

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

seazen

新城發展

SEAZEN GROUP LIMITED

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

截至2025年6月30日止六個月

中期業績公告

業績摘要

- 營業額約人民幣22,173.5百萬元，其中商業物業管理服務及租金收入約人民幣6,425.2百萬元，同比增長10.7%；
- 毛利潤約人民幣5,400.6百萬元，毛利率24.4%；
- 歸屬於本公司權益持有人的淨利潤約人民幣691.6百萬元；
- 淨負債與權益比率54.6%；及
- 銀行借款、優先票據、公司債券及中期票據等融資工具的加權平均借貸成本為5.84%，同比下降0.18個百分點。

新城發展控股有限公司(「本公司」或「新城」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」或「新城集團」)截至2025年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核中期業績，連同2024年相應期間的比較數字如下：

簡明合併財務狀況表

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)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,477,889	3,739,661
使用權資產		1,016,472	1,032,060
投資物業		122,878,211	122,852,249
無形資產		37,355	40,702
於聯營公司的投資		10,062,730	10,460,200
於合營企業的投資		10,380,030	10,648,135
遞延所得稅資產		6,122,759	6,125,095
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產		304,388	304,684
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	643	653
非流動資產總額		154,280,477	155,203,439
流動資產			
租賃土地預付款項		1,670,977	1,875,460
完工待售或在建銷售物業		85,351,603	97,029,850
貿易及其他應收款項以及預付款項	5	37,796,047	42,366,724
合約取得成本		1,070,925	1,475,183
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		78,521	93,805
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		320,706	366,874
按攤銷成本計量之金融資產		205,501	95,310
受限制現金		3,204,290	3,703,679
現金及現金等價物		7,139,517	6,914,613
流動資產總額		136,838,087	153,921,498
資產總額		291,118,564	309,124,937

簡明合併財務狀況表(續)
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)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本：面值	6	5,822	5,822
儲備		46,952,587	46,348,002
		<u>46,958,409</u>	<u>46,353,824</u>
非控股股東權益		<u>37,907,627</u>	<u>40,435,935</u>
權益總額		<u>84,866,036</u>	<u>86,789,759</u>
負債			
非流動負債			
貿易及其他應付款項	8	795,829	193,970
借款	7	40,806,300	41,661,723
租賃負債		1,203,180	1,230,236
遞延所得稅負債		<u>7,401,305</u>	<u>7,584,648</u>
非流動負債總額		<u>50,206,614</u>	<u>50,670,577</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	79,556,652	88,801,722
預收承租人款項		1,040,504	1,002,453
合約負債		48,159,566	55,308,646
即期所得稅負債		10,755,236	10,385,529
借款	7	16,432,283	16,071,392
租賃負債		<u>101,673</u>	<u>94,859</u>
流動負債總額		<u>156,045,914</u>	<u>171,664,601</u>
負債總額		<u>206,252,528</u>	<u>222,335,178</u>
權益及負債總額		<u>291,118,564</u>	<u>309,124,937</u>

簡明合併損益表
截至2025年6月30日止六個月

		截至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)
營業額	9	22,173,548	34,003,339
銷售及服務成本	10	(16,772,983)	(27,176,462)
毛利		5,400,565	6,826,877
投資物業公允價值虧損		(83,461)	(66,144)
銷售及營銷成本	10	(988,759)	(1,646,141)
行政開支	10	(1,350,414)	(1,688,365)
金融資產減值(虧損)/收益淨額		(101,649)	72,204
其他收入		43,803	87,976
其他開支		(1,987)	(2,063)
其他虧損－淨額		(8,157)	(53,337)
經營利潤		2,909,941	3,531,007
財務收入	11	33,731	48,845
融資成本	11	(1,412,056)	(1,613,441)
融資成本－淨額	11	(1,378,325)	(1,564,596)
應佔聯營公司業績		(3,319)	167,043
應佔合營企業業績		128,512	201,092
除所得稅前利潤		1,656,809	2,334,546
所得稅開支	12	(763,727)	(944,044)
期內利潤		893,082	1,390,502
應佔期內利潤：			
－本公司權益持有人		691,550	959,244
－非控股股東權益		201,532	431,258
		893,082	1,390,502
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－每股基本盈利	13	人民幣0.10元	人民幣0.14元
－每股攤薄盈利	13	人民幣0.10元	人民幣0.14元

簡明合併全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內利潤	<u>893,082</u>	<u>1,390,502</u>
其他全面收益／(虧損)		
其後可能重新分類至損益之項目		
－貨幣匯兌差額	14,030	(2,738)
－以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的債務工具公允價值變動	5,725	405
其後不會重新分類至損益之項目		
－非控股股東權益應佔貨幣匯兌差額	158	(1,116)
－使用權益法入賬的應佔一間聯營公司的 其他全面(虧損)／收益	(6,770)	455
－以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的股本投資公允價值變動	(810)	(709)
－其他	<u>—</u>	<u>174</u>
期內其他全面收益／(虧損)(扣除稅項)	<u>12,333</u>	<u>(3,529)</u>
期內全面收益總額	<u>905,415</u>	<u>1,386,973</u>
應佔期內全面收益總額：		
－本公司權益持有人	702,168	956,870
－非控股股東權益	<u>203,247</u>	<u>430,103</u>
	<u>905,415</u>	<u>1,386,973</u>

1 一般資料

新城發展控股有限公司(「本公司」)於2010年4月23日根據開曼群島公司法(2010年修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands。

本公司及其子公司(統稱「本集團」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及物業投資。本公司的母公司為富域香港投資有限公司，本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited，兩家公司均於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生(「王先生」或「控股股東」)。

本公司股份於2012年11月29日開始在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

除另有指明外，此等簡明合併中期財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)為單位呈列，並已經本公司董事會於2025年8月29日批准及授權刊發。

此等簡明合併中期財務報表未經審核。

2 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的簡明合併中期財務報表已依據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

中期業績公告並無載有一般載於年度財務報告的所有附註。因此，此等簡明合併中期財務報表應連同本公司根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則編製的截至2024年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

3 會計政策

除所得稅的估計以及所採納香港會計準則第21號「缺乏可兌換性」的修訂本(截至2025年1月1日生效)外，所採納的會計政策與本集團截至2024年12月31日止年度的年度合併財務報表所採納者一致。

所得稅開支根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年所得稅率的估計而確認。

自2025年1月1日開始採納新修訂本對本集團的簡明合併中期財務報表並無重大影響。

4 分部資料

管理層根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審核的報告(用於作出戰略決策)釐定經營分部。董事會被視為主要經營決策者。

本集團透過兩個經營分部管理業務，其與就資源分配及表現評估目的向本集團主要經營決策者進行內部資料報告的方式一致。本集團概無合併經營分部以組成下列可呈報分部。

- 新城控股集團股份有限公司，一家在上海證券交易所上市的公司(「A股公司」或「新城控股」)。
- 不屬於A股公司的其他服務公司(「非A股公司」)。

A股公司主要從事作為出售及投資用途的住宅物業開發及多用途綜合樓開發，而非A股公司主要從事服務業務。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部分收入來自中國，且大部分資產位於中國。

主要經營決策者根據收入及除所得稅前利潤的計量評估經營分部的業績。計量基準不包括所得稅開支的影響。

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)					
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	22,100,442	84,768	22,185,210	(11,662)	22,173,548
—於一個時點	15,459,880	55,818	15,515,698	(4,197)	15,511,501
—隨時間	3,284,080	25,284	3,309,364	(6,509)	3,302,855
—租金收入	3,356,482	3,666	3,360,148	(956)	3,359,192
除所得稅開支前分部利潤	1,645,184	99,558	1,744,742	(87,933)	1,656,809
投資物業公允價值虧損	(83,461)	—	(83,461)	—	(83,461)
財務收入	27,429	245,263	272,692	(238,961)	33,731
融資成本	(1,520,870)	(130,147)	(1,651,017)	238,961	(1,412,056)
折舊及攤銷	(89,535)	(4,992)	(94,527)	—	(94,527)
應佔聯營公司業績	(16,545)	101,159	84,614	(87,933)	(3,319)
應佔合營企業業績	128,183	329	128,512	—	128,512
截至2025年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)					
對銷後除所得稅開支前的分部利潤總額	1,656,809				
所得稅開支	(763,727)				
期內利潤	893,082				

於2025年6月30日(未經審核)					
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部資產	288,328,937	11,922,943	300,251,880	(9,133,316)	291,118,564
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	9,968,608	1,294,632	11,263,240	(1,200,510)*	10,062,730
於合營企業的投資	10,352,967	27,063	10,380,030	–	10,380,030
添置非流動資產					
(金融工具及遞延稅項資產除外)	275,840	2,753	278,593	–	278,593
分部負債	<u>207,630,555</u>	<u>5,334,813</u>	<u>212,965,368</u>	<u>(6,712,840)</u>	<u>206,252,528</u>

* 對銷主要指於A股公司所控制公司的非A股公司的聯營公司股權。

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)					
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	33,904,407	113,518	34,017,925	(14,586)	34,003,339
—於一個時點	27,818,764	88,371	27,907,135	(6,447)	27,900,688
—隨時間	2,906,454	21,875	2,928,329	(6,750)	2,921,579
—租金收入	3,179,189	3,272	3,182,461	(1,389)	3,181,072
除所得稅開支前分部利潤	2,270,707	85,397	2,356,104	(21,558)	2,334,546
投資物業公允價值虧損	(66,144)	–	(66,144)	–	(66,144)
財務收入	48,051	280,785	328,836	(279,991)	48,845
融資成本	(1,725,128)	(168,304)	(1,893,432)	279,991	(1,613,441)
折舊及攤銷	(142,417)	(6,747)	(149,164)	–	(149,164)
應佔聯營公司業績	160,467	(14,980)	145,487	21,556	167,043
應佔合營企業業績	<u>197,030</u>	<u>4,062</u>	<u>201,092</u>	<u>–</u>	<u>201,092</u>

截至2024年
6月30日止
六個月
人民幣千元
(未經審核)

對銷後除所得稅開支前的分部利潤總額	2,334,546
所得稅開支	<u>(944,044)</u>
期內利潤	<u>1,390,502</u>

於2024年6月30日(未經審核)					
	A股公司	非A股公司	分部合計	對銷	本集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	355,649,345	13,087,924	368,737,269	(10,243,720)	358,493,549
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	12,082,624	1,283,049	13,365,673	(1,156,017)*	12,209,656
於合營企業的投資	11,760,548	24,869	11,785,417	–	11,785,417
添置非流動資產					
(金融工具及遞延稅項資產除外)	1,016,111	2,636	1,018,747	–	1,018,747
分部負債	<u>270,494,743</u>	<u>6,513,900</u>	<u>277,008,643</u>	<u>(7,867,738)</u>	<u>269,140,905</u>

* 對銷主要指於由A股公司所控制公司的非A股公司的聯營公司股權。

5 貿易及其他應收款項以及預付款項

	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)
貿易應收賬款	567,552	608,433
應收票據	<u>8,969</u>	<u>250</u>
貿易應收款項總額	576,521	608,683
減：減值虧損	<u>(14,725)</u>	<u>(15,635)</u>
貿易應收款項—淨額	<u>561,796</u>	<u>593,048</u>
預付款項		
—預付所得稅及土地增值稅	1,959,512	2,403,215
—預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	4,544,232	5,208,941
—預付附加費及其他稅項	286,195	195,162
—預付建設成本	43,066	196,998
—其他	<u>586,569</u>	<u>721,679</u>
	<u>7,419,574</u>	<u>8,725,995</u>

	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)
其他應收款項		
－應收政府相關組織款項	2,184,170	2,246,962
－應收關連方款項	10,028,794	10,490,223
－應收子公司非控股股東款項	14,787,608	17,649,073
－應收其他保證金款項	1,761,729	1,589,277
－其他	3,737,135	3,745,893
	32,499,436	35,721,428
減：減值虧損	(2,684,116)	(2,673,094)
	29,815,320	33,048,334
貿易及其他應收款項以及預付款項－淨額	37,796,690	42,367,377
減：非即期部分	(643)	(653)
即期部分	37,796,047	42,366,724

貿易應收款項主要來自物業銷售、投資物業租賃及其他服務業務。物業銷售的所得款項一般於簽訂相關買賣協議後三個月內收取，而物業租賃的租金一般預先收取。其他服務業務的客戶一般被給予30天至90天的信貸期。

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易應收賬款及應收票據基於發票日期的賬齡如下：

	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)
一年內	392,401	419,962
一至兩年	174,223	179,674
兩至三年	4,071	3,223
超過三年	5,826	5,824
	576,521	608,683

於2025年6月30日及2024年12月31日承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

6 股本

(a) 法定股本

	法定股本數目 港元股份
於2024年1月1日、2024年6月30日、2025年1月1日及 2025年6月30日(每股面值0.001港元)	10,000,000,000

(b) 已發行股份

	已發行股份數目 每股0.001港元	普通股 人民幣千元
於2025年1月1日及2025年6月30日	7,065,741,521	5,822

7 借款

	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)
非即期、有抵押：		
—銀行及非銀行金融機構貸款	36,053,604	36,443,227
—中期票據	7,620,000	7,620,000
—優先票據	1,010,249	2,154,205
—證券化安排下的融資	2,005,751	2,021,751
	<u>46,689,604</u>	<u>48,239,183</u>
非即期、無抵押：		
—銀行及非銀行金融機構貸款	1,153,021	1,056,546
—企業債券	400,000	1,100,000
—優先票據	6,753,814	5,046,126
	<u>8,306,835</u>	<u>7,202,672</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(14,190,139)</u>	<u>(13,780,132)</u>
	<u>40,806,300</u>	<u>41,661,723</u>

	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)
即期、有抵押：		
－銀行及非銀行金融機構貸款	<u>1,603,638</u>	<u>1,852,050</u>
即期、無抵押：		
－銀行及非銀行金融機構貸款	<u>120,000</u>	<u>30,000</u>
短期借款應付利息	<u>24,687</u>	<u>48,683</u>
長期借款的即期部分	<u>14,190,139</u>	<u>13,780,132</u>
長期借款應付利息	<u>493,819</u>	<u>360,527</u>
	<u>16,432,283</u>	<u>16,071,392</u>

8 貿易及其他應付款項

	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)
貿易應付款項	39,025,758	45,291,326
應付票據	379,363	422,023
應付關連方款項	21,348,673	22,607,088
待轉合約負債銷項增值稅	4,236,864	4,712,076
應付子公司非控股股東的暫借款	3,161,724	3,625,608
物業項目潛在投資所得金額	843,456	980,699
應計開支	2,795,514	2,806,240
增值稅和其他應付稅項	1,409,190	1,439,060
建設投標保證金及租賃押金	2,847,502	2,784,656
應計工資	398,189	542,020
其他	<u>3,906,248</u>	<u>3,784,896</u>
	80,352,481	88,995,692
減：非即期部分	<u>(795,829)</u>	<u>(193,970)</u>
即期部分	<u>79,556,652</u>	<u>88,801,722</u>

貿易應付款項及應付票據按照發票或即期票據之日期於2025年6月30日及2024年12月31日的賬齡分析如下：

	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)
一年內	32,896,738	40,011,136
一至兩年	6,508,383	5,702,213
	39,405,121	45,713,349

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

9 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)
於一個時點確認的來自客戶合約收入		
A股公司		
—銷售物業	15,168,156	27,549,953
—其他服務	291,724	268,811
非A股公司		
—其他服務	51,621	81,924
	15,511,501	27,900,688
隨時間確認的來自客戶合約收入		
A股公司		
—商業物業管理服務	3,066,037	2,624,622
—其他服務	218,017	281,832
非A股公司		
—其他服務	18,801	15,125
	3,302,855	2,921,579
租金收入		
A股公司	3,355,526	3,177,800
非A股公司	3,666	3,272
	3,359,192	3,181,072
	22,173,548	34,003,339

10 按性質劃分的開支

計入銷售及服務成本、銷售及營銷成本和行政開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
建設成本	8,465,502	12,636,184
土地使用權成本	5,598,100	9,073,555
資本化利息	1,037,726	2,827,969
員工成本	1,185,839	1,354,897
廣告及宣傳費用以及銷售佣金	680,808	840,400
稅金及附加費	557,765	564,062
無形資產減值撥備	—	210,525
物業、廠房及設備折舊	73,508	108,248
專業費用	87,649	92,429
銀行手續費	55,338	75,336
使用權資產及無形資產攤銷	21,019	40,915
差旅費用	56,279	35,652
招待費	22,911	27,471
低價值及短期租賃開支	471	45
核數師酬金	249	500
其他開支	1,268,992	2,622,780
銷售及服務成本、銷售及營銷成本和行政開支總計	<u>19,112,156</u>	<u>30,510,968</u>

11 融資成本—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資成本		
—借款利息	(1,570,054)	(2,017,633)
—支付予／應付予租賃負債的利息及融資費用	(28,923)	(30,971)
—減：資本化利息	<u>197,844</u>	<u>531,140</u>
	(1,401,133)	(1,517,464)
—匯兌虧損淨額	<u>(10,923)</u>	<u>(95,977)</u>
融資成本總額	<u>(1,412,056)</u>	<u>(1,613,441)</u>
財務收入		
—銀行存款的利息收入	<u>33,731</u>	<u>48,845</u>
融資成本淨額	<u>(1,378,325)</u>	<u>(1,564,596)</u>

12 所得稅開支

	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)
即期所得稅		
－中國土地增值稅	337,700	417,573
－中國企業所得稅	552,170	594,610
	889,870	1,012,183
遞延所得稅	(126,143)	(68,139)
期內列支的所得稅總額	763,727	944,044

開曼群島所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。

英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島現行法律，我們於英屬處女群島註冊成立的子公司及該等於英屬處女群島註冊成立的子公司向非英屬處女群島居民支付的所有股息、利息、租金、特許權使用費、補償金及其他款項，以及該等於英屬處女群島註冊成立的子公司向非英屬處女群島居民就任何股份、債務義務或其他證券實現的任何資本收益，獲豁免於英屬處女群島所得稅條例下的所有規定。此外，英屬處女群島不會對我們的英屬處女群島子公司向我們派付的股息徵收預扣稅。

香港利得稅

本集團就截至2025年6月30日止六個月的香港應課稅利潤，按16.5%的稅率對香港利得稅作出撥備(截至2024年6月30日止六個月：16.5%)。

中國內地企業所得稅

根據中國內地企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團旗下於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國內地與香港訂立的稅務協約安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。截至2025年6月30日止六個月，本集團就其中國內地實體產生的部分盈利按5%的稅率計提中國預扣稅撥備。本集團能控制該等子公司的股息政策並已確定可能不會於可見未來分派大部分該等盈利。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於簡明合併損益表內列作所得稅開支。

13 每股盈利

截至2025年及2024年6月30日止六個月的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	691,550	959,244
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,043,583</u>	<u>7,043,583</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	<u>0.10</u>	<u>0.14</u>

14 股息

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月派付中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

管理層討論分析

回顧與展望

2025年，中國房地產市場在政策持續調控下，正逐步朝著穩定健康的方向發展。2025年二季度以來政策面推進速度加快，房地產金融環境持續寬鬆，各地政府積極落實中央穩市場的要求，專項債回購土地公告發佈頻次提升，多地出台促消費政策，並進一步放開行政管控以促進剛需和改善性需求釋放。

本集團憑藉「地產開發+商業運營」雙輪驅動戰略，進一步發揮優勢，展現出良好的經營韌性，在變化中尋求新機遇，於挑戰中開拓新局面。

2025年上半年，本公司商業管理業務經營穩步提升，商業運營總收入達人民幣69.44億元，同比增長11.8%。截至2025年6月底，全國在營吾悅廣場達174座。2025年6月27日，本公司首座「金標」項目—常州武進吾悅廣場煥新開業，為城市商業樹立全新標杆。

本公司地產開發業務堅持「化風險、守價值、調結構」的經營策略，2025年上半年，本集團實現全國超1.6萬套物業高品質交付，切實履行社會責任。通過量價平衡與成本管控，持續提升盈利能力。積極推進滯重資產盤活、合作項目管理與增量資產挖掘，實現資產結構優化、資產價值提升。

新城以實幹精神和高度自律，持續保持「零違約」紀錄，確保境內外公開市場到期債務及時兌付，牢築市場和投資者信任基石。2025年6月，本公司成功發行3億美元無抵押優先票據，是近三年來首筆民營地產境外債券，標志著企業經營基本面持續改善、企業信用得到資本市場認可。

新城持續踐行可持續發展理念，2025年1月，本公司維持明晟MSCI ESG評級BBB級。於2025年3月22日晚上20:30-21:30，新城響應世界自然基金會「地球一小時」倡議，積極踐行可持續發展與ESG理念，聯動全國170餘座吾悅廣場關閉不必要照明，點亮綠色希望，共築自然向好、碳中和的未來。

本公司積極尋求業務轉型，開拓全新增長曲線。2025年8月29日，以「啟航新程，鏈向未來」為主題，新城發展數字資產研究院正式成立，研究院的成立標誌著新城發展業務轉型升級。公司將通過「自營孵化」和「全國總代」兩種模式，系統性孵化吾悅廣場內容生態，為吾悅廣場提供品牌內容的賦能。本公司也將全面推動本公司及下屬子公司優質IP資源和資產收益代幣化(RWA)，在合規前提下，發行基於吾悅廣場特色IP形成的數字藏品，探索發行基於吾悅廣場資產收益的RWA產品以及基於新城發展上市公司金融資產權益的RWA產品。

風沙千里，不改遠志，山海雖遠，不阻征程。經歷了週期的錘煉，新城人將秉持駱駝精神，堅守信用、堅守資產、堅守能力、堅守團隊精神，聚勢向新，行穩致遠！

開發業務

2025年上半年，本集團物業發展業務營業額約為人民幣15,168百萬元。交付物業總建築面積1,905,096平方米。交付及確認銷售的物業平均銷售價格為每平方米約人民幣7,962元。

表一：2025年上半年物業發展營業額明細

下表載列於2025年上半年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

省份／區域	收入 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
江蘇省	5,011	502,225	9,978
天津市	1,844	168,529	10,944
青海省	1,176	143,415	8,198
湖北省	1,040	160,038	6,502
河北省	941	101,916	9,235
山東省	888	134,557	6,603
河南省	710	123,029	5,775
貴州省	644	82,199	7,833
福建省	497	35,179	14,114
重慶市	481	90,677	5,307
四川省	394	65,106	6,045
山西省	355	56,457	6,295
浙江省	343	16,336	21,011
湖南省	235	32,104	7,328
江西省	177	27,602	6,413
雲南省	138	29,261	4,716
其他	294	136,466	2,154
合計	15,168	1,905,096	7,962

於2025年6月30日，本集團(含合營企業及聯營公司)已預售但未交付物業金額約為人民幣79,243百萬元，總建築面積約為1,179萬平方米。

截至2025年6月30日止六個月，本集團的合約銷售額達約人民幣10,330百萬元，銷售總建築面積約133.50萬平方米，合約銷售均價(不含車位銷售)達到約每平方米人民幣10,072元。

表二：2025年上半年本集團合約銷售額明細

下表載列於2025年上半年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

省份／區域	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 金額 (人民幣百萬元)
長三角地區		
江蘇省	331,973	2,897
浙江省	47,940	366
安徽省	36,186	147
中西部地區		
新疆維吾爾自治區	24,164	231
湖北省	107,623	575
河南省	81,818	402
重慶市	63,505	526
四川省	19,630	136
湖南省	31,682	202
山西省	27,478	132
江西省	26,303	189
雲南省	26,736	140
貴州省	36,329	246
陝西省	20,078	80
廣西壯族自治區	14,357	75
青海省	9,136	84
環渤海地區		
天津市	102,828	1,272
山東省	153,858	1,044
河北省	17,686	145
北京市	9,358	215
大灣區		
廣東省	91,462	689
福建省	41,996	488
其他地區	12,882	48
合計	1,335,009	10,330

可租售土地資源

本集團於2025年6月30日的可租售土地資源地域分佈如下，其中可用於未來住宅銷售的土地資源約2,909萬平方米：

表三：本集團的可租售土地資源明細

省份／區域	可租售面積 (平方米)	截至2025年 6月30日累計 簽約面積 (平方米)
長三角地區		
江蘇省	23,220,761	16,841,837
浙江省	4,521,142	3,122,154
安徽省	4,153,626	2,922,454
上海市	625,397	450,586
中西部地區		
湖北省	7,136,024	4,416,626
湖南省	6,532,819	3,682,856
雲南省	4,749,501	1,853,306
重慶市	4,528,043	2,800,475
貴州省	4,166,299	1,538,866
河南省	4,207,803	2,517,124
四川省	2,466,512	1,746,548
廣西壯族自治區	1,465,583	1,032,494
陝西省	1,754,937	1,104,541
山西省	2,697,256	1,701,535
新疆維吾爾自治區	2,159,751	1,026,022
江西省	1,614,432	754,878
內蒙古自治區	1,278,406	863,696
青海省	571,307	368,063
寧夏回族自治區	599,832	435,759
甘肅省	421,328	219,896
環渤海地區		
山東省	12,768,376	6,687,340
天津市	4,657,951	3,332,493
河北省	2,880,114	1,904,504
北京市	659,241	508,218
遼寧省	971,304	704,441
大灣區及其他地區		
廣東省	4,842,702	3,000,217
福建省	1,070,798	399,941
合計	106,721,247	65,936,873

投資物業

本集團的投資物業主要來自截至2025年6月30日174座已開業的吾悅廣場，開業面積1,608.14萬平方米。

表四：2025年上半年本集團投資物業租金及管理費收入明細

省份／區域	廣場數量	出租率 (%)	2025年 上半年租金 及管理費收入 人民幣千元	2024年 上半年租金 及管理費收入 人民幣千元
江蘇	43	98.06%	1,766,642	1,632,908
浙江	18	97.38%	795,440	745,202
安徽	14	98.16%	462,995	430,012
陝西	7	99.75%	344,597	308,743
山東	15	96.17%	399,963	359,650
湖南	6	93.78%	201,125	203,411
廣西	5	99.43%	145,074	128,804
雲南	6	98.55%	183,189	162,883
湖北	8	99.12%	302,148	266,976
江西	4	97.25%	137,659	131,975
四川	6	97.57%	170,316	135,281
吉林	2	99.61%	101,068	89,054
海南	1	96.98%	81,254	84,105
天津	4	98.71%	139,206	124,682
河北	2	99.82%	98,492	86,588
上海	3	93.00%	89,214	68,982
貴州	2	99.71%	65,364	56,604
青海	2	100.00%	100,885	45,388
內蒙古	2	98.50%	45,936	38,237
福建	3	99.86%	97,873	73,184
遼寧	3	98.27%	85,308	119,102
河南	4	99.92%	129,600	79,619
寧夏	1	95.85%	39,595	39,184
重慶	5	92.14%	88,192	77,891
廣東	3	95.72%	91,383	70,125
山西	3	99.35%	142,397	89,351
甘肅	1	100.00%	63,853	55,363
新疆	2	98.61%	109,888	92,660
合計	175	97.77%	6,478,655	5,795,961

附註：

- 1、上海包含上海新城控股大廈B座辦公樓出租情況。
- 2、租金收入包含租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入。
- 3、2025年1至6月本公司商業運營總收入為人民幣69.44億元(即含稅租金收入)，包含：商舖、辦公樓及購物中心的租金、管理費、停車場、多種經營及其他零星管理費收入；2024年同期本公司商業運營總收入為人民幣62.12億元(即含稅租金收入)。
- 4、出租率為2025年6月30日當日商業物業出租情況。
- 5、截至2025年6月30日止六個月，吾悅廣場總銷售額人民幣515億元(不含車輛銷售)，同比增長) 16.5%。

財務回顧

營業額

截至2025年6月30日止六個月，本集團的營業額約為人民幣22,173.5百萬元，同比2024年同期下降的主要原因是房地產行業下行致物業銷售收入減少。其中各重要收入類別金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
物業銷售收入	15,168.2	27,550.0
商業物業管理服務收入	3,066.0	2,624.6
租金收入	3,359.2	3,181.1
其他收入	580.1	647.6
	<u>22,173.5</u>	<u>34,003.3</u>

毛利

截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣5,400.6百萬元，較2024年同期的人民幣6,826.9百萬元減少人民幣1,426.3百萬元，主要因為物業銷售毛利減少。截至2025年6月30日止六個月，毛利率24.4%，較2024年同期的20.1%提高4.3%，主要由於毛利率較高的商業物業管理服務收入和租金收入在總收入中的佔比較上年同期提高。

投資物業公允價值虧損

本集團開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如購物廣場及停車位等。本集團的投資物業每半年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部分於本集團簡明合併損益表中確認為公允價值收益或虧損。截至2025年6月30日止六個月，投資物業估值虧損約人民幣83.5百萬元，主要由於受房地產行業環境的影響，估值略有下降。

銷售及營銷成本

截至2025年6月30日止六個月，本集團銷售及營銷成本由2024年同期約人民幣1,646.1百萬元減少39.9%至約人民幣988.8百萬元，主要是由於廣告及宣傳費用以及銷售佣金等減少。

行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的行政開支由2024年同期約人民幣1,688.4百萬元減少20.0%至約人民幣1,350.4百萬元，主要是由於無形資產減值撥備減少。

融資成本－淨額

截至2025年6月30日止六個月，本集團融資成本淨額由2024年同期約人民幣1,564.6百萬元下降11.9%至約人民幣1,378.3百萬元，主要由於借款利息和匯兌虧損減少。

所得稅開支

所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅。本集團截至2025年6月30日止六個月的所得稅開支由2024年同期的人民幣944.0百萬元下降19.1%至人民幣763.7百萬元，下降的主要原因是除所得稅前利潤減少。

半年度利潤及使用非香港財務報告準則計量

截至2025年6月30日止半年度，歸屬於本公司權益持有人的淨利潤約人民幣691.6百萬元，同比截至2024年6月30日止半年度下降27.9%，變動主要受營業額、銷售及服務成本、銷售及營銷成本、行政開支、融資成本淨額、所得稅開支等的綜合影響。

為補充根據香港財務報告準則編製及呈列的合併財務報表，我們採用非香港財務報告準則經調整核心盈利作為額外財務計量。核心盈利為一項非香港財務報告準則計量，有助評估本集團核心業務營運的財務表現，其主要排除以下各項的影響：(i)投資物業及金融資產公允價值虧損人民幣76.2百萬元；(ii)與借款及金融資產有關的未變現外匯收益人民幣10.7百萬元及(iii)收購處置子公司等的損失人民幣8.6百萬元。

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

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

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

	截至以下日期止六個月	
	2025年6月30日	2024年6月30日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
歸屬於本公司權益持有人的淨利潤 (香港財務報告準則計量)	691.6	959.2
加：投資物業及金融資產公允價值虧損	76.2	28.6
與借款及金融資產有關的未變現 外匯(收益)/虧損	(10.7)	44.4
收購處置子公司等的損失	8.6	17.7
歸屬於本公司權益持有人的核心盈利 (非香港財務報告準則計量)	765.7	1,049.9

財務狀況

於2025年6月30日，本集團的借款總額為人民幣572.4億元，在手現金為人民幣103.4億元*。淨負債權益比率**為54.6%及剔除預收款後的資產負債率***為64.9%。

本集團截至2025年6月30日止的長期借款佔總借款的比重為71.3%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。本集團持續優化並保持合理的負債水平和財務結構，董事會相信，這為本集團抵禦市場波動、減低財務風險奠定了良好基礎。

本集團銀行借款、優先票據、公司債券及中期票據等融資工具的加權平均借貸成本為年利率5.84%，平均貸款年限為5.4年；及非抵押債務佔總債務比例為14.7%。

一年內到期借款為人民幣164.3億元，佔總借款比例為28.7%。

2025年上半年，本集團成功發行於2028年到期的300,000,000美元11.88%優先票據。

於2025年6月30日，本集團持有現金結餘情況如下：

現金結餘	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
以人民幣計價	9,198.9	10,317.0
以美元計價	1,124.5	207.2
以港幣計價	19.9	94.1
以新加坡元計價	0.5	—
	<u>10,343.8</u>	<u>10,618.3</u>

所持重大投資

於2025年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

* 其中受限資金約人民幣32.0億元，主要為預售監管資金，按揭貸款保證金等。

** 淨負債權益比率=期末淨負債／總權益。淨負債=總借款-(應付利息+現金及現金等價物+受限制現金)。

*** 剔除預收款後的資產負債率=(總負債-預收款項-合同負債)／(總資產-預收款項-合同負債)。

重大收購及出售事項

於報告期間，本集團並無任何重大收購或出售子公司、聯營公司或資產。

重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認，於本公告日期，除本集團在物業發展的日常業務外，目前並無意收購任何重大投資或資本資產。

股息

董事會不建議宣派截至2025年6月30日止六個月之中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團在中國及香港僱用19,473名全職僱員。

本集團依據員工個人表現、工作經驗和現行市場薪金水平釐定全體員工(包括董事)的薪酬組合，並參照個人的優勢和潛力進行提撥。

員工的薪酬組合包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。本集團已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加其薪金或升職。

購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

於截至2025年6月30日止六個月，本公司於公開市場購買本公司發行於2025年6月30日尚在存續期的優先票據，本金總額為158,864,000美元。

除上文所披露者外，本公司或其任何子公司於截至2025年6月30日止六個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))(如有))。於2025年6月30日，本公司並無任何庫存股份。

報告期內事項

非執行董事辭任及委任執行董事；及環境、社會及管治委員會變動

誠如本公司日期為2025年3月28日的公告所披露，章晟曼先生辭任非執行董事及董事會環境、社會及管治委員會(「環境、社會及管治委員會」)成員職務，自2025年4月1日起生效。周福東先生獲委任為執行董事及環境、社會及管治委員會成員，自2025年4月1日起生效。

提名委員會成員變動

誠如本公司日期為2025年3月28日的公告所披露，鍾偉先生不再為董事會提名委員會(「**提名委員會**」)成員，而獨立非執行董事吳科女士獲委任為提名委員會成員，自2025年4月1日起生效。

報告期後重大事件

於報告期末至本公告日期，本集團並無任何重大事件。

重大變動

除本公告所披露者外，自本公司2024年年報刊發以來，本集團業務的未來發展(包括本公司於本財務年度的前景)概無任何重大變動。

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已採用上市規則附錄C1的企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身的企業管治守則。本公司於截至2025年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則所載的第二部分的守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易標準守則(「**標準守則**」)，作為本公司董事進行證券交易的行為準則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事均已確認於報告期間彼等一直遵守標準守則。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成，即吳科女士(主席)、朱增進先生及鍾偉先生)已與管理層審閱本集團所採納的會計原則及政策以及本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

於聯交所及本公司網站刊載中期業績及2025年中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.seazengroup.com.cn)，而載有上市規則所規定之所有資料之2025年中期報告將於適當時候寄發予股東(按要求)並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王曉松

中國，2025年8月29日

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