	0.361	0.124	0.308	0.074	0.080
	參與意願	27.50%	0.166	0.427	0.077	0.095	0.118	0.117
	貢獻度	10.90%	0.427	0.148	0.094	0.225	0.072	0.033
	參與的必要性	9.70%	0.123	0.403	0.204	0.072	0.093	0.105
			13.80%	34.20%	12.10%	21.00%	10.20%	8.70%

易受影響性：利益相關者受本集團決策及活動大幅影響（正面或負面）的可能性。

影響力：利益相關者的活動及決策能夠在相當大的程度上影響甚至改變本集團的運營及業務的力量。

合理性：組織在與利益相關者的關係中承擔法律責任的程度。

參與意願：本集團利益相關者表達其關注點並參與旨在實現本集團可持續發展的事件及活動的意願、主動性及積極態度。

貢獻度：利益相關者協助本集團應對若干環境、社會及管治風險和特定問題所具備的專業知識、能力、信息及知識水平。

參與必要性：若排除若干利益相關者參與，可能導致本集團可持續發展進程受阻、失去認受性，或損害本集團可持續發展利益的程度。

VIII. 附錄二

表A — 2025年本集團按年齡組別、性別、僱傭類型、職位等級及地理位置劃分的僱員人數

分類標準	2025年僱員人數 (按人計)	2024年僱員人數 (按人計)
按性別劃分		
男性	62	62
女性	29	30
總計	91	92
按年齡劃分		
30歲或以下	3	6
31至40歲	35	36
41至50歲	38	33
51歲或以上	15	17
總計	91	92
按僱傭類型劃分		
全職	91	92
兼職	0	0
總計	91	92
按職位等級劃分		
普通僱員	60	49
中級管理層	26	37
高級管理層及董事	5	6
總計	91	92
按位置劃分		
中國內地	87	87
中國香港	4	5
總計	91	92

根據本集團人力資源部就所簽訂的僱傭合約所作的統計。數據包括根據當地法律與本集團有直接僱傭關係的僱員，以及其工作及／或工作場所受本集團控制的僱員。

環境、社會及管治報告

表B — 2025年按年齡組別、性別及地理位置劃分的本集團僱員流失率

分類標準	2025年		2024年	
	僱員流失數	僱員流失率	僱員流失數	僱員流失率
按性別劃分				
男性	4	6.45%	1	1.61%
女性	5	17.24%	3	10.00%
總計	9	9.89%	4	4.35%
按年齡劃分				
30歲或以下	0	0.00%	0	0.00%
31至40歲	2	5.71%	2	5.56%
41至50歲	3	7.89%	2	6.06%
51歲或以上	4	26.67%	0	0.00%
總計	9	9.89%	4	4.35%
按位置劃分				
中國內地	7	8.05%	4	4.60%
中國香港	2	50.00%	0	0

統計的流失數據來自本集團人力資源部基於與僱員簽訂的僱傭合約。流失率乃由2025財年的辭職人數除以2025財年的僱員總數計算得出。

表C:2025財年本集團按性別及職位劃分的受訓人數及百分比

類別	受訓人數	受訓僱員百分比
按性別劃分		
男性	62	68.13%
女性	29	31.87%
總計	91	100.00%
按職位劃分		
普通僱員	60	65.93%
中級管理層	26	28.57%
高級管理層及董事	5	5.49%
總計	91	100%

培訓材料從本集團人力資源部獲取。培訓指僱員於2025財年參加的職業培訓。

表D — 2025財年本集團按性別及職位劃分的培訓時數

類別	培訓時數	平均培訓時數
按性別劃分		
男性	1,150	68.13%
女性	725	31.87%
總計	2,275	100.00%
按職位劃分		
普通僱員	1,625	65.93%
中級管理層	525	28.57%
高級管理層及董事	125	5.49%
總計	2,275	100.00%

培訓材料從本集團人力資源部獲取。

環境、社會及管治報告

IX. 報告披露索引 — GRI及香港交易所內容索引

環境、社會及管治指標說明		GRI參考	章節
A. 環境			
A1：排放物	<p>一般披露</p> <p>有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物等產生的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。</p> <p>有害廢棄物指國家規例所界定者。</p>	GRI 2-27、GRI 3-3 (c)、GRI 305、GRI 306	環境
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	GRI 305-1、305-2、305-3、305-6、305-7	環境 — 溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	GRI 306-3 (a)	於回顧年度內本集團並無產生任何有害廢棄物。
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	GRI 306-3 (a)	環境 — 廢物管理
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	GRI 3-3 (c、d)、GRI305-5	環境 — 溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	GRI 3-3 (c、d)、GRI306-4、306-5	環境 — 廢物管理

環境、社會及管治指標說明		GRI參考	章節
A2：資源使用	一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	GRI 3-3 (c)	環境
	關鍵績效指標A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	GRI 302-1、302-3	環境 — 能源管理
	關鍵績效指標A2.2 總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	GRI 303-5	環境 — 用水量
	關鍵績效指標A2.3 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	GRI 3-3 (c、d)、GRI302-4、302-5	環境 — 能源管理
	關鍵績效指標A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	GRI 3-3 (c、d)、GRI303-1	環境 — 用水量
	關鍵績效指標A2.5 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	GRI 301-1	環境 — 廢物管理
A3：環境及天然資源	一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響。	GRI 3-3(c)	環境
	關鍵績效指標A3.1 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	GRI 3-3 (c、d)、GRI303-1、GRI 304-2、GRI 306-1、306-2	環境 — 氣候風險和機遇
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
B1：僱傭	一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 2-27、GRI 3-3(c)	社會
	關鍵績效指標B1.1 按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	GRI 2-7 (a、c)、GRI405-1 (b)	附錄二
	關鍵績效指標B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	GRI 401-1 (b)	附錄二

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標說明	GRI參考	章節
B2：健康與安全 一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 2-27、GRI 3-3 (c)、GRI 403-1	社會
關鍵績效指標B2.1 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	GRI 403-9、403-10	社會 — 職業健康與安全
關鍵績效指標B2.2 因工傷損失工作日數。	GRI 403-9	社會 — 職業健康與安全
關鍵績效指標B2.3 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	GRI 3-3 (c、d)、GRI403-1、403-3、403-5、403-7	社會 — 職業健康與安全
B3：發展及培訓 一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	GRI 3-3 (c)、GRI 404-2 (a)	社會
關鍵績效指標B3.1 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	不適用	附錄二
關鍵績效指標B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	GRI 404-1	附錄二
B4：勞工準則 一般披露 有關防止童工及強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 2-27、GRI 3-3 (c)	社會
關鍵績效指標B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	GRI 3-3 (c)、GRI 408-1 (c)、GRI 409-1 (b)	社會 — 多元、平等及包容
關鍵績效指標B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	GRI 3-3 (c、d)、GRI408-1 (c)、GRI 409-1(b)	社會 — 多元、平等及包容

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標說明	GRI參考	章節
B5：供應鏈管理		
一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。	GRI 3-3 (c)	社會
關鍵績效指標B5.1 按地區劃分的供應商數目。	GRI 2-6 (b-ii)	社會 — 負責任採購
關鍵績效指標B5.2 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	GRI 2-6 (b-ii)、 GRI 3-3(c、d)、 GRI 303-1(c)、 GRI 308-1、 308-2、GRI 414-1、414-2	社會 — 負責任採購
關鍵績效指標B5.3 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	GRI 2-6 (b-ii)、 GRI 3-3(c、d)、 GRI 303-1(c)、 GRI 308-1、 308-2、GRI 414-1、414-2	社會 — 負責任採購
關鍵績效指標B5.4 描述在揀選供應商時促使用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	GRI 3-3 (c、d)	社會 — 負責任採購
B6：產品責任		
一般披露 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事項以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	GRI 2-27、GRI 3-3(c)、GRI 417-2、417-3、 GRI 418-1	社會
關鍵績效指標B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用	於回顧年度內本集團並無任何召回事件。
關鍵績效指標B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	GRI 2-29、GRI 3-3(c、d)、GRI 418-1	社會
關鍵績效指標B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	不適用	由於業務特性，知識產權被視為對於本集團並不重要。
關鍵績效指標B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用	社會
關鍵績效指標B6.5 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	GRI 3-3(c)	管治 — 信息安全

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標說明		GRI參考	章節
B7：反貪污	一般披露	GRI 2-27、GRI 3-3(c)、GRI 205-3	管治
	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：		
	(a) 政策；及		
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	GRI 205-3	管治 — 商業道德及反貪污
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	GRI 2-26、GRI 3-3(c)、GRI 205	管治 — 商業道德及反貪污
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及僱員提供的反貪污培訓。	GRI 205-2	管治 — 商業道德及反貪污
社區			
B8：社區投資	一般披露	GRI 3-3 (c)	社會
	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。		
	關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	GRI 203-1 (a)
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	GRI 201-1(a-ii)	社會 — 慈善與公益
D：氣候相關披露			
管治	負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。	GRI 2-9	環境 — 氣候風險和機遇
管治	管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色。	GRI 2-10、GRI 2-11	環境 — 氣候風險和機遇

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標說明		GRI參考	章節
策略	氣候相關風險和機遇	描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。	GRI 2-25、GRI 201-1 環境 — 氣候風險和機遇
		就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關實體風險或與氣候相關轉型風險。	GRI 2-25、GRI 201-1 環境 — 氣候風險和機遇
		就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍（短期、中期或長期）。	GRI 201-1、GRI 201-2 環境 — 氣候變化
		就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍（短期、中期或長期）。	GRI 201-1、GRI 201-2、GRI 205-1 環境 — 氣候變化
		解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。	GRI 205-1 環境 — 氣候變化
策略	業務模式和價值鏈	描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響。	GRI 308-2、GRI 414-2 環境 — 氣候變化
		描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方（例如，地理區域、設施及資產類型）。	GRI 308-2、GRI 414-2 環境 — 氣候變化

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標說明		GRI參考	章節	
策略	策略和決策	有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。	GRI 2-22、GRI 2-25 GRI 2-22、GRI 2-25、GRI 201-1	環境 — 氣候變化
策略	財務狀況、財務表現及現金流量 — 當前財務影響	氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量。 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債賬面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	GRI 201-2 GRI 201-2、GRI 301 3-3	於報告期內，本集團持續推進氣候相關風險及機遇的識別與評估。為確保披露信息的準確性及決策實用性，並避免利益相關方的潛在誤解，本報告未包含相關信息，因為對下一報告年度財務報表的潛在影響尚無法進行獨立且可靠的量化，且相關的測量方法仍在開發及完善中。展望未來，本集團將加快建立健全的氣候相關財務影響識別與測量框架，並將持續提升氣候相關披露的專業性與透明度。
策略	財務狀況、財務表現及現金流量 — 預期財務影響	發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化。 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。	GRI 201-2 GRI 201-2	
策略	氣候韌性	發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估。 如何及何時進行氣候相關情景分析。	GRI 2-6 GRI 2-6	環境 — 氣候變化 環境 — 氣候變化
風險管理	發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策。	GRI 2-19、GRI 2-23	環境 — 氣候變化	
風險管理	發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)。	GRI 2-19、GRI 2-23	環境 — 氣候變化	
風險管理	氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	GRI 2-19、GRI 2-23	環境 — 氣候變化	

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標說明		GRI參考	章節
指標及目標	溫室氣體排放	發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量（以公噸二氧化碳當量表示），並分為： (a) 範圍1溫室氣體排放； (b) 範圍2溫室氣體排放；及 (c) 範圍3溫室氣體排放。	GRI 3-3、GRI 302-1 環境 — 氣候變化
指標及目標	氣候相關轉型風險	發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	GRI 3-3、GRI 418-1 於報告期內，本集團持續進行與氣候相關風險及機遇的識別和評估。為避免利益相關方的潛在誤解，本報告未包含相關信息，因為考慮到目前的數據可得性及方法限制，有關氣候因素對相關資產和業務活動影響的財務數據無法在不產生額外成本的情況下合理衡量或匯總。為確保信息披露的準確性和可靠性，本集團已避免進行此類披露。展望未來，本集團將逐步完善其氣候相關財務影響的會計框架，並持續提升披露的完整性和透明度。
指標及目標	氣候相關實體風險	發行人須披露容易受氣候相關實體風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	不適用
指標及目標	氣候相關機遇	發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	不適用
指標及目標	資本運用	發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	不適用 於報告期內，本集團持續監控氣候相關風險和機遇對其資本支出、融資及投資活動的影響。為確保資訊披露的準確性及決策可用性，並避免利益相關方可能的誤解，本報告並未包括相關資料，因為現有財務資料中無法獨立辨識及衡量相關數據，且評估此類影響的適用方法仍在探索中。展望未來，本集團將持續加強識別及衡量氣候相關財務影響的框架，並逐步提升相關披露的質量及完整性。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標說明		GRI參考	章節
指標及目標	內部碳定價	發行人須披露如下： (a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價（例如投資決策、轉移定價及情景分析）；及 (b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價。 發行人須披露適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	不適用 GRI 305-1、GRI 305-2、GRI 305-4、GRI 305-5、GRI 305-7 環境 — 氣候變化
指標及目標	薪酬	發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。	不適用 於報告期內，本集團尚未將氣候相關因素納入其薪酬及激勵政策。本集團日後將持續加強其薪酬管理能力，逐步完善相關制度與配套措施，並持續提升後續報告中信息披露的完整性與細緻度。
指標及目標	行業指標	本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《國際財務報告可持續披露準則S2號》行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	GRI 305-1、GRI 305-2、GRI 305-4、GRI 305-5、GRI 305-7、GRI306-5 環境 — 氣候變化



董事會報告

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)年報(「本年報」)連同截至2025年12月31日止財政年度(「本財政年度」)的經審計合併財務報表。

主要業務

本集團為中華人民共和國(「中國」)的新型城鎮化及下游產業的投資及運營商。自2014年起，本集團的業務模式由土地開發轉變為開展新型城鎮化及民生改善領域的投資及產品運營，以固定收益類投資作為基礎，參與多元化的民生改善領域產品運營，並拓展新興產業領域的投資，實現多元化的收入構成。其主要附屬公司的主要業務載於本年報第148至153頁的財務報表附註3。

業務回顧

有關本公司業務、本公司面臨的主要風險及不確定因素、自本財政年度末以來已發生的影響本公司的重大事件、本公司業務的日後可能發展及使用主要財務表現指標所作分析的詳細回顧，請分別參閱本年報第7至19頁及第28至33頁的「主席報告書」、「總裁報告書」及「管理層討論及分析」各節。

環保政策及表現

本集團極為重視環境保護，實施環境保護措施，並鼓勵員工於工作時保持環保意識，如按需使用電力及紙張，以減少能源消耗並盡量減少不必要浪費。於本財政年度內，本公司已遵守中國相關環境法律、法規及政策。

環境政策及表現詳情載於本年報第54至104頁的「環境、社會及管治報告」。

遵守對本公司產生重大影響的相關法律及法規

於本財政年度，本公司並未察覺有任何未遵守對本公司產生重大影響的相關法律及法規的情況。

與僱員、客戶、供應商及其他的關係

本集團與其僱員、客戶及供應商建立了良好關係。本集團持續與主要內部及外部權益持份者(包括僱員、股東、投資人、銀行、業務夥伴、供應商、客戶及地方社區)透過會議、研討會及實地訪察等多個渠道進行溝通。本集團定期審閱彼等的反饋及建議以釐定及優先處理任何亟待解決的環保、社會及管治風險，並設計未來行動計劃化危為機。鑒於本集團經營所在業務環境競爭激烈，持續專業發展對僱員而言尤為重要。為確保僱員持續掌握履行彼等職責及責任所需的技能及知識，本集團向其員工提供各類培訓計劃。有關彼等薪酬待遇的資料載於本報告「薪酬政策」一段。

主要客戶及供應商

我們以獨具特色的業務模式運作，我們的業務主要包括城鎮化投資收入及物業租賃運營收入。



董事會報告

於本財政年度期間，來自我們的單一最大供應商的採購額佔我們的總採購額約60%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約93%。向我們最大客戶的銷售額佔我們總銷售額約15%，而向我們五大客戶的銷售額佔我們的總銷售額約42%。

據董事所悉，概無任何董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則，分別為「聯交所」及「上市規則」）或任何主要股東（包括持有已發行股份數目（不包括庫存股（如有））5%以上的任何董事）於五大供應商或客戶中擁有任何權益。

允許的彌償條文

於本財政年度，有關董事因其職務及履行其權力、職責及責任而導致法律訴訟及其他索償的投保已作出安排，並於截至本報告日期繼續有效。

根據本公司組織章程細則（「章程細則」），如董事以誠實及良好信譽行事，並相信其行為乃為本公司最高利益著想而並無理由認為其行為違法，則該董事在法律訴訟中產生的一切費用，包括律師費、因所有判決、罰款及法律手續或調查程序所引起的一切合理相關賠償費用，應給予彌償。

業績及分配

本集團於本財政年度的業績載於本年報第121至122頁的合併損益及其他綜合收益表。

董事會（「董事會」）已議決建議派發本財政年度末期股息每股普通股0.0025港元（2024年：0.0039港元）。

儲備

本集團及本公司於本財政年度的儲備變動詳情載於本年報第181頁的財務報表附註23。

可供分派儲備

根據英屬維京群島2004年商業公司法，本公司可以任何貨幣宣派末期股息，但不得以超過董事會建議金額的數額宣派股息。章程細則規定，建議宣派任何股息之前，董事會可從本公司利潤提撥其決定之款項作為儲備。該款項應按董事會酌情用於可適當應用本公司利潤的用途上，而在作出上述用途前，可按董事會酌情用於本公司事務或投資董事會可能不時認為適當之投資，因此毋須把構成儲備之任何投資與本公司任何其他投資分開或獨立處理。董事會亦可不將該款項存放於儲備，而將其認為審慎起見不分派之任何利潤結轉。

經審閱本公司於2025年12月31日的財務狀況表及本集團的合併財務狀況表、現金流量狀況及可能的經營狀況，董事認為本公司將繼續符合償付能力測試要求，本公司資產價值超過其負債，以及本公司能償還到期債務。

股本

本公司的股本於本財政年度的變動詳情載於本年報第180頁的財務報表附註22。

優先購股權

章程細則並無訂立優先購股權條文，規定本公司須按比例向本公司股東（「股東」）發售本公司的新股份（「股份」）。

英屬維京群島（「英屬維京群島」）稅項

本公司是一間英屬維京群島的商業公司，獲豁免毋須遵守英屬維京群島所得稅條例的一切條文（包括有關公司應付非英屬維京群島居民的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項）。非英屬維京群島居民在公司任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免毋須遵守英屬維京群島所得稅條例的一切條文。

非英屬維京群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅或遺產取得稅或饋贈稅，惟就應付個別歐盟居民或以其為受益人之利息除外。

捐款

於本財政年度內，本集團並未作出任何捐款（2024年：無）。

銀行借款

於本財政年度內，本集團的銀行借款變動詳情載於本年報第182至183頁的財務報表附註24。

擔保債券

於2023年4月20日，本公司、本公司全資附屬公司CNTD Success Company Limited（「發行人」）及本公司主要股東無錫市交通產業集團有限公司（「無錫交通集團」）（「擔保人」）就於中國（上海）自由貿易試驗區發行於2026年4月27日到期的人民幣15億元、3.98%的擔保債券（「債券」）與管理人訂立認購協議，以擴大本集團業務。

所得款項淨額於扣除發行債券應支付的包銷佣金及其他預計費用後，將根據適用法律法規，為項目建設提供資金及補充本公司營運資金。進一步詳情請參閱本公司日期為2023年4月20日之公告及本年報第182至183頁財務報表附註24。



董事會報告

債券

於2025年11月20日，本公司、本公司全資附屬公司CNTD Success Company Limited（「發行人」）及無錫交通集團就發行於2028年11月27日到期的人民幣15億元、息率2.95%的債券（「債券」）與管理人訂立認購協議，並將受益於無錫交通集團提供的維好及流動性支持契據以及股權購買承諾契據。

經扣除就發售債券應付的佣金及其他預計開支後，所得款項淨額將用於為發行人現有離岸債務進行再融資。有關進一步詳情，請參閱本公司於2025年11月21日發佈的公告及本年報第182至183頁財務報表附註24。

固定資產

本集團於本財政年度內關於物業、廠房及設備的變動詳情載於本年報第174頁的財務報表附註16。

本集團財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於本年報第27頁。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本財政年度內，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上市證券（包括出售庫存股）。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股。

公眾持股量

按照本公司公開可得的資料及就董事所知，本公司於本財政年度內及於本年報日期已根據上市規則規定維持足夠的公眾持股量。

股權掛鈎協議

本集團於本財政年度內並無訂立或於本財政年度末仍然存續的任何股權掛鈎協議。

董事

於本財政年度內及直至本報告日期在職的董事為：

執行董事（「執行董事」）

胡志偉（副主席）（於2025年7月2日辭任）

楊美玉（總裁）

施冰

非執行董事（「非執行董事」）

劉豔紅（主席）

王紅旭（於2025年6月19日辭任）

馮曉亮（於2025年6月19日退任）

王毅（於2025年6月19日獲委任）

解軫（於2025年6月19日獲委任）

秦瑒梵（於2025年9月26日獲委任）

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

盧偉雄

季加銘

袁克儉

根據章程細則第86(1)條及第86(2)條，施冰先生及盧偉雄先生將於本公司應屆股東週年大會（「2026年股東週年大會」）上輪值退任，並於2026年股東週年大會上合資格重選連任。

根據章程細則第85(7)條，王毅先生、解軫先生及秦瑒梵女士將於2026年股東週年大會上退任，並於2026年股東週年大會上合資格重選連任。

董事會提名委員會（「提名委員會」）評估施冰先生、盧偉雄先生、王毅先生、解軫先生及秦瑒梵女士的貢獻及表現後，建議重選彼等。所有上述退任董事均符合資格並願意膺選連任。

於應屆2026年股東週年大會上候選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第20至26頁。

管理合約

於本財政年度末及於本財政年度任何時間，除僱傭合約及董事的服務合約外，概無訂立或存續有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政的合約。



董事會報告

董事於競爭業務的權益

根據上市規則，自本財政年度起至本報告日期止期間，概無董事被視為於對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

董事、主要行政人員及控股股東於重大合約的權益

除下文及本報告「關連交易」及「持續關連交易」兩節所披露者外，於本財政年度末或於本財政年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司或與董事有關聯的實體的董事、主要行政人員或控股股東（定義見上市規則）概無訂立與本集團業務有關而本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司於其中直接或間接擁有重大權益的任何交易、安排或重大合約（不論有否向本集團提供服務）。

薪酬政策

本集團根據其僱員（包括董事）之表現、經驗及市場當時之薪酬水平釐定彼等之薪酬。其他僱員福利包括保險、醫療保障及有選擇的津貼培訓。董事之酬金乃經考慮彼等之專業知識及工作要求後釐定。

退休金計劃

於香港，我們根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例為所有香港僱員參與界定供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。我們作為僱主的供款於我們向計劃供款時全數歸屬僱員。我們按相關月薪的5%向該計劃供款，而僱員則按1,500港元或其月薪的5%（以較低者為準），作為僱員強制性向該計劃供款。

於中國，我們參與相關地方政府部門組織的相關社會保險供款計劃。根據中國有關法律，本集團在中國經營業務的成員公司須為其有關僱員每月支付社會保險費，包括養老保險費、醫療保險費、失業保險費、工傷保險費及生育保險費（如適用）。有關中國法規亦規定我們須向主管住房公積金管理中心登記並為僱員作出有關住房公積金供款。

本集團並無可用作僱主的沒收供款以降低現有供款水平。

本財政年度的僱主退休金成本詳情載於本年報第185至188頁的經審計綜合財務報表附註29。

企業管治

本財政年度的企業管治報告書載於本年報第34至53頁。

關聯方交易

本集團於財務報表附註30所載的關聯方交易並不構成一次性關連交易或持續關連交易，毋須遵守上市規則第14A章的披露規定。

關連交易及持續關連交易

於2023年12月25日，北京新成開元資產管理有限公司（「新成開元」）及上海嘉通實業有限公司（「上海嘉通」）（均為本公司全資附屬公司），就成立合夥企業與無錫國晟資產管理有限公司（「無錫國晟」，無錫通匯資本有限公司（「無錫通匯」）的全資附屬公司）及無錫通匯（無錫交通集團的全資附屬公司）訂立有限合夥協議（「有限合夥協議」），以共同成立無錫新晟投資合夥企業（有限合夥）（「無錫新晟」或「合夥企業」）。

就有限合夥協議而言，於2023年12月15日，(1)合夥人訂立權利義務安排協議，據此，無錫通匯同意分別為新成開元及上海嘉通的投資收益進行差額補足，並收購新成開元及上海嘉通各自持有的無錫新晟權益（「權利義務安排協議」）；及(2)無錫交通集團分別與新成開元及上海嘉通訂立保證合同，據此，無錫交通集團同意為無錫通匯於權利義務安排協議項下差額補足及收購義務的履行向新成開元及上海嘉通（視情況而定）提供一般保證擔保（「保證合同」）。擔保期自履行權利義務安排協議項下的差額補足及收購義務屆滿日期起計為期三年。

合夥企業的期限為五年，自取得營業執照之日起開始計算，而根據權利義務安排協議，優先級有限合夥人於合夥企業的投資期為三年，自新成開元或上海嘉通向合夥企業實際注資的日期（以較早者為準）起開始計算。根據有限合夥協議，所有合夥人向合夥企業認繳的出資總額為人民幣9.01億元。無錫國晟作為普通合夥人承諾出資人民幣1百萬元。新成開元及上海嘉通作為優先級有限合夥人，分別承諾出資人民幣2.5億元及人民幣2億元。無錫通匯作為劣後級有限合夥人，承諾出資人民幣4.5億元。合夥企業應根據財務盈餘向合夥人進行利潤分配。

無錫交通集團為本公司主要股東，間接持有本公司全部已發行股本約29.99%，而無錫國晟及無錫通匯為無錫交通集團的全資附屬公司。因此，根據上市規則，無錫交通集團及其聯繫人（包括無錫國晟及無錫通匯）為本公司關連人士。

因此，根據上市規則，有限合夥協議、權利義務安排協議、保證合同項下擬進行的交易構成本公司主要及關連交易，且須遵守上市規則項下的申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

本公司已於2024年3月22日召開股東特別大會，由本公司獨立股東批准，確認及追認有限合夥協議、權利義務安排協議及保證合同。有關詳情，請參閱(i)本公司日期為2023年12月15日、2024年1月8日、2024年2月28日及2024年3月22日的公告；及(ii)本公司日期為2024年3月6日的通函。

董事會報告

除上述披露者外，於本財政年度內，本集團與其關連人士（定義見上市規則）概無進行須遵守上市規則申報、公告及獨立股東批准規定的關連交易及持續關連交易。

對聯屬公司之財務資助及擔保

根據上市規則第13.22條，於2025年12月31日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 人民幣千元	本集團 應佔權益 人民幣千元
非流動資產	934,399	552,507
流動資產	1,168,976	672,975
流動負債	(1,301,687)	(831,828)
非流動負債	(426,497)	(213,248)
	375,191	180,406

聯屬公司的備考合併資產負債表乃於根據本集團的主要會計政策作出調整並重新分組至2025年12月31日之資產負債表的重大分類後透過合併彼等的資產負債表編製。

董事購買股份及債權證的權利

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無於本財政年度末或於本財政年度內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉買入本公司或任何其他法人的股份或債權證而獲取利益。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2025年12月31日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及聯交所知會的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作為擁有的任何權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於該條例所述登記冊的任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄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」）須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於證券的權益

於2025年12月31日，據董事所深知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）或機構擁有或被視為或被當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊的權益及／或淡倉：

於股份中的好倉

主要股東名稱／姓名	身份	所持有股份數目			合計	佔已發行股份 概約百分比
		直接權益	公司權益	其他權益		
錫通國際(香港)控股有限公司 (「錫通國際」) ⁽¹⁾	實益擁有人	2,917,000,000	—	—	2,917,000,000	29.99%
無錫交通集團 ⁽¹⁾	受控法團權益	—	2,917,000,000	—	2,917,000,000	29.99%
國開國際控股有限公司(「國開國際」) ⁽²⁾	實益擁有人	2,430,921,071	—	—	2,430,921,071	24.99%
國開金融有限責任公司(「國開金融」) ⁽²⁾	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%
國家開發銀行(「國開行」) ⁽²⁾	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%
上置投資控股有限公司(「上置控股」)	實益擁有人	1,468,356,862	—	—	1,468,356,862	15.10%
施建(「施先生」) ⁽³⁾	實益擁有人及受控法團權益	6,104,938	1,468,356,862	—	1,474,461,800	15.16%
Jia Yun Investment Limited (「Jia Yun」) ⁽⁴⁾	於股份擁有抵押權益人士	—	—	1,027,849,803	1,027,849,803	10.57%
嘉鉞投資有限公司(「嘉鉞」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉順(控股)投資有限公司(「嘉順」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉勝(控股)投資有限公司(「嘉勝」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
嘉旻投資(上海)有限公司(「嘉旻」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%



董事會報告

附註：

- (1) 錫通國際為無錫交通集團的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，無錫交通集團被視為於錫通國際持有之2,917,000,000股股份中擁有權益。
- (2) 國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際持有之2,430,921,071股股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例第XV部，施先生因下列理由而被視為於合共1,474,461,800股股份中擁有權益：(i)施先生直接持有6,104,938股股份；及(ii)施先生連同其妻子司曉東女士作為控股股東實益擁有上置控股81%的已發行股本，故被視為於上置控股持有的1,468,356,862股股份中擁有權益。於2022年3月4日，本公司已與施先生確認，施先生直接持有的6,104,938股股份全部已售出。
- (4) 上置控股於2017年12月28日將1,027,849,803股股份抵押予Jia Yun。Jia Yun為嘉鉞的全資附屬公司，而嘉鉞則為嘉順的全資附屬公司。嘉順為嘉勝的全資附屬公司，而嘉勝則為嘉旻的全資附屬公司。嘉旻為中民嘉業的全資附屬公司，而中民嘉業由中國民生擁有62.60%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，嘉鉞、嘉順、嘉勝、嘉旻、中民嘉業及中國民生均被視為於Jia Yun持有的1,027,849,803股抵押股份中擁有權益。根據本公司可得的公開資料，中國民生於中民嘉業的股權已變更為67.26%。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）或機構於2025年12月31日在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露的權益及／或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊的權益或淡倉。

董事及五位最高薪酬人士薪酬

本財政年度董事及五位最高薪酬人士薪酬詳情分別載於財務報表附註29。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定須於本年報披露自本公司2025年中報日期以來的董事資料變更如下：

秦瑒梵女士自2025年9月26日舉行的董事會會議表決並通過決議案起已被任命為非執行董事。

盧偉雄先生及季加銘先生於2025年12月12日獲委任為環境、社會及管治委員會成員。

袁克儉先生於2025年12月12日獲委任為環境、社會及管治委員會主席及成員。

審計委員會

審計委員會由以下成員組成：

盧偉雄先生	(首席獨立非執行董事及審計委員會主席)
季加銘先生	(獨立非執行董事)
袁克儉先生	(獨立非執行董事)

審計委員會已向董事會推薦提名容誠(香港)會計師事務所(「容誠」)(前稱先機會計師行有限公司)於本公司應屆2026年股東週年大會續聘為本公司獨立核數師(「獨立核數師」)。

審計委員會所履行的職能(包括審閱本集團於本財政年度的經審計合併財務報表)詳情載於企業管治報告書。

獨立核數師

安永會計師事務所於本公司於2025年6月19日召開的股東週年大會(「2025年股東週年大會」)結束時，其任期屆滿後辭任本公司的獨立核數師。容誠已獲委任為自2025年股東週年大會結束起生效的獨立核數師。

除披露者外，本公司過去三年並無更換獨立核數師。

本集團於本財政年度的合併財務報表已由容誠審計。容誠將於應屆2026年股東週年大會上退任，並合資格及願意膺選連任。續聘容誠為獨立核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於2026年股東週年大會上提呈。

代表董事會

劉豔紅
非執行董事兼主席

楊美玉
執行董事兼總裁

2026年3月20日



獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)合併財務報表(載於第121至208頁)，包括於2025年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註，包括重要會計政策信息及其他解釋信息。

我們認為，合併財務報表根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則真實而公允地反映了貴集團於2025年12月31日的合併財務狀況及其於截至該日止年度的合併財務績效及合併現金流量，並已遵照香港公司條例披露規定妥為編製。

意見基準

我們根據國際審計與鑒證準則委員會頒佈的國際審計準則(「國際審計準則」)進行審計。我們於該等準則項下的責任進一步描述於我們報告中的核數師就合併財務報表的審計須承擔的責任一節。根據國際會計師職業道德準則理事會頒佈的國際職業會計師道德守則(包括國際獨立準則)(IESBA守則)中適用於公眾利益實體財務報表審計的規定，我們獨立於貴集團。我們亦已根據IESBA守則履行其他道德責任。我們認為，我們已獲取的審計證據乃屬充分及適當，可為我們的意見提供基準。

其他事宜

貴集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表已經由另一核數師審核並於2025年3月21日對該等財務報表發表無保留意見。

關鍵審計事項

根據我們的專業判斷，關鍵審計事項為我們審計本期合併財務報表中最重要的事項。此等事項是在我們在審計合併財務報表整體上和作出意見時進行處理的，而不會就此等事項單獨發表意見。



致中國新城鎮發展有限公司股東
(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

以攤餘成本計量的債務工具之撥備

於2025年12月31日，貴集團以攤餘成本計量的債務工具之賬面總值為人民幣39.37億元。以攤餘成本計量的債務工具之撥備為人民幣3.98億元。

國際財務報告準則第9號規定，金融資產減值的計量須根據「預期信用損失(「預期信用損失」)模型」。為根據國際財務報告準則第9號評估以攤餘成本計量的債務工具減值，管理層需在評估信用風險自初始確認以來是否存在顯著增加、估計參數(包括未來現金流量估計)及計量預期信用損失以及確定前瞻性調整的假設等方面作出重大判斷及估計。

由於金融資產減值評估涉及重大判斷及估計，且鑒於金額巨大，在外部估值師協助下，故以攤餘成本計量的債務工具之撥備被視為一項關鍵審計事項。

相關披露資料載於合併財務報表附註2.3、2.4、13及33。

我們的審計如何解決關鍵審計事項

我們了解管理層對以攤餘成本計量的債務工具預期信用損失的內部監控及評估程序，並透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及易受管理層偏見影響之程度)的水平，評估重大錯誤陳述的固有風險。

我們對以攤餘成本計量的債務工具進行信用審查，以評估管理層對債務工具信用評級所作評估的恰當性。

我們評估 貴集團所委聘外部估值師的獨立性、客觀性及專業知識。

我們委聘內部估值專家評估預期信用損失估值中所採用的估值方法是否恰當，以及主要假設是否合理。

我們評估總體減值評估所用的模型及主要參數，包括信用風險顯著增加、違約概率、違約損失率、風險敞口及前瞻性調整。

我們評估單項減值評估所用模型及相關假設，包括管理層估計未來現金流量的金額、時間以及發生概率。

我們已核對以攤餘成本計量的債務工具的預期信用損失計算之算術準確性。

我們就管理層在釐定預期信用損失時所作出的假設進行了敏感度分析。

我們評估合併財務報表內有關以攤餘成本計量的債務工具的預期信用損失披露資料的恰當性。

根據已執行的程序，我們認為管理層於計量債務工具撥備時所應用的判斷及主要假設，均已獲得我們所收集的證據支持。

獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項 投資物業估值

於2025年12月31日，貴集團按公允價值計量之投資物業約為人民幣14.66億元。

貴集團的投資物業(位於中國內地)為一幢容納辦公室、零售空間及停車場的樓宇。投資物業根據收益法按於2025年12月31日的公允價值計量，須作出重大判斷及假設(主要基於估值日期的市況，包括折現率、市場租金、空置率以及現金流量預測)。

由於釐定公允價值須作出重大判斷及估計，且鑒於金額巨大，在外部估值師協助下，故投資物業估值被視為關鍵審計事項。

相關披露資料載於合併財務報表附註2.3、2.4、15及35。

我們的審計如何解決關鍵審計事項

我們已了解管理層就投資物業估值所設立的內部監控及評估程序，並透過考慮估計不確定性的程度，以及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動性及易受管理層偏見影響的程度)，評估了重大錯誤陳述的固有風險。

我們評估 貴集團所委聘外部估值師的獨立性、客觀性及專業知識。

我們已委聘內部估值專家，評估投資物業估值所用估值方法是否恰當，以及主要假設是否合理。

我們就估值方法、市場租金價格、空置率及貼現率評估外部估值師於評估投資物業價值時所用的模型及主要參數，以及核對其投資物業公允價值計算的準確性。

我們就管理層在釐定投資物業公允價值時所採用的假設進行敏感度分析。

我們評估合併財務報表中相關披露資料的恰當性。

根據已執行的審計程序，我們認為管理層於計量投資物業公平價值時所應用判斷及主要假設，均已獲得我們所收集的證據支持。

其他信息

貴公司董事對其他信息負責。其他信息包括年報中除合併財務報表及我們核數師的有關報告以外載有的信息。

我們有關合併財務報表的意見不包括其他信息，且我們並無就其表述任何形式的保證性結論。

就我們對合併財務報表的審計而言，我們的責任為閱覽其他信息，並於閱覽其他信息時考慮其他信息是否與合併財務報表或與我們於審計時獲得的信息存在重大不一致或在其他方面看似存在重大錯誤陳述。倘基於我們已進行的工作，我們的結論為其他資料存在重大錯誤陳述，則我們需要報告該事實。就此而言，我們並無事項需要報告。



獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

董事及負責治理人員就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事的責任是按照國際財務報告準則會計準則以及香港公司條例的披露規定真實及公允地編製該等合併財務報表，並落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報。

於編製合併財務報表時，除非 貴公司董事擬對 貴集團進行清算或停止經營或除如此行事以外並無現實的選擇， 貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力、披露(倘適用)與持續經營相關的事項及採用持續經營會計基準。

負責治理人員負責監督 貴集團的財務匯報流程。

核數師就合併財務報表的審計須承擔的責任

我們的目標為就合併財務報表發表整體而言是否並無重大錯誤陳述(無論是由於欺詐或錯誤)獲得合理保證以及發佈包括我們的意見的核數師報告。該報告僅為整體股東編製，根據雙方所協定的委聘條款，除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

合理的保證乃屬高層次的保證，但並非保證根據國際審計準則進行的審計於存在重大錯誤陳述時始終將發現重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可能由欺詐或錯誤產生且倘個別或作為整體視為重大，可能合理預期將對使用者基於該等合併財務報表所作出的經濟決策造成影響。

作為根據國際審計準則進行的審計的一部分，我們於審計的整個過程中運用專業的判斷及持有專業的懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估合併財務報表存在重大錯誤陳述(無論是由於欺詐或錯誤)的風險，設計及執行應對該等風險的審計程序，獲得充分及適當的審計證據以便為我們的意見提供基準。未發現欺詐導致的重大錯誤陳述的風險高於錯誤導致的重大錯誤陳述，因為欺詐可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、失實陳述或凌駕於內部控制。
- 獲得對與審計相關的內部控制的理解，以設計恰當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。



獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

核數師就合併財務報表的審計須承擔的責任(續)

- 就董事採用持續經營會計基準的適當性得出結論，並基於已獲得的審計證據，以及是否存在與事件或狀況相關的重大不確定性可能引發對 貴集團繼續持續經營能力的疑問得出結論。倘我們的結論為存在重大不確定性，則我們於核數師報告中須注意合併財務報表中的相關披露，或倘有關披露不充分，則須修改我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期已獲得的審計證據。然而，日後的事件或狀況可能導致 貴集團停止持續經營。
- 評估合併財務報表的整體列報、架構及內容(包括披露)，以及合併財務報表是否以實現公允列報的方式陳述相關交易及事件。
- 計劃並執行集團審計以獲得與 貴集團內部的實體或業務單位的財務資料有關的足夠而適當的審計證據，作為對 貴集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督及複核為集團審計目的而執行的審計工作。我們仍對我們的審計意見負全責。

我們與審計委員會就(其中包括)審計的計劃範圍及時間以及重大審計發現(包括我們於審計中發現的內部控制的任何重大缺陷)進行溝通。

我們亦向審計委員會提供聲明，即我們已遵守與獨立性有關的相關道德規定及就可能合理對我們的獨立性造成影響的所有關係及其他事項以及(倘適用)消除威脅而採取的措施或採用的保障與彼等溝通。

透過與審計委員會溝通的事項，我們確定該等事項於本期間合併財務報表的審計中乃屬最重要，因此乃屬關鍵審計事項。除非法律或法規禁止有關事項的公開披露或倘在極為罕見的情況下我們確定某事項不應於我們的報告中傳達(因為如此行事的不利後果按合理預期將超過有關傳達的公共利益)，我們會在核數師報告中描述該等事項。

容誠(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

王俊穎

執業證書編號：P07970

香港

2026年3月20日

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		416,871	412,194
收入	5	388,917	337,369
其他收入	6	27,954	74,825
營業費用		(298,763)	(311,780)
營業成本	7	(80,559)	(56,249)
銷售及管理費用	7	(114,320)	(112,713)
財務成本	8	(94,399)	(94,401)
其他開支	9	(18,931)	(49,570)
金融資產減值轉回		9,446	1,153
經營溢利		118,108	100,414
分佔合營公司及聯營公司的虧損	4	(8,075)	(31,772)
除稅前溢利		110,033	68,642
所得稅	10	(34,325)	(12,768)
年內溢利		75,708	55,874
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		(3,902)	2,582
年內綜合收益總額，扣除稅項		71,806	58,456

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
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		2,413	11,557
		75,708	55,874
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司權益擁有人		69,393	46,899
非控股權益		2,413	11,557
		71,806	58,456
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	0.0075	0.0046

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

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	4(a)	192,989	197,830
於聯營公司的投資	4(b)	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(a)	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			
以下人士應佔：			
母公司權益持有人：			
股本	22	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	23	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

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
負債			
非流動負債			
計息借貸	24	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	24	1,611,304	108,088
應付賬款	25	92,378	86,762
其他應付款項及應計款項	26	205,558	262,153
預收款項	27	26,290	30,267
當期所得稅負債		20,533	23,215
合同負債	28	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

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

劉豔紅
主席

楊美玉
總裁兼執行董事

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	4,070,201	607,839	8,484	(459,733)	4,226,791	494,599	4,721,390

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。

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	7	1,228	1,173
使用權資產折舊	7	10,622	11,629
無形資產攤銷		163	156
投資物業公允價值損失淨額	9	—	19,631
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產投資收益	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工具公允價值變動	9	16,875	28,334
分佔合營公司及聯營公司的虧損	4	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	5(b)/5(c)	(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	8	337	648
借貸利息開支	8	94,062	93,753
匯兌虧損／(收益)	6/9	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



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
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	36	1,495,214	643,004
償還借貸	36	(55,169)	(656,587)
償還租賃負債	17(b)/36	(5,713)	(12,317)
已付股息		(48,590)	(30,059)
已付利息	36	(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	21	2,196,275	1,045,466

隨附的會計政策及解釋附註乃合併財務報表的組成部分。



財務報表附註

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)

1. 公司及集團資料

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合交易所有限公司(「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。本公司於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(「國開金融」)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。

附屬公司

附屬公司的主要業務於下文附註3披露。

2.1 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。



財務報表附註

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)

2.1 編製準則 (續)

(a) 合併基準

合併財務報表包括本集團截至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債，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權益。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。

財務報表附註

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)

2.2 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。

2.3 重大會計判斷、估計及假設

編製合併財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響報告期末的收入、開支、資產及負債的申報金額以及或有負債的披露。然而，該等假設及估計的不確定因素可導致可能需要對於未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的後果。

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，管理層已作出下列對合併財務報表內確認的金額最具重大影響的判斷：

(i) 物業租賃分類 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排的條款及條件的評估，如租期不構成商業物業的經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，本集團已確定其保留該等物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

(ii) 工程建設服務

本集團於識別履約責任及為每項履約分配交易價格時應用了重大判斷。於履約不明顯時，本集團結合此等建築及服務與其他許諾建築或服務，直至其識別為一項明顯履約。合約價格根據經參考建築工程各部分的相對估計建築成本釐定的相對公允價值進行分配。



2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

判斷 (續)

(ii) 工程建設服務 (續)

源自工程建設服務的收入乃根據已完成具體建築工程或服務的部分於一段時間內確認。本集團在釐定已完成的履約責任的部分作出重大判斷。

(iii) 合約現金流量特點

初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點。本集團需就合約現金流量是否僅為未償還本金金額的本金及利息款項作出重大判斷。

估計及假設

於報告日期會導致對下一財政年度內的資產及負債的賬面值有重大調整的重大風險而有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源描述如下：

(i) 待售土地開發的賬面值

待售土地開發乃按成本及可變現淨值中較低一項列值。

根據本集團的近期經驗及有關土地開發的性質，本集團估計分配至各地塊的成本以及其可收回金額，即土地開發服務收入、地方政府賠償或其他形式所得款項。

倘成本高於本集團預計將從政府部門收取的代價金額、賠償或所得款項，減去直接與完成及提供該等服務(如有)有關的成本，則確認減值。評估減值要求使用判斷及估計。倘預期與原來估計有所不同，將會對有關估計有所變動的期間內的待售土地開發的賬面值及減值作出相應調整。

(ii) 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃按可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，以將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利為限。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。當本集團相關公司日後的實際或預期稅務狀況與原來估計有所不同時，該等差額將會影響該估計有所變動期間內的遞延稅項資產以及所得稅開支的確認。

財務報表附註

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)

2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

(iii) 預期信用損失撥備

本集團使用違約概率(「違約概率」)、違約損失率(「違約損失率」)及違約敞口(「違約敞口」)模型估計按攤餘成本計量的債務工具的預期信用損失(「預期信用損失」)。本集團計量預期信用損失所用的參數包括違約概率、違約損失率及違約敞口，各自涉及多項判斷及假設。本集團根據內部評級結果及連接釐定違約概率的外部評級違約概率作出調整。於估計違約損失率時，本集團使用巴塞爾協議的違約設置，原因是按攤餘成本計量的債務工具風險與次級債券相似。本集團亦應用專家判斷預測宏觀經濟指標、分析違約概率等模型參數的關聯以及對參數作出前瞻性調整。

本集團使用歷史信貸虧損經驗估計應收賬款及其他應收款項的預期信用損失。撥備率乃基於具有類似損失模式的各對手方分部組合。其初始基於本集團的歷史觀察違約率及經具有前瞻性資料的調整。於各報告日期會對歷史觀察違約率進行更新並分析前瞻性估計的變動。

評估違約概率、違約損失率、歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信用損失之間的關聯乃一項重大估計。預期信用損失金額對情況及預測經濟狀況變化具有敏感度。本集團的歷史信用損失經驗及對經濟狀況的預測亦未必代表客戶未來的實際違約。

本集團於計量按攤餘成本計量的減值債務工具之信用虧損、應收賬款及其他應收款項時對未來現金流量作出重大估計。影響該評估的因素包括(其中包括)與特定交易對手方有關的財務資料及行業發展趨勢與個人交易對手方未來經營表現之間的相關度。

(iv) 金融工具的公允價值計量

倘記錄於財務狀況表的金融工具的公允價值記錄不可基於活躍市場的報價進行計量，則其公允價值會採用估值技術進行計量。在可能的情況下，該等模型的輸入數據乃來自可觀察的市場，但在不可行的情況下，設定公允價值時需要一定程度的判斷。判斷包括輸入數據的考慮因素，比如流動性風險、信貸風險及波動性。與該等因素有關的假設的變動可能會影響金融工具的報告公允價值。

(v) 投資物業的公允價值計量

本集團投資物業的公允價值乃於各報告期末由獨立專業合資格估值師使用收入法(基於將來自現有租戶的租金收入淨額資本化，並對物業權益的復歸收入潛力作出適當撥備)進行評估。於作出估計時，本集團考慮最近訂立的租賃合約的當前租金資料及於各報告期末評估現行市況有關的其他資料。

2.4 重要會計政策

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團於其擁有一般不少於20%股本投票權的長期權益，並可對其實施重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資公司財務及經營決策的權力，但並非對該等政策施加控制或共同控制。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於其聯營公司及合營公司的投資乃以權益法入賬。

根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步以成本確認。投資的賬面值已作調整以確認自收購日期起本集團應佔聯營公司或合營公司的資產淨值的變動。有關聯營公司或合營公司的商譽乃計入投資的賬面值內，且不就減值作個別測試。因此，減值轉回實際上可能會包括商譽減值轉回。減值及轉回呈列於合併損益及其他綜合收益表內的「分佔聯營公司及合營公司的溢利」。

合併損益及其他綜合收益表反映本集團應佔聯營公司或合營公司的經營業績。該等被投資公司的其他綜合收益的任何變動呈列為本集團的其他綜合收益的一部分。此外，當於聯營公司或合營公司的股權直接確認變動時，本集團於權益變動表內確認其應佔的任何變動(如適用)。來自本集團與聯營公司或合營公司的交易的未變現收益及虧損乃以於聯營公司或合營公司的權益為限予以對銷。

本集團應佔聯營公司或合營公司溢利或虧損總額乃於合併損益及其他綜合收益表(經營溢利除外)上顯示，指於聯營公司或合營公司的附屬公司的除稅後溢利或虧損及非控股權益。

聯營公司或合營公司的財務報表乃就投資者的相同報告期間編製。如有需要，將會作出調整以使有關會計政策與本集團的會計政策一致。

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於其聯營公司或合營公司的投資確認減值虧損。本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司或合營公司的投資已經減值。倘出現有關證據，本集團會計算減值金額，即聯營公司或合營公司可收回金額與其賬面值的差額，其後於合併損益及其他綜合收益表「分佔聯營公司及合營公司的溢利」內確認虧損。

於失去對合營公司的共同控制權或失去對聯營公司的重大影響力的情況下，本集團按其公允價值計量及確認其任何剩餘投資。合營公司或聯營公司於失去共同控制權或失去重大影響力時的賬面值與剩餘投資的公允價值及出售所得款項之間的任何差額乃於損益賬內確認。

財務報表附註

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)

2.4 重要會計政策 (續)

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量投資物業及若干金融工具，如以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。此外，投資物業及金融工具的公允價值於附註35披露。

公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中剝離資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量乃基於假設剝離資產或轉移負債的交易於以下者進行：

- 於資產或負債的主要市場；或
- 於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場。

主要或最有利市場須為本集團能夠進入的市場。

資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

- 第一層 — 相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)
- 第二層 — 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得
- 第三層 — 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

就於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

就公允價值披露而言，本集團按資產或負債的性質、特點及風險以及上述的公允價值等級釐定資產及負債的類別。

2.4 重要會計政策 (續)

收入確認

自客戶合約產生的收入

自客戶合約產生的收入於貨品或服務的控制權按反映本集團預期有權就交換該等貨品或服務收取的代價金額轉移至客戶時確認。

(a) 樓宇建築服務收入

由於客戶控制資產導致來自樓宇建築服務的收入正被創造或增多，故該收入根據具體建築工程及服務的完成部分隨時間推移而確認。

(b) 物業管理收入

物業管理收入按直線法於計劃期間內確認，因為客戶同時收取及消耗本集團所提供的利益。

其他來源的收入

(a) 經營租賃收入

來自投資物業的經營租賃收入乃於租賃期間內按直線法確認，該租賃期為承租人已訂約租賃物業的不可取消期間以及承租人有權於作出或毋須作出額外付款下繼續租賃物業的任何進一步期間(當在租賃開始時，合理確定承租人將行使該權力時)。

(b) 利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認，實際利率乃於金融工具預期年期內估計未來現金收款準確貼現至該金融工具的賬面淨值的利率。

(c) 股息收入

股息收入乃於股東收取付款權利獲訂立時(一般為股東批准股息之時)確認。

財務報表附註

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)

2.4 重要會計政策 (續)

金融資產

初始確認及計量

金融資產於首次確認時分類為其後按攤餘成本、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益及以公允價值計量且其變動計入當期損益計量。

初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。

為使金融資產按攤餘成本或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。該評估參考SPPI測試，並按單個工具層面進行。

現金流量不符合SPPI標準的金融資產以公允價值計量且其變動計入當期損益分類及計量，而不論其業務模式如何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤餘成本分類及計量的金融資產，乃於目標為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有，而以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益分類及計量的金融資產，乃於目標為持有金融資產以同時收取合約現金流量及出售之業務模式中持有。並非按上述業務模式持有之金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入損益。

購買或銷售須於由市場規定或慣例（常規交易）確定的期限內交付的金融資產乃於交易日（即本集團承諾購買或出售資產的日期）確認。

隨後計量

就隨後計量而言，金融資產被劃分為四類：

- 按攤餘成本列賬的金融資產（債務工具）
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產（債務工具）（可重新分類至累計收益及虧損）
- 指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產（權益工具）（終止確認後不可重新分類至累計收益及虧損）
- 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產



2.4 重要會計政策 (續)

金融資產 (續)

隨後計量 (續)

(a) 按攤餘成本列賬的金融資產 (債務工具)

按攤餘成本列賬的金融資產其後使用實際利率法(「實際利率法」)計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

本集團按攤餘成本列賬的金融資產包括應收賬款，以及計入其他非流動金融資產項下的給予聯營公司的貸款及給予董事的貸款。

(b) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產 (債務工具)

就以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於合併損益及其他綜合收益表中確認，並按與按攤餘成本列賬的金融資產相同的方式計量。其餘公允價值變動於其他綜合收益中確認。終止確認時，於其他綜合收益中確認的累計公允價值變動將重新計入損益。

本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具包括計入其他非流動金融資產項下的於標的債務工具的投資。

(c) 指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產 (權益工具)

於初步確認時，本集團可選擇於權益投資符合國際會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作交易時，將其權益投資不可撤回地分類為指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益。當支付權已確立，股息於損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此情況下，該等收益於其他綜合收益入賬。指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具無須進行減值評估。

(d) 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於合併損益及其他綜合收益表確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益進行分類的衍生工具及上市權益投資。上市權益投資所產生的股息在支付權已確立時，於損益表中確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非以公允價值計量且其變動計入當期損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公允價值計量，且公允價值變動於損益確認。僅在更改合約條款導致該合約原本要求的現金流量出現大幅變動或以公允價值計量且其變動計入當期損益類別的金融資產重新分類時，方會進行重新評估。

財務報表附註

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)

2.4 重要會計政策(續)

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要會於以下情況終止確認(如從本集團的合併財務狀況表刪除)：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將其已收取的現金流量全數支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，本集團以其持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任為基準計量。

以經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面值與本集團可能被要求償還的代價的最高金額之間的較低者計量。

金融資產減值

本集團確認對並非以公允價值計量且其變動計入当期損益的所有債務工具預期信用損失的撥備。預期信用損失乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信用損失分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信用損失提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信用損失(12個月預期信用損失)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用損失均須計提虧損撥備(整個存續期內預期信用損失)。

本集團於各報告日期評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。在進行評估時，本集團會對比金融工具於報告日期發生違約的風險及金融工具於初始確認日期發生違約的風險，並考慮無須過多成本或精力即可獲得的合理及證明資料，包括過往及前瞻性資料。

當合約付款逾期90天時，本集團將考慮金融資產違約。然而，在某些情況下，當內部或外部信息表明本集團不太可能在考慮到本集團所持有的任何信貸增強之前全額收到未付合同款項時，本集團也可將一項金融資產視為違約。金融資產在無合理預期收回合約現金流的情況下撤銷。

2.4 重要會計政策 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法 (續)

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務投資及按攤餘成本列賬的金融資產，均須採用一般方法下的減值，並按計量預期信用損失的下列階段分類，惟應收賬款及合約資產除外，彼等適用於下文所述的簡化方法。

第一階段 信貸風險自初次確認以來沒有顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相當於12個月預期信用損失的金額計算

第二階段 自初次確認以來信用風險已顯著增加但並非發生信貸減值的金融資產的金融工具，其虧損撥備按整個存續期內預期信用損失的金額計算

第三階段 在報告日期已發生信貸減值的金融資產(但並非購入或原生的信貸減值的金融資產)，其虧損撥備按整個存續期內預期信用損失的金額計算

簡化方法

對於不含有重大融資成分的應收賬款而言，或當本集團採用不調整重大融資成分的影響的可行權宜方法時，本集團採用簡化方法計算預期信用損失。按照簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險變化，而是於各報告日期基於整個存續期內預期信用損失確認虧損撥備。其基於過往信用損失經驗，並就債務人及經濟環境的相關前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債乃於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、借貸、應付款項，或分類為被指定為有實際對沖作用的對沖工具的衍生工具(如適用)。

最初，所有金融負債均按公允價值確認，倘為借貸以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、借貸及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

隨後計量

金融負債的計量取決於其分類，如下文所述：

(a) 按攤餘成本列賬的金融負債

就隨後計量而言，金融負債被分為兩類：

- 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債
- 按攤餘成本列賬的金融負債(借貸)



財務報表附註

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)

2.4 重要會計政策 (續)

金融負債 (續)

隨後計量 (續)

(b) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括持作交易的金融負債及於初始確認時指定以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

金融負債如以短期購回為目的而產生，則分類為持作交易。此類負債包括本集團所訂立但未指定為對沖關係(定義見國際財務報告準則第9號)中的對沖工具之衍生金融工具。獨立的嵌入式衍生工具亦被分類為持作交易，惟被指定為有效對沖工具除外。

持作交易用途的負債，其收益或虧損於損益表內確認。初始確認時按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債乃於初始確認日期且只有滿足國際財務報告準則第9號方獲指定。本集團並未指定任何金融負債為按公允價值計量且其變動計入當期損益。

(c) 按攤餘成本列賬的金融負債 (借貸)

此類負債與本集團最相關。初始確認時，計息借貸其後使用實際利率法按攤餘成本計量。收益及虧損於負債被終止確認時按實際利率攤銷過程於損益確認。

攤餘成本計算已計入收購折讓或溢價以及為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷為財務成本計入合併損益及其他綜合收益表。

終止確認金融負債

金融負債乃於負債項下的責任解除或取消或屆滿時終止確認。當現有金融負債由同一貸款方以大部分條款不同的另一金融負債所取代，或現有負債的條款經大幅修改，有關替換或修訂會被視為終止確認原負債及確認新負債。各自的賬面值的差額於合併損益及其他綜合收益表內確認。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程(「在建工程」)外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其採購價及使資產進入作擬定用途的其工作狀況及地點的任何直接應佔成本。有關成本包括解散及移除該項目及重置其所在位置的初步估計成本。於物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及保養，一般於其產生期間在損益賬內扣除。當可清楚顯示開支已導致使用物業、廠房及設備項目預期取得的未來經濟利益有所增加，以及當該項目的成本可被可靠地計量時，則開支會被資本化，作為該項資產的額外成本或替代。

2.4 重要會計政策 (續)

物業、廠房及設備以及折舊 (續)

折舊以直線法按資產的下列估計可使用年期計算：

樓宇	50年
傢具、裝置及設備	3至5年
汽車	5年

當物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，該項目的成本會按合理基準於部分之間分配，而各部分會作獨立折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法於各報告期末進行檢討及預期調整 (如適用)。

本集團至少每年審查資產的估計剩餘價值及估計可使用年期。尤其是，本集團於評估估計可使用年期及估計剩餘價值時考慮健康、安全及環境法規的影響。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當使用或出售該項目預期不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度之損益賬內確認的任何出售或停用的收益或虧損，為相關資產的公允價值減銷售成本及賬面值之差額。

在建工程乃按成本減任何減值列賬，並不予以折舊。成本主要包括建築期間的直接成本及資本化利息。在建工程於完成及可供使用時會被重新分類至物業、廠房及設備的合適類別。

待售土地開發

待售土地開發的成本包括建設、物料及供應物的成本總額、就建築期間有關借貸資金的資本化借貸成本及有關待售土地開發直接應佔的其他成本。

待售土地開發乃按成本及可變現淨值間較低者列賬。倘待售土地開發的賬面值超過本集團預期自當地政府部門收取的代價金額減與完成及提供該等服務直接相關的成本，則存在減值。

僅當待售土地開發的賬面值超過其可收回金額時，方會於損益賬內確認減值虧損。

現金及短期存款

財務狀況表中的現金及短期存款包括銀行及手頭現金以及於三個月或更短時間到期的短期高流動性存款，持作履行短期現金承諾以及可即時轉換為已知數額的現金且價值變動風險並不重大。

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及上文界定的短期存款，減須於要求時償還且屬於本集團現金管理之不可或缺部分的尚未動用銀行透支。



財務報表附註

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)

2.4 重要會計政策(續)

撥備

撥備乃於本集團因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)且可能將需要經濟利益資源流出以清償該責任時予以確認，且可就責任金額作出可靠估計。倘本集團預計部分或全部撥備將被付還，則該付還被確認為一項單獨資產，惟僅當該付還實際上確定時可行。撥備相關的開支於合併損益及其他綜合收益表呈列，扣除任何付還。

非金融資產減值

當顯示存在減值時，或當需要進行資產的年度減值測試(待售土地開發、存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減銷售成本的較高者計算得出，並就個別資產釐定，除非該資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在該情況下乃就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時於損益賬內確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值及該資產特定的風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。

於各報告日期評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如存在該跡象，則估計可收回金額。過往就資產(商譽除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。有關減值虧損的撥回乃於其產生期間計入損益賬內。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。即，合約是否賦予權利以代價換取於一段時間內控制已識別資產的用途。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。



2.4 重要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。使用權資產於資產租期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊，如下：

樓宇	2年至3年
機動車輛	3年

倘租賃資產的所有權於租期結束時轉移至本集團或成本反映購買權的行使情況，則使用資產估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。

不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支(惟為減少存貨而發生則除外)。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率不易釐定，故本集團使用其租賃開始日期的增量借款率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期修改、租期變動、租賃付款變動(如由用於釐定該項租賃付款的指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產權利的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其短期租賃應用短期租賃確認豁免。其亦對被視為低價值的辦公設備租賃應用低價值資產租賃確認豁免。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。



財務報表附註

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)

2.4 重要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

本集團並未將資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報進行轉移的租賃乃分類為經營租賃。由於經營性質，租賃收入於租期內按直線法入賬，並計入合併損益及其他綜合收益表內的收入。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃加於租賃資產的賬面值上，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金乃於賺取期間確認為收入。

投資物業

投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於報告日期的市況。

投資物業公允價值變動產生的收益或虧損計入其產生的期間損益賬內，包括相應的稅務影響。

投資物業乃於其出售(即接收方取得控制權當日)或永久撤離使用且預期自其出售並無任何未來經濟利益時終止確認。出售所得款項淨額與該資產的賬面值之間的差額於終止確認期間於損益確認。

合約結餘

合約資產

倘若本集團於無條件享有合約條款代價之前向客戶轉讓貨品或服務而履約，則就有條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，詳情載於金融資產減值會計政策。合約資產於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收賬款。

合約負債

若於本集團轉讓相關貨品或服務之前已收到客戶的付款或應付款(以較早者為準)，則確認合約負債。當本集團根據合約履約(即相關貨品或服務的控制權轉移予客戶)時，合約負債確認為收入。

合約成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘若同時滿足以下條件，則就履行客戶合約而產生的成本資本化為資產：

- (a) 成本與合約或實體可具體識別的預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或提升實體未來將用於達成(或持續達成)履約責任的資源。
- (c) 成本預期將收回。

資本化的合約成本按與確認與該資產相關的向客戶轉讓的產品或服務相一致的系統化基準予以攤銷並計入損益。其他合約成本於產生時支銷。

2.4 重要會計政策 (續)

借貸成本

收購、興建或生產資產(即必要一段大量時間方可預備作其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本乃作為該等資產成本的一部分予以資本化。所有其他借貸成本乃於產生時支銷。借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅乃於損益賬以外在其他綜合收益確認或直接於權益賬內確認。

當期所得稅資產及負債按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量。用於計算該金額的稅率及稅法為本集團經營所在及產生應課稅收入的國家於各報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率及稅法。

遞延稅項乃以負債法按資產及負債的稅基與其於報告日期就財務申報而言的賬面值的暫時性差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃由並非屬業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債所產生而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損，亦不會導致相同的應課稅及可扣減暫時性差額；
- 就涉及於附屬公司、聯營公司的投資及於合營安排的權益的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃按所有可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產以應課稅溢利將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可被使用為限確認，惟於以下情況則除外：

- 當遞延稅項資產有關於自初步確認並非業務合併的交易的資產或負債所產生的可扣減暫時性差額，而於交易時其並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會導致相同的應課稅及可扣減暫時性差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司的投資及於合營安排的權益有關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅以可能有暫時性差額將會於可見未來撥回及應課稅溢利將可能用以抵銷暫時性差額可被使用為限予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告日期結束時予以審閱，並減至不再可能擁有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認的遞延稅項資產於各報告日期結束時重新評估，並以可能擁有未來應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為限確認。



財務報表附註

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)

2.4 重要會計政策 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債以預期資產被變現或清償負債的年度適用之稅率計量，並以於報告日期已生效或實際生效的稅率（及稅法）為基準。

有關於損益外確認項目的遞延稅項於損益外確認。與相關交易有關的遞延稅項目於其他綜合收益或直接於權益中確認。

本集團在且僅在以下情況下抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債：有法律上可執行的權力沖抵當期稅項資產及當期稅項負債；及遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局所徵收的所得稅有關聯，不論是對同一應課稅實體還是不同的應課稅實體徵收的所得稅，也不論應課稅實體是按淨值基礎清算當期稅項負債及資產還是同時變現資產和清算負債，只要預期在未來的每個期間清算或收回有重大金額的遞延稅項負債或資產。

僱員退休福利

根據中國政府的相關法規，本集團旗下於中國內地經營的公司（「中國集團公司」）已參與地方市政府退休福利計劃（「計劃」），據此，中國集團公司須就其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以撥支其退休福利。本集團就計劃的責任僅為根據計劃支付持續供款。計劃項下的供款乃於產生時於損益賬內扣除。

於香港，本集團根據強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）為所有香港僱員參與定額供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。本集團作為僱主的供款於本集團向計劃供款時全數歸屬僱員。本集團按相關月薪的5%向該計劃供款，而本集團僱員則按1,500港元及其月薪的5%（以較低者為準），作為僱員強制性供款向該計劃供款。

外幣換算

本集團的該等合併財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。本集團各實體決定其自身的功能貨幣，而計入各實體的財務報表的項目均以該功能貨幣計量。所有外幣交易以本公司及其附屬公司各自的功能貨幣計量，並於初步確認時按與交易日的匯率相若的匯率以功能貨幣入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。貨幣項目結算或兌換產生的所有差額於損益確認。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用初步交易日期的匯率換算。

以外幣按公允價值計量的非貨幣項目則採用釐定公允價值當日的匯率換算。非貨幣項目重新換算所產生的收益或虧損按確認項目公允價值變動的收益或虧損的相同方式處理，即於其他綜合收益或損益確認公允價值收益或虧損的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益予以確認。



財務報表附註

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)

2.4 重要會計政策 (續)

外幣換算(續)

於終止確認與預付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債釐定初始確認相關資產、開支或收入(或其部分)時使用的即期匯率時，交易日為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘若支付或收取多筆預付款，則本集團釐定支付或收取每一筆預付代價的交易日。

股息

當末期股息獲董事及股東批准及作出宣派時，其會確認為一項負債。

或有事項

或有負債或資產是因過往事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的存在僅視乎本集團並不能完全控制的不確定未來事件的發生或不發生而確定。或有負債及資產不會在本集團財務狀況表中予以確認。

政府補貼

政府補貼在合理確定將會收取補貼及將會符合所有附帶條件時確認。當補貼與開支項目有關時，其有系統地於擬補償的相關成本支銷所對應的期間確認為收入。當補貼與資產有關時，補貼會於相關資產的預期可使用年期內以相等金額確認為收益。

倘本集團收取非貨幣資產補貼，則該資產及該補貼按名義金額入賬，並根據相關資產的利益消耗模式，按年度等額分期付款，於該資產的預期可使用年期內結轉至損益。

2.5 已頒佈但尚未生效的準則

本集團尚未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則生效時採納該等準則(如適用)。

國際財務報告準則第18號	財務報表的呈報及披露 ²
國際財務報告準則第19號及其修訂本	非公共受託責任附屬公司：披露 ²
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量之修訂 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 ³
國際會計準則第21號修訂本	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
國際財務報告準則會計準則年度改進 — 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號修訂本 ¹

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的年度/報告期間生效

³ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

財務報表附註

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)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則(續)

除下述新訂國際財務報告準則會計準則外，本集團預期在可預見的未來應用所有新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則對本集團的合併財務報表不會產生重大影響。

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露，其規定了財務報表中的呈列及披露要求，將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列。該新國際財務報告準則會計準則，雖然延續了國際會計準則第1號的諸多要求，但在損益表中引入了新要求，以呈現指定類別及定義小計；在財務報表附註中提供管理層定義的績效指標的披露，並改善財務報表中將予披露的資料的匯總和分拆。此外，國際會計準則第1號部分段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。對國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股收益亦作出小幅修訂。國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效，並允許提前應用。應用國際財務報告準則第18號不會對本集團的財務狀況及表現造成影響，但會對合併綜合收益表的呈列造成影響。

3. 於附屬公司的投資

本公司

	附註	2025年	2024年
非上市股份，按成本減減值虧損列示	(a)	2,181,877	2,181,877
向附屬公司墊款淨額	(b)	582,976	582,976
		2,764,853	2,764,853

(a) 於2025年及2024年12月31日，本集團於附屬公司的直接或間接權益載列如下：

由本公司直接持有

名稱	註冊成立地點及日期	賬面值	擁有權益比率(%)		主要業務/運營地區
			2025年	2024年	
美高投資有限公司 (「美高」)	英屬維京群島 2005年8月19日	412,561	100.00	100.00	投資控股/香港
匯領國際有限公司 (「匯領」)	英屬維京群島 2005年11月17日	269,316	100.00	100.00	投資控股/香港
寶德投資有限公司	英屬維京群島 2006年10月18日	—	100.00	100.00	投資控股/香港
中國新城鎮控股有限公司 (「中國新城鎮控股」)	香港 2014年7月17日	1,500,000	100.00	100.00	投資控股/香港及 中國內地
CNTD Success Company Limited (「Success」)	英屬維京群島 2022年3月23日	—	100.00	100.00	投資控股/香港
		<u>2,181,877</u>			



財務報表附註

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)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(a) 於2025年及2024年12月31日，本集團於附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立/成立地點及日 期及已發行股本	擁有權權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務/運營地區
			2025年	2024年	2025年	2024年	
美高及匯領	上海金羅店開發有限公司 (「上海金羅店」) ⁽¹⁾	中國 2002年9月26日 人民幣208,100,000元	72.63	72.63	72.63	72.63	工程建設/中國內地
匯領	上海嘉通實業有限公司 (「上海嘉通」) ⁽²⁾	中國 2006年4月12日 人民幣1,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	諮詢服務/中國內地
寶德投資有限 公司	中國新城鎮發展 (長春)有限公司 (「中國新城鎮長春」) ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2006年9月7日 1美元	不適用	100.00	不適用	100.00	投資控股/香港
寶德投資有限 公司	中國新城鎮發展(瀋陽)有限 公司(「中國新城鎮瀋陽」)	英屬維京群島 2006年10月18日 1美元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股/香港
寶德投資有限 公司	Safewell Investment Limited	英屬維京群島 2007年2月14日 1美元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資控股/香港
寶德投資有限 公司	瀋陽李相新城現代農業有限 公司(「瀋陽李相」) ⁽²⁾	中國 2007年3月6日 88,200,000美元	100.00	100.00	100.00	100.00	土地開發/中國內地
寶德投資有限 公司	上海智源管理諮詢有限公司 (「上海智源」) ⁽²⁾	中國 2007年6月21日 200,000美元	100.00	100.00	100.00	100.00	企業投資諮詢/ 中國內地
中國新城鎮控股	北京開元新成管理諮詢有限 公司 ⁽²⁾	中國 2014年11月20日 人民幣25,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	房地產開發/中國內地
中國新城鎮控股	北京新成開元資產管理有限 公司(「新成開元」) ⁽³⁾	中國 2015年1月6日 人民幣1,000,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	資產管理/中國內地
中國新城鎮控股	長春新成建設發展有限 公司 ⁽³⁾⁽⁴⁾	中國 2015年12月2日 人民幣100,000,000元	不適用	100.00	不適用	100.00	房地產開發/中國內地

財務報表附註

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)

3. 於附屬公司的投資(續)

(a) 於2025年及2024年12月31日，本集團於附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有(續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立/成立地點及日 期及已發行股本	擁有權權益比率(%)		實際股本權益(%)		主要業務/運營地區
			2025年	2024年	2025年	2024年	
中國新城鎮控股	國錫南京投資發展有限公司 (「國錫南京」) ^(a)	中國 2014年8月1日 人民幣127,500,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資及資產開發/ 中國內地
中國新城鎮控股	北京新成致尚農業科技有限 公司(「北京農業」) ^(a)	中國 2015年12月15日 人民幣47,692,600元	51.00	51.00	51.00	51.00	投資管理/中國內地
中國新城鎮控股	開禾(北京)私募基金管理 有限公司(「開禾北京」) ^(a)	中國 2015年12月22日 人民幣30,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資管理/中國內地
中國新城鎮控股	成都新成致盛農業開發有限 公司 ^(a)	中國 2016年1月29日 人民幣20,000,000元	100.00	100.00	51.00	51.00	投資管理/中國內地
中國新城鎮控股	新城鎮教育有限公司 (「新城鎮教育」)	香港 2017年11月17日 1,024,000美元	100.00	100.00	100.00	100.00	資產管理/香港
中國新城鎮控股	武漢楚光產業新發展有限公司 (「武漢楚光」) ^(a)	中國 2018年5月31日 人民幣10,000,000元	100.00	100.00	66.40	66.40	租賃及物業管理/ 中國內地
中國新城鎮控股	國新同創企業管理(湖州)有限 公司(「國新同創湖州」) ^(a)	中國 2018年6月2日 人民幣10,000,000元	58.00	58.00	58.00	58.00	投資管理/中國內地
中國新城鎮控股	海南新成開元投資有限責任 公司(「海南新成」) ^(a)	中國 2021年12月20日 人民幣100,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資管理/中國內地
中國新城鎮控股	無錫新成諮詢管理有限公司 ^(a)	中國 2022年6月17日 人民幣50,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	管理諮詢/中國內地
中國新城鎮控股	海南開新股權投資基金合夥 企業(有限合伙)	中國 2022年7月25日 人民幣30,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資管理/中國內地
中國新城鎮控股	海南新原開成投資有限責任 公司 ^(a)	中國 2024年12月20日 人民幣100,000,000元	100.00	100.00	100.00	100.00	投資管理/中國內地
中國新城鎮控股	武漢市新創經緯商業運營管理 有限公司	中國 2025年12月11日 人民幣1,000,000元	100.00	不適用	66.40	不適用	租賃及物業管理/ 中國內地
中國新城鎮控股	武漢市致勝維度商業運營管理 有限公司	中國 2025年12月11日 人民幣1,000,000元	100.00	不適用	66.40	不適用	租賃及物業管理/ 中國內地

財務報表附註

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)

3. 於附屬公司的投資(續)

(a) 於2025年及2024年12月31日，本集團於附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有(續)

- (1) 該實體根據中國法律註冊為中外合資企業。
- (2) 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (3) 該等實體根據中國法律註冊為有限責任企業。
- (4) 中國新城鎮長春於2025年4月2日註銷，長春新成建設發展有限公司於2025年7月10日註銷。

(b) 向附屬公司墊款指對中介控股公司的墊款，該等款項為無抵押、免息、無固定還款期限及無意短期還款。中介控股公司將該等墊款用作撥支其對本集團間接附屬公司股權的投資控股，其詳情如下：

	2025年	2024年
應收以下公司款項：		
中國新城鎮瀋陽	581,463	581,463
Safewell Investment Limited	1,513	1,513
	582,976	582,976

(c) 擁有部分權益之附屬公司

擁有重要非控股權益之附屬公司之財務資料載列如下：

非控股權益所持權益比例：

名稱	註冊成立及經營所在國家	2025年	2024年
上海金羅店	中國	27.37%	27.37%
武漢楚光	中國	33.60%	33.60%
國新同創湖州	中國	42.00%	42.00%

該等附屬公司之財務資料概要載列如下。該資料基於公司間抵銷前之金額。

財務報表附註

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)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(c) 擁有部分權益之附屬公司 (續)

2025年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
收入	57,175	100,336	—
營業成本	(53,565)	(26,994)	—
年內溢利／(虧損)及綜合收益／(虧損)總額	3,060	31,270	(16,398)
非控股權益應佔	837	10,507	(6,887)
支付予非控股權益之股息	—	—	—

2024年損益及其他綜合收益表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
收入	18,744	133,454	—
營業成本	(18,979)	(37,256)	—
年內溢利／(虧損)及綜合收益／(虧損)總額	16,983	42,433	(16,461)
非控股權益應佔	4,648	14,257	(6,914)
支付予非控股權益之股息	—	—	—

於2025年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
流動資產	1,621,488	26,691	1,031
非流動資產	128	1,476,206	—
流動負債	(204,516)	(133,719)	(212,873)
非流動負債	—	(588,030)	(151,125)
權益總額	1,417,100	781,148	(362,967)
非控股權益應佔	387,860	262,466	(152,446)

於2024年12月31日的財務狀況表概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
流動資產	1,683,900	53,355	1,041
非流動資產	130	1,475,119	—
流動負債	(264,046)	(142,617)	(203,433)
非流動負債	—	(635,979)	(144,177)
權益總額	1,419,984	749,878	(346,569)
非控股權益應佔	388,649	251,959	(145,559)

財務報表附註

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)

3. 於附屬公司的投資 (續)

(c) 擁有部分權益之附屬公司 (續)

2025年現金流量資料概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
經營活動	(10,812)	59,036	(11)
投資活動	28	(1,317)	1
融資活動	—	(76,940)	—
現金及現金等價物減少淨額	(10,784)	(19,221)	(10)

2024年現金流量資料概要：

	上海金羅店	武漢楚光	國新同創湖州
經營活動	12,614	71,459	221
投資活動	(11)	(3,085)	—
融資活動	—	(81,810)	(246)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	12,603	(13,436)	(25)

4. 於合營公司及聯營公司的投資

(a) 於合營公司的投資

	2025年	2024年
非上市股份	192,989	197,830

合營公司的詳情如下：

名稱	成立地點及日期	本集團佔擁有權 權益比率(%)		本集團佔實際股 本權益(%)		註冊資本詳情	主要業務
		2025年	2024年	2025年	2024年		
北京國萬置業有限公司(i)	中國2016年10月31日	50%	50%	50%	50%	人民幣5億元	房地產
北京國原農業有限公司(ii)	中國2017年9月12日	50%	50%	50%	50%	人民幣 2,000萬元	農業
南京國發置業有限公司(iii)	中國2017年11月27日	49%	49%	49%	49%	人民幣 5,000萬元	房地產
南京國英中西建設開發有限公司(iv)	中國2017年12月27日	50%	50%	50%	50%	人民幣3.25億元	房地產
無錫開禾增氧股權投資有限公司(v)	中國2024年4月3日	48%	48%	48%	48%	人民幣 1,000萬元	資本市場 服務

財務報表附註

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)

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(a) 於合營公司的投資 (續)

於合營公司的投資採用權益法入賬。

- (i) 於2016年，新成開元與北京萬科企業有限公司就門頭溝區軍莊鎮項目的整體開發訂立協議，據此，北京國萬置業有限公司(「北京國萬」)已告成立。於2025年12月31日，北京國萬的已發行股本為人民幣1億元(2024年：人民幣1億元)，由各訂約方等額出資。北京國萬已就訴訟於損益賬中悉數撥備及確認租賃開支及賠償，導致長期股權投資的賬面值入賬為零。本集團因分佔合營公司虧損超逾其於合營公司的權益，且本集團並無承擔進一步虧損的義務，故終止確認其分佔合營公司虧損。本集團本年度及累計分佔合營公司虧損的未確認金額分別為人民幣578.9萬元(2024年：人民幣870.2萬元)及人民幣1,449.1萬元(2024年：人民幣870.2萬元)。
- (ii) 於2017年，北京農業就整體開發密雲區穆家峪鎮前栗園村項目而訂立協議，據此，北京國原農業有限公司(「北京國原」)已告成立。於2025年12月31日，北京國原的已發行股本為人民幣1,590.8萬元(2024年：人民幣1,590.8萬元)，由各訂約方等額出資。本集團因分佔合營公司虧損超逾其於合營公司的權益，且本集團並無承擔進一步虧損的義務，故終止確認其分佔合營公司虧損。本集團本年度及累計分佔合營公司虧損的未確認金額分別為人民幣97.9萬元(2024年：人民幣16.3萬元)及人民幣207.2萬元(2024年：人民幣109.3萬元)。
- (iii) 於2017年，國錫南京與明發集團南京房地產開發有限公司(「明發集團」)就整體開發位於南京雨花台區的吳尚一組地塊A項目而訂立協議，據此，成立南京國發置業有限公司(「南京國發」)。於2025年12月31日，南京國發的已發行股本為人民幣5,000萬元(2024年：人民幣5,000萬元)，明發集團出資人民幣2,550萬元(2024年：人民幣2,550萬元)，國錫南京出資人民幣2,450萬元(2024年：人民幣2,450萬元)。
- (iv) 於2018年，國錫南京、中國新城鎮控股與四川中西置業有限公司成立合營公司南京國英中西建設開發有限公司(「南京國英」)。此合營公司乃為投資於江寧地區的雙語學校而成立。於2020年，四川中西置業有限公司向江蘇省建築工程集團第一工程有限公司轉讓其50%的股份。於2021年，中國新城鎮控股向國錫南京轉讓其33.3%的股份。於2022年，江蘇省建築工程集團第一工程有限公司及國錫南京分別增加投資人民幣5,250萬元。於2025年12月31日，國錫南京及江蘇省建築工程集團第一工程有限公司分別投資人民幣1.625億元(2024年：人民幣1.625億元)及人民幣1.625億元(2024年：人民幣1.625億元)，佔股50%及50%。
- (v) 於2024年，開禾北京、杭州增氧投資有限公司(「杭州增氧」)及雲智(海南)企業管理有限公司(「雲智海南」)成立一家合營公司無錫開禾增氧股權投資有限公司(「無錫開禾」)。本合營公司成立乃為從事投資管理、資產管理、投資諮詢及業務管理諮詢。於2025年12月31日，開禾北京、杭州增氧及雲智海南分別持有無錫開禾股權的48%、37%及15%(2024年：48%、37%及15%)。

財務報表附註

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)

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(a) 於合營公司的投資 (續)

下文載列合營公司的財務資料概要(基於其國際財務報告準則財務報表)以及與合併財務報表內投資賬面值的對賬：

於2025年12月31日

	南京國發	南京國英	其他	總計
流動資產	833,765	141,563	193,663	1,168,991
非流動資產	1,000	762,766	175,929	939,695
流動負債	(720,823)	(204,477)	(385,182)	(1,310,482)
非流動負債	—	(426,497)	—	(426,497)
權益	113,942	273,355	(15,590)	371,707
本集團擁有權權益比率	49%	50%	—	—
投資賬面值	55,831	136,678	480	192,989

於2024年12月31日

	南京國發	南京國英	其他	總計
流動資產	835,464	196,427	148,426	1,180,317
非流動資產	1,250	762,221	180,418	943,889
流動負債	(720,392)	(229,363)	(347,773)	(1,297,528)
非流動負債	—	(448,581)	—	(448,581)
權益	116,322	280,704	(18,929)	378,097
本集團擁有權權益比率	49%	50%	—	—
投資賬面值	56,998	140,352	480	197,830

財務報表附註

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)

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(a) 於合營公司的投資 (續)

合營公司的損益及其他綜合收益表概要載列如下：

截至2025年12月31日止年度

	南京國發	南京國英	其他	總計
收入	38	27,008	9	27,055
管理費用及其他費用	(2,419)	(10,890)	(12,269)	(25,578)
財務成本	(1)	(23,466)	(1,276)	(24,743)
除稅前虧損	(2,382)	(7,348)	(13,536)	(23,266)
所得稅開支	—	—	—	—
年內虧損淨額	(2,382)	(7,348)	(13,536)	(23,266)
年內綜合虧損總額	(2,382)	(7,348)	(13,536)	(23,266)
本集團分佔年內虧損	(1,167)	(3,674)	—	(4,841)

截至2024年12月31日止年度

	南京國發	南京國英	其他	總計
收入	54	25,929	(19)	25,964
管理費用及其他費用	(54)	(22,127)	—	(74,465)
財務成本	—	(23,136)	(51,070)	(25,424)
除稅前虧損	(1,214)	(19,334)	(2,288)	(73,925)
所得稅開支	—	—	—	—
年內虧損淨額	(1,214)	(19,334)	(53,377)	(73,925)
年內綜合虧損總額	(1,214)	(19,334)	(53,377)	(73,925)
本集團分佔年內虧損	(595)	(9,667)	(17,987)	(28,249)



財務報表附註

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)

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(b) 於聯營公司的投資

	2025年	2024年
非上市股份	221,909	226,070

聯營公司的詳情如下：

名稱	成立地點及日期	本集團佔擁有權權益比率(%)		本集團佔實際股本權益(%)		註冊資本詳情	主要業務
		2025年	2024年	2025年	2024年		
開元教育基金管理有限公司(i) (「基金管理公司」)	開曼群島 2018年10月25日	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	256萬美元	教育
開元教育基金LP (ii) (「開元基金」)	開曼群島 2017年11月23日	58.38%	58.38%	58.38%	58.38%	8,000萬美元	教育
美邸養老服務(上海)有限公司(iii) (「美邸養老」)	中國 2016年12月19日	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	人民幣 58,479,528.57元	養老服務
宜興市開禾增氧私募股權投資基金 合夥企業(有限合夥)(iv) (「宜興開禾增氧」)	中國 2024年5月28日	40.90%	40.90%	40.90%	40.90%	人民幣10億元	資本市場 服務

- (i) 於2018年，基金管理公司成立，該公司由新城鎮教育、中西教育投資控股有限責任公司(「中西教育」)、Excel Access International Limited (「EAIL」)及智階有限公司分別擁有40.00%、15.00%、25.00%及20.00%的權益。
- (ii) 開元基金由新城鎮教育、中西教育及其他股東於2017年成立，其權益股份分別為58.38%、23.35%和18.27%。根據開元基金的組織章程大綱，投資委員會作為基金投資業務的最高決策機構，由5名成員組成，其中新城鎮教育有權提名2名成員，因此，本集團對開元基金的投資決定並無權力，只對其具有重大影響力。因此，開元基金列作本集團的聯營公司。
- (iii) 於2024年，海南新成與現有股東及美邸養老訂立增資協議及股東協議，據此，海南新成有條件地同意以出資人民幣50,000,000元之方式收購美邸養老約30%股權。增資的理由是增資為本集團提供投資機會，以開拓中國養老及健康市場，並探索進一步投資與上述行業相關的物業及城鎮開發以及醫療保健業務的可能性。於增資完成後，海南新成、メデイカル・ケア・サービス株式會社、三光ソフランホールディングス株式會社、高橋誠一及上海漢棲養老服務有限公司分別持有美邸養老約30.00%、28.00%、21.00%、18.90%及2.10%股權。

財務報表附註

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)

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(b) 於聯營公司的投資 (續)

(iv) 於2024年，新成開元與海南雲虎企業管理合夥企業(有限合夥)(「海南雲虎」)、宜興新動能產業基金合夥企業(有限合夥)(「宜興新動能」)及無錫開禾就投資訂立有限合夥協議，據此，宜興開禾增氧成立。於2025年12月31日，新成開元、海南雲虎、宜興新動能及無錫開禾分別持有宜興開禾增氧40.9%、40%、19%及0.1% (2024年：40.9%、40%、19%及0.1%) 股權。

本集團聯營公司的財務資料概要與合併財務報表中投資賬面值的對賬載列如下：

於2025年12月31日

	基金 管理公司	開元基金	美邸養老	宜興 開禾增氧	總計
流動資產	59,325	86,903	49,064	11,145	206,437
非流動資產	2,418	256,390	158,708	—	417,516
流動負債	(21,986)	(65,988)	(29,227)	—	(117,201)
非流動負債	—	—	(151,782)	—	(151,782)
權益	39,757	277,305*	26,763	11,145	354,970
本集團擁有權權益比率	40%	58.38%	30%	40.90%	
投資賬面值	15,903	158,327	43,526	4,153	221,909

於2024年12月31日

	基金 管理公司	開元基金	美邸養老	宜興 開禾增氧	總計
流動資產	58,051	85,070	56,297	11,055	210,473
非流動資產	2,369	262,331	144,439	—	409,139
流動負債	(25,653)	(65,344)	(21,510)	—	(112,507)
非流動負債	—	—	(133,461)	—	(133,461)
權益	34,767	282,057*	45,765	11,055	373,644
本集團擁有權權益比率	40%	58.38%	30%	40.90%	
投資賬面值	13,907	161,031	47,015	4,117	226,070

* 開元基金所持深圳項目的股權並非歸屬於本公司的附屬公司新城鎮教育。本集團分佔開元基金股權為人民幣15,832.7萬元(2024年：人民幣16,103.1萬元)。

財務報表附註

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)

4. 於合營公司及聯營公司的投資 (續)

(b) 於聯營公司的投資 (續)

聯營公司的損益及其他綜合收益表概要載列如下：

截至2025年12月31日止年度

	基金 管理公司	開元基金	美邸養老	宜興 開禾增氧	總計
收入	2,545	(117)	60,002	90	62,520
營業成本	—	—	(48,220)	—	(48,220)
管理費用及其他費用	3,027	(3,323)	(21,793)	—	(22,089)
財務成本	(1)	(2)	(6,376)	—	(6,379)
除稅前溢利/(虧損)	5,571	(3,442)	(16,387)	90	(14,168)
所得稅開支	—	—	—	—	—
年內溢利/(虧損)淨額	5,571	(3,442)	(16,387)	90	(14,168)
其他綜合收益	(581)	(6,285)	—	—	(6,866)
年內綜合收益/(虧損)總額	4,990	(9,727)	(16,387)	90	(21,034)
本集團分佔年內溢利/(虧損)	2,228	(2,010)	(3,489)	37	(3,234)

截至2024年12月31日止年度

	基金 管理公司	開元基金	美邸養老	宜興 開禾增氧	總計
收入	2,364	1,719	16,193	65	20,341
營業成本	—	—	(18,148)	—	(18,148)
管理費用及其他費用	(2,043)	(2,907)	(9,944)	—	(14,894)
財務成本	—	—	(3,093)	—	(3,093)
除稅前溢利/(虧損)	321	(1,188)	(14,992)	65	(15,794)
所得稅開支	—	—	5,042	—	5,042
年內溢利/(虧損)淨額	321	(1,188)	(9,950)	65	(10,752)
其他綜合收益	535	4,056	—	—	4,591
年內綜合收益/(虧損)總額	856	2,868	(9,950)	65	(6,161)
本集團分佔年內溢利/(虧損)	128	(693)	(2,985)	27	(3,523)

財務報表附註

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)

5. 收入

	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：

2025年

分部	工程建設	物業租賃	合計
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			
隨時間提供的服務	57,175	24,400	81,575

財務報表附註

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)

5. 收入(續)

(a) 客戶合同收入(續)
收入分解資料(續)

2024年

分部	工程建設	物業租賃	合計
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			
隨時間提供的服務	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)的公共配套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5,718萬元(2024年：人民幣1,892萬元)，其中人民幣5,718萬元(2024年：人民幣1,892萬元)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。

有關收入的分部分析載於附註32。

財務報表附註

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)

5. 收入(續)

(b) 以攤餘成本計量的債務工具利息詳情呈列如下：

	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	—
江蘇泰州董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
	231,406	183,600

(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

財務報表附註

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)

6. 其他收入

	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資產之投資收益	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. 按性質分類的開支

	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
其他開支	17,673	29,855
	194,879	168,962

8. 財務成本

	2025年	2024年
借貸利息	94,062	93,753
租賃負債利息	337	648
	94,399	94,401

截至2025年12月31日止年度，借貸成本無資本化(2024年：無)。

財務報表附註

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)

9. 其他開支

	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

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：

	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
損益賬內呈報之所得稅費用	34,325	12,768

財務報表附註

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)

10. 所得稅及遞延稅項(續)

中國內地預扣稅(續)

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

	香港及英屬維京群島		中國內地		總計	
		%**		%**		%**
除稅前溢利	110,517		(484)		110,033	
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%	—	0.0%	2,981	2.7%
不徵稅收入	(34,119)	(30.9%)	—	0.0%	(34,119)	(31.0%)
合營公司及聯營公司應佔損益	(36)	0.0%	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	—	0.0%	4,174	(861.6%)	4,174	3.8%
利用/調整以前年度未確認 稅務虧損	—	0.0%	(3,040)	627.7%	(3,040)	(2.8%)
未確認稅項虧損及可抵扣 暫時性差異	—	0.0%	12,391	(2,558.2%)	12,391	11.3%
預扣稅的影響*	18,320	16.6%	—	0.0%	18,320	16.6%
損益及其他綜合收益表內呈報 的所得稅	18,300	16.6%	16,025	(3,308.2%)	34,325	31.2%

財務報表附註

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)

10. 所得稅及遞延稅項(續)

中國內地預扣稅(續)

截至2024年12月31日止年度

	香港及英屬維京群島		中國內地		總計	
		%**		%**		%**
除稅前溢利	61,650		6,992		68,642	
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%	—	0.0%	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	—	0.0%	(18,496)	(264.5%)	(18,496)	(26.9%)
利用／調整以前年度未確認稅 務虧損	—	0.0%	(4,354)	(62.3%)	(4,354)	(6.3%)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時 性差異	—	0.0%	12,254	175.2%	12,254	17.9%
預扣稅的影響*	15,278	24.8%	—	0.0%	15,278	22.3%
損益及其他綜合收益表內呈報 的所得稅	9,789	15.9%	2,979	42.6%	12,768	18.7%

* 2025年香港及英屬維京群島公司從中國內地獲得的利息及股息收入為人民幣18,320.0萬元(2024年：人民幣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。

10. 所得稅及遞延稅項(續)

中國內地預扣稅(續)

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：

	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)

財務報表附註

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)

10. 所得稅及遞延稅項(續)

中國內地預扣稅(續)

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：

	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	73,295	44,317
用於計算每股基本及攤薄溢利的普通股加權平均數目	9,726,246,417	9,726,246,417
每股基本和攤薄後溢利(人民幣元)	0.0075	0.0046

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。

財務報表附註

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)

13. 以攤餘成本計量的債務工具

	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	—
溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目	400,000	400,000
中科院南昌科技園區項目	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%）。

財務報表附註

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)

13. 以攤餘成本計量的債務工具 (續)

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：

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

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
於2025年12月31日	3,537,444	—	400,000	3,937,444

	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	3,329,061	—	400,000	3,729,061

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。

財務報表附註

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)

13. 以攤餘成本計量的債務工具(續)

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 預期信用損失			合計
	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	17,687	—	380,000	397,687

	於12個月 預期信用損失			合計
	第1階段	第2階段	第3階段	
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	33,291	—	380,000	413,291

減值分析於各報告日通過考慮交易對手的違約概率進行。本集團亦會酌情考慮前瞻性資料以反映交易對手於當前情況及對未來經濟狀況的預測下的違約概率。截至2025年12月31日，12個月預期信用損失適用的違約概率介乎0.30%至0.70% (2024年：0.30%至0.70%)，違約損失率估計為75% (2024年：75%)。於計量按攤餘成本計量的減值債務工具信用損失(第3階段)時，本集團在釐定違約損失率時採用經折現未來現金流量並應用95% (2024年：100%)的違約概率。

財務報表附註

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)

14. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

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

(a) 於2025年本集團購買招商銀行股份有限公司及平安銀行股份有限公司發行的理財產品，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
	126,914	157,973

財務報表附註

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)

15. 投資物業

	截至2025年 12月31日止年度	截至2024年 12月31日止年度
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(附註9)	—	(19,631)
年末	1,465,700	1,465,700

本集團擁有的投資物業為一幢位於中國武漢新發展國際中心的樓宇，包括零售、辦公室及停車位，用於租賃。該物業的公允價值以獨立專業合資格估值師中水致遠資產評估有限公司進行的估值為基準釐定。估值乃根據收入法進行。於2025年12月31日，投資物業的公允價值為人民幣14.66億元(2024年：人民幣14.66億元)。

以下為與投資物業有關已於損益確認的金額：

	截至2025年 12月31日止年度	截至2024年 12月31日止年度
租金收入(附註5)	75,936	101,148
物業管理費收入(附註5)	24,400	32,306
公允價值減少損失(附註9)	—	(19,631)
直接營業費用	(26,994)	(37,256)

投資物業已就計息銀行借貸質押(詳見附註24)。

財務報表附註

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)

16. 物業、廠房及設備

	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. 租賃

本集團作為承租人

本集團訂有用於其業務營運的不同樓宇、汽車及其他設備的租賃合約。樓宇及汽車的租期通常為2至3年。其他設備的租期通常為12個月或以下及／或個別屬低價值。本集團應用「短期租賃」及「低價值資產租賃」確認豁免該等租賃。

財務報表附註

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)

17. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	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

(b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	2025年	2024年
於1月1日	12,904	23,961
新增租賃	8,375	612
利息開支	337	648
支付	(5,713)	(12,317)
年末	15,903	12,904
流動 (附註24)	11,102	11,639
非流動 (附註24)	4,801	1,265

租賃負債須按如下償還：

	2025年	2024年
一年內或按要求	11,102	11,639
第二年	3,633	1,265
第三至第五年 (包括首尾兩年)	1,168	—
於12月31日	15,903	12,904

租賃負債的到期分析於財務報表附註33中披露。

財務報表附註

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)

17. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中確認的相關款項如下：

	2025年	2024年
使用權資產折舊開支(計入管理費用)	10,622	11,629
租賃負債的利息開支(計入管理費用)	337	648
與短期租賃相關的開支(計入管理費用)	830	1,078
與低價值資產租賃相關的開支(計入管理費用)	345	88
	12,184	13,443

於2025年，本集團的租賃現金流出總額為人民幣688.8萬元(2024年：人民幣1,348.4萬元)。於報告期末，本集團並無重大短期租賃或低價值資產租賃承擔。

本集團作為出租人

本集團就投資物業組合(由辦公室、零售店以及停車場組成)訂立經營租賃。該等租賃的期限為1至20年。本集團於年內確認的租金收入為人民幣7,593.6萬元(2024年：人民幣10,114.8萬元)。

截至12月31日，根據不可撤銷經營租賃的應收未來最低租金如下：

	2025年	2024年
1年內	59,130	66,768
1年以上但2年以內	32,700	54,685
2年以上但3年以內	13,441	25,936
3年以上但4年以內	5,685	8,078
4年以上但5年以內	4,669	5,545
5年以上	4,773	3,944
	120,398	164,956



財務報表附註

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)

18. 待售土地開發

	2025年	2024年
中國內地 — 瀋陽李相	781,215	781,066

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。儘管本集團並無該土地的擁有權或土地使用權，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。

財務報表附註

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)

19. 其他應收款項

	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		53,670	55,876
		739,525	689,463
減：預期信用損失撥備		(85,071)	(78,819)
其他應收款項淨額		654,454	610,644

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%）。其他應收款項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	6,252	8,492
年末	85,071	78,819

- (i) 於本集團與上置控股作出一系列結算後，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及北京國萬的股東借款，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。



財務報表附註

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)

20. 應收賬款

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

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：

	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

財務報表附註

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)

21. 現金及銀行結餘

	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：

	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

人民幣不可自由轉換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行轉換人民幣為其他貨幣。

22. 股本

本集團及本公司

	2025年		2024年	
	股份數目 (千股)	金額*	股份數目 (千股)	金額*
法定普通股	20,000,000		20,000,000	
已發行及繳足普通股：				
年終股本	9,726,246	4,070,201	9,726,246	4,070,201

* 本公司的股份並無面值。於2007年曾進行股份分拆，據此，一股現有股份分拆為75,000股股份。

普通股的持有人有權於董事會宣派股息且經股東批准時收取股息。每股普通股均在無限制下每股附帶一票投票權。

本年度，本公司的已發行股本無出現變動(2024年：無)。

23. 其他儲備

本集團

	重組時推算的 權益出資	於購回可換股債券 時收取出資	其他	總計
於2024年1月1日，2024年及2025年12月31日	224,032	163,433	220,374	607,839

本公司

	重組時推算的 權益出資	於購回可換股債券 時收取出資	其他	總計
於2024年1月1日，2024年及2025年12月31日	1,557,445	163,433	191,805	1,912,683

其他儲備的性質及用途

重組時推算的權益出資

本公司於2006年12月20日從當時的控股股東手中收購目前為本集團成員公司的幾家公司。本集團應用權益結合法為共同控制下的業務合併入賬。本集團的儲備人民幣22,403.2萬元為本公司就共同控制下的業務合併支付的代價與當時控股股東的累計權益出資之間的差額。

本公司的儲備人民幣155,744.5萬元為本公司就共同控制下的業務合併支付的代價與被收購公司投資的公允價值之間的差額。

於購回可換股債券時收取出資

本集團及本公司的儲備為上置控股就本公司購回可換股債券所作出資。

其他儲備

本公司的其他儲備為本公司發行的若干可換股債券於購回時權益部分的公允價值變動人民幣19,180.5萬元。

本集團的其他儲備為本公司發行的若干可換股債券於購回時權益部分的公允價值變動人民幣19,180.5萬元，以及與合營公司及非控股股東分別進行的其他權益交易人民幣3,920.1萬元及人民幣(1,063.2)萬元。

財務報表附註

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)

24. 計息借貸

計息借貸詳情如下：

	2025年	2024年
流動計息借貸		
租賃負債(附註17(b))	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	—
	1,611,304	108,088
非流動計息借貸		
租賃負債(附註17(b))	4,801	1,265
銀行借貸 — 有抵押	493,955	549,124
擔保債券	—	1,498,194
應付債券	1,495,360	—
其他借款	151,062	144,176
	2,145,178	2,192,759
	3,756,482	2,300,847

計息借貸須按如下償還：

	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	1,611,304	108,088
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	2,145,178	2,192,759
	3,756,482	2,300,847

財務報表附註

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)

24. 計息借貸(續)

本集團的計息借貸截至2025年12月31日止年度按介乎2.95%至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15億元的債券，到期日為2028年11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14.95億元，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%。

25. 應付賬款

	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	33,432	27,816
	92,378	86,762

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	2025年	2024年
1年內	6,793	1,177
1至2年	—	—
2年以上	85,585	85,585
	92,378	86,762

應付賬款為不計息。

財務報表附註

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)

26. 其他應付款項及應計款項

	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(附註30(a))	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
	205,558	262,153

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。

27. 預收款項

	2025年	2024年
預收租金	26,290	30,267

與租戶租金有關的應收款項乃提前三個月開具發票、不計息及通常於30日內到期。

財務報表附註

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)

28. 合同負債

	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
	278,643	341,051

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。

29. 僱員福利及董事薪酬

僱員福利(包括董事)

	2025年	2024年
計入銷售和管理費用：		
工資及薪金	28,511	31,755
社會福利(退休金除外)	5,896	6,812
退休金 — 界定供款計劃	6,315	6,196
員工福利及花紅	19,236	10,878
	59,958	55,641

董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	2025年	2024年
袍金	1,671	3,087
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,993	2,592
社會福利(退休金除外)	145	188
酌情花紅	624	915
以股權結算購股權開支	—	—
退休金計劃供款	372	437
	4,805	7,219

財務報表附註

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)

29. 僱員福利及董事薪酬(續)

董事薪酬(續)

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：

截至2025年 12月31日止年度	袍金	薪金、津貼 及實物福利	社會福利 (退休金除外)	酌情花紅	退休金 計劃供款	總計
馮曉亮**	—	—	—	—	—	—
楊美玉	—	1,459	97	624	232	2,412
施冰	723	—	—	—	36	759
王紅旭**	—	—	—	—	—	—
盧偉雄	361	—	—	—	—	361
胡志偉**	—	534	48	—	104	686
劉豔紅	—	—	—	—	—	—
袁克儉	271	—	—	—	—	271
季加銘	316	—	—	—	—	316
王毅*	—	—	—	—	—	—
解軫*	—	—	—	—	—	—
秦瑒梵*	—	—	—	—	—	—
	1,671	1,993	145	624	372	4,805

* 於2025年加入董事行列。

** 於2025年辭去董事職務。

*** 截至2025年12月31日止年度，執行董事及監事的總薪酬待遇包括酌情花紅，該等花紅乃基於本集團整體業務表現釐定，並須待於2026年進行最終評估及批准。實際支付金額所產生的任何差異預計不會對本集團合併財務報表產生重大影響。

財務報表附註

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)

29. 僱員福利及董事薪酬(續)

董事薪酬(續)

董事姓名及其於本年度的薪酬載列如下：(續)

截至2024年 12月31日止年度	袍金	薪金、津貼 及實物福利	社會福利 (退休金除外)	酌情花紅	退休金 計劃供款	總計
李耀民**	617	—	—	—	—	617
馮曉亮	—	—	—	—	—	—
楊美玉	—	1,459	94	537	231	2,321
施冰	741	—	—	—	37	778
陳頌國**	379	—	—	—	—	379
江紹智**	333	—	—	—	—	333
張浩**	201	—	—	—	—	201
劉玉海**	—	—	—	—	—	—
王紅旭	—	—	—	—	—	—
盧偉雄	332	—	—	—	—	332
胡志偉	—	1,096	94	378	206	1,774
劉方慶**	375	—	—	—	—	375
劉豔紅*	—	—	—	—	—	—
袁克儉*	50	—	—	—	—	50
季加銘*	59	—	—	—	—	59
	3,087	2,555	188	915	474	7,219

* 於2024年加入董事行列。

** 於2024年辭去董事職務。

五名最高薪酬僱員

本年度本集團五名最高薪酬僱員包括一名(2024年：兩名)董事，其薪酬詳情載於上文。本年度其餘四名(2024年：三名)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	2025年	2024年
薪金、津貼及實物福利	2,623	2,123
社會福利(退休金除外)	251	188
酌情花紅	1,136	828
退休金計劃供款	388	442
	4,398	3,581

財務報表附註

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)

29. 僱員福利及董事薪酬(續)

五名最高薪酬僱員(續)

非董事最高薪酬僱員之酬金介乎以下組別之人數如下：

	2025年	2024年
0港元至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
	4	3

30. 關聯方披露

就該等財務報表而言，倘本集團有能力直接或間接控制一方或對該方作出財務及經營決策方面行使重大影響(反之亦然)，或倘本集團與該方乃受到共同控制，則該方被視為與本集團有關聯。關聯方可以為個人或其他實體。

在考慮各種可能的關聯方關係時，乃將注意力投放於關係的實質，且並不純粹屬法律形式。

於完成2021年的股份轉讓後，錫通國際持有本公司已發行股本的29.99%，成為本公司的最大股東，而國開國際控股成為本公司的第二大股東。



財務報表附註

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)

30. 關聯方披露 (續)

(a) 應付關聯方款項

	2025年	2024年
其他應付款項		
本公司股東及其母公司：		
國開國際控股	57	57
國開金融(國開國際控股的控股公司)	80	80
	137	137
聯營公司：		
開元投資顧問(香港)有限公司	18	18
基金管理公司	84	84
美邸養老	20,000	20,000
	20,102	20,102
合營公司：		
南京國英	504	230
	20,743	20,469

財務報表附註

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)

30. 關聯方披露 (續)

(b) 應收關聯方款項

	2025年	2024年
其他應收款項		
本公司股東與其當時的母公司：		
上置控股	89,854	89,854
減：預期信用損失	—	—
	89,854	89,854
聯營公司：		
基金管理公司	—	85
開元投資顧問(香港)有限公司	1,029	1,871
減：預期信用損失	(10)	(20)
	1,019	1,936
合營公司：		
北京國萬	168,465	115,270
北京國原	1,125	1,125
南京國發	380,000	380,000
南京國英	21	21
減：預期信用損失	(21,100)	(14,780)
	528,511	481,636
	619,384	573,426

(c) 以攤餘成本計量的債務工具

	2025年	2024年
計息貸款：		
合營公司：		
北京國萬	—	19,567
南京國英	152,587	141,954
減：預期信用損失	(763)	(1,615)
	151,824	159,906

財務報表附註

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)

30. 關聯方披露 (續)

(d) 除上文附註30(a)、30(b)及30(c)所詳述的結餘外，本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	2025年	2024年
與合營公司的交易			
向南京國英作出財務擔保	(i)	250,000	250,000
北京國萬產生之利息收入	(ii)	863	615
南京國英產生之利息收入	(iii)	6,258	4,847
來自開元投資顧問(香港)有限公司之租金	(iv)	517	525

附註：

- (i) 向南京國英提供財務擔保增至人民幣2.5億元(2024年：人民幣2.5億元)。
- (ii) 人民幣1,500萬元貸款(無抵押、年利率為6%且須於2025年還清)於2019年借予北京國萬。該筆貸款於2025年12月31日的賬面值為零(2024年：人民幣1,956.7萬元)，本集團於2025年產生利息收入人民幣86.3萬元(2024年：人民幣61.5萬元)
- (iii) 人民幣7,500萬元的貸款(無抵押、年利率為5.88%且須於要求時還清)於2021年借予南京國英。於2025年，該筆貸款本金增加人民幣400萬元，貸款賬面值為人民幣15,258.7萬元(2024年：人民幣14,195.4萬元)。本集團於2025年賺取利息收入人民幣625.8萬元(2024年：人民幣484.7萬元)
- (iv) 中國新城鎮控股向開元投資顧問(香港)有限公司出租辦公室所得租金收入。

(e) 本集團主要管理人員的薪酬：

	2025年	2024年
短期僱員福利	9,777	12,372

董事薪酬的進一步詳情於財務報表附註29披露。

財務報表附註

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)

31. 承諾

於2025年及2024年12月31日，本集團有關待售土地開發及各種投資的資本承諾主要如下：

	2025年	2024年
有關土地開發的承諾		
已簽約但未撥備	154,849	158,790
已批准但未簽約	3,155,117	3,208,682
有關股權投資的承諾		
已簽約但未撥備	543,542	141,607
已批准但未簽約	—	—
有關向合營公司出資的承諾		
已簽約但未撥備	204,320	200,000
已批准但未簽約	—	—
總計	4,057,828	3,709,079

由於本集團於上海及瀋陽訂立兩項城鎮開發項目，故其擁有有關待售土地開發的重大承諾，而該等承諾乃按各個項目的合約、可行性研究及詳細計劃量化。因此，本集團每年為主要項目公司編製現金流量預算，並定期更新現金流量預算。

32. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務劃分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。

財務報表附註

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)

32. 經營分部資料 (續)

按經營分部的分析如下：

	截至2025年12月31日止年度					合計
	城鎮化投資	物業租賃	工程建設	其他	調整及對銷	
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	231,406	100,336	57,175	—	—	388,917
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工具之公允價值虧損	(16,875)	—	—	—	—	(16,875)
分部溢利/(虧損)	161,061	20,011	(3,060)	26,420	(94,399)¹	110,033
分部資產	6,134,725	1,633,282	163,169	1,334,194	—	9,265,370
分部負債	68,183	55,078	196,870	288,484	3,935,365²	4,543,980
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司投資	—	136,678	55,832	222,388	—	414,898
資本性開支 ³	627	15	—	—	—	642
利息收入	231,199	312	28	11,329	—	242,868

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。

財務報表附註

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)

32. 經營分部資料 (續)

	截至2024年12月31日止年度 (經重述)					合計
	城鎮化投資	物業租賃	工程建設	其他	調整及對銷	
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	184,996	133,454	18,919	—	—	337,369
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 當期損益的金融工具之公允 價值虧損	(28,334)	—	—	—	—	(28,334)
分部溢利/(虧損)	81,785	73,981	5,956	1,321	(94,401)¹	68,642
分部資產	4,677,230	1,662,532	181,029	1,374,963	—	7,895,754
分部負債	122,726	66,089	254,542	282,776	2,471,211²	3,197,344
其他披露資料						
於合營公司及聯營公司投資	—	140,351	56,999	226,550	—	423,900
資本性開支 ³	453	(350)	11	—	—	114
利息收入	203,185	406	20	8,459	—	212,070

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。

33. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括借貸。該等金融工具的主要目標為就本集團的業務籌措資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如以攤餘成本計量的債務工具、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、現金及銀行結餘以及應付賬款及其他應付款項，其乃直接來自其營運。本集團面對的主要風險為利率風險、外幣風險、信用風險及流動性風險。本公司董事會審閱及協定政策，以管理下文概述的各項風險：

利率風險

利率風險為金融工具的公允價值或未來現金流量將由於市場利率的變動而波動的風險。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的現金及銀行結餘、以攤餘成本計量的債務工具、計息借貸有關。

下表顯示在所有其他可變因素維持不變的情況下，本集團的除稅前溢利對利率合理可能變動的敏感度。並無考慮金融工具的公允價值變動。於評估本集團承受的市場利率變動風險時，固定利率的金融資產和負債的到期日被視為重新定價日。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露對除稅前溢利/(虧損)的變動的後續影響除外。

	2025年	2024年
利率增加/(減少)(基點)	100/(100)	100/(100)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	19,796/(19,796)	20,903/(20,903)

外幣風險

外幣風險為金融工具的公允價值或未來現金流量將由於外幣匯率的變動而波動的風險，政府對外匯施加限制性措施，以平衡賬簿及維持本國貨幣匯率。本集團之外幣匯率之變動風險敞口主要涉及外幣現金及銀行結餘、按攤餘成本計量的債務工具及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具。

財務報表附註

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)

33. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

下表顯示在所有其他可變因素維持不變的情況下，本集團的除稅前溢利對美元、港元及歐元匯率合理可能變動的敏感度(由於貨幣資產及負債的賬面值的變動)，且不考慮對沖工具所帶來的影響。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露對除稅前溢利/(虧損)變動的後續影響除外。

	2025年	2024年
美元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	175/(175)	4,385/(4,385)
港元匯率增加/(減少)	5%/(5%)	5%/(5%)
除稅前溢利/(虧損)增加/(減少)	(607)/607	279/(279)

信用風險

信用風險來自現金及銀行結餘、以攤餘成本計量的債務工具、應收賬款及其他應收款項，其結餘指本集團面對的最高信用風險。於2025年及2024年12月31日，大部分應收款項淨額乃源自城鎮化投資及於待售土地開發產生的收入，亦有財務報表附註19所述的重大其他應收款項，構成交易對手集中信用風險。

本集團監控信用風險，負責審閱及管理所有類型的交易對手信用風險。本集團已建立信用質量審閱程序，以提早識別交易對手信用度的潛在變動(包括定期抵押修訂)。本集團亦已建立信用風險分類系統，對各交易對手進行風險評級。風險評級定期予以修訂。信用質量審閱程序旨在使本集團能夠評估風險敞口的潛在虧損，並採取糾正措施。本集團透過監控交易對手的內部信用評級以及資產的信用質量管理信用風險，以識別信用風險的敞口。

下表列示於2025年12月31日根據本集團信用政策計算(主要乃根據過往到期資料，惟並無付出過度成本或努力可得的其他資料則除外)及年末階段分類的信用質量及面臨的最大信用風險。所呈列的金額為金融資產賬面總值及財務擔保合約所面臨的信用風險。

33. 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險(續)

於2025年12月31日

	12個月 預期信用損失		整個存續期內預期信用損失		總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
以攤餘成本計量的債務工具*					
— 合格	3,537,444	—	—	—	3,537,444
— 虧損	—	—	400,000	—	400,000
應收賬款**	—	—	—	42,109	42,109
其他應收款項***	506,220	168,465	64,840	—	739,525
財務擔保	250,000	—	—	—	250,000
	4,293,664	168,465	464,840	42,109	4,969,078

於2024年12月31日

	12個月 預期信用損失		整個存續期內預期信用損失		總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
以攤餘成本計量的債務工具*					
— 合格	3,329,061	—	—	—	3,329,061
— 虧損	—	—	400,000	—	400,000
應收賬款**	—	—	—	49,680	49,680
其他應收款項***	495,299	115,270	78,894	—	689,463
財務擔保	250,000	—	—	—	250,000
	4,074,360	115,270	478,894	49,680	4,718,204

* 本集團建立了一個平衡計分卡模型，根據不同的維度評估債務工具的信用評級，並將其分為五個類別，其中包括合格、需要關注、次級、呆滯和虧損。在這五類分類中，合格的信用評級被劃分為第1階段，需要關注的信用評級被劃分為第2階段，其他被劃分為第3階段。

** 就本集團採用簡化方法計提減值的應收賬款而言，基於歷史信用損失經驗的資料在財務報表附註20中披露。

*** 當其他應收款項未逾期，並且沒有資料表明其他應收款項自初始確認以來的信用風險有明顯增加時，將其劃分為第1階段，否則，其他應收款項將劃分為第2階段。當有證據表明該資產出現信用減值時，其他應收款項被劃分為第3階段。

有關本集團因以攤餘成本計量的債務工具、其他應收款項及應收賬款產生的信用風險的進一步定量及定性資料已分別於附註13、19及20披露。

財務報表附註

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)

33. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

本集團的政策為維持充裕的現金及現金等價物，透過使用借貸獲得可動用資金，以達到其按其策略計劃於可見將來的承諾。

下表概述本集團金融負債按合約非折現付款的到期資料。

2025年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
計息借貸(不包括租賃負債)	—	—	1,661,231	2,102,267	214,744	3,978,242
租賃負債	—	3,985	7,007	5,006	—	15,998
應付賬款	92,378	—	—	—	—	92,378
其他負債	167,198	—	—	—	—	167,198
	259,576	3,985	1,668,238	2,107,273	214,744	4,253,816

2024年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
計息借貸(不包括租賃負債)	—	5,994	131,633	2,031,853	335,948	2,505,428
租賃負債	—	523	11,405	1,287	—	13,215
應付賬款	86,762	—	—	—	—	86,762
其他負債	229,448	—	—	—	—	229,448
	316,210	6,517	143,038	2,033,140	335,948	2,834,853

資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持穩健資本比率，以支持其業務及股東價值最大化。

本集團管理其資本結構並應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整派付予股東的股息款項、發行債券、發行可換股債券或新股份。

由於本集團主要從事工程建設、城鎮化投資、物業租賃營運及債務工具的投資，其需要大量資金。本集團透過緊密監管其資本負債比率(管理層的定義為債務淨額除以資本加上債務淨額之和)管理資本。

財務報表附註

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)

33. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

債務淨額包括計息借貸，但不包括現金及銀行結餘。權益包括母公司股權持有人應佔權益及非控股權益。資本負債比率計算如下：

	2025年	2024年
計息借貸	3,756,482	2,300,847
減：現金及銀行結餘	(2,196,275)	(1,045,466)
債務淨額	1,560,207	1,255,381
資本：		
權益總額	4,721,390	4,698,410
資本及債務淨額	6,281,597	5,953,791
資本負債比率	24.8%	21.1%

所持抵押品

於2025年及2024年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。

財務報表附註

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)

34. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具於報告期末的賬面值如下：

2025年

金融資產

	以公允價值計量且 其變動計入當期 損益的金融資產	按攤餘成本 計量的金融資產	合計
其他應收款項	—	654,454	654,454
應收賬款	—	38,152	38,152
以攤餘成本計量的債務工具	—	3,539,757	3,539,757
現金及銀行結餘	—	2,196,275	2,196,275
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	138,817	—	138,817
	138,817	6,428,638	6,567,455

金融負債

	按攤餘成本 計量的金融負債	合計
計息借貸	3,756,482	3,756,482
應付賬款	92,378	92,378
其他	166,611	166,611
	4,015,471	4,015,471

財務報表附註

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)

34. 按類別劃分的金融工具(續)

2024年

金融資產

	以公允價值計量且 其變動計入當期 損益的金融資產	按攤餘成本 計量的金融資產	合計
其他應收款項	—	610,644	610,644
應收賬款	—	45,629	45,629
以攤餘成本計量的債務工具	—	3,315,770	3,315,770
現金及銀行結餘	—	1,045,466	1,045,466
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	171,044	—	171,044
	171,044	5,017,509	5,188,553

金融負債

	按攤餘成本 計量的金融負債	合計
計息借貸	2,300,847	2,300,847
應付賬款	86,762	86,762
其他	229,089	229,089
	2,616,698	2,616,698

財務報表附註

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)

35. 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信息和不同金融工具的有關資訊而作出。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金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，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以及應付賬款及其他應付款項。本集團與本公司金融工具的公允價值與其賬面值無重大差異。

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信息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基於可觀察市場的數據(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	使用下列各項進行的公允價值計量			
		活躍市場報價 合計	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，第二層與第三層公允價值計量之間並無轉撥。截至2025年12月31日止年度，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產自第二層轉出至第一層，其金額於2024年12月31日及於2025年12月31日分別為人民幣3,802.6萬元及人民幣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。

財務報表附註

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)

35. 公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

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	使用下列各項進行的公允價值計量			
		合計	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，文遠知行佔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數據來計量。

第二層內的資產及負債

得出第二層公允價值所採用的估值方法如下：

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。

財務報表附註

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)

35. 公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

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。

財務報表附註

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)

35. 公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

第三層內的資產及負債(續)

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	(11,111)	—
年末	106,836	119,947

36. 融資活動所產生的負債變動

	銀行貸款及 其他借款	擔保債券	應付債券	租賃負債	總計
於2025年1月1日	749,186	1,538,757	—	12,904	2,300,847
融資現金流量產生的變動	(55,169)	—	1,495,214	(5,713)	1,434,332
新增租賃	—	—	—	8,375	8,375
應計利息	28,532	61,262	4,268	337	94,399
已付利息	(21,771)	(59,700)	—	—	(81,471)
於2025年12月31日	700,778	1,540,319	1,499,482	15,903	3,756,482

	銀行貸款及 其他借款	擔保債券	應付債券	租賃負債	總計
於2024年1月1日	757,435	1,537,253	—	23,961	2,318,649
融資現金流量產生的變動	(15,087)	1,504	—	(12,317)	(25,900)
新增租賃	—	—	—	612	612
應計利息	33,890	59,863	—	648	94,401
已付利息	(27,052)	(59,863)	—	—	(86,915)
於2024年12月31日	749,186	1,538,757	—	12,904	2,300,847

財務報表附註

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)

37. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	附註	2025年	2024年
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資	3	2,764,853	2,764,853
物業、廠房及設備		3	6
使用權資產		434	230
非流動資產總額		2,765,290	2,765,089
流動資產			
其他應收款項		203,248	203,263
現金及銀行結餘		1,330	975
應收附屬公司款項		198,311	255,878
流動資產總額		402,889	460,116
資產總額		3,168,179	3,225,205
權益及負債			
權益			
母公司權益持有人：			
股本	22	4,070,201	4,070,201
累計虧損		(2,826,541)	(2,769,237)
其他儲備	23	1,912,683	1,912,683
權益總額		3,156,343	3,213,647

財務報表附註

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)

37. 本公司財務狀況表(續)

本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：(續)

	附註	2025年	2024年
非流動負債			
租賃負債		278	108
非流動負債總額		278	108
流動負債			
其他應付款項及應計款項		11,398	11,269
租賃負債		160	181
流動負債總額		11,558	11,450
負債總額		11,836	11,558
權益及負債總額		3,168,179	3,225,205
流動資產淨額		391,331	448,666

劉豔紅
主席

楊美玉
總裁兼執行董事

財務報表附註

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)

37. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	其他儲備	累計虧損	儲備總額
於2024年1月1日	1,912,683	(2,724,956)	(812,273)
綜合虧損總額	—	(14,111)	(14,111)
股息	—	(30,170)	(30,170)
於2024年12月31日	1,912,683	(2,769,237)	(856,554)
綜合虧損總額	—	(8,478)	(8,478)
股息	—	(48,826)	(48,826)
於2025年12月31日	1,912,683	(2,826,541)	(913,858)

於截至2025年及2024年12月31日止年度，其他儲備並無變動。

38. 報告期後事項

截至2026年3月20日，於報告期後概無發生重大事件。

39. 批准財務報表

該等財務報表已於2026年3月20日獲本公司董事會批准及授權刊發。



China New Town Development Company Limited
中國新城鎮發展有限公司

股份代號：1278