



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

2026

中期報告

目錄

2	公司資料	14	中期簡明合併現金流量表
4	項目一覽	16	中期簡明合併權益變動表
6	集團財務摘要	17	中期簡明合併財務報表 附註
7	中期簡明合併財務報表 審閱報告	61	管理層討論及分析
9	中期簡明合併損益及 其他綜合收益表	71	補充資料
11	中期簡明合併財務狀況表		

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)

解軫先生

胡志偉先生

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

審核委員會

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

黃靄妍女士

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

公司資料

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
德恒律師事務所
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

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
平安銀行股份有限公司
國泰世華商業銀行股份有限公司
香港分行
中國建設銀行(亞洲)有限公司
澳門國際銀行股份有限公司

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(「武漢物業」，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。

項目一覽

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。

集團財務摘要

截至2026年

6月30日

止六個月

(未經審核)

營業收入(人民幣千元)	227,191
營業費用(人民幣千元)	(151,362)
期內溢利(人民幣千元)	55,700
每股基本溢利(人民幣元(「人民幣」))	0.0054

中期業績

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2026年6月30日止六個月(「報告期」)之未經審核中期簡明合併財務報表連同2025年同期之相關比較數字。

中期簡明合併財務報表審閱報告

致中國新城鎮發展有限公司董事會

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)刊載於第9至60頁之中期簡明合併財務報表，此中期簡明合併財務報表包括截至2026年6月30日之中期簡明合併財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關中期簡明合併損益及其他綜合收益表、中期簡明合併權益變動表及中期簡明合併現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須根據當中相關條文及國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製有關中期財務資料報告。貴公司董事負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該等中期簡明合併財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對該等中期簡明合併財務報表作出結論。吾等的報告僅根據雙方所協定的委聘條款向全體股東報告，並不能做除此之外的其他用途。吾等概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已按照國際審計與鑒證準則委員會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據國際審計準則進行審核的範圍，故吾等無法保證知悉在審核中可能識別的所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

中期簡明合併財務報表審閱報告

結論

基於吾等之審閱，吾等並無注意到有任何事項致使吾等相信中期簡明合併財務報表於所有重大方面並無根據國際會計準則第34號編製。

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8月21日

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

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)
	附註		
營業收入		227,191	192,234
收入	6	210,642	167,569
其他收入	7	16,549	24,665
營業費用		(151,362)	(114,615)
營業成本	8	(43,343)	(17,181)
銷售及管理費用	8	(45,884)	(51,738)
財務成本	9	(54,615)	(45,229)
其他開支	10	(8,392)	(15,934)
金融資產減值轉回		872	15,467
經營溢利		75,829	77,619
分佔合營公司及聯營公司的虧損	4	(5,207)	(4,732)
除稅前溢利		70,622	72,887
所得稅	11	(14,922)	(21,395)
期內溢利		55,700	51,492
其他綜合(開支)/收益			
其他綜合(開支)/收益以後期間重分類為損益：			
分佔聯營公司其他綜合(開支)/收益	4	(6,314)	5
期內其他綜合(開支)/收益，扣除稅項		(6,314)	5
期內綜合收益總額，扣除稅項		49,386	51,497

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

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)
	附註		
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人		52,393	48,680
非控股權益		3,307	2,812
		55,700	51,492
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司權益擁有人		46,079	48,685
非控股權益		3,307	2,812
		49,386	51,497
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	13	0.0054	0.0050

中期簡明合併財務狀況表

於2026年6月30日

		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)
	附註		
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資	4	189,073	192,989
於聯營公司的投資	4	192,257	221,909
以攤餘成本計量的債務工具	14	—	199,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	15	106,836	106,836
投資物業	16	1,465,700	1,465,700
物業、廠房及設備		6,572	7,147
使用權資產	17	17,560	16,451
其他資產		2,279	2,689
非流動資產總額		1,980,277	2,212,721
流動資產			
待售土地開發	18	781,360	781,215
預付款項		1,166	1,610
其他應收款項	19	657,561	654,454
應收賬款	20	38,056	38,152
以攤餘成本計量的債務工具	14	3,221,261	3,340,757
其他資產		10,343	8,205
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	15	22,052	31,981
現金及銀行結餘	21	1,020,883	2,196,275
流動資產總額		5,752,682	7,052,649
資產總額		7,732,959	9,265,370

中期簡明合併財務狀況表

於2026年6月30日

	2026年 6月30日 人民幣千元 附註	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益及負債		
權益		
以下人士應佔：		
母公司權益持有人應佔權益：		
股本	4,070,201	4,070,201
累計虧損	(428,523)	(459,733)
外幣報表折算儲備	2,170	8,484
其他儲備	607,839	607,839
	4,251,687	4,226,791
非控股權益	497,906	494,599
權益總額	4,749,593	4,721,390
負債		
非流動負債		
計息借貸	22 2,183,878	2,145,178
其他負債	5,670	5,746
遞延稅項負債	162,062	158,350
非流動負債總額	2,351,610	2,309,274

中期簡明合併財務狀況表

於2026年6月30日

		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)
	附註		
流動負債			
計息借貸	22	35,769	1,611,304
應付賬款	23	112,444	92,378
其他應付款項及應計款項	24	189,507	205,558
預收款項		23,818	26,290
當期所得稅負債		22,976	20,533
合同負債	25	247,242	278,643
流動負債總額		631,756	2,234,706
負債總額		2,983,366	4,543,980
權益及負債總額		7,732,959	9,265,370
流動資產淨額		5,120,926	4,817,943
資產總額減流動負債		7,101,203	7,030,664

中期簡明合併現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

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)

經營活動現金流量

除稅前溢利

70,622

72,887

經調整：

金融資產減值轉回

(872)

(15,467)

物業、廠房及設備折舊

648

795

使用權資產折舊

4,897

5,451

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

(130,442)

(111,631)

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融

工具引起的損失淨額

6,973

14,912

無形資產攤銷

64

91

遞延政府補貼攤銷

(77)

—

分佔合營公司及聯營公司的虧損

5,207

4,732

銀行存款利息收入

(5,899)

(6,699)

租賃負債利息開支

104

200

借貸利息開支

54,511

45,029

匯兌(收益)/損失

(413)

511

出售物業、廠房及設備及使用權資產損失

257

—

營運資本調整前經營溢利

5,580

10,811

待售土地開發增加

(145)

(140)

預付款項減少

444

531

其他應收款項及其他資產(增加)/減少

(8,822)

3,665

應收賬款減少/(增加)

2,944

(207)

預收款項減少

(2,472)

(3,538)

合同負債減少

(31,401)

(7,651)

應付賬款及其他應付款項增加/(減少)

4,866

(71,997)

經營活動產生的現金

(29,006)

(68,526)

已付所得稅

(10,223)

(17,533)

經營活動現金流出淨額

(39,229)

(86,059)

中期簡明合併現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	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)
投資活動現金流量		
購置物業、廠房及設備	(95)	(825)
對合營公司及聯營公司的投資	—	(2,981)
合營公司及聯營公司之所得款項	2,047	—
投資物業之資本性支出	(117)	(5)
投資以攤餘成本計量的債務工具	(1,676,134)	(1,151,500)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項	1,990,000	1,050,000
已收以攤餘成本計量的債務工具及其他投資之利息	136,673	110,617
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	2,770	5,367
已收銀行存款利息	5,899	6,699
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	186	—
投資活動現金流入淨額	461,229	17,372
融資活動現金流量		
借貸所得款項	549,124	—
償還借貸	(2,049,124)	—
償還租賃負債	(6,925)	(2,361)
已付股息	(5)	(118)
已付利息	(90,786)	(85,738)
融資活動現金流出淨額	(1,597,716)	(88,217)
現金及現金等價物的減少淨額	(1,175,716)	(156,904)
匯率變化對現金及現金等價物的影響	324	(261)
期初的現金及現金等價物	2,196,275	1,045,466
期末的現金及現金等價物	1,020,883	888,301

中期簡明合併權益變動表

截至2026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2026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						權益總額
	股本	其他儲備	外幣報表 折算儲備	累計虧損	合計	非控股權益	
於2026年1月1日	4,070,201	607,839	8,484	(459,733)	4,226,791	494,599	4,721,390
期內溢利	—	—	—	52,393	52,393	3,307	55,700
其他綜合收益	—	—	(6,314)	—	(6,314)	—	(6,314)
綜合(開支)/收益總額	—	—	(6,314)	52,393	46,079	3,307	49,386
股息	—	—	—	(21,183)	(21,183)	—	(21,183)
於2026年6月30日	4,070,201	607,839	2,170	(428,523)	4,251,687	497,906	4,749,593

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						權益總額
	股本	其他儲備	外幣報表 折算儲備	累計虧損	合計	非控股權益	
於2025年1月1日	4,070,201	607,839	12,386	(484,202)	4,206,224	492,186	4,698,410
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	4,070,201	607,839	12,391	(470,283)	4,220,148	494,998	4,715,146

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(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。

本集團目前的營業收入主要來源於固定收益類投資、物業的租賃及運營、以及部分歷史存量項目的工程建設收入。本集團正在探索集成電路、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。

2. 編製準則

本集團於報告期間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。

中期簡明合併財務報表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2025年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

中期簡明合併財務報表以人民幣呈刊，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

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(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。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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報表時所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財務報告準則會計準則。

國際財務報告準則第9號及國際 金融工具分類及計量之修訂

財務報告準則第7號修訂本

國際財務報告準則第9號及國際 涉及依賴自然能源生產電力之合約

財務報告準則第7號修訂本

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

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

有關該經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響描述如下：

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)對金融工具分類與計量的修訂澄清，當實體收取合約現金流量的權利屆滿或已轉移時，金融資產即告終止確認；而金融負債則於結算日終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇權，即倘符合特定標準，可於結算日期前終止確認透過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂本澄清如何評估具有環境、社會及管治及其他類似或然特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該等修訂本澄清具有無追索權特徵之金融資產及合約掛鉤工具的分類規定。該等修訂本亦包括指定為按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具及具有或然特徵的金融工具的投資的額外披露。由於本集團過往年度終止確認金融資產及負債的會計政策與該等修訂一致，且本集團並無該等修訂所處理的金融資產，故該等修訂並無對中期簡明合併財務資料造成任何影響。本集團將於截至2026年12月31日止年度的合併財務報表中，就其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提供額外披露。

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)依賴自然能源生產電力的合同澄清範圍內合同「自用」規定的應用，並修訂範圍內合同現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。修訂本亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合同對實體財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何屬該等修訂範圍內的合同，該等修訂並無對中期簡明合併財務資料造成任何影響。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

國際財務報告準則會計準則年度改進 — 第11冊載列對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號(及隨附的國際財務報告準則第7號實施指引)、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號的狹義修訂。該等修訂包括澄清、簡化、更正或變更，以改善相應國際財務報告準則會計準則的一致性。該等修訂並無對中期簡明合併財務資料造成任何影響。

4. 於合營公司及聯營公司的投資

(a) 於合營公司的投資

	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)
非上市股份	189,073	192,989

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
		2026年	2025年	2026年	2025年		
北京國萬置業有限公司 (「北京國萬」)(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 (「北京國原」)(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 (「南京國發」)(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 (「南京國英」)(iv)	中國2017年12月27日	50%	50%	50%	50%	人民幣3.25億元	房地產
無錫開禾增氣股權投資有限公司 (「無錫開禾」)(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

於合營公司的投資採用權益法入賬。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

- (i) 於2016年，北京新成開元資產管理有限公司(「**新成開元**」)與北京萬科就門頭溝區軍莊鎮項目的整體開發訂立協議，據此，北京國萬已告成立。於2026年6月30日，北京國萬的已發行股本為人民幣1億元(2025年12月31日：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，且本集團日後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。本集團截至2026年6月30日止六個月及累計分佔合營公司虧損的未確認金額分別為人民幣33.2萬元及人民幣1,482.3萬元。
- (ii) 於2017年，北京新成致尚農業科技有限公司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，北京國原已告成立。於2026年6月30日，北京國原的已發行股本為人民幣1,590.8萬元(2025年12月31日：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。本集團截至2026年6月30日止六個月及累計分佔合營公司虧損的未確認金額分別為人民幣7.5萬元及人民幣214.7萬元。
- (iii) 於2017年，國錫南京投資發展有限公司(「**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。於2026年6月30日，南京國發的已發行股本為人民幣5,000萬元(2025年12月31日：人民幣5,000萬元)，明發集團出資人民幣2,550萬元(2025年12月31日：人民幣2,550萬元)，國錫南京出資人民幣2,450萬元(2025年12月31日：人民幣2,450萬元)。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

- (iv) 於2018年，國錫南京、中國新城鎮控股有限公司（「**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。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2026年6月30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（2025年12月31日：人民幣1.625億元）及人民幣1.625億元（2025年12月31日：人民幣1.625億元），佔股50%及50%。
- (v) 於2024年，開禾（北京）私募基金管理有限公司（「**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。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2026年6月30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%（2025年12月31日：48%、37%及15%）。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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)以及與中期簡明合併財務報表內投資賬面值的對賬：

於2026年6月30日(未經審核)

	南京國發	南京國英	其他	總計
流動資產	833,169	143,389	213,838	1,190,396
非流動資產	879	762,484	173,685	937,048
流動負債	(721,179)	(207,771)	(402,415)	(1,331,365)
非流動負債	—	(431,527)	—	(431,527)
權益	112,869	266,575	(14,892)	364,552
本集團擁有權權益比率	49%	50%	—	—
投資賬面值	55,305	133,288	480	189,073

於2025年12月31日(經審核)

	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

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

合營公司的損益及其他綜合收益表概要載列如下：

截至2026年6月30日止六個月(未經審核)

	南京國發	南京國英	其他	總計
收入	—	7,778	—	7,778
營業成本	—	(359)	(101)	(460)
管理費用及其他費用	(1,082)	(2,716)	(715)	(4,513)
財務成本	9	(11,483)	1	(11,473)
除稅前虧損	(1,073)	(6,780)	(815)	(8,668)
所得稅開支	—	—	—	—
期內虧損淨額	(1,073)	(6,780)	(815)	(8,668)
期內綜合虧損總額	(1,073)	(6,780)	(815)	(8,668)
本集團分佔期內虧損	(526)	(3,390)	—	(3,916)

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

	南京國發	南京國英	其他	總計
收入	19	12,360	1	12,380
營業成本	—	(100)	(101)	(201)
管理費用及其他費用	(774)	(4,965)	(1,457)	(7,196)
財務成本	—	(12,601)	—	(12,601)
除稅前虧損	(755)	(5,306)	(1,557)	(7,618)
所得稅開支	—	—	—	—
期內虧損淨額	(755)	(5,306)	(1,557)	(7,618)
期內綜合虧損總額	(755)	(5,306)	(1,557)	(7,618)
本集團分佔期內虧損	(370)	(2,653)	—	(3,023)

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(b) 於聯營公司的投資

	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)
非上市股份	192,257	221,909

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
		2026年	2025年	2026年	2025年		
開元教育基金管理有限公司 (「基金管理公司」) (i)	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 (「開元基金」) (ii)	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 (「美邸養老」) (iii)	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
宜興市開丕增氣私募基金合夥企業(有限合夥) (「宜興開丕增氣」) (iv)	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有限公司(「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。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

- (iii) 於2024年，海南新成開元投資有限責任公司(「**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、メディカル・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。
- (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2026年6月30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%股權。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

本集團聯營公司的財務資料概要與中期簡明合併財務報表中投資賬面值的對賬載列如下：

於2026年6月30日 (未經審核)

	美邸養老	開元基金	其他	總計
流動資產	32,018	84,605	61,958	178,581
非流動資產	153,437	248,442	2,343	404,222
流動負債	(31,630)	(65,074)	(21,490)	(118,194)
非流動負債	(147,016)	—	—	(147,016)
權益	6,809	267,973	42,811	317,593
本集團擁有權權益比率	30%	58.38%	—	—
投資賬面金額	22,606	152,879	16,772	192,257

於2025年12月31日 (經審核)

	美邸養老	開元基金	其他	總計
流動資產	49,064	86,903	70,470	206,437
非流動資產	158,708	256,390	2,418	417,516
流動負債	(29,227)	(65,988)	(21,986)	(117,201)
非流動負債	(151,782)	—	—	(151,782)
權益	26,763	277,305	50,902	354,970
本集團擁有權權益比率	30%	58.38%	—	—
投資賬面金額	43,526	158,327	20,056	221,909

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

聯營公司的損益及其他綜合收益表概要載列如下：

截至2026年6月30日止六個月(未經審核)

	美邸養老	開元基金	其他	總計
收入	31,654	—	1,252	32,906
營業成本	(22,896)	—	—	(22,896)
管理費用及其他費用	(7,411)	(1,224)	(450)	(9,085)
財務成本	(2,635)	(2)	19	(2,618)
除稅前(虧損)/溢利	(1,288)	(1,226)	821	(1,693)
所得稅開支	90	—	43	133
期內(虧損)/溢利淨額	(1,198)	(1,226)	864	(1,560)
其他綜合收益	—	(8,106)	(3,956)	(12,062)
期內綜合開支總額	(1,198)	(9,332)	(3,092)	(13,622)
本集團分佔期內虧損	(920)	(5,448)	(1,237)	(7,605)

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(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)

	美邸養老	開元基金	其他	總計
收入	20,350	—	1,192	21,542
營業成本	(16,719)	—	(3)	(16,722)
管理費用及其他費用	(7,325)	(654)	(977)	(8,956)
財務成本	(2,558)	—	(76)	(2,634)
除稅前(虧損)/溢利	(6,252)	(654)	136	(6,770)
所得稅開支	1,619	—	(54)	1,565
期內(虧損)/溢利淨額	(4,633)	(654)	82	(5,205)
其他綜合收益	—	6	(1)	5
期內綜合(開支)/收益				
總額	(4,633)	(648)	81	(5,200)
本集團分佔期內(虧損)/溢利	(1,390)	(382)	63	(1,709)

5. 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。

- 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。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2026年及2025年6月30日六個月的銷售及溢利資料：

	截至2026年6月30日止六個月(未經審核)					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	130,442	47,532	32,668	—	—	210,642
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	130,442	47,532	32,668	—	—	210,642
分部溢利/(虧損)	93,451	33,736	(3,032)	1,082	—	125,237
財務成本					(54,615) ¹	(54,615)
除所得稅前溢利						70,622

¹ 各經營分部的溢利/(虧損)並不包括財務成本(人民幣5,461.5萬元)。

	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)					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	111,631	52,928	3,010	—	—	167,569
分部間銷售額	—	—	—	—	—	—
分部銷售總額	111,631	52,928	3,010	—	—	167,569
分部溢利	89,644	18,722	224	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)。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2026年6月30日及2025年12月31日的資產及負債資料：

	城镇化投資	物業租賃	工程建設	其他	調整及對銷	合計
資產						
2026年6月30日 (未經審核)	4,636,470	1,654,236	162,046	1,280,207	—	7,732,959
2025年12月31日 (經審核)	6,134,725	1,633,282	163,169	1,334,194	—	9,265,370
負債						
2026年6月30日 (未經審核)	40,650	54,896	183,147	299,988	2,404,685 ¹	2,983,366
2025年12月31日 (經審核)	68,183	55,078	196,870	288,484	3,935,365 ¹	4,543,980

- ¹ 於2026年6月30日，分部內的負債並不包括人民幣2,297.6萬元的當期所得稅負債、人民幣221,964.7萬元的計息借貸及人民幣16,206.2萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

於2025年12月31日，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。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

6. 收入

截至6月30日止六個月			
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
工程建設	(a)	32,668	3,010
物業管理費	(a)	11,918	12,921
客戶合同收入	(a)	44,586	15,931
租金收入		35,614	40,007
以攤餘成本計量的債務工具之 利息	(b)	130,442	111,631
其他來源收入		166,056	151,638
收入總額		210,642	167,569

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(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：

截至2026年6月30日止六個月(未經審核)			
	工程建設	物業租賃	合計
分部			
商品或服務類型			
工程建設	32,668	—	32,668
物業管理費	—	11,918	11,918
與客戶簽訂的合同收入			
總額	32,668	11,918	44,586
收入確認時點			
隨時間提供的服務	32,668	11,918	44,586

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(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)

	工程建設	物業租賃	合計
分部			
商品或服務類型			
工程建設	3,010	—	3,010
物業管理費	—	12,921	12,921
與客戶簽訂的合同收入			
總額	3,010	12,921	15,931
收入確認時點			
隨時間提供的服務	3,010	12,921	15,931

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(b) 以攤餘成本計量的債務工具利息詳情呈列如下：

	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)
無錫高新區產業園項目	14,151	14,230
無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目	11,258	11,654
無錫惠山文商旅固定收益項目	10,424	—
無錫惠山IDTI口腔創新醫療器械中心 固定收益項目	9,249	—
泰州興化休閒食品產業園固定收益 項目	7,542	—
泰州興化經發區產業園提檔升級固定 收益項目	7,542	—
揚州邗江產業提檔升級項目	7,268	9,949
鹽城鳳依府康養社區項目	7,224	—
鹽城市淨水集團固定收益項目	6,612	—
溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目	5,867	13,660
揚州廣陵食品產業園固定收益項目	5,798	—
無錫市新吳區運河文化科技產業園 建設項目	5,597	5,692
泰州泰興固定收益項目	5,425	—
揚州儀征固定收益項目	5,173	—
鹽城經開區產業園一期固定收益項目	4,298	—

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(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	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
無錫惠山國控固定收益項目	4,233	—
溧陽經開區空氣動力研究院項目	3,802	3,679
溫州市鹿城區固定收益項目二期	2,252	—
湖州吳興固定收益項目	679	—
鹽城鹽都固定收益項目	28	—
諸暨市屏風塢生態公墓項目	—	13,314
江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目	—	10,038
泰州興化城市更新項目	—	7,542
泰州靖江市城北園區項目	—	5,094
江陰市長湓鎮工業園區污水處理廠 項目	—	4,405
揚州廣陵科技創業園項目	—	3,795
揚州邗江園區污水處理項目	—	2,354
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
其他項目	6,020	5,198
	130,442	111,631

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

7. 其他收入

	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)
銀行存款利息收入	7,063	6,699
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	186	4,227
外匯收益	413	—
其他	8,887	13,739
	16,549	24,665

8. 按性質分類的開支

	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)
工程建設成本	31,118	1,970
物業、廠房及設備折舊	648	795
使用權資產折舊	4,897	5,451
僱員福利	26,944	29,585
能源費用	2,620	6,125
廣告費用	158	110
租賃費用	609	864
物業管理服務開支	11,187	11,944
其他開支	11,046	12,075
營業成本、銷售及管理費用總額	89,227	68,919

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

9. 財務成本

	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)
借貸利息	54,511	45,029
租賃負債利息	104	200
	54,615	45,229

2026年上半年及2025上半年的借貸利息無資本化。

10. 其他開支

	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)
銀行手續費	632	200
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	7,159	14,929
外匯損失	—	511
其他	601	294
	8,392	15,934

11. 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。

香港利得稅乃按照期間內在 香港產生的預計應課稅溢利按16.5% (2025年：16.5%) 的稅率繳納。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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：

	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)
所得稅費用：		
當期所得稅	2,504	9,064
遞延稅項	3,712	2,555
預扣稅	8,706	9,776
損益賬內呈報之所得稅費用	14,922	21,395

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

12. 股息

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)已於2026年6月25日舉行的本公司股東週年大會上經股東批准。

董事會已宣派報告期間中期股息每股普通股0.0019港元(2025年：0.0016港元)。本公司預計中期股息將於2026年9月23日(星期三)派付予股東。

13. 每股溢利

每股基本溢利金額以母公司普通股權持有人於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：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (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	52,393	48,680
用於計算每股基本及攤薄溢利的加權平均普通股數目	9,726,246,417	9,726,246,417
每股基本和攤薄後溢利(人民幣元)	0.0054	0.0050

於報告期間，概無任何涉及普通股或潛在普通股的交易。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

14. 攤餘成本計量的債務工具

	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)
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
無錫惠山文商旅固定收益項目	320,000	—
無錫惠山IDTI口腔創新醫療器械中心固定 收益項目	300,000	300,000
鹽城鳳依府康養社區項目	250,000	—
湖州吳興固定收益項目	250,000	—
泰州興化休閒食品產業園固定收益項目	200,000	200,000
泰州興化經發區產業園提檔升級固定收益 項目	200,000	200,000
揚州廣陵食品產業園固定收益項目	200,000	100,000
鹽城市淨水集團固定收益項目	200,000	—
揚州儀征固定收益項目	200,000	—
泰州泰興固定收益項目	200,000	—
無錫惠山國控固定收益項目	140,000	133,866
溫州市鹿城區固定收益項目二期	80,000	—
鹽城鹽都固定收益項目	70,000	—
無錫高新區產業園項目	—	500,000
揚州邗江產業提檔升級項目	—	490,000

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	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)
溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目	—	400,000
溧陽經開區空氣動力研究院項目	—	200,000
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設 項目	—	200,000
鹽城經開區產業園一期固定收益項目	—	200,000
其他項目	199,207	199,207
	3,560,207	3,874,073
應計利息	57,141	63,371
	3,617,348	3,937,444
減：預期信用損失(「預期信用損失」)準備	(396,087)	(397,687)
	3,221,261	3,539,757
未來12個月到期分類為流動資產的金額	3,221,261	3,340,757
分類為非流動資產的金額	—	199,000

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

15. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	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)
理財產品	9,007	11,903
權益工具	119,881	126,914
	128,888	138,817
流動部分	22,052	31,981
非流動部分	106,836	106,836

16. 投資物業

	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)
報告期初／年初	1,465,700	1,465,700
報告期末／年末	1,465,700	1,465,700

17. 使用權資產

	樓宇	汽車	土地	總計
於2025年1月1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
添置	13,016	224	—	13,240
折舊費用	(4,761)	(56)	(80)	(4,897)
處置	(7,234)	—	—	(7,234)
於2026年6月30日	16,334	168	1,058	17,560

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

18. 待售土地開發

	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)
中國內地－瀋陽李相新城現代農業有限公司	781,360	781,215

19. 其他應收款項

	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)
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	552,930	549,611
應收聯營公司之款項	1,217	1,029
其他	52,517	53,670
	741,879	739,525
減：預期信用損失撥備	(84,318)	(85,071)
其他應收款項淨額	657,561	654,454

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

20. 應收賬款

	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)
待售土地開發產生的應收款項	32,218	32,218
其他	6,947	9,891
	39,165	42,109
減：預期信用損失撥備	(1,109)	(3,957)
應收賬款淨額	38,056	38,152

根據發票日期，扣除預期信用損失撥備後的應收賬款賬面值的賬齡分析如下：

	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)
6個月內	1,580	6,257
6個月至1年	4,581	—
1年至2年	—	—
2年至3年	—	—
3年以上	31,895	31,895
	38,056	38,152

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

21. 現金及銀行結餘

	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)
銀行現金	1,020,883	2,196,275

以下貨幣的人民幣等值：

	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)
人民幣	944,421	2,188,378
港元	73,464	1,950
美元	2,998	5,947
	1,020,883	2,196,275

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

22. 計息借貸

計息借貸詳情如下：

	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)
流動計息借貸		
租賃負債	8,633	11,102
銀行借貸－有抵押	23,014	55,761
應付債券	4,122	4,122
擔保債券	—	1,540,319
	35,769	1,611,304
非流動計息借貸		
租賃負債	6,710	4,801
銀行借貸－有抵押	526,545	493,955
應付債券	1,496,146	1,495,360
其他借款	154,477	151,062
	2,183,878	2,145,178
	2,219,647	3,756,482

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

計息借貸須按如下償還：

	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)
6個月內	19,956	1,549,521
6個月至9個月	13,673	30,030
9個月至12個月	2,140	31,753
流動計息借貸	35,769	1,611,304
1年至2年	183,290	274,014
2年至5年	1,601,389	1,708,223
5年以上	399,199	162,941
非流動計息借貸	2,183,878	2,145,178
	2,219,647	3,756,482

本集團的計息借貸於2026年6月30日按介乎2.85%至7%的年利率計息（2025年12月31日：按介乎2.95%至7%的年利率計息）。

銀行借貸 — 有抵押

於2026年6月30日，人民幣54,955.9萬元（2025年12月31日：人民幣54,971.6萬元）的銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面值於2026年6月30日為人民幣14.66億元（2025年12月31日：人民幣14.66億元）。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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%，由無錫交通集團做出擔保。於2026年6月30日，本集團已償還到期的擔保債券。

應付債券

於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%。

23. 應付賬款

	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)
應付待售土地開發款項	58,946	58,946
應付工程建設款項	53,498	33,432
	<u>112,444</u>	<u>92,378</u>

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	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)
1年內	25,492	6,793
1至2年	1,367	—
2年以上	85,585	85,585
	<u>112,444</u>	<u>92,378</u>

應付賬款為不計息。

24. 其他應付款項及應計款項

	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)
薪酬及福利	13,115	16,487
其他應付稅項	22,789	21,873
應付關聯方款項	5,629	20,743
應付中介及專業服務費用	5,422	6,611
應付股息	21,679	587
應付投資物業款項	4,727	5,448
押金	27,348	27,816
其他	88,798	105,993
	<u>189,507</u>	<u>205,558</u>

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

25. 合同負債

	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)
附註		
來自以下各項的合同負債：	(i)	
工程建設	122,104	154,772
待售土地開發	121,147	121,147
物業管理	3,991	2,724
	247,242	278,643

附註：

- (i) 於2026年6月30日及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。

26. 關聯方披露

就該等中期簡明合併財務報表而言，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。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(a) 應付關聯方款項

	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)
其他應付款項		
本公司股東及其母公司：		
國開國際控股	54	57
國開金融(國開國際控股的控股 公司)	80	80
	134	137
聯營公司：		
開元投資顧問(香港)有限公司	17	18
基金管理公司	80	84
美邸養老	—	20,000
	97	20,102
合營公司：		
南京國英	5,398	504
	5,629	20,743

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(b) 應收關聯方款項

	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)
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	—	—
	<u>89,854</u>	<u>89,854</u>
聯營公司：		
開元投資顧問(香港)有限公司	1,217	1,029
減：預期信用損失	(12)	(10)
	<u>1,205</u>	<u>1,019</u>
合營公司：		
北京國萬	172,753	168,465
北京國原	156	1,125
南京國發	380,000	380,000
南京國英	21	21
減：預期信用損失	(20,507)	(21,100)
	<u>532,423</u>	<u>528,511</u>
	<u>623,482</u>	<u>619,384</u>

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

(c) 以攤餘成本計量的債務工具

	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)
計息貸款：		
合營公司：		
南京國英	155,889	152,587
減：預期信用損失	(779)	(763)
	155,110	151,824

- (d) 除上文附註26(a)、26(b)及26(c)所詳述的結餘外，本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月與關聯方進行以下重大交易：

		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)
與合營公司的交易			
向南京國英作出財務擔保	(i)	210,115	250,000
北京國萬產生之利息收入	(ii)	—	689
南京國英產生之利息收入	(iii)	3,115	3,091
來自開元投資顧問(香港)有限公司之租金	(iv)	232	262

附註：

- (i) 向南京國英提供財務擔保增至人民幣2.5億元。

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

- (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，本集團截至2025年6月30日止六個月產生利息收入人民幣68.9萬元。
- (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。截至2026年6月30日止六個月，該筆貸款應收利息增加人民幣330.2萬元，貸款賬面值為人民幣15,588.9萬元(2025年12月31日：人民幣15,258.7萬元)。本集團截至2026年6月30日止六個月賺取利息收入人民幣311.5萬元。
- (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。

27. 承諾

於2026年6月30日及2025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：

	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)
有關土地開發的承諾		
已簽約但未撥備	150,113	154,849
已批准但未簽約	3,155,030	3,155,117
有關股權投資的承諾		
已簽約但未撥備	543,542	543,542
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	204,320
已批准但未簽約	—	—
	4,053,005	4,057,828

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

由於本集團於上海及瀋陽訂立兩項城鎮投資項目，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。

28. 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以及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輸入數據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來自可觀察市場的數據(不可觀察輸入數據)

中期簡明合併財務報表附註

2026年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2026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15)	2026年6月30日	128,888	13,045	9,007	106,836
投資物業(附註16)	2026年6月30日	1,465,700	—	—	1,465,700

報告期間第一層與第二層之間並無公允價值計量的轉撥，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

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：

			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15)	2025年12月31日	138,817	20,078	11,903	106,836
投資物業(附註16)	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2025年12月31日為人民幣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。

管理層討論及分析

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城鎮化投資、工程建設和物業租賃。於2026年上半年，本集團錄得收入人民幣2.11億元，與2025年同期相比增加了26%。

於2026年上半年，城鎮化項目投資收入增加了17%至人民幣13,044.2萬元，主要因為城鎮化項目投資規模較去年同期增加，對應錄得項目投資收入增加。錄得工程建設收入人民幣3,266.8萬元，較去年同期增長了人民幣2,965.8萬元，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。錄得投資物業租賃收入人民幣3,561.4萬元以及物業管理費收入人民幣1,191.8萬元，與2025年同期相比減少了10%，主要因為2026年單位租金下降所致。

其他收入

於2026年上半年錄得其他收入人民幣1,654.9萬元，與2025年同期相比較減少了33%，主要歸因於報告期間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404.1萬元。此外，上海金羅店東部代建管理費收入同比減少人民幣471.7萬元。

管理層討論及分析

營業成本，銷售及管理費用

於2026年上半年，成本及費用與2025年同期相比增加了人民幣2,030.8萬元，主要歸因於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2,914.8萬元。同時僱員福利、能源費用、物業管理服務開支等費用支出相比去年同期下降。

其他開支

於2026年上半年，其他開支較2025年同期減少47%，主要是因為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2025年同期相比減少人民幣777.0萬元。

金融資產減值轉回

於2026年上半年，本集團錄得金融資產減值轉回人民幣87.2萬元。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2025年上半年本集團根據投資項目歷史回收情況，將預期信用損失計提比例從1%調整為0.5%，2026年上半年計提比例無變化。

財務成本

於2026年上半年，財務成本與2025年同期相比增加21%，主要由於2026年上半年債券利息開支增加了人民幣948.2萬元，由於本集團為進一步降低債務成本並優化期限結構，於2025年11月成功發行人民幣15億元期限為3年應付債券，並於2026年4月到期償還人民幣15億元3年期擔保債券。2026年上半年公司債券階段性疊加，造成債券利息開支增加。

管理層討論及分析

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2026年上半年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損人民幣520.7萬元，其中分佔南京國英虧損人民幣339.0萬元，分佔美邸養老虧損人民幣92.0萬元，分佔開元基金虧損人民幣71.6萬元；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2026年上半年，本集團錄得所得稅費用人民幣1,492.2萬元，與2025年同期相比較減少了人民幣647.3萬元。其中，當期所得稅費用減少了人民幣656.0萬元，遞延稅項增加了人民幣115.7萬元，預扣稅減少了人民幣107.0萬元。

財務狀況

於聯營公司的投資

於2026年6月30日的結餘較2025年12月31日減少了人民幣2,965.2萬元。主要是由於減少對美邸養老投資人民幣2,000.0萬元，減少對宜興開禾增氧投資人民幣204.7萬元，分佔聯營公司的虧損為人民幣129.1萬元。

於合營公司的投資

於2026年6月30日的結餘較2025年12月31日減少了人民幣391.6萬元。主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣391.6萬元所致。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

於2026年6月30日，以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)較2025年12月31日減少了人民幣1.99億元。主要是由於2026年上半年泰州興化休閒食品產業園固定收益項目人民幣2億元到期日短於一年，從非流動資產轉入流動資產。

管理層討論及分析

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2026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2025年12月31日相比無變化。

其他應收款項

於2026年6月30日，其他應收款項與2025年12月31日相比增加人民幣310.7萬元。主要是由於應收聯合營公司款項增加所致。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

於2026年6月30日，以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)較2025年12月31日減少了人民幣1.19億元，主要是因為2026年上半年如期收回投資本金共計人民幣19.9億元，並新增投資人民幣16.7億元。收回溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目人民幣4億元，收回揚州邗江產業提檔升級項目人民幣4.9億元，收回無錫高新區產業園項目人民幣5億元，收回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，收回溧陽經開區空氣動力研究院項目人民幣2億元，收回鹽城經開區產業園一期固定收益項目人民幣2億元。新增鹽城市淨水集團固定收益項目人民幣2億元，新增溫州市鹿城區固定收益項目二期人民幣0.8億元，新增揚州儀征固定收益項目人民幣2億元，新增無錫惠山文商旅固定收益項目人民幣3.2億元，新增泰州泰興固定收益項目人民幣2億元，新增揚州廣陵食品產業園固定收益項目人民幣1億元，新增湖州吳興固定收益項目人民幣2.5億元，新增鹽城鳳依府康養社區項目人民幣2.5億元，新增鹽城鹽都固定收益項目人民幣0.7億元，泰州興化休閒食品產業園固定收益項目人民幣2億元從非流動資產轉為了流動資產。

管理層討論及分析

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2026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2025年12月31日減少了人民幣992.9萬元。主要因為於2026年上半年文遠知行股價下跌導致帳面價值減少人民幣703.3萬元。以及本集團贖回招商銀行股份有限公司理財產品人民幣290.0萬元。

計息借貸

於2026年6月30日，計息借貸與2025年12月31日相比減少了人民幣15.37億元，主要是由於Success於2026年4月順利償還到期擔保債券本金及利息人民幣15.60億元。借款均以人民幣計值。有關借款詳情載於中期簡明合併財務報表附註22。

應付賬款

於2026年6月30日，應付賬款與2025年12月31日相比增加人民幣2,006.6萬元，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

於2026年6月30日，其他應付款項及應計款項與2025年12月31日相比減少人民幣1,605.1萬元。

合同負債

於2026年6月30日，合同負債與2025年12月31日相比減少人民幣3,140.1萬元，主要是由於上海金羅店確認東部兩所學校建設收入並結轉東部兩所學校建設合同負債人民幣3,266.8萬元。

現金及銀行結餘

於2026年6月30日，現金及現金等價物與2025年12月31日相比，減少人民幣11.75億元，主要歸因於2026年上半年經營活動現金流出淨額人民幣0.39億元、投資活動現金流入淨額人民幣4.61億元及融資活動現金流出淨額人民幣15.98億元所致。現金及銀行結餘以人民幣、港元及美元計值。

於2026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20%，與2025年12月31日的25%相比有所減少，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

2026年是中國「十五五」開局之年，上半年，在全球政治經濟格局變亂交織、地緣衝突外溢風險增多的背景下，我國經濟在宏觀政策靠前發力、新質生產力規模化突破、外需超預期托底的多重支撐下，延續了「總體平穩、向新向優」的發展態勢，展現出強大韌性與活力。上半年我國實現國內生產總值人民幣69.57萬億元，同比增長4.7%。

在新質生產力加速壯大，產業結構反覆迭代升級與區域協同釋放動能的共同作用下，國家經濟轉型升級取得關鍵突破，新舊動能轉換提速增效。以高技術製造業、數字產品製造業、人工智能、智慧裝備為代表的新動能，成為拉動工業增長的核心動力。其中，規模以上高技術製造業增加值、數字產品製造業增加值分別增長13.3%和12.3%。國際收支展現出極強韌性，上半年貨物貿易進出口總額達人民幣25.47萬億元，同比增長16.9%，創同期歷史新高。同時，出口結構向高附加值方向持續優化，高技術產品出口增長39%，高端智慧和綠色低碳已成為「中國製造」的新標籤。

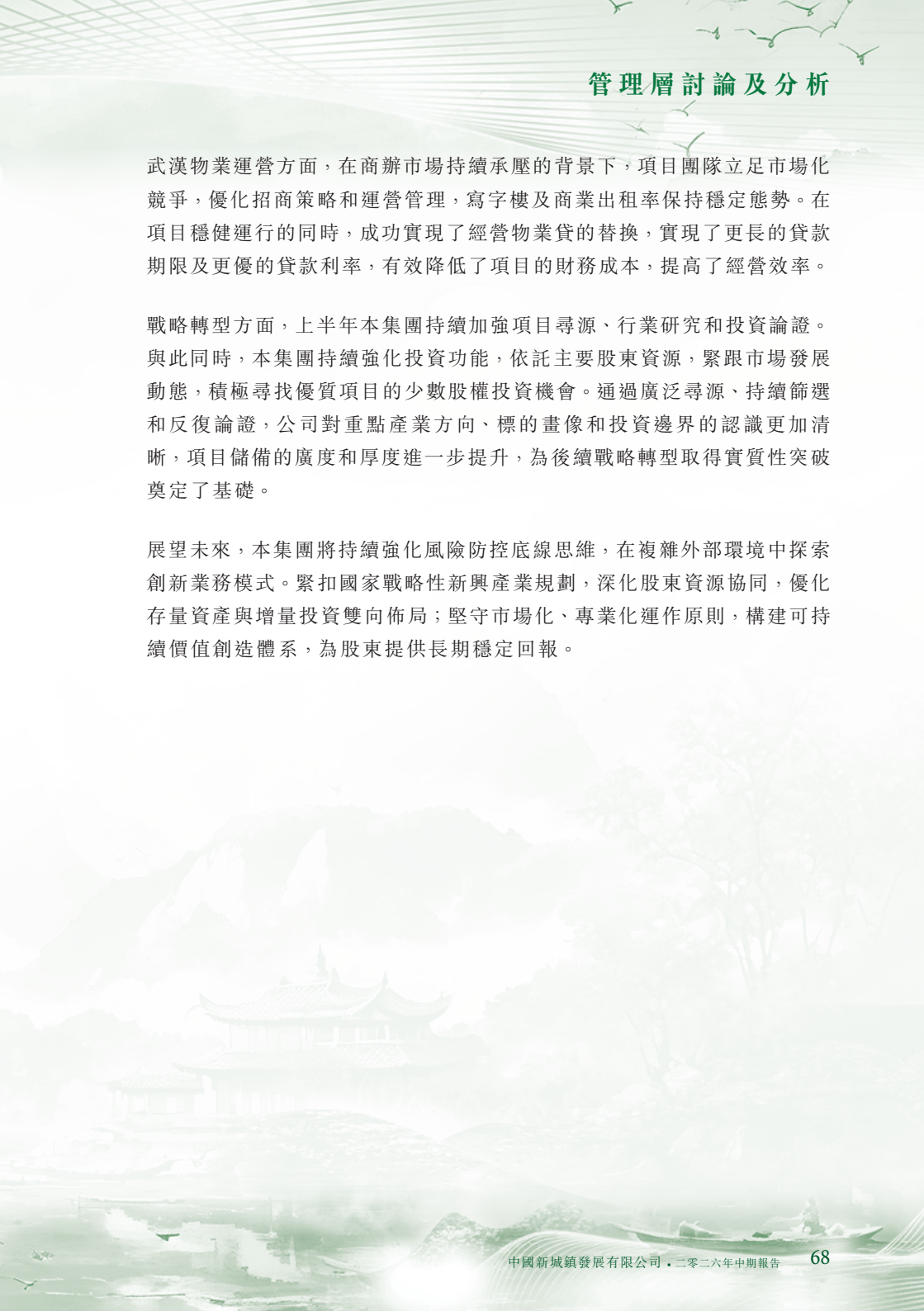
管理層討論及分析

從發展環境來看，全球供應鏈區域化碎片化趨勢加劇，地緣政治衝突持續及貿易保護主義升溫等外部挑戰依然存在，國內還面臨內需偏弱的結構性矛盾，經濟向好基礎仍待鞏固，風險化解攻堅仍需深化。儘管短期挑戰猶存，但中國經濟長期向好的基本面沒有改變，隨著更加積極有為的宏觀政策精準落地，以及新動能的持續培育壯大共同構築了高品質發展的穩固支撐，全年經濟增長預期目標有望順利實現。

業務概覽

2026年上半年，本集團深入貫徹落實新時代高品質發展要求，堅持穩中求進工作總基調，圍繞「穩收益、促轉型、破融資、盤存量、強管理」的經營主線，主動應對市場利率下行與地方國資監管趨嚴的外部挑戰，在鞏固固定收益基本盤的同時，加速向新質生產力領域的戰略轉型佈局，實現了上半年經營運行平穩，主要經濟指標符合全年計劃進度，固定收益項目投資及武漢物業運營有效發揮了業務「壓艙石」作用。

固定收益投資業務實現穩健運行，投資與退出節奏整體有序。面對境內市場投資利率下行的不利挑戰，本集團靈活調整展業策略，堅持「防風險」與「拓增量」並重的原則，精準佈局長三角優質經濟帶，優化項目出資和退出節奏。截至2026年6月30日，扣除減值準備後的城鎮化固定收益類投資組合餘額約人民幣30.53億元，上半年實現收入約人民幣1.3億元，持續為本集團貢獻穩定現金流。



管理層討論及分析

武漢物業運營方面，在商辦市場持續承壓的背景下，項目團隊立足市場化競爭，優化招商策略和運營管理，寫字樓及商業出租率保持穩定態勢。在項目穩健運行的同時，成功實現了經營物業貸的替換，實現了更長的貸款期限及更優的貸款利率，有效降低了項目的財務成本，提高了經營效率。

戰略轉型方面，上半年本集團持續加強項目尋源、行業研究和投資論證。與此同時，本集團持續強化投資功能，依託主要股東資源，緊跟市場發展動態，積極尋找優質項目的少數股權投資機會。通過廣泛尋源、持續篩選和反復論證，公司對重點產業方向、標的畫像和投資邊界的認識更加清晰，項目儲備的廣度和厚度進一步提升，為後續戰略轉型取得實質性突破奠定了基礎。

展望未來，本集團將持續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，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。

管理層討論及分析

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，本集團於報告期內並無進行任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

持有之重大投資及重要投資或資本資產之未來計劃

除財務回顧／摘要的財務狀況一節中所披露者外，本集團於報告期內並無持有任何重大投資，且於報告期末並無重要投資或資本資產之計劃。

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。

資產抵押

於報告期內，本集團抵押其投資物業以擔保銀行借款。

或有負債

於2026年6月30日，本集團並無任何若干重大或有負債。

b) 自報告期末起所發生之影響集團的事件詳情：

於報告期末後及直至本中期報告日期，本集團概無發生重大事件。

c) 業務前景及展望：

下半年，本集團將繼續堅持「防風險」與「拓增量」並重，堅持目標導向，穩固經營基本盤。在固定收益業務中加大模式創新，靈活調節投資模式及結構，維持項目穩定回報率，實現穩定的現金流回報。武漢物業的運營方面，繼續多渠道挖掘客戶資源，精準招商和定制化服務，維持出租率及收入的穩定。在業務戰略方向上錨定半導體、高端製造及人工智能等新質生產力領域，深化產業佈局。全力推動重點項目進度提速，同步依託股東支持，拓寬少數股權儲備，力求在戰略轉型上取得實質性突破。

補充資料

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2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2026年6月30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分部須向本公司及香港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)根據香港聯交所證券上市規則(「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」)須知會本公司及香港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2026年6月30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本公司股份(「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			佔已發行股份	
		直接權益	公司權益	其他權益	合計	概約百分比
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%

主要股東名稱／姓名	身份	所持股份數目			估已發行股份	
		直接權益	公司權益	其他權益	合計	概約百分比
國開國際控股 ⁽²⁾	實益擁有人	2,430,921,071	—	—	2,430,921,071	24.99%
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%

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。

補充資料

- (2) 國開國際控股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控股持有之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。於2026年6月30日，根據本公司可得的公開資料，Jia Yun為嘉鉅的全資附屬公司，嘉鉅為嘉順的全資附屬公司，嘉順為嘉勝的全資附屬公司，嘉勝為嘉析的全資附屬公司，嘉析為中民嘉業的全資附屬公司，中民嘉業由中國民生擁有67.26%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，嘉鉅、嘉順、嘉勝、嘉析、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。

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2026年6月30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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定須於本中期報告披露自本公司2025年度報告日期以來的董事資料變更如下：

1. 王毅先生退任非執行董事（「**非執行董事**」），自2026年6月25日起生效。
2. 胡志偉先生獲委任為非執行董事，自2026年6月25日起生效。

3. 盧偉雄先生已不再擔任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、審核委員會及提名委員會主席，以及薪酬委員會及風險管理委員會成員，自2026年6月26日起生效。

證券變動

本公司於報告期間無證券變動。於2026年6月30日，本公司之已發行股份總數為9,726,246,417股。

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。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團共有89名(2025年：94名)員工。於報告期間，員工薪酬約為人民幣2,694萬元(2025年：人民幣2,959萬元)。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士的表現而釐定，並經不時檢討。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酌情授予獎勵花紅。本集團亦為僱員提供及安排在職培訓。

董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的操守守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等確認已於報告期間遵守標準守則所載的規定標準。

補充資料

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會已向於2026年9月7日(星期一)(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的中期股息，每股0.0019港元(2025年：0.0016港元)。本公司將於2026年9月4日(星期五)至2026年9月7日(星期一)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2026年9月3日(星期四)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，以辦理登記手續。有關股息單將於2026年9月23日(星期三)寄發予股東。

對聯屬公司之財務資助及擔保

根據上市規則第13.22條，於2026年6月30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	本集團應佔權益
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	936,048	468,016
流動資產	1,190,396	586,867
流動負債	(1,331,365)	(658,472)
非流動負債	(431,527)	(215,764)
合計	363,552	180,647

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截至2026年6月30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。

審核委員會

董事會審核委員會（「**審核委員會**」）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中期報告已由審核委員會審閱。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載於本中期報告中。

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。