

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



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2026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
	2026年	2025年	
	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	
收入	366,407	366,307	0.0%
毛利	94,236	77,089	22.2%
本期間溢利／(虧損)	88,191	(39,448)	
母公司擁有人應佔溢利／(虧損)	92,723	(35,522)	
母公司普通股持有人應佔每股 盈利／(虧損) —基本及攤薄	人民幣5.03分	人民幣(1.77)分	
	於2026年	於2025年	變動
	6月30日	12月31日	
	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(經審核)	
總資產	12,538,467	12,955,520	-3.2%
淨資產	4,671,666	4,578,407	2.0%
每股資產淨值	人民幣2.53元	人民幣2.48元	2.0%

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2026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2025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2026年6月30日止六個月

	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	366,407	366,307
銷售成本		<u>(272,171)</u>	<u>(289,218)</u>
毛利		94,236	77,089
其他收入及收益	4	47,800	174,232
銷售及分銷開支		(41,836)	(53,587)
行政開支		(38,059)	(45,165)
其他開支		(14,732)	(79,080)
財務費用		(135,159)	(97,642)
應佔聯營公司的利潤及虧損		27,603	—
投資物業的公允價值變動		<u>263,999</u>	<u>(8,600)</u>
除稅前利潤／(虧損)	5	203,852	(32,753)
所得稅開支	6	<u>(115,661)</u>	<u>(6,695)</u>
本期間利潤／(虧損)		<u><u>88,191</u></u>	<u><u>(39,448)</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		92,723	(35,522)
非控股權益		<u>(4,532)</u>	<u>(3,926)</u>
		<u><u>88,191</u></u>	<u><u>(39,448)</u></u>
母公司權益持有人應佔每股利潤／(虧損)			
基本及攤薄	7	<u><u>人民幣5.03分</u></u>	<u><u>人民幣(1.77)分</u></u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2026年6月30日止六個月

	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
本期間利潤／(虧損)	88,191	(39,448)
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	18,115	(7,613)
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)淨額	18,115	(7,613)
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	(12,773)	(12,467)
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)
所得稅影響	–	5,470
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(12,773)	(28,876)
本期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	5,342	(36,489)
本期間全面收益／(虧損)總額	93,533	(75,937)
以下應佔：		
母公司擁有人	98,065	(72,011)
非控股權益	(4,532)	(3,926)
	93,533	(75,937)

中期簡明綜合財務狀況表

2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		2,044,294	2,099,852
投資物業		5,662,100	4,997,100
開發中物業		447,990	444,573
使用權資產		48,007	7,170
長期預付款項		41,538	41,962
於聯營公司之投資		688,208	677,605
遞延稅項資產		57,326	55,573
受限制現金		—	105,000
總非流動資產		8,989,463	8,428,835
流動資產			
持作銷售已竣工物業		1,938,997	2,968,681
存貨		23,232	23,593
應收貿易賬款	9	19,836	18,853
預付款項、其他應收款項及其他資產		248,307	233,520
應收一間關聯公司款項		1,132,711	1,093,521
按公允價值計入損益之金融資產		34	36
受限制現金		451	116,247
現金及現金等價物		185,436	65,334
分類為持作銷售之投資物業		—	6,900
總流動資產		3,549,004	4,526,685
流動負債			
應付貿易賬款	10	82,638	914,643
其他應付款項及應計費用		365,130	317,361
合約負債		191,079	356,200
應付關聯公司款項		28,437	33,929
計息銀行及其他借款		278,150	267,766
租賃負債		44,503	5,270
應付稅項		1,060,909	1,013,526
總流動負債		2,050,846	2,908,695
流動資產淨額		1,498,158	1,617,990
總資產減流動負債		10,487,621	10,046,825

中期簡明綜合財務狀況表

2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行及其他借款		5,072,179	4,789,473
遞延稅項負債		736,690	668,065
租賃負債		7,086	10,880
總非流動負債		5,815,955	5,468,418
淨資產		4,671,666	4,578,407
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		145,035	145,035
儲備		4,468,817	4,370,752
		4,613,852	4,515,787
非控股權益		57,814	62,620
總權益		4,671,666	4,578,407

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

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)為眾安集團的中間控股公司。

本集團主要從事商用物業開發、租賃及酒店營運。

董事(「**董事**」)認為，本公司的最終控股公司為新全好有限公司(一家於2025年6月3日在英屬維爾京群島註冊成立的公司)。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

截至2026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，且所有數值均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2025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2025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。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本

金融工具分類及計量之修訂本

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本

依賴自然能源生產電力的合約

國際財務報告準則會計準則年度改進—第11卷

國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號之修訂本

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、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2026年及2025年6月30日止六個月經營分部的收入及利潤資料：

截至2026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	209,487	65,128	79,210	12,582	366,407
分部間銷售	—	—	—	—	—
分部總收入	209,487	65,128	79,210	12,582	366,407
調節：					
分部間銷售對銷					—
經營業務收入					366,407
分部業績	54,927	297,424	(41,920)	2,271	312,702
調節：					
利息收入					26,309
財務費用					(135,159)
除稅前利潤					203,852
其他分部資料					
應佔聯營公司利潤	—	—	—	27,603	27,603
損益表確認的減值虧損	—	—	10,280	275	10,555
折舊及攤銷	2,999	11,538	35,365	4,995	54,897
資本開支	919	5,473	32	627	7,051

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	<u>–</u>	<u>1,643</u>	<u>–</u>	<u>519</u>	<u>2,162</u>
分部總收入	175,269	66,539	99,181	27,480	368,469
調節：					
分部間銷售對銷					<u>(2,162)</u>
經營業務收入					<u><u>366,307</u></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					<u>(97,642)</u>
除稅前虧損					<u><u>(32,753)</u></u>
其他分部資料					
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	<u>–</u>	<u>11,142</u>	<u>6,712</u>	<u>13,162</u>	<u><u>31,016</u></u>

下表分別呈列本集團經營分部於2026年6月30日及2025年12月31日的分部資產及負債資料：

於2026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	6,122,119	5,826,494	1,639,839	777,509	14,365,961
調節：					
分部間應收款項對銷					(2,136,186)
企業及其他未分配資產					308,692
總資產					12,538,467
分部負債	457,101	1,545,973	378,449	473,536	2,855,059
調節：					
分部間應付款項對銷					(2,136,186)
企業及其他未分配負債					7,147,928
總負債					7,866,801
於2025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	7,208,630	5,146,611	1,670,702	975,559	15,001,502
調節：					
分部間應收款項對銷					(2,237,882)
企業及其他未分配資產					191,900
總資產					12,955,520
分部負債	1,344,313	1,529,839	358,096	643,917	3,876,165
調節：					
分部間應付款項對銷					(2,237,882)
企業及其他未分配負債					6,738,830
總負債					8,377,113

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	366,407	366,307

上述收入資料乃基於客戶之位置。

(b) 非流動資產

	2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
中國內地	8,875,834	8,313,977
其他	56,303	59,285
總計	8,932,137	8,373,262

上述非流動資產資料乃基於資產之位置，且不包括遞延稅項資產。

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2026年及2025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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	301,279	301,411
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃之總租金收入	65,128	64,896
總計	366,407	366,307

客戶合約收入之分拆收入資料

截至2026年6月30日止六個月

分部	商用物業開發 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	209,487	—	—	209,487
酒店營運收入	—	79,210	—	79,210
其他服務	—	—	12,582	12,582
總計	209,487	79,210	12,582	301,279
收入確認時間				
某一時間點	209,487	79,210	—	288,697
一段時間	—	—	12,582	12,582
總計	209,487	79,210	12,582	301,279

截至2025年6月30日止六個月

分部	商用物業開發 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6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
補貼收入(a)	574	570
利息收入	26,309	16,412
其他	<u>2,186</u>	<u>3,852</u>
小計	<u>29,069</u>	<u>20,834</u>
收益		
重新計量於一間聯營公司之投資之收益	—	153,398
出售投資物業之收益	16,940	—
出售使用權資產之收益	<u>1,791</u>	<u>—</u>
小計	<u>18,731</u>	<u>153,398</u>
總計	<u><u>47,800</u></u>	<u><u>174,232</u></u>

(a) 該等補貼並無任何未達成條件或觸發事件。

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：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已出售／調整物業成本	618,011	175,036
物業及設備折舊	52,020	57,275
使用權資產折舊	2,877	3,088
並無計入租賃負債計量之租賃付款	680	1,763
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	33,688	35,057
—退休金計劃供款*	6,546	7,183
匯兌差額，淨值	3,505	8
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)	1,977	3,115
公允價值(收益)／虧損，淨值：		
投資物業公允價值的變動	(263,999)	8,600
出售物業及設備項目之虧損**	33	16
出售附屬公司之虧損**	—	3,537
出售使用權資產之(收益)／虧損	(1,791)	216
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**	10,555	24,186
使用權資產減值撥備**	—	337

* 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」。

6. 所得稅開支

本集團於香港註冊成立的附屬公司於期內均無於香港產生任何即期應課稅利潤，故此毋須繳納所得稅（截至2025年6月30日止六個月：無）。

中國所得稅已就本集團在中國內地的附屬公司的應課稅利潤按25%（截至2025年6月30日止六個月：25%）的適用所得稅稅率作出撥備。

中國土地增值稅（「**土地增值稅**」）按土地增值（即出售物業所得款項減可扣減支出（包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出））以累進稅率30%至60%徵收。本集團已根據中國有關稅務法律法規的要求，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。在以現金實際結算土地增值稅負債之前，土地增值稅負債須由稅務當局最終審議／核准。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
期內中國所得稅	12,172	14,306
期內中國土地增值稅	36,617	6,006
遞延稅項	66,872	(13,617)
期內稅項開支總額	<u>115,661</u>	<u>6,695</u>

7. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）是根據母公司普通股權益持有人應佔期內盈利人民幣92,723,000元（截至2025年6月30日止六個月：虧損人民幣35,522,000元），以及期內發行在外普通股的加權平均數1,844,023,117股（截至2025年6月30日止六個月：2,010,768,000股）計算，已予調整以反映期內已發行權利。

每股基本盈利是根據下列各項計算：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
盈利／（虧損）		
母公司普通股權益持有人應佔盈利／（虧損）	<u>92,723</u>	<u>(35,522)</u>
股份		
期內發行在外普通股之加權平均數	<u>1,844,023,117</u>	<u>2,010,768,000</u>

於截至2026年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股（截至2025年6月30日止六個月：無）。

8. 股息

董事會不建議派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息（截至2025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：

	2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	9,917	15,527
超過六個月但一年內	8,032	1,638
超過一年但兩年內	1,887	1,688
總計	<u>19,836</u>	<u>18,853</u>

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：

	2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	59,808	616,919
超過六個月但一年內	22,830	275,006
超過一年但兩年內	—	20,778
超過兩年但三年內	—	1,940
總計	<u>82,638</u>	<u>914,643</u>

上述結餘乃無抵押及免息且一般按建築進度支付。若干供應商曾聲稱向本集團提出與建築及服務合約有關的索償，該等索償已充分累計並計入上述建築應付款項。

11. 承擔

於報告期末，本集團就物業開發支出的承擔如下：

	2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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>168,834</u>	<u>167,419</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。

	2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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融資	<u>3,110</u>	<u>3,821</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

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，同比持平；毛利約人民幣0.94億元，同比增加約22.2%。本期間毛利率約為25.7%，較上年同期增加約4.7個百分點。本期間錄得母公司擁有人應佔利潤約人民幣92.7百萬元，上年同期錄得母公司擁有人應佔虧損約人民幣35.5百萬元，轉虧為盈乃主要由於本集團於本期間就投資物業重估錄得公允價值收益約人民幣264.0百萬元，而上年同期則錄得投資物業公允價值虧損約人民幣8.6百萬元。於2026年6月30日，本集團總權益約為人民幣46.72億元，現金賬面值約為人民幣1.86億元。

政策與展望

中華人民共和國（「中國」）房地產市場於2026年上半年延續「穩定房地產市場」的政策基調。國務院於2026年政府工作報告中將房地產工作表述由「持續用力推動房地產市場止跌回穩」調整為「著力穩定房地產市場」，明確「控增量、去庫存、優供給」的施政方向。本期間內，各地持續落實「因城施策」，推進收購存量商品房用作保障性住房、深化住房公積金制度改革等措施，加速行業去庫存進程。部分主要城市房地產市場出現企穩跡象，一、二手市場合計成交規模趨於平穩，但城市間及板塊間的結構分化依然明顯，庫存壓力仍然存在。

展望2026年下半年，預計政策將繼續圍繞「去庫存」與「優供給」深化落地，地方政府專項債收儲力度有望加大，城中村改造貨幣化安置持續推進。同時，住房政策與人口生育政策的結合將成為中長期方向，「加強初婚初育家庭住房保障，支持多子女家庭改善性住房需求」等措施的落地實施，有望為市場帶來邊際增量需求。

隨著政策效應的持續釋放，部分城市房地產市場已呈現築底修復跡象，但供需關係的深層調整仍在繼續。購房者信心的恢復和經濟景氣的穩步提升仍是市場全面回暖的關鍵因素，房地產市場預計將維持築底修復態勢。

作為在杭州為核心的長三角區域深耕的企業，面對行業分化與調整的背景，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。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。該項目銷售符合預期，於本公告日期，除部分車儲外，該項目已基本售罄。

財務回顧

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209,487,000元（截至2025年6月30日止六個月：約為人民幣175,269,000元）。已確認的已交付物業總建築面積約為8,546平方米（截至2025年6月30日止六個月：約為10,415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		
國際辦公中心(IOC) A2	杭州	132.8	2,886
隱龍灣	杭州	36.8	2,958
明彩城	杭州	30.8	2,195
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	7.6	323
慈溪新城市	慈溪	1.3	184
其他尾盤	杭州	0.2	—
		<u>209.5</u>	<u>8,546</u>

合同銷售

本期間本集團的合同銷售面積約為18,000平方米（截至2025年6月30日止六個月：約14,981平方米），及本期間合同銷售收入約為人民幣181,602,000元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣326,848,000元），主要項目的合同銷售詳情如下：

項目	地區	合同銷售金額 人民幣百萬元	合同銷售 面積 平方米
	浙江		
新農都	杭州	92.7	15,643
國際辦公中心(IOC) A2	杭州	67.8	1,735
國際辦公中心(IOC) A3	杭州	19.6	622
其他尾盤	杭州／餘姚	1.5	—
		<u>181.6</u>	<u>18,000</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79,210,000元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣99,181,000元），減少約人民幣19,971,000元，主要由於市場疲弱，酒店入住率下降至約59%（截至2025年6月30日止六個月：約60%），以及餐飲收入下降。

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65,128,000元，增加約人民幣232,000元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣64,896,000元）。租賃物業之平均出租率達約80%（截至2025年6月30日止六個月：約80%）。本期間商業運營業務之總收入增長主要受益於新增商業項目的創收。

土地儲備

於2026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3,632,790平方米（於2025年12月31日：約3,656,980平方米）。

收入

本集團於本期間的綜合收入約為人民幣366,407,000元，較2025年同期增加約人民幣100,000元，主要由於物業銷售業務較2025年同期增加約人民幣34,218,000元，而酒店管理業務收入較2025年同期減少約人民幣19,971,000元，其他服務收入較2025年同期減少約人民幣14,379,000元。

毛利

於本期間內，本集團的綜合毛利約為人民幣94,236,000元，較2025年同期增加約人民幣17,147,000元或22.2%。綜合毛利率約為25.7%，較2025年同期增加約4.7個百分點。綜合毛利增加主要由於本期間物業銷售收入及毛利率增長。

其他收入及收益

於本期間內，本集團之其他收入及收益約為人民幣47,800,000元，較2025年同期減少約人民幣126,432,000元或72.6%。減少乃主要由於2025年同期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，而本期間內無此類事項所致。

銷售及分銷開支

於本期間內，本集團之銷售及分銷開支約為人民幣41,836,000元，較2025年同期減少約人民幣11,751,000元或21.9%。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，本集團之行政開支約為人民幣38,059,000元，較2025年同期減少約人民幣7,106,000元或15.7%。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，本集團之其他開支約為人民幣14,732,000元，較2025年同期減少約人民幣64,348,000元或81.4%。主要由於本期間內並無發生2025年同期錄得的一次性金融資產全額計提損失。

財務費用

於本期間內，本集團之財務費用約為人民幣135,159,000元，較2025年同期上升約人民幣37,517,000元或38.4%，乃主要由於本期間內貸款餘額的增加，使得本期間內利息支出金額增加，同時利息資本化金額減少。

本期間盈利

於本期間內，本集團錄得盈利約為人民幣88,191,000元，2025年同期錄得虧損約為人民幣39,448,000元。本期間轉虧為盈乃主要由於本集團於本期間內就投資物業重估錄得之公允價值收益約人民幣263,999,000元，而2025年同期則錄得本集團投資物業公允價值虧損約人民幣8,600,000元。

資本開支

本集團的資本開支需要主要與添置物業及設備有關。於本期間內，本集團於物業及設備耗用約人民幣7,051,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣31,016,000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2026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185,887,000元（於2025年12月31日：約人民幣286,581,000元）。於2026年6月30日的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）為1.73（於2025年12月31日：1.56）。

於2026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278,150,000元及約人民幣5,072,179,000元（於2025年12月31日：分別為約人民幣267,766,000元及約人民幣4,789,473,000元）。於2026年6月30日，若干銀行及其他借款約人民幣1,278,690,000元按固定利率計息（於2025年12月31日：若干銀行及其他借款約人民幣1,208,018,000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2026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55%（於2025年12月31日：58%）。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2026年6月30日，本集團銀行借款及其他借款約為人民幣5,350,329,000元（於2025年12月31日：約人民幣5,057,239,000元）由本集團以下資產質押作抵押：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
物業及設備	1,833,427	1,465,331
投資物業	4,887,930	4,012,236
持作銷售已竣工物業	1,152,026	2,409,878
受限制現金	—	105,000
	<u>7,873,383</u>	<u>7,992,445</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2026年6月30日，本集團或有負債約為人民幣3,110,000元（於2025年12月31日：約人民幣3,821,000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2026年6月30日，本集團物業開發開支資本承擔約為人民幣168,834,000元（於2025年12月31日：約人民幣167,419,000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2026年6月30日，本集團僱用員工942人（於2025年12月31日：1,003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

董事會並不知悉已於2026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2025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

於本期間內，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2025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
中國新城市集團有限公司
主席
施中安

中國，2026年8月20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。