

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



China New City Group Limited

中國新城市集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

截至2025年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	366,307	2,921,774	-87.5%
毛利	77,089	1,579,596	-95.1%
本期間(虧損)/盈利	(39,448)	347,502	-111.4%
母公司擁有人應佔(虧損)/盈利	(35,522)	377,789	-109.4%
母公司普通股權益持有人每股應佔 (虧損)/盈利 —基本及攤薄	人民幣(1.77)分	人民幣18.79分	-109.4%
	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	變動
總資產	13,282,430	13,385,727	-0.8%
淨資產	5,262,481	5,342,134	-1.5%
每股資產淨值	人民幣2.62元	人民幣2.66元	-1.5%

中國新城市集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同截至2024年6月30日止六個月之比較數字。

中期簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	366,307	2,921,774
銷售成本		<u>(289,218)</u>	<u>(1,342,178)</u>
毛利		77,089	1,579,596
其他收入及收益	4	174,232	25,876
銷售及分銷開支		(53,587)	(66,588)
行政開支		(45,165)	(67,991)
其他開支		(79,080)	(5,833)
財務費用		(97,642)	(47,317)
應佔一間合營企業的利潤及虧損		-	(4,485)
投資物業的公允價值變動		<u>(8,600)</u>	<u>(535,900)</u>
除稅前(虧損)／利潤	5	(32,753)	877,358
所得稅開支	6	<u>(6,695)</u>	<u>(529,856)</u>
本期間(虧損)／利潤		<u><u>(39,448)</u></u>	<u><u>347,502</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(35,522)	377,789
非控股權益		<u>(3,926)</u>	<u>(30,287)</u>
		<u><u>(39,448)</u></u>	<u><u>347,502</u></u>
母公司權益持有人應佔每股(虧損)／利潤			
基本及攤薄	7	<u><u>人民幣(1.77)分</u></u>	<u><u>人民幣18.79分</u></u>

中期簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
本期間(虧損)／利潤	<u>(39,448)</u>	<u>347,502</u>
其他全面收益		
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益： 換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	<u>(7,613)</u>	<u>10,812</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>(7,613)</u>	<u>10,812</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益： 換算海外業務產生的匯兌差額	(12,467)	5,690
指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資： 公允價值變動	(21,879)	(1,982)
所得稅影響	<u>5,470</u>	<u>496</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>(28,876)</u>	<u>4,204</u>
本期間其他全面收益，扣除稅項	<u>(36,489)</u>	<u>15,016</u>
本期間全面(虧損)／收益總額	<u>(75,937)</u>	<u>362,518</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(72,011)	392,805
非控股權益	<u>(3,926)</u>	<u>(30,287)</u>
	<u>(75,937)</u>	<u>362,518</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		2,128,801	2,183,115
投資物業		4,328,300	4,336,900
開發中物業		447,663	439,451
使用權資產		8,659	17,081
指定為按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股權投資		-	340,354
長期預付款項		219,980	358,632
於合營企業之投資		1,000	24,499
於聯營公司之投資		681,873	-
遞延稅項資產		59,330	36,959
總非流動資產		7,875,606	7,736,991
流動資產			
持作銷售已竣工物業		3,910,663	4,085,699
存貨		23,872	24,425
應收貿易賬款	9	75,580	61,081
預付款項、其他應收款項及其他資產		198,806	326,819
應收關聯公司款項		965,030	237,788
按公允價值計入損益之金融資產		36	37
受限制現金		17,290	47,088
現金及現金等價物		208,647	838,999
分類為持作銷售之投資物業		6,900	26,800
總流動資產		5,406,824	5,648,736
流動負債			
應付貿易賬款	10	1,077,301	1,543,308
其他應付款項及應計費用		354,345	301,256
合約負債		286,895	923,714
應付關聯公司款項		45,315	46,479
計息銀行及其他借款		327,079	1,072,160
租賃負債		3,150	10,669
應付稅項		1,135,051	1,157,891
總流動負債		3,229,136	5,055,477
流動資產淨額		2,177,688	593,259
總資產減流動負債		10,053,294	8,330,250

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
非流動負債		
計息銀行及其他借款	4,127,840	2,327,020
遞延稅項負債	647,977	640,576
租賃負債	14,996	20,520
	<u>4,790,813</u>	<u>2,988,116</u>
淨資產	<u>5,262,481</u>	<u>5,342,134</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	160,220	160,220
儲備	5,029,151	5,105,278
	<u>5,189,371</u>	<u>5,265,498</u>
非控股權益	73,110	76,636
	<u>5,262,481</u>	<u>5,342,134</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 公司資料

中國新城市集團有限公司(「**本公司**」)於2013年7月2日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)為眾安集團有限公司(「**眾安**」)及其附屬公司(「**眾安集團**」)的成員公司。眾安(其股份正在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市)為眾安集團的控股公司。

本集團主要從事商用物業開發、租賃及酒店營運。

本公司董事(「**董事**」)認為,本公司的最終控股公司為全好管理有限公司(一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司)。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號**中期財務報告**而編製。除有特別註明外,該等財務報表以人民幣(「**人民幣**」)列報,並調整至最近的千元單位。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所要求的所有資料和披露,且應與本集團於截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

2.2 會計政策及披露的變動

編製中期簡明綜合財務資料採用的會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務資料所應用的會計政策一致,惟就本期間之財務資料首次採納之以下經修訂國際財務報告準則會計準則除外。

國際會計準則第21號之修訂本

缺乏可兌換性

新訂及經修訂準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據業務所產生收入設立業務單位，並有以下四個可報告經營分部：

- (a) 商用物業開發分部，在中國內地和日本開發及銷售商用物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國內地租賃投資物業；
- (c) 酒店營運分部，擁有及經營酒店；及
- (d) 「其他」分部包括本集團的項目管理業務及本集團涉及的其他業務。

管理層會單獨監察本集團各經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現根據可報告分部利潤／虧損（以來自持續經營業務之經調整除稅前利潤／虧損計量）予以評估。來自持續經營業務之經調整除稅前利潤／虧損與本集團來自持續經營業務之除稅前利潤／虧損一貫計量，惟利息收入及融資成本均不計入該計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、受限制現金、現金及現金等價物及其他未分配總辦事處及企業資產，原因是該等資產按組合基準管理。

分部負債不包括計息銀行及其他借款、應繳稅項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及企業負債，原因是該等負債按組合基準管理。

分部間銷售及轉讓參照根據當時通行市價向第三方作出的銷售所採用的售價進行交易。

下表呈列有關本集團分別於截至2025年及2024年6月30日止六個月經營分部的收入及利潤資料。

**截至2025年6月30日止
六個月(未經審核)**

	商用物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
對外部客戶銷售	175,269	64,896	99,181	26,961	366,307
分部間銷售	—	1,643	—	519	2,162
分部總收入	175,269	66,539	99,181	27,480	368,469
調節：					
分部間銷售對銷					(2,162)
經營業務收入					<u>366,307</u>
分部業績	(19,071)	12,049	(20,646)	76,145	48,477
調節：					
利息收入					16,412
財務費用					(97,642)
除稅前虧損					<u>(32,753)</u>
其他分部資料					
分佔一間合營企業之虧損	—	—	—	—	—
損益表確認的減值虧損	—	—	23,398	49,492	72,890
折舊及攤銷	4,575	2,909	39,412	13,467	60,363
資本開支	—	11,142	6,712	13,162	31,016

下表呈列有關本集團分別於截至2025年及2024年6月30日止六個月經營分部的收入及利潤資料。(續)

**截至2024年6月30日止
六個月(未經審核)**

	商用物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
對外部客戶銷售	2,723,530	48,646	112,651	36,947	2,921,774
分部間銷售	<u>5,174</u>	<u>3,728</u>	<u>-</u>	<u>564</u>	<u>9,466</u>
分部總收入	2,728,704	52,374	112,651	37,511	2,931,240
調節：					
分部間銷售對銷					<u>(9,466)</u>
經營業務收入					<u><u>2,921,774</u></u>
分部業績	1,403,421	(426,319)	(30,498)	(26,026)	920,578
調節：					
利息收入					4,097
財務費用					<u>(47,317)</u>
除稅前利潤					<u><u>877,358</u></u>
其他分部資料					
分佔合營企業之虧損	-	-	-	4,485	4,485
折舊及攤銷	5,468	1,204	45,455	16,202	68,329
資本開支	<u>1</u>	<u>11,675</u>	<u>788</u>	<u>12,371</u>	<u>24,835</u>

下表呈列本集團經營分部分別於2025年6月30日及2024年12月31日的分部資產及負債資料：

於2025年6月30日 (未經審核)	商用物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	6,015,169	4,644,508	1,777,294	1,642,575	14,079,546
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,165,045)
企業及其他未分配資產					<u>367,929</u>
總資產					<u>13,282,430</u>
分部負債	1,471,772	376,571	643,226	447,718	2,939,287
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,165,045)
企業及其他未分配負債					<u>6,245,707</u>
總負債					<u>8,019,949</u>
於2024年12月31日 (經審核)	商用物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	6,201,139	4,673,438	1,913,326	765,905	13,553,808
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,144,777)
企業及其他未分配資產					<u>976,696</u>
總資產					<u>13,385,727</u>
分部負債	2,479,054	371,202	679,232	412,300	3,941,788
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,144,777)
企業及其他未分配負債					<u>5,246,582</u>
總負債					<u>8,043,593</u>

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

收入	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	<u>366,307</u>	<u>2,921,774</u>
總計	<u>366,307</u>	<u>2,921,774</u>

上述收入資料乃基於客戶之位置。

(b) 非流動資產

非流動資產	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	中國內地	<u>7,752,031</u>
其他	<u>64,245</u>	<u>59,891</u>
總計	<u>7,816,276</u>	<u>7,359,678</u>

上述非流動資產資料乃基於資產之位置，且不包括指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資及遞延稅項資產。

關於主要客戶的資料

並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售額佔本集團截至2025年及2024年6月30日止六個月收入的10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	301,411	2,873,128
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	64,896	48,646
總計	<u>366,307</u>	<u>2,921,774</u>

客戶合約收入之分拆收入資料

截至2025年6月30日止六個月

分部	商業 物業開發 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	其他服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型				
物業銷售	175,269	-	-	175,269
酒店營運收入	-	99,181	-	99,181
其他服務	-	-	26,961	26,961
總計	<u>175,269</u>	<u>99,181</u>	<u>26,961</u>	<u>301,411</u>
收入確認時間				
某一時間點	175,269	99,181	-	274,450
一段時間	-	-	26,961	26,961
總計	<u>175,269</u>	<u>99,181</u>	<u>26,961</u>	<u>301,411</u>

截至2024年6月30日止六個月

分部	商業			總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	其他服務 人民幣千元 (未經審核)	
貨品或服務類型				
物業銷售	2,723,530	–	–	2,723,530
酒店營運收入	–	112,651	–	112,651
其他服務	–	–	36,947	36,947
總計	<u>2,723,530</u>	<u>112,651</u>	<u>36,947</u>	<u>2,873,128</u>
收入確認時間				
某一時間點	2,723,530	112,651	–	2,836,181
一段時間	–	–	36,947	36,947
總計	<u>2,723,530</u>	<u>112,651</u>	<u>36,947</u>	<u>2,873,128</u>

截至6月30日止六個月

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
補貼收入(a)	570	80
利息收入	16,412	4,097
其他	3,852	4,137
小計	<u>20,834</u>	<u>8,314</u>
收益		
重新計量於一間聯營公司之投資之收益	153,398	–
出售物業及設備項目之收益	–	576
租賃終止之賠償	–	2,876
出售附屬公司之收益	–	2,863
出售使用權資產項目之收益	–	5,918
匯兌收益	–	5,329
小計	<u>153,398</u>	<u>17,562</u>
總計	<u>174,232</u>	<u>25,876</u>

(a) 該等補貼並無任何未達成條件或觸發事件。

- (b) 於2019年1月7日，本公司配發及發行178,280,000股股份，用以根據日期為2018年7月20日的股權轉讓協議結付本公司間接非全資附屬公司浙江眾安盛隆商業有限公司（「買方」）向杭州東方文化園旅業集團有限公司（「賣方」）收購浙江新農都控股集團有限公司（「新農都」）22.65%股權（「交易」）的代價。賣方已向本公司發起訴訟以取消交易。在浙江省高級人民法院調解下，本公司、買方及賣方訂立和解契據（於2024年5月27日生效），以最終及完全解決各方就交易產生的所有爭議。根據和解契據，（其中包括）買方須於2025年6月30日前向賣方支付人民幣210,000,000元。於2025年6月30日，買方已向賣方悉數支付人民幣210,000,000元，而買方亦已收購新農都的22.65%股權。於交易交割後，連同買方於2017年以現金代價收購的新農都19.85%股權，買方目前合共持有新農都的42.50%股權，對新農都有重大影響。買方應佔新農都可識別淨資產的公允價值超出投資成本的差額（於交易完成當日約為人民幣153,398,000元），已作為其他收益記入本集團截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合損益表。

5. 除稅前利潤／虧損

本集團除稅前利潤／虧損經扣除／（計入）下列各項：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本		175,036	1,217,435
物業及設備折舊		57,275	62,147
使用權資產折舊		3,088	6,182
並無計入租賃負債計量之租賃付款		1,763	1,813
員工成本(包括董事及主要行政人員酬金)：			
—薪金及其他員工成本		35,057	41,988
—退休金計劃供款*		7,183	8,007
匯兌差額，淨值		8	(5,329)
直接經營開支(包括賺取租金的投資物業產生的維修及維護)		3,115	2,197
公允價值虧損，淨值：			
—投資物業公允價值的變動		8,600	535,900
—出售物業及設備項目之虧損／(收益)**		16	(576)
—租賃終止之賠償		—	(2,876)
—出售附屬公司之虧損／(收益)**		3,537	(2,863)
—出售使用權資產項目之虧損／(收益)**		216	(5,918)
—重新計量於一間聯營公司之投資之收益		(153,398)	—
—金融資產減值撥備**		48,367	—
—物業及設備減值撥備**		24,186	—
—使用權資產減值撥備**		337	—
—於一間合營企業之投資減值**		—	5,626

* 概無被沒收的供款可供本集團作為僱主用作減少現有供款水平。

** 計入簡明綜合損益表「其他開支」。

8. 股息

董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

9. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	65,119	55,063
超過六個月但一年內	7,180	4,802
超過一年但兩年內	3,281	1,216
總計	75,580	61,081

10. 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	733,802	701,370
超過六個月但一年內	330,547	828,857
超過一年但兩年內	5,946	3,557
超過兩年但三年內	7,006	9,524
總計	1,077,301	1,543,308

上述結餘乃無抵押及免息且一般按建築進度支付。

11. 承擔

於報告期末，本集團就物業開發支出的承擔如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>156,839</u>	<u>160,697</u>

12. 或有負債

銀行提供之按揭貸款

本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭貸款出具擔保。根據擔保安排條款，倘買家未能償還按揭款項，本集團有責任向銀行償還違約買家結欠的餘下按揭貸款及任何應計利息及罰款。本集團其後有權接管相關物業的合法所有權。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後止。

於報告期間，本集團並無就本集團物業的買家獲授予的按揭貸款所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘出現未能還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還餘下的按揭貸款及任何應計利息及罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就以下項目給予銀行的擔保： 本集團物業買家獲授予的按揭貸款	<u>286,410</u>	<u>359,727</u>

管理層討論與分析

概覽

本集團是一家集商業開發與運營、酒店管理、影視、教育、文旅等多產業融合發展的大型企業，擁有眾多商業地產存量物業資源，板塊佈局輻射全國。憑藉前瞻性的戰略眼光和與時俱進的運營理念，本集團現已發展成為長三角地區優秀的商業地產綜合運營商，先後被評為「中國商業地產運營十強企業」、「中國商業地產百強企業」、「中國房地產城市更新優秀企業」及「中國商業地產公司品牌價值TOP10」等。

業務回顧

本集團以產業地產開發、商業運營、酒店管理、產業投資四大業務板塊為核心，同時多元化佈局產業服務、鄉村文旅、智慧農批、影視教育、數字健康等其他新興產業，各產業板塊間已形成強勁協同效應和循環效應的「黃金圓環」；長期以來，本集團堅持審慎經營，依託多元產業佈局和極強的城市開發運營服務、產業資源整合能力，持續提升經營效益。於本期間內，本集團實現合併收入約人民幣3.66億元，同比減少約87.5%；毛利約人民幣0.77億元，同比減少約95.1%，主要是物業銷售業務大幅減少所致。本期間毛利率約為21.0%，較上年同期減少約33.1個百分點。於2025年6月30日，本集團總權益約為人民幣52.62億元，現金賬面值約為人民幣2.26億元。

政策與展望

中華人民共和國（「中國」）2025年房地產政策延續「止跌回穩」核心方針，中央政治局會議明確「持續用力推動止跌回穩」，並通過「四個取消、四個降低、兩個增加」政策組合拳全面落地：取消限購、限售、限價及普通住宅標準（北上廣深局部保留）；降低首付比例（首套15%、二套25%）、房貸利率（5年期LPR降至3.5%）、存量房貸利率（平均降幅0.5%）及交易稅費；新增100萬套城中村改造（貨幣化安置）、房企「白名單」融資規模超4萬億元。政策托底與市場自愈雙軌並行，融資協調機制深化至全部商品住房，要求「應進盡進、應貸盡貸」；地方政府專項債收儲閒置土地及商品房，加速去庫存。供給側改革同步推進，嚴控商品房增量，配售型保障房「以需定建」，新版《住宅項目規範》強化綠色、智能、適老化標準，推動行業從「以價換量」轉向品質競爭。

但隨着市場的供需關係的轉變，購房者信心和市場情緒的恢復成為關鍵因素。需待經濟景氣的穩步提升和居民收入的逐漸穩固，房地產市場預計將逐步擺脫低迷狀態。

在此背景下，本集團將繼續秉持審慎的經營哲學，維持財務穩健，有效整合集團資源，並加大業務創新的力度。我們將堅定不移地推進城市更新項目，為城市注入持久活力。同時，在存量市場領域，我們將積極探索新的發展模式，以靈活應對市場變化，確保集團在激烈的市場競爭中保持領先地位。

主要項目發展進度

浙江省杭州市

國際辦公中心(IOC)

位於杭州蕭山區錢江世紀城的大型商業綜合體，包括服務式住宅、商場及辦公室。項目A地塊總佔地面積為92,610平方米，預計總建築面積為798,795平方米。該項目分三期建設（A1地塊、A2地塊及A3地塊），其中A3地塊已經於2015年竣工，包括服務式公寓、商鋪及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。A3地塊除少量房源及車位以外，已基本售罄。A2地塊已於2019年開工，總建築面積約為263,555平方米。於本期間內，A2地塊銷售符合預期。

隆楹匯金座(濱和印)

位於杭州市蕭山區北幹科創園地塊，由大平層及商鋪組成，總佔地面積約12,819平方米，總建築面積約44,867平方米，作商業用途。該項目於2021年第四季度開工，於2022年第三季度啟動預售，於2024年竣工。於本期間內，該項目銷售符合預期。

銷售回顧

於本期間內，出售及交付物業之已確認銷售金額約為人民幣175,269,000元（截至2024年6月30日止六個月：約為人民幣2,723,530,000元）。已確認的已交付物業總建築面積約為10,415平方米（截至2024年6月30日止六個月：約為73,493平方米）。

項目	地區	已確認金額 人民幣百萬元	已確認銷售 面積 平方米
	浙江		
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	133.8	6,212
明彩城	杭州	28.8	2,225
眾安時代廣場二期	餘姚	6.9	1,200
慈溪新城市	慈溪	5.4	778
其他尾盤	杭州	0.4	—
		<u>175.3</u>	<u>10,415</u>

合同銷售

本期間本集團的合同銷售面積約為14,981平方米（截至2024年6月30日止六個月：約29,997平方米），及本期間合同銷售收入約為人民幣326,848,000元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣663,350,000元），主要項目的合同銷售詳情如下：

項目	地區	合同金額 人民幣百萬元	合同銷售 面積 平方米
	浙江		
國際辦公中心(IOC) A2	杭州	195.9	4,845
新農都	杭州	74.5	7,489
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	48.2	1,943
明彩城	杭州	5.0	312
慈溪新城市	慈溪	2.8	392
眾安時代廣場二期	餘姚	0.5	—
朝陽銀座	杭州	0.1	—
		<u>326.8</u>	<u>14,981</u>

酒店管理

於本公告日期，本集團管理四間自有酒店，即杭州蕭山假日酒店、杭州千島湖伯瑞特度假酒店、寧波伯瑞特酒店及淮北伯瑞特酒店。於本期間內，本集團酒店管理錄得收入約人民幣99,181,000元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣112,651,000元），減少約人民幣13,470,000元，主要由於市場疲弱，酒店入住率下降至約60%（截至2024年6月30日止六個月：約62%）。

商業運營

本集團的商業運營收入主要來自杭州蕭山眾安廣場、國際辦公中心(IOC)、義烏眾安廣場及餘姚眾安廣場的租金收入，業態包括寫字樓、購物商場及社區商業綜合體。於本期間內，來自商業運營之總收入約人民幣64,896,000元，增加約人民幣16,250,000元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣48,646,000元）。租賃物業之平均出租率約達約80%（截至2024年6月30日止六個月：約84%）。本期間商業運營業務之總收入增長主要受益於新增社區商業項目的創收、余姚眾安廣場的出租率增長以及義烏眾安廣場單方租金的增長。

土地儲備

於2025年6月30日，本集團持作發展及／或銷售的土地儲備之總建築面積約為3,673,020平方米（於2024年12月31日：約3,690,924平方米）。

收入

本集團於本期間的綜合收入約為人民幣366,307,000元，較2024年同期減少約人民幣2,555,467,000元或87.5%，主要由於物業銷售業務較2024年同期減少約人民幣2,548,261,000元。

毛利

於本期間內，本集團的綜合毛利約為人民幣77,089,000元，較2024年同期減少約人民幣1,502,507,000元或95.1%。綜合毛利率約為21.0%，較2024年同期減少約33.1個百分點。綜合毛利減少主要由於本期間物業銷售收入大幅下降帶來的毛利減少。

其他收入及收益

於本期間內，其他收入及收益約為人民幣174,232,000元，較2024年同期增加約人民幣148,356,000元或573.3%。增加乃主要由於本集團應佔一間聯營公司可識別淨資產的公允淨值超出投資成本的差額約人民幣153,398,000元所致。

銷售及分銷開支

於本期間內，銷售及分銷開支約為人民幣53,587,000元，較2024年同期減少約人民幣13,001,000元或19.5%。主要由於本集團有效地執行成本管理策略而進一步提升本集團成本控制效益。

行政開支

於本期間內，行政開支約為人民幣45,165,000元，較2024年同期減少約人民幣22,826,000元或33.6%。主要由於本集團有效地執行成本管理策略而進一步提升本集團成本控制效益。

其他開支

於本期間內，其他開支約為人民幣79,080,000元，較2024年同期上升約人民幣73,247,000元或1,255.7%。主要由於本期間內金融資產、房屋及設備減值較2024年同期增加所致。

財務費用

於本期間內，本集團之財務費用約為人民幣97,642,000元，較2024年同期上升約人民幣50,325,000元或106.4%，乃主要由於本期間內利息開支資本化金額的減少及貸款餘額的增加所致。

本期間虧損

於本期間內，本集團應虧損約為人民幣39,448,000元。本期間有關虧損乃主要由於本集團商業物業項目銷售所產生的收入大幅下降所致。

資本開支

本集團的資本開支需要主要與添置物業及設備有關。於本期間內，本集團於物業及設備耗用約人民幣31,016,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣24,835,000元）。

重大投資

於本期間內，本集團並無持有任何重大投資。

資本結構

於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總額約為人民幣225,937,000元（於2024年12月31日：約人民幣886,087,000元）。於2025年6月30日的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）為1.67（於2024年12月31日：1.12）。

於2025年6月30日，本集團須於一年期內償還及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別為約人民幣327,079,000元及約人民幣4,127,840,000元（於2024年12月31日：分別為約人民幣1,072,160,000元及約人民幣2,327,020,000元）。於2025年6月30日，若干銀行及其他借款約人民幣1,043,919,000元按固定利率計息（於2024年12月31日：若干銀行及其他借款約人民幣390,680,000元按固定利率計息），及所有其他銀行貸款按浮動利率計息。

於2025年6月30日，本集團之資本負債比率（按債務淨額除以資本加債務淨額計算）為52%（於2024年12月31日：46%）。債務淨額包括計息銀行及其他借款、應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用以及租賃負債，減現金及現金等價物。資本為母公司擁有人應佔權益。

資產抵押

於2025年6月30日，本集團銀行借款及其他借款約為人民幣4,454,919,000元（於2024年12月31日：約人民幣3,399,180,000元）由本集團以下資產質押作抵押：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	1,507,805	957,123
投資物業	3,005,621	3,043,315
持作銷售已竣工物業	2,377,202	2,328,953
聯營企業投資	318,475	—
	<u>7,209,103</u>	<u>6,329,391</u>

外匯風險及資金政策

外匯風險指本集團的財務狀況及經營業績因外匯匯率變動而承受的風險。由於本集團主要在中國經營業務，而收入、經營成本及借款主要以人民幣計值，故本集團所承擔之匯率波動風險甚微。本集團借款利率為浮動及固定。利率向上波動將增加借款成本。

本集團在現金及財務管理方面採取審慎資金政策。現金通常會存作短期存款，大部份以人民幣為單位。本集團於本期間內並無使用任何金融工具作對沖用途。

擔保及或有負債

於2025年6月30日，本集團或有負債約為人民幣286,410,000元（於2024年12月31日：約人民幣359,727,000元），主要為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭貸款出具的擔保。

資本承擔

於2025年6月30日，本集團物業開發開支資本承擔約為人民幣156,839,000元（於2024年12月31日：約人民幣160,697,000元）。預計本集團將由其自有資金及銀行貸款撥付相關資本承擔。

人力資源及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團僱用員工1,147人（於2024年12月31日：1,232人）。員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，結合行業的整體薪資狀況、通脹水平、企業經營效益以及員工的績效等多方面因素而確定。本集團對僱員的表現每年作出一次評核，結果用於每年薪金審查及晉升評估。本集團的員工均會獲考慮根據若干表現條件及評核結果而獲發年度花紅。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，提升員工的技能和知識，保持及提高公司人才競爭力。

策略

管理層已經制定良好的戰略用以克服挑戰，解決本集團面臨的不確定性，包括制定有效的市務策略及計劃以及提高產品及服務質素來鞏固我們的品牌。本集團將會加大精力制定新政策、指引、系統及程序來有效促成成本管理、風險管理、內部控制及可持續的環境管理，提高管理水平及企業管治水平。在增長策略上，本集團將致力物色具備未來發展及盈利能力的可收購項目，提高資產回報率。本集團更會注重投資者關係管理，繼續以新聞發佈會、路演、媒體考察團及一對一分析師或投資者會面等等的方式，將本集團的經營理念、業務現狀及未來發展策略以及其他資料的訊息，清楚轉達給各個持份者，爭取各個持份者的認可和支持，並獲取更多業務發展的資源，實現股東價值最大化。

與僱員、客戶及供應商的關係

僱員、客戶及供應商是影響我們業務持續發展的主要持份者。這些持份者的參與不但有助我們了解業務上可能存在的風險和機遇，同時在真實市場情況下減輕風險和抓緊機會。

本集團相信我們的人才是本集團在市場上的成功及競爭優勢的關鍵因素。因此，我們已於2015年5月20日採納購股權計劃，以激勵及獎勵為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者。購股權計劃已於2025年5月19日到期，於本公告日期，並無採納任何新購股權計劃。本集團持續探索合適的機制，使僱員利益與本集團的長期發展保持一致，並將繼續致力於表彰和獎勵僱員的貢獻。

客戶滿意我們的服務和產品對我們的盈利能力有深遠的影響。我們專業的銷售團隊與客戶及潛在客戶不斷地溝通，以發掘及滿足彼等的需求並協助客戶在知情的基礎上作出決策。把握市場走勢對本集團及時調整我們的經營策略以適應市場需求非常重要。

報告期後事項

2025年7月，本公司回購並註銷了新農都收購交易產生的166,744,883股股份。

除上文所披露者外，董事會並不知悉已於2025年6月30日後及直至本公告日期發生並須作出披露之任何其他重大事項。

環境政策及績效

作為負責任的企業，本集團致力保護我們運營所在的地區環境，並確保一貫符合政府設置的環保標準。

我們在項目的不同階段密切監控，以確保施工過程符合環保和安全的法律法規。本集團努力管理其項目運營，通過與供應商和承包商合作，確保彼等知悉環保的重要性，防止污染及減少廢物。我們亦鼓勵所有員工提高環保意識。

中期股息

董事會不建議派發任何本期間中期股息（截至2024年6月30日止六個月：無）。

審核委員會

本公司審核委員會（由全體獨立非執行董事組成）已審閱本集團本期間之未經審核綜合中期業績，並與本集團管理層審閱及討論本集團採納的會計準則及慣例以及內部控制及財務報告等事宜。

本公司的外部核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱聘用準則》第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審閱本集團本期間的未經審核綜合中期業績。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於期間內，本公司及其附屬公司並無於聯交所購買、出售或贖回任何本公司股份（截至2024年6月30日止六個月：無）。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的操守守則，其條款不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載的規定準則。

本公司已向所有董事作出特定查詢，且所有董事已確認，於本期間及直至本公告日期，彼等已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

董事會已採納上市規則附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）所載之適用原則及守則條文。董事會已審閱本公司企業管治常規，確信本公司於本期間內及直至本公告日期已遵守企業管治守則所載守則條文。

於本公司及聯交所網站刊登中期業績公告及中期報告

本公告刊登於本公司網站(www.chinanewcity.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司本期間的中期報告載有上市規則所規定之相關資料，將於適當時候於上述網站刊登及寄發予本公司股東。

承董事會命
China New City Group Limited
中國新城市集團有限公司
主席
施中安

中華人民共和國，2025年8月22日

於本公告日期，本公司董事會包括本公司執行董事施南路先生、金建榮先生及陳靜女士；本公司非執行董事施中安先生；以及本公司獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及袁淵先生。