

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）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 TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

中國新城鎮發展有限公司

（根據英屬維京群島法例註冊成立為商業股份有限公司）

（股份代號：1278）

截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2025年6月30日止六個月（「報告期間」）的未經審核中期簡明合併財務報表連同相關比較數字如下：

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2025年6月30日止六個月

（除另有指明者外，金額乃以人民幣（「人民幣」）千元列示）

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
經營收入		<u>192,234</u>	<u>210,938</u>
收入	5	167,569	158,692
其他收入	6	24,665	52,246

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
	營業費用	<u>(114,615)</u>	<u>(120,525)</u>
	營業成本	7 (17,181)	(16,905)
	銷售及管理費用	7 (51,738)	(48,163)
	財務成本	8 (45,229)	(47,455)
	其他開支	9 (15,934)	(22,120)
	金融資產減值轉回	<u>15,467</u>	<u>14,118</u>
	經營溢利	77,619	90,413
	分佔合營公司及聯營公司的虧損	<u>(4,732)</u>	<u>(7,151)</u>
	除稅前溢利	72,887	83,262
	所得稅	10 <u>(21,395)</u>	<u>(23,575)</u>
	期內溢利	51,492	59,687
	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	5	743
	期內其他綜合收益，扣除稅項	<u>5</u>	<u>743</u>
	期內綜合收益總額，扣除稅項	<u>51,497</u>	<u>60,430</u>
	以下人士應佔溢利：		
	母公司權益擁有人	48,680	51,649
	非控股權益	<u>2,812</u>	<u>8,038</u>
		<u>51,492</u>	<u>59,687</u>

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司權益擁有人		48,685	52,392
非控股權益		<u>2,812</u>	<u>8,038</u>
		<u>51,497</u>	<u>60,430</u>
母公司普通股權持有人應佔每股溢利			
(每股人民幣元)：			
期內每股基本及攤薄溢利		12	
		<u>0.0050</u>	<u>0.0053</u>

中期簡明合併財務狀況表

2025年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

		本集團	
		2025年	2024年
		6月30日	12月31日
附註		(未經審核)	(經審核)
資產			
非流動資產			
		</	

		本集團	
		2025年	2024年
		6月30日	12月31日
		(未經審核)	(經審核)
附註			
權益及負債			
權益			
以下應佔：			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本		4,070,201	4,070,201
累計虧損		(470,283)	(484,202)
外幣報表折算差額		12,391	12,386
其他儲備		607,839	607,839
		<u>4,220,148</u>	<u>4,206,224</u>
非控股權益		494,998	492,186
		<u>4,715,146</u>	<u>4,698,410</u>
權益總額			
負債			
非流動負債			
計息借貸	21	702,317	2,192,759
其他負債		5,823	5,900
遞延稅項負債		149,304	147,149
		<u>857,444</u>	<u>2,345,808</u>
非流動負債總額			

		本集團	
		2025年	2024年
		6月30日	12月31日
		(未經審核)	(經審核)
	附註		
流動負債			
計息借貸	21	1,575,436	108,088
應付賬款	22	85,585	86,762
其他應付款項及應計款項	23	215,975	262,153
預收款項		26,729	30,267
當期所得稅負債		24,923	23,215
合同負債	24	333,400	341,051
流動負債總額		2,262,048	851,536
負債總額		3,119,492	3,197,344
權益及負債總額		7,834,638	7,895,754
流動資產淨額		3,449,749	3,570,596
資產總額減流動負債		5,572,590	7,044,218

中期簡明合併現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
經營活動現金流量		
除稅前溢利	72,887	83,262
經調整：		
金融資產減值轉回	(15,467)	(14,118)
物業、廠房及設備折舊	795	564
使用權資產折舊	5,451	5,778
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	(111,631)	(94,870)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具 引起的損失／(收益)淨額	14,912	(3,301)
無形資產攤銷	91	65
分佔合營公司及聯營公司的虧損	4,732	7,151
銀行存款利息收入	(6,699)	(15,097)
租賃負債利息開支	200	381
借貸利息開支	45,029	47,074
匯兌損失／(收益)	511	(612)
營運資本調整前經營溢利	10,811	16,277
待售土地開發增加	(140)	(404)
預付款項減少	531	3
其他應收款項及其他資產減少／(增加)	3,665	(1,792)
應收賬款(增加)／減少	(207)	14,026
預收款項減少	(3,538)	(6,698)
合同負債減少	(7,651)	(19,122)
應付賬款及其他應付款項減少	(71,997)	(17,520)
經營活動產生的現金	(68,526)	(15,230)
已付所得稅	(17,533)	(13,905)
經營活動現金流出淨額	(86,059)	(29,135)

截至6月30日止六個月

	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
--	-----------------	-----------------

投資活動現金流量

購置物業、廠房及設備	(825)	(208)
對合營公司及聯營公司的投資	(2,981)	(30,000)
投資物業之資本性支出	(5)	(3,375)
投資以攤餘成本計量的債務工具	(1,151,500)	(1,061,000)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項	1,050,000	973,368
已收以攤餘成本計量的債務工具及其他投資之利息	110,617	93,464
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	5,367	57,494
已收銀行存款利息	6,699	15,097
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產之收益	—	1,389
投資活動現金流入淨額	17,372	46,229

融資活動現金流量

借貸所得款項	—	642,240
償還借貸	—	(619,380)
償還租賃負債	(2,361)	(5,628)
已付股息	(118)	(7)
已付利息	(85,738)	(73,827)
融資活動現金(流出)淨額	(88,217)	(56,602)

現金及現金等價物的(減少)淨額	(156,904)	(39,508)
匯率變化對現金及現金等價物的影響	(261)	(18)
期初的現金及現金等價物	1,045,466	1,454,360
期末的現金及現金等價物	888,301	1,414,834

中期簡明合併權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

	母公司權益持有人應佔權益					非控股權益	權益總額
	股本	其他儲備	外幣報表 折算差額	累計虧損	合計		
於2025年1月1日	<u>4,070,201</u>	<u>607,839</u>	<u>12,386</u>	<u>(484,202)</u>	<u>4,206,224</u>	<u>492,186</u>	<u>4,698,410</u>
期內溢利	—	—	—	48,680	48,680	2,812	51,492
其他綜合收益	—	—	5	—	5	—	5
綜合收益總額	—	—	5	48,680	48,685	2,812	51,497
股息	—	—	—	(34,761)	(34,761)	—	(34,761)
於2025年6月30日	<u>4,070,201</u>	<u>607,839</u>	<u>12,391</u>	<u>(470,283)</u>	<u>4,220,148</u>	<u>494,998</u>	<u>4,715,146</u>

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

	母公司權益持有人應佔權益					非控股權益	權益總額
	股本	其他儲備	外幣報表 折算差額	累計虧損	合計		
於2024年1月1日	<u>4,070,201</u>	<u>607,839</u>	<u>9,804</u>	<u>(498,349)</u>	<u>4,189,495</u>	<u>480,629</u>	<u>4,670,124</u>
期內溢利	—	—	—	51,649	51,649	8,038	59,687
其他綜合收益	—	—	743	—	743	—	743
綜合收益總額	—	—	743	51,649	52,392	8,038	60,430
股息	—	—	—	(30,170)	(30,170)	—	(30,170)
於2024年6月30日	<u>4,070,201</u>	<u>607,839</u>	<u>10,547</u>	<u>(476,870)</u>	<u>4,211,717</u>	<u>488,667</u>	<u>4,700,384</u>

中期簡明合併財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

1. 公司資料

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%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。

自2014年起，本集團順應中國新城鎮化發展趨勢進一步優化了業務模式，以「投資+下游產品運營」的業務模式，通過固定收益類項目投資作為出發點，引進民生改善領域城鎮化品牌產品，同時以市場為導向，全力在大健康產業、戰略新興產業、資訊技術應用創新產業等新經濟領域拓展股權投資業務。

2. 編製準則

本集團截至2025年6月30日止六個月的中期簡明合併財務報表已根據國際會計準則（「國際會計準則」）第34號中期財務報告編製。

中期簡明合併財務資料不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，並應與本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀。

中期簡明合併財務報表以人民幣（「人民幣」）呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位（'000）。

(a) 合併基準

中期簡明合併財務報表包括本集團於報告期間的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構化主體）。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。期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計入中期簡明合併財務報表，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值，損益及其他綜合收益各組成部分歸屬於本集團母公司股權持有人及非控股股東。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。根據國際會計準則（「國際會計準則」），本集團的流動資產包括將在正常營運週期部份內出售、消耗或變現的資產（例如待售土地開發），即使預期該等資產於報告期末後十二個月內不會變現。

3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明合併財務資料時所採用的會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度合併財務報表所採用的會計政策一致，惟於本期財務資料中首次採納下列經修訂國際會計準則。

國際會計準則第21號修訂本 — 缺乏可兌換性

有關該經修訂國際會計準則的性質及對本集團影響描述如下：

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集團實體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中期簡明合併財務資料並無產生任何影響。

4. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的營運資產及業務營運均位於中國內地。

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施、建設公共配套設施；
- 城鎮化投資分部，負責投資新城鎮項目；
- 物業租賃分部，提供投資物業的物業租賃服務；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，用於做出資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利或虧損為基礎衡量，其計量方法與中期簡明合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，集團融資（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。

以下表格分別表述了集團各經營分部截至2025年及2024年6月30日六個月的銷售及溢利資料：

人民幣千元	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)					合計
	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	
分部業績						
對外銷售額	3,010	111,631	52,928	—	—	167,569
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	3,010	111,631	52,928	—	—	167,569
分部溢利	224	89,644	18,722	9,526	—	118,116
財務成本					(45,229) ¹	(45,229)
除所得稅前溢利						72,887

¹ 各經營分部的溢利並不包括財務成本（人民幣4,522.9萬元）。

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)						
人民幣千元	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
分部業績						
對外銷售額	—	94,870	63,822	—	—	158,692
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	—	94,870	63,822	—	—	158,692
分部溢利／(虧損)	12,484	78,110	45,253	(5,130)	—	130,717
財務成本					(47,455) ¹	(47,455)
除所得稅前溢利						83,262

¹ 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣4,745.5萬元)。

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2025年6月30日及2024年12月31日的資產及負債資料：

	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
資產						
2025年6月30日(未經審核)	942,911	4,331,742	1,549,056	1,010,929	—	7,834,638
2024年12月31日(經審核)	1,000,399	4,677,230	1,662,532	555,593	—	7,895,754
負債						
2025年6月30日(未經審核)	489,877	49,846	62,864	64,925	2,451,980 ¹	3,119,492
2024年12月31日(經審核)	500,460	122,726	66,089	36,858	2,471,211 ¹	3,197,344

¹ 於2025年6月30日，分部內的負債並不包括人民幣2,492.3萬元的當期所得稅負債、人民幣227,775.3萬元的計息借貸及人民幣14,930.4萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

於2024年12月31日，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。

5. 收入

人民幣千元	附註	截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)
土地開發	(a)	3,010	—
物業管理	(a)	<u>12,921</u>	<u>16,270</u>
客戶合同收入	(a)	<u>15,931</u>	<u>16,270</u>
租金收入		40,007	47,552
以攤餘成本計量的債務工具之利息	(b)	111,631	93,474
其他	(c)	<u>—</u>	<u>1,396</u>
其他來源收入		<u>151,638</u>	<u>142,422</u>
收入總額		<u><u>167,569</u></u>	<u><u>158,692</u></u>

(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：

人民幣千元	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)		
	土地開發	物業租賃	合計
分部			
商品或服務類型			
土地開發	3,010	—	3,010
物業管理	—	12,921	12,921
與客戶簽訂的合同收入總額	<u>3,010</u>	<u>12,921</u>	<u>15,931</u>
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	<u>3,010</u>	<u>12,921</u>	<u>15,931</u>

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

人民幣千元	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)		
	土地開發	物業租賃	合計
分部			
商品或服務類型			
土地開發	—	—	—
物業管理	—	16,270	16,270
與客戶簽訂的合同收入總額	<u>—</u>	<u>16,270</u>	<u>16,270</u>
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	<u>—</u>	<u>16,270</u>	<u>16,270</u>

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

(b) 以攤餘成本計量的債務工具利息呈列如下：

人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)
無錫高新區產業園項目	14,230	14,308
溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目	13,660	—
諸暨市屏風塢生態公墓項目	13,314	2,795
無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目	11,654	—
江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目	10,038	—
揚州邗江產業提檔升級項目	9,949	—
泰州興化城市更新項目	7,542	—
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	5,692	5,723
泰州靖江市城北園區項目	5,094	—
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	4,405	5,523
揚州廣陵科技創業園項目	3,795	—
溧陽經開區空氣動力研究院項目	3,679	—
揚州邗江園區污水處理項目	2,354	425
溫州市鹿城區固定收益項目	887	—
靖江福瑞特鋁業新材料項目	140	—
揚州邗江園區基礎設施配套項目	—	21,969
溧陽高新區產業基地提質升級一期項目	—	16,669
無錫梁溪區食品科創中心項目	—	10,044
揚州市江都人民醫院異地重建項目	—	5,998
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	—	4,677
無錫國金商業保理固定收益二期項目	—	1,684
其他項目	5,198	3,659
	<u>111,631</u>	<u>93,474</u>

(c) 其他詳情如下：

人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)	—	1,396

6. 其他收入

人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)
銀行存款利息收入	6,699	15,097
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之 投資收益	4,227	23,997
外匯收益淨額	—	612
其他	13,739	12,540
	<u>24,665</u>	<u>52,246</u>

7. 按性質分類的開支

人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)
土地開發成本	1,970	60
物業、廠房及設備折舊	795	564
使用權資產折舊	5,451	5,778
僱員福利	29,585	22,509
能源費用	6,125	6,175
廣告費用	110	475
租賃費用	864	563
物業管理服務開支	11,944	12,863
其他開支	12,075	16,081
營業成本、銷售及管理費用總額	<u>68,919</u>	<u>65,068</u>

8. 財務成本

人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)
借貸利息	45,029	47,074
租賃負債利息	200	381
	<u>45,229</u>	<u>47,455</u>

2025年上半年及2024上半年的借貸利息無資本化。

9. 其他開支

人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)
銀行手續費	200	1,356
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	14,929	20,696
外匯損失淨額	511	—
其他	294	68
	<u>15,934</u>	<u>22,120</u>

10. 所得稅

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。

香港利得稅乃按照報告期間內在香​​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人民共和國(「中國」)所得稅法按25% (2024年：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。

所得稅的主要部份為：

人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)
所得稅費用：		
當期所得稅	9,064	5,537
遞延稅項	2,555	11,305
預扣稅	9,776	6,733
	<u>21,395</u>	<u>23,575</u>
損益賬內呈報之所得稅扣除	<u>21,395</u>	<u>23,575</u>

11. 股息

派發截至2024年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0039港元(2023年：0.0034港元)已於2025年6月19日本公司股東週年大會經股東批准。

董事會已宣派報告期間中期股息每股普通股0.0016港元(2024年：無)。本公司預計中期股息將於2025年9月16日(星期二)派付予股東。

12. 每股溢利

每股基本溢利金額以母公司普通股權持有人報告期間應佔溢利為基準計算。

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：

人民幣千元	截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核)
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>48,680</u>	<u>51,649</u>
用於計算每股基本及攤薄溢利的加權平均普通股數目	<u>9,726,246,417</u>	<u>9,726,246,417</u>
每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	<u>0.0050</u>	<u>0.0053</u>

於報告期間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

13. 攤餘成本計量的債務工具

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
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	—
諸暨市屏風塢生態公墓項目	401,000	401,000
中科院南昌科技園區項目	400,000	400,000
溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目	400,000	400,000
無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目	351,000	351,000
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	200,000	200,000
泰州興化城市更新項目	200,000	200,000
泰州靖江市城北園區項目	200,000	—
溧陽經開區空氣動力研究院項目	200,000	—
溫州市鹿城區固定收益項目	120,000	—
揚州廣陵科技創業園項目	100,000	100,000
揚州邗江園區污水處理項目	—	500,000
江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目	—	280,000
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	—	150,000
靖江福瑞特鋁業新材料項目	—	70,000
其他項目	214,207	122,707
	3,776,207	3,674,707
應計利息	55,368	54,354
	3,831,575	3,729,061
減：預期信用損失(「預期信用損失」)準備	(397,158)	(413,291)
	3,434,417	3,315,770
未來12個月到期分類為流動資產的金額	3,346,737	1,879,280
分類為非流動資產的金額	87,680	1,436,490

14. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
理財產品	11,889	13,071
權益工具	<u>143,043</u>	<u>157,973</u>
	<u>154,932</u>	<u>171,044</u>

15. 投資物業

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
報告期初／年初	1,465,700	1,485,700
隨後開支及成本調整	—	(369)
公允價值增加收益	<u>—</u>	<u>(19,631)</u>
報告期末／年末	<u>1,465,700</u>	<u>1,465,700</u>

16. 使用權資產

人民幣千元	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	<u>(11,250)</u>	<u>(222)</u>	<u>(157)</u>	<u>(11,629)</u>
於2024年12月31日	17,028	47	1,295	18,370
添置	14,220	—	—	14,220
折舊費用	(5,336)	(47)	(68)	(5,451)
處置	<u>(8,921)</u>	<u>—</u>	<u>(11)</u>	<u>(8,932)</u>
於2025年6月30日	<u>16,991</u>	<u>—</u>	<u>1,216</u>	<u>18,207</u>

17. 待售土地開發

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
中國內地 — 瀋陽李相新城現代農業有限公司	<u>781,206</u>	<u>781,066</u>

18. 其他應收款項

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
應收無錫項目結餘	20,977	20,977
應收上置控股之款項	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	496,816	496,416
應收聯營公司之款項	789	1,956
其他	52,964	55,876
	<u>685,784</u>	<u>689,463</u>
減：預期信用損失準備	<u>(79,484)</u>	<u>(78,819)</u>
其他應收款項淨額	<u>606,300</u>	<u>610,644</u>

19. 應收賬款

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
待售土地開發產生的應收款項	32,218	32,218
其他	17,669	17,462
	<u>49,887</u>	<u>49,680</u>
減：預期信用損失撥備	<u>(4,052)</u>	<u>(4,051)</u>
應收賬款淨額	<u>45,835</u>	<u>45,629</u>

根據發票日期應收賬款(經扣除預期信用損失準備)賬面值的賬齡分析如下：

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
6個月內	13,921	13,715
6個月至1年	—	—
1年至2年	—	—
2年至3年	—	19
3年以上	31,914	31,895
	<u>45,835</u>	<u>45,629</u>

20. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
銀行現金	<u>888,301</u>	<u>1,045,466</u>

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
人民幣	838,949	990,222
港元	2,180	5,577
美元	<u>47,172</u>	<u>49,667</u>
	<u>888,301</u>	<u>1,045,466</u>

21. 計息借貸

計息借貸詳情如下：

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
流動計息借貸		
租賃負債	10,246	11,639
銀行借貸 — 有抵押	55,762	55,886
擔保債券	<u>1,509,428</u>	<u>40,563</u>
	<u>1,575,436</u>	<u>108,088</u>

非流動計息借貸		
租賃負債	5,602	1,265
銀行借貸 — 有抵押	549,124	549,124
擔保債券	—	1,498,194
其他借款	<u>147,591</u>	<u>144,176</u>
	<u>702,317</u>	<u>2,192,759</u>
	<u>2,277,753</u>	<u>2,300,847</u>

計息借貸須按如下償還：

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
6個月內	62,895	6,047
6個月至9個月	1,492	27,992
9個月至12個月	<u>1,511,049</u>	<u>74,049</u>
流動計息借貸	<u>1,575,436</u>	<u>108,088</u>
1年至2年	60,771	56,443
2年至5年	404,832	1,899,602
5年以上	<u>236,714</u>	<u>236,714</u>
非流動計息借貸	<u>702,317</u>	<u>2,192,759</u>
	<u><u>2,277,753</u></u>	<u><u>2,300,847</u></u>

本集團的計息借貸於報告期間按介乎3.53%至7%的年利率計息(2024年12月31日：按介乎3.88%至7%的年利率計息)。

銀行借貸 — 有抵押

於2025年6月30日，人民幣60,488.6萬元(2024年12月31日：人民幣60,501.0萬元)的銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2025年6月30日為人民幣14.66億元(2023年12月31日：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CNTD Success Company Limited (「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%，由無錫市交通產業集團有限公司做出擔保。

22. 應付賬款

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
應付待售土地開發款項	<u><u>85,585</u></u>	<u><u>86,762</u></u>

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
1年內	—	1,177
1至2年	—	—
2年以上	85,585	85,585
	<u>85,585</u>	<u>86,762</u>

應付賬款為不計息。

23. 其他應付款項及應計款項

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
薪酬及福利	8,498	11,269
其他應付稅項	20,532	21,436
應付關聯方款項	20,598	20,469
應付中介及專業服務費用	5,984	9,809
應付股息	35,002	359
應付投資物業款項	3,817	5,767
押金	29,621	102,304
其他	91,923	90,740
	<u>215,975</u>	<u>262,153</u>

24. 合同負債

人民幣千元	附註	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
來自以下各項的合同負債：			
土地開發	(i)	330,085	338,095
物業管理		3,315	2,956
		<u>333,400</u>	<u>341,051</u>

附註：

- (i) 於2025年6月30日和2024年12月31日，來自待售土地開發的合同負債代表因履行土地開發的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工程。由於預期其餘的開發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。

25. 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財務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財務工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的財務工具，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、應付賬款及其他應付款項。本集團與本公司財務工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。

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信息均非來自可觀察市場的數據（非可觀察信息）。

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2025年6月30日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

		使用下列各項進行的公允價值計量			
	估值日期	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 不可觀察 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6月30日	154,932	23,097	11,888	119,947
投資物業 (附註15)	2025年6月30日	1,465,700	—	—	1,465,700

報告期間並無轉入第三層或自第三層轉出。於報告期間，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二層轉出至第一層，其金額於2024年12月31日及於2025年6月30日分別為人民幣3,802.6萬元及人民幣2,309.7萬元，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。

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：

			使用下列各項進行的公允價值計量		
	估值日期	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 不可觀察 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。

26. 財務回顧／摘要

a) 對本集團於報告期內的業務發展及其於報告期末的財務狀況的財務審閱：

經營業績

收入

我們的經營業績主要包括土地開發、城鎮化投資和物業租賃。於2025年上半年，本集團錄得收入人民幣1.68億元，與2024年同期相比增加了6%。

於2025年上半年，本集團錄得土地開發收入人民幣301.0萬元，而2024年同期無土地開發收入。錄得投資物業租賃收入人民幣4,000.7萬元以及物業管理費收入人民幣1,292.1萬元，與2024年同期相比減少了17%，主要因為2025年出租率下降所致。城鎮化項目投資收入增加了19%至人民幣11,163.1萬元，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。

其他收入

於2025年上半年，其他收入與2024年同期相比較減少了53%，主要歸因於本報告期間銀行存款利息收入與去年同期相比減少人民幣839.8萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之投資收益同比減少人民幣1,977.0萬元，外匯收益淨額減少人民幣61.2萬元。

營業成本，銷售及管理費用

於2025年上半年，成本及費用與2024年同期相比增加了人民幣385.1萬元，主要歸因於上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）東部兩所學校項目結轉土地開發成本增加了人民幣191.0萬元。僱員福利增加了人民幣707.6萬元，同時律師費下降人民幣53.0萬元，董事會費下降人民幣79.0萬元，訴訟費下降人民幣24.0萬元。

其他開支

於2025年上半年，其他開支較2024年同期減少28%，主要是因為銀行手續費與2024年同期相比減少了人民幣115.6萬元，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576.7萬元，其他項目成本與2024年同期相比增加了人民幣22.6萬元。

金融資產減值轉回

於2024年上半年，本集團錄得金融資產減值轉回人民幣1,411.8萬元，主要因為2024年上半年上海金羅店收到羅店新鎮東部一級開發管理合同應收賬款轉回減值人民幣1,500.0萬元。於2025年上半年，本集團錄得金融資產減值轉回人民幣1,546.7萬元，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%，轉回減值人民幣1,688.1萬元。

財務成本

於2025年上半年，財務成本與2024年同期相比下降4.7%，主要由於2025年上半年擔保債券利息開支減少了人民幣13.7萬元，因招商銀行股份有限公司貸款利率下降導致貸款利息較去年同期減少了人民幣122.5萬元所致。

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2025年上半年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損人民幣473.2萬元，與2024年同期相比減少34%，主要由於2024年末對合營公司北京國萬置業有限公司（「北京國萬」）的長期股權投資已減記至0，故2025年上半年北京國萬投資損失在金融資產減值中確認。

稅項

於2025年上半年，本集團錄得所得稅費用人民幣2,139.5萬元，與2024年同期相比較減少了人民幣218.0萬元，其中，當期所得稅費用增加了人民幣352.7萬元，遞延稅項減少了人民幣875.0萬元，預扣稅增加了人民幣304.3萬元。

財務狀況

於聯營公司的投資

於2025年6月30日的結餘較2024年12月31日增加了人民幣127.2萬元。主要是由於2025年上半年新增對開元教育基金LP出資人民幣297.5萬元，分佔聯營公司的虧損為人民幣170.9萬元。

於合營公司的投資

於2025年6月30日的結餘較2024年12月31日減少了人民幣302.4萬元。主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣302.4萬元所致。

以攤餘成本計量的債務工具 (非流動資產)

於2025年6月30日，攤餘成本計量的債務工具 (非流動資產) 較2024年12月31日減少了人民幣13.49億元。主要是由於2025年上半年無錫高新區產業園項目人民幣5億元、溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目人民幣4億元、無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目人民幣3.51億元、無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目人民幣2億元從非流動資產轉為了流動資產。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 (非流動資產)

於2025年6月30日，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) 較2024年12月31日相比無變化。

其他應收款項

於2025年6月30日，其他應收款項與2024年12月31日相比減少人民幣434.4萬元。主要是由於應收聯營公司款項以及上海金羅店應收羅店鎮政府保證金減少所致。

以攤餘成本計量的債務工具 (流動資產)

於2025年6月30日，以攤餘成本計量的債務工具 (流動資產) 較2024年12月31日增加了人民幣14.67億元，主要是因為2025年上半年收回投資揚州邗江園區污水處理項目人民幣5億元，收回江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目人民幣2.8億元，收回江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目人民幣1.5億元，收回靖江福瑞特鋁業新材料項目人民幣0.7億元。新增揚州邗江產業提檔升級項目人民幣4.9億元，新增溧陽經開區空氣動力研究院項目人民幣2億元，新增泰州靖江市城北園區項目人民幣2億元，新增溫州市鹿城區固定收益項目人民幣1.2億元，無錫高新區產業園項目人民幣5億元、溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目人民幣4億元、無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目人民幣3.51億元、無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目人民幣2億元從非流動資產轉為了流動資產。

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)

於2025年6月30日，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產較2024年12月31日減少了人民幣1,611.2萬元。主要因為於2025年上半年文遠知行股價下跌導致帳面價值減少人民幣1,492.9萬元。

計息借貸

於2025年6月30日，計息借貸與2024年12月31日相比減少了人民幣2,309.4萬元，此乃主要由於Success擔保債券應計利息減少人民幣2,932.9萬元，租賃辦公樓導致租賃負債增加人民幣294.4萬元，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341.5萬元。借款乃以人民幣計值。

應付賬款

於2025年6月30日，應付賬款與2024年12月31日相比減少人民幣117.7萬元，主要是由於上海金羅店支付D1-3地塊幼稚園項目保證金所致。

其他應付款項及應計款項

於2025年6月30日，其他應付款項及應計款項與2024年12月31日相比減少人民幣4,617.8萬元。主要是由於返還靖江福瑞特鋁業新材料項目保證金人民幣7,000.0萬元，同時計提應付股利人民幣3,476.2萬元。

合同負債

於2025年6月30日，合同負債與2024年12月31日相比減少人民幣765.1萬元，主要是由於上海金羅店收到羅店新鎮東部代建管理費500萬元，並結轉東部兩所學校建設合同負債人民幣301.0萬元。

現金及銀行結餘

於2025年6月30日，現金及現金等價物與2024年12月31日相比，減少人民幣1.6億元，主要歸因於2025年上半年經營活動款項流出淨額人民幣0.86億元、投資活動款項流入淨額人民幣0.17億元及融資活動款項流出淨額人民幣0.88億元所致。現金及銀行結餘乃以人民幣、港元及美元計值。

2025年6月30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，債務淨額按債務總額減現金及銀行結餘計算)為23%，與2024年12月31日21%相比有所增加，主要由於報告期末銀行結餘減少，導致債務淨額增加所致。

市場概覽

2025年上半年，面對全球政治經濟格局深度重構帶來的複雜性上升，以及國內結構調整進入攻堅階段的新課題，我國經濟在宏觀政策協同發力、新質生產力規模化突破、外需韌性顯現等多重支撐下，持續鞏固回升向好基礎，經濟運行呈現「穩中提質、動能轉換深化」的總體特徵。主要宏觀指標處於合理區間，高品質發展取得新進展。上半年國內生產總值達66.05萬億元，同比增長5.3%。隨著物價水準溫和回升，居民消費價格同比下降0.1%，供需結構改善推動價格逐步走出低位區間。整體就業形勢穩中趨優，其中高技術產業吸納就業能力增強。同時，國際收支韌性凸顯，上半年貨物進出口總額約21.79萬億元，同比增長2.9%，尤其以電動汽車、鋰電池、光伏組件為代表的綠色低碳「新三樣」產品出口總額增長12.7%，對共建「一帶一路」國家貿易同比增長4.7%。

在新質生產力驅動增長，需求結構持續優化，區域協同釋放動能的共同作用下，國家經濟轉型升級呈現關鍵突破。其中，高技術製造業增加值同比增長9.5%，特別是人工智能、生物製造等領域投資增速顯著。從發展環境來看，全球供應鏈區域化碎片化趨勢加劇，美歐貿易壁壘措施增加，地緣衝突影響能源價格等外部挑戰依然存在，我國內需修復基礎仍待鞏固，風險化解攻堅仍需深化。儘管短期挑戰猶存，但我國經濟長期向好的基本面沒有改變，在頂層設計精準施策與新動能系統培育的雙輪驅動下，我國經濟正在高品質發展軌道上構築更可持續的增長範式，有望實現全年經濟發展預期目標。

業務概覽

2025年上半年，集團深入貫徹新時代高品質發展要求，充分發揮黨建引領對企業戰略轉型的核心驅動作用，堅持穩中求進工作總基調，緊密圍繞國家培育新質生產力與現代化產業體系建設的政策導向，聚焦高科技、先進製造業等戰略性新興產業賽道，系統性挖掘優質併購標的，加速存量資產優化與業務結構升級。

在固定收益投資領域，集團依託第一大股東無錫交通集團的區域資源協同優勢，主動回應國家區域協調發展戰略，精準佈局長三角經濟發達地區的優質項目，完成投資結構向高能級區域的戰略性轉移。截至2025年6月30日，固定收益類投資組合規模達人民幣32.37億元，平均年化稅前收益率約7%，持續為集團提供穩健現金流支撐。同時，集團持續提升優質資產運營效能，特別是武漢光穀物業項目保持高韌性運營，保持出租率平穩，凸顯逆週期管理能力。此外，在存量資產優化方面，面對聯營公司南京國英中西建設開發有限公司（「**南京國英**」）因面臨階段性債務償付壓力和流動性風險，管理層秉持「維護集團整體資產安全」、「支持南京學校項目平穩運營」的原則，積極協調各方資源全力攻堅，推動風險化解方案落地，堅定維護廣大股東利益，穩定辦學秩序，承擔企業社會責任。此外，為降低北京門頭溝區軍莊項目的成本，集團就區域整體情況進行重新梳理，與合作方北京萬科企業有限公司（「**北京萬科**」）及區政府就部分區域退地安排進行協商，力爭在年內實現部分退地，達到降本增效的目的。

展望未來，集團將強化風險防控底線思維，在複雜外部環境中探索創新業務模式。緊扣國家戰略性新興產業規劃，加速新舊動能轉換。深化股東資源協同，優化存量資產與增量投資雙向佈局；堅守市場化、專業化運作原則，構建可持續價值創造體系，為股東提供長期穩定回報。

其他

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除財務回顧／摘要的財務狀況一節中所披露者外，本集團於報告期間內並無持有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／摘要的財務狀況一節中所披露者外，本集團於報告期間內並無持有任何重大投資或資本資產。

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、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具有關。

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，故在報告期間內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。

或有負債

於2025年6月30日，本集團並無任何若干重大或有負債。

b) 自報告期間完結起所發生之影響集團的事件詳情：

南京國英

本公司日期為2021年1月21日的公告披露，於2021年1月21日，北京新成開元資產管理有限公司（「**新成開元**」）（前稱國開新城（北京）資產管理有限公司，本公司全資附屬公司）以2021年銀行貸款有關的以銀行為受益人與江蘇省建築工程集團有限公司（「**江蘇省建**」）訂立擔保，據此，新成開元及江蘇省建各自己同意按彼等各自於合營企業的股權比例就合營企業準時到期償還2021年銀行貸款（包括利息）作出擔保（「**2021年擔保**」），期限為2021年擔保日期起至2021年銀行貸款償還責任屆滿之日起計滿三年之日止。隨後，誠如本公司日期為2024年8月23日的公告披露，本公司於與銀行就合營企業逾期償付2021年銀行貸款展開談判後向合營企業提供2024年財務資助。為幫助合營企業優化其財務及運營效率，降低新成開元2021年的擔保風險，集團擬為合營企業提供財務資助，減輕集團財務業績及流動資金壓力。集團目前仍與銀行就貸款展期事項進行協商，具體進展將按照香港聯交所證券上市規則（「**上市規則**」），適時向股東及投資者進行披露。

北京國萬

本公司日期為2016年10月26日的公告披露，於2016年10月21日，新成開元與北京萬科、北京市門頭溝區軍莊鎮人民政府、孟悟村合作社、東山村合作社及加華酒業貿易（大連）有限公司就軍莊鎮項目（「**軍莊項目**」或「**該項目**」）開發簽署一系列投資協議，約定本集團將與北京萬科合作進行該項目的開發運營。並於2016年10月26日，新成開元與北京萬科簽署《投資合作協議》，約定雙方各持股50%，成立合營公司北京國萬合作該項目的相關事宜。因受到城市整體規劃調整影響及合作方北京萬科經營陷入困境，2017年7月至今軍莊項目進展緩慢。為幫助合營企業優化其財務壓力，集團擬為合營企業提供財務資助，減輕其經營壓力，加快集團化解存量項目效率，具體進展將根據上市規則，適時向股東及投資者進行披露。

c) 業務前景及展望：

下半年，集團將繼續嚴控項目風險，在固定收益類產品模式優化中嵌入政策合規性與市場適應性雙重要求。力爭在流動性充裕的低利率環境中，維持穩定回報率，夯實長期現金流基礎。在業務戰略方向上錨定新興產業、高科技、先進製造業等新經濟領域，深化產業佈局，通過嚴格篩選潛在投資標的突破戰略轉型瓶頸。此外，為支撐集團業務轉型投入，集團將構建「政策適配型」融資矩陣，運用多元化融資手段，為戰略發展提供賦能，強化抗週期發展能力。

27. 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司並無於報告期間內購買、出售或贖回任何本公司上市證券（包括出售庫存股（如有））。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股。

28. 證券變動

本公司於2025年上半年無證券變動。本公司於報告期末的已發行股份總數為9,726,246,417股。

29. 企業管治

於報告期間，本公司已遵守上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則所載守則條文。

30. 僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團共有94名（2024年：89名）員工。於報告期間，僱員成本（包括董事酬金）總計約為人民幣2,959萬元（2024年：人民幣2,251萬元）。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士的表現而釐定，並須不時檢討。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據彼等表現及對本集團的貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅。本集團亦為僱員提供及安排在職培訓。

31. 董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的操守守則。於報告期間本公司已向全體現任董事作出特定查詢，而彼等確認已遵守標準守則所載的規定標準。

32. 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會已向於2025年8月26日(星期二)(即釐定股東享有中期股息資格之記錄日期)營業結束時名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東宣派報告期間(2024年:無)的中期股息,每股普通股0.0016港元。本公司將於2025年8月25日(星期一)至2025年8月26日(星期二)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記,期間概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息,所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年8月22日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓,辦理登記手續。有關股息單將於2025年9月16日(星期二)寄發予股東。

33. 審計委員會

董事會審計委員會(「審計委員會」)已審閱本集團採納的會計原則及準則,並已討論及審閱內部控制及申報事宜。

本集團於報告期間的未經審核簡明合併財務報表及本公告已由審計委員會審閱。此外,本公司獨立核數師容誠(香港)會計師事務所有限公司(「容誠」)已根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審閱準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行的審閱」審閱本集團於報告期間的未經審核中期簡明合併財務資料。容誠就中期簡明合併財務資料所作的審閱報告將載於本公司中期報告中。

謝辭

董事會謹藉此機會,對本集團之戰略投資者和各位股東所給予的信任和支持,對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工的團結一致的精神、忠誠服務的行為,表示由衷的謝意。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
總裁兼執行董事
楊美玉

香港, 2025年8月7日

於本公告日,執行董事為楊美玉女士(總裁)及施冰先生;非執行董事為劉豔紅女士(主席)、王毅先生及解軫先生;以及獨立非執行董事為盧偉雄先生、季加銘先生及袁克儉先生。