

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告的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。

C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED **建發國際投資集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

截至二零二四年六月三十日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團連同其合營公司及聯營公司實現歸屬本公司股東權益的累計合同銷售金額約人民幣508.7億元，歸屬本公司股東權益的累計合同銷售總建築面積約245.9萬平方米，與上年同期比較分別減少約人民幣238.6億元及約87.9萬平方米，分別減少約31.9%及26.3%。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團連同其合營公司及聯營公司實現物業開發現金回款合計約為人民幣647億元。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團實現收入約為人民幣32,753.30百萬元，與上年同期比較增長約人民幣8,394.11百萬元或約34.5%；其中物業開發分部收入約為人民幣31,010.85百萬元，與上年同期比較增長約人民幣8,267.32百萬元或約36.4%。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣817.07百萬元，與上年同期比較減少約人民幣467.07百萬元，減少約36.4%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣47.30分。董事會已決議不就本期宣派中期股息。

截至二零二四年六月三十日止六個月中期業績

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績，連同二零二三年同期(「上年同期」)的比較數字。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	32,753,303	24,359,190
銷售成本		(28,850,554)	(20,644,747)
毛利		3,902,749	3,714,443
其他收入	5	409,133	641,886
投資物業公平值變動損失		(1,369)	(5,752)
行政開支		(926,748)	(512,518)
銷售開支		(1,436,784)	(1,420,391)
計提預期信貸撥備撥回/(虧損撥備)		89,892	(67,622)
融資成本	6	(266,707)	(372,778)
分佔聯營公司收益/(損失)		254,639	(61,694)
分佔合營公司損失		(17,111)	(24,090)
除所得稅前溢利	7	2,007,694	1,891,484
所得稅開支	8	(571,216)	(469,631)
期內溢利		1,436,478	1,421,853

	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
其他全面收益		
其後可重新分類至損益的項目：		
貨幣換算差額	<u>(27,737)</u>	<u>(43,230)</u>
期內全面收益總額	<u>1,408,741</u>	<u>1,378,623</u>
應佔期內溢利：		
— 本公司權益持有人	817,068	1,284,140
— 非控股權益	<u>619,410</u>	<u>137,713</u>
	<u>1,436,478</u>	<u>1,421,853</u>
應佔期內全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	789,331	1,219,964
— 非控股權益	<u>619,410</u>	<u>158,659</u>
	<u>1,408,741</u>	<u>1,378,623</u>
本公司權益持有人就溢利		
應佔每股盈利	10	
— 基本(人民幣分)	47.30	80.09
— 攤薄(人民幣分)	<u>42.95</u>	<u>74.40</u>

中期簡明綜合財務狀況表

		於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		409,068	390,972
使用權資產		336,755	355,773
投資物業	11	1,666,904	1,668,273
無形資產		728,281	732,830
於聯營公司的權益		19,147,610	18,979,601
於合營公司的權益		6,638,408	6,654,509
其他金融資產	12	116,538	115,538
收購土地的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		7,654,357	7,055,412
		<u>36,762,087</u>	<u>36,017,074</u>
流動資產			
物業存貨、其他存貨及其他合同成本	13		
— 開發中物業		277,226,201	254,715,815
— 持作銷售物業		17,730,596	14,559,515
— 其他存貨		137,230	55,321
— 其他合同成本		2,160,756	1,591,877
合同資產		286,103	259,915
貿易及其他應收款項	14	12,970,872	11,454,706
應收非控股權益款項	17	46,864,601	41,828,357
其他金融資產	12	—	1,000
收購土地的訂金		9,066,937	6,712,005
預付稅項		6,757,222	5,920,609
銀行及手頭現金	15	49,217,544	54,161,319
		<u>422,418,062</u>	<u>391,260,439</u>
資產總值		<u>459,180,149</u>	<u>427,277,513</u>

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	31,298,293	34,164,477
合同負債		213,299,145	190,922,483
應付關連公司款項	17	19,035,751	18,918,766
應付非控股權益款項	17	5,758,814	6,181,704
計息借款	18	5,372,496	5,922,005
所得稅負債		3,340,078	4,670,639
租賃負債		59,560	80,388
		<u>278,164,137</u>	<u>260,860,462</u>
流動資產淨值		<u>144,253,925</u>	<u>130,399,977</u>
資產總值減流動負債		<u>181,016,012</u>	<u>166,417,051</u>
非流動負債			
間接控股公司貸款	17	53,815,400	47,829,395
租賃負債		151,641	136,171
計息借款	18	29,542,577	26,154,283
遞延稅項負債		1,359,283	1,358,333
		<u>84,868,901</u>	<u>75,478,182</u>
負債總額		<u>363,033,038</u>	<u>336,338,644</u>
資產淨值		<u>96,147,111</u>	<u>90,938,869</u>
權益			
股本	19	163,148	163,148
儲備		21,688,338	21,293,331
本公司權益持有人應佔權益		<u>21,851,486</u>	<u>21,456,479</u>
永續貸款認購人應佔權益		<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
母公司擁有人應佔權益		<u>33,851,486</u>	<u>33,456,479</u>
非控股權益		<u>62,295,625</u>	<u>57,482,390</u>
權益總額		<u>96,147,111</u>	<u>90,938,869</u>

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，截至二零二四年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)列值，此乃由於本公司董事認為人民幣為本集團列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，中期財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司；建發房地產集團有限公司(「建發房產」)在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司，其為本公司間接控股公司；廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)在中國註冊成立為有限公司，其為本公司最終控股公司。

2. 編製基準

中期財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之適用披露規定而編製。

中期財務資料並無載有須於年度財務報表內載列的全部資料及披露，故須與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

編製中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，惟以下採納之新訂及經修訂香港財務報告準則(於二零二四年一月一日生效)除外。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、解釋或修訂。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號的相關修訂本
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間之業績及財務狀況的編製及呈列方式有重大影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於此中期財務報告獲授權之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已公佈但尚未生效，且本集團尚未提早採納。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售 或提供資產 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ¹

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 尚未釐定生效日期

本集團正評估於本期首次應用該等修訂之預期影響。直到目前為止，採納該等修訂預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

4. 收益及分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。主要經營決策者已識別為本公司執行董事。

本集團主要從事物業開發及物業管理以及其他相關服務業務。根據主要經營決策者定期審閱的內部管理報告，物業開發、物業管理及其他相關服務業務已識別為一個單獨分部。概無呈列單獨的分析。

由於本公司的主要經營決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，概無客戶貢獻本集團收益10%或以上。

4. 收益及分部資料(續)

本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發	31,010,852	22,743,526
物業管理及其他相關服務(附註)	<u>1,742,451</u>	<u>1,615,664</u>
	<u>32,753,303</u>	<u>24,359,190</u>

附註：結餘主要包括來自物業管理服務的收益人民幣1,036,916,000元(上年同期：人民幣907,342,000元)、建設管理服務及代建服務的收益人民幣403,397,000元(上年同期：人民幣454,187,000元)及物業租賃的租金收入人民幣39,753,000元(上年同期：人民幣36,735,000元)，其中租金收入不屬於香港財務報告準則第15號的範疇內。

收益分類如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
確認收益時間		
— 於某一時間點	31,121,612	22,855,375
— 於一段時間內	<u>1,631,691</u>	<u>1,503,815</u>
	<u>32,753,303</u>	<u>24,359,190</u>

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	318,965	520,769
— 向聯營公司貸款	20,080	27,935
— 向合營公司貸款	11,261	18,882
— 其他	4,849	6,743
	<u>355,155</u>	<u>574,329</u>
補償收入	16,492	25,778
政府補助	11,246	11,457
按公平值計入損益的金融資產公平值 變動收益	1,000	12,318
雜項收入	25,240	18,004
	<u>409,133</u>	<u>641,886</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
利息費用：		
銀行借款	872,978	999,187
間接控股公司貸款	658,252	796,379
應付非控股股東款項	37,052	127,005
應付聯營公司款項	16,077	121,379
應付合營公司款項	3,742	—
合同負債的主要融資成份	2,509,394	3,671,414
租賃負債的融資費用	2,828	2,895
	<u>4,100,323</u>	<u>5,718,259</u>
總借款成本	4,100,323	5,718,259
減：資本化利息	(3,833,616)	(5,345,481)
	<u>266,707</u>	<u>372,778</u>

借款成本已按各項適用年息率介乎1.30%至10.00%進行資本化(上年同期：年息1.40%至10.0%)。

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	-	-
已出售物業成本	27,441,170	19,661,380
折舊：		
— 自有資產	16,294	12,006
— 使用權資產	36,766	31,569
向聯營公司及合營公司貸款的預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)(撥回)／撥備	(65,225)	50,589
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損(撥回)／撥備	(29,753)	3,963
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	5,086	13,070
外匯(收益)／虧損淨額	(2,837)	100
短期租賃的租賃費用	13,281	14,364
產生租金收入的投資物業的支出	3,797	2,534
物業存貨及其他合同成本撥備	284,937	72,271

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 期內	1,009,099	2,418,680
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	160,112	31,352
	1,169,211	2,450,032
遞延稅項	(597,995)	(1,980,401)
所得稅開支總額	571,216	469,631

8. 所得稅開支(續)

附註：

(a) 香港利得稅

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據本期內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，已就於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%計提中國企業所得稅。

(c) 中國土地增值稅

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、附加稅及所有物業開發開支)30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目(定義見中國相關稅法)總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

(d) 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

(e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

(f) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

9. 股息

董事會已決議不派發本期之中期股息(上年同期：無)。

10. 每股盈利

(A) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔期內溢利除以本期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本盈利之溢利：		
本公司權益持有人應佔期內溢利	817,068	1,284,140
本期內已發行普通股加權平均數(千股)	1,727,565	1,603,366
每股盈利(按每股人民幣分表示)	47.30	80.09

10. 每股盈利(續)

(B) 每股攤薄盈利

本公司授出的限制性股份對每股盈利具有潛在攤薄影響。每股攤薄盈利透過調整發行在外普通股的加權平均數計算，而此乃假設本公司授出的限制性股份所產生的所有潛在攤薄普通股均獲轉換(一起組成計算每股攤薄盈利的分母)。此外，本公司權益持有人應佔溢利(分子)已經就本公司非全資附屬公司授出的限制性股份的影響作出調整。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司權益持有人應佔期內溢利	817,068	1,284,140
非全資附屬公司發行的限制性股份產生的攤薄影響	<u>(3,255)</u>	<u>(1,681)</u>
為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔溢利	813,813	1,282,459
股份		
已發行普通股加權平均數(千股)	1,727,565	1,603,366
就限制性股份作出調整(千股)	<u>167,426</u>	<u>120,386</u>
為計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>1,894,991</u>	<u>1,723,752</u>
每股盈利(按每股人民幣分表示)	<u><u>42.95</u></u>	<u><u>74.40</u></u>

11. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的賬面值	1,668,273	1,308,134
投資物業公平值變動	(1,369)	(51,776)
後續支出	-	578
自尾盤轉撥	-	411,337
	<u>1,666,904</u>	<u>1,668,273</u>
於二零二四年六月三十日／ 二零二三年十二月三十一日的賬面值	<u>1,666,904</u>	<u>1,668,273</u>

於二零二四年六月三十日，公平值為人民幣627,000,000元(於二零二三年十二月三十一日：人民幣630,000,000元)的投資物業已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註18。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於中國： 租期為10至50年	<u>1,666,904</u>	<u>1,668,273</u>

估值流程及方法

投資物業已於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日經由獨立專業合資格估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司及廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司進行估值。該估值師對被估物業所在位置及所屬類別有相關經驗。本期內估值技術並無任何變動。

依照本集團中期及年度報告日期，管理層與估值師每半年就估值流程及結果進行討論。

11. 投資物業(續)

公平值層級

投資物業的公平值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「投資物業公平值變動損失」項目中確認。

下表呈列本集團於綜合財務狀況表按經常性基準以公平值計量的投資物業(公平值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用重要輸入參數的可觀察性來釐定層級，如下：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含的報價除外)。
- 第三級：資產或負債的無法觀察得到的輸入參數。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團的所有投資物業均於公平值層級第三級內，原因為估值乃參考若干重大不可觀察輸入參數得出。於本期內，概無轉入或轉出第三級(二零二三年：無)。

投資物業的公平值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公平值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可觀察輸入參數	範圍	
			於二零二四年 六月三十日	於二零二三年 十二月三十一日
投資物業 (南寧區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	36-1,920	40-2,101
		復歸收入的資本化比率	3.5%-7.0%	3.5%-7.0%
投資物業 (上海區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	228-507	541-598
		復歸收入的資本化比率	5.5%-6.0%	5.50%-6.00%

11. 投資物業(續)

公平值層級(續)

	估值技術	重大不可觀察輸入參數	範圍	
			於二零二四年 六月三十日	於二零二三年 十二月三十一日
投資物業 (蘇州區域)	市場比較法	市價(人民幣元/平方米)	28,800	29,000
		物業位置、環境、樓齡、 交通便捷性、樓層、面積等 方面的溢價	4.0%	4.5%
投資物業 (福州區域)	收益法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	47	47
		貼現率	5.5%	5.5%
投資物業 (成都區域)	收益法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	44	40
		貼現率	5.0%	5.0%
投資物業 (莆田區域)	收益法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、交通便捷性、 樓層、面積等個別因素 (人民幣元/平方米)	28	29
		貼現率	5.5%	5.5%

12. 其他金融資產

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他流動金融資產：		
按公平值計入損益的金融資產		
次級證券(附註(i))	<u>-</u>	<u>1,000</u>
其他非流動金融資產：		
按公平值計入損益的金融資產		
非上市股本證券	<u>116,538</u>	<u>115,538</u>

附註：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，有關款項包括1項不可交易次級證券，並無固定息票率及到期後獲得剩餘回報的權利，到期日為二零二四年六月二十八日。

13. 物業存貨、其他存貨及其他合同成本

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業存貨		
開發中物業(附註(a))	277,226,201	254,715,815
持作銷售物業(附註(a))	17,730,596	14,559,515
	294,956,797	269,275,330
其他存貨	137,230	55,321
其他合同成本(附註(b))	2,160,756	1,591,877
	297,254,783	270,922,528
物業存貨	298,755,712	273,681,528
減：存貨撥備	(3,798,915)	(4,406,198)
	294,956,797	269,275,330

附註：

(a) 物業存貨

開發中物業及持作銷售物業均位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。

於二零二四年六月三十日，賬面值為人民幣46,390,078,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣43,975,355,000元)的開發中物業已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註18。

(b) 其他合同成本

資本化合同成本有關就客戶就本集團於公告日期在建物業訂立買賣協議支付予物業代理的增量銷售佣金。合同成本在確認相關物業銷售收入期間於綜合損益及其他全面收益表中確認為「銷售開支」的一部分。本期內於損益確認的資本化成本金額為人民幣356,177,000元。本期內資本化成本並無減值。

14. 貿易及其他應收款項

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
應收第三方	1,840,155	2,727,964
應收關聯方	21,823	23,854
減：虧損撥備	(162,047)	(193,563)
	1,699,931	2,558,255
其他應收款項		
按金(附註(b))	2,601,789	1,593,541
預付款項	185,745	121,276
其他應收款項	875,531	997,144
代業主付款	37,059	35,267
應收增值稅	7,641,164	6,217,807
	11,341,288	8,965,035
減：虧損撥備	(70,347)	(68,584)
	11,270,941	8,896,451
	12,970,872	11,454,706

14. 貿易及其他應收款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自物業開發、物業管理及其他相關服務。貿易應收款項根據物業買賣協議或服務協議訂明的條款結算。

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	443,336	1,606,463
31至90天	150,868	239,289
91至180天	172,739	82,008
181至365天	513,373	247,256
1年以上	419,615	383,239
	<u>1,699,931</u>	<u>2,558,255</u>

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	193,563	79,406
期內/年內已確認預期信貸虧損撥備	<u>(31,516)</u>	<u>114,157</u>
於二零二四年六月三十日/ 二零二三年十二月三十一日的結餘	<u>162,047</u>	<u>193,563</u>

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	68,584	53,326
期內/年內已確認預期信貸虧損撥備	<u>1,763</u>	<u>15,258</u>
於二零二四年六月三十日/ 二零二三年十二月三十一日的結餘	<u>70,347</u>	<u>68,584</u>

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團已分別計提貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損(撥回)撥備約人民幣(31,561,000)元及人民幣1,763,000元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：人民幣114,157,000元及人民幣15,258,000元)。

14. 貿易及其他應收款項(續)

- (b) 按金主要包括租務金按金、公用服務按金、建築工程的按金及其他項目相關按金。
- (c) 本集團已與獨立第三方就建議收購若干中國實體的股權訂立若干合約安排，而該等中國實體擁有中國的土地使用權及/或物業開發項目。
- (d) 本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，原因為該等金額於開始之時的到期期限偏短。

15. 銀行及手頭現金

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	46,255,626	51,119,518
受限制銀行存款	2,961,918	3,041,801
	<u>49,217,544</u>	<u>54,161,319</u>

銀行結餘約人民幣48,336,711,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣53,467,918,000元)以人民幣計值並存放在中國的銀行。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，主要為以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，本集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業項目的建築費用。該擔保按金將於相關物業的建築竣工後解除。

16. 貿易及其他應付款項

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<u>25,211,637</u>	<u>26,851,284</u>
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	110,200	310,298
應付利息	20,583	28,376
應付薪金	435,189	1,059,912
應付增值稅	387,997	798,083
已收按金	994,539	936,436
應計費用	1,490,880	1,982,387
代他人收款及付款	709,177	928,401
限制性股份激勵計劃的 應付款項	1,269,829	1,269,300
應付股息	<u>668,262</u>	<u>-</u>
	<u>6,086,656</u>	<u>7,313,193</u>
	<u><u>31,298,293</u></u>	<u><u>34,164,477</u></u>

附註：

- (a) 貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。於本期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	9,339,989	10,674,788
31至60天	3,460,594	2,824,192
61至90天	1,721,485	1,952,943
90天以上	<u>10,689,569</u>	<u>11,399,361</u>
	<u><u>25,211,637</u></u>	<u><u>26,851,284</u></u>

- (b) 貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

- (c) 應計費用主要包括應計銷售費用及營銷費用。

17. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收非控股權益款項	46,911,512	41,870,182
減：虧損撥備	(46,911)	(41,825)
	<u>46,864,601</u>	<u>41,828,357</u>
	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付關連公司款項：		
— 間接控股公司	2,956,292	3,104,493
— 聯營公司	10,349,899	10,617,524
— 合營公司	5,729,560	5,196,749
	<u>19,035,751</u>	<u>18,918,766</u>
應付非控股權益款項	<u>5,758,814</u>	<u>6,181,704</u>

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，應收／(應付)非控股權益／聯營公司／合營公司／間接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟應收非控股權益款項人民幣308,634,000元(於二零二三年十二月三十一日：無)按年利率6.50%至10.00%(二零二三年：無)計息；應付非控股權益款項人民幣1,001,408,000元(於二零二三年十二月三十一日：人民幣1,364,963,000元)按年利率4.20%至10.00%(二零二三年：3.55%至10.00%)計息；應付聯營公司款項人民幣2,797,734,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,486,160,000元)按年利率3.25%至3.45%(二零二三年：3.43%至4.75%)計息及應付合營公司款項人民幣646,480,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣零元)按年利率2.16%至4.20%(二零二三年：無)計息。

於二零二四年六月三十日，間接控股公司貸款為無抵押，按實際年利率4.45%(二零二三年十二月三十一日：按實際年利率4.53%)計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

17. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款(續)

本集團應收非控股權益款項虧損撥備的變動如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	41,825	35,488
期內／年內確認的預期信貸虧損撥備	<u>5,086</u>	<u>6,337</u>
於二零二四年六月三十日／ 二零二三年十二月三十一日的結餘	<u><u>46,911</u></u>	<u><u>41,825</u></u>

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就應收非控股權益款項應用十二個月預期信貸虧損方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。於二零二四年六月三十日，本集團已計提應收非控股權益款項減值撥備約人民幣46,911,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣41,825,000元)。

18. 計息借款

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款		
— 有抵押	7,719,191	9,154,128
— 無抵押	<u>27,195,882</u>	<u>22,922,160</u>
	<u><u>34,915,073</u></u>	<u><u>32,076,288</u></u>

18. 計息借款(續)

本集團應償還的銀行貸款如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應償還賬面值		
於一年內或按要求	5,372,496	5,922,005
於第二年	12,243,489	11,511,027
第三至第五年	16,990,868	14,325,275
第五年後	308,220	317,981
	<u>34,915,073</u>	<u>32,076,288</u>
減：列入流動負債的款項	<u>(5,372,496)</u>	<u>(5,922,005)</u>
	<u>29,542,577</u>	<u>26,154,283</u>

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團賬面值約人民幣46,390,078,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣43,975,355,000元)的開發中物業以及公平值約人民幣627,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣630,000,000元)的投資物業的法定押記擔保。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，無抵押借款人民幣16,635,704,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣19,777,755,000元)由建發房產提供擔保，及人民幣10,508,377,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,092,325,000元)由建發房產及若干非控股權益提供擔保。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎1.30%至4.50%(二零二三年十二月三十一日：1.30%至4.59%)計息，惟銀行貸款人民幣51,800,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣51,800,000元)按固定年利率6.50%(二零二三年十二月三十一日：6.50%)計息。

19. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於二零二三年十二月三十一日(經審核)及 二零二四年六月三十日(未經審核)	<u>3,000,000,000</u>	<u>254,870</u>
已發行及繳足：		
於二零二三年十二月三十一日(經審核)／ 於二零二四年六月三十日(未經審核)	<u>1,895,684,126</u>	<u>163,148</u>

20. 報告日後事項

以股代息計劃

於2024年7月8日，由於合資格股東行使本公司有關截至2023年12月31日止年度末期股息(「末期股息」)之以股代息計劃(「以股代息計劃」)項下之以股代息選擇權，本公司配發及發行121,493,505股普通股。有關以股代息計劃的詳情，請參閱本公司日期為2024年6月7日的通函。

管理層討論與分析

市場回顧

今年以來房地產的市場需求仍然疲弱，根據國家統計局資料，二零二四年上半年全國新建商品房銷售金額47,133億元，同比下降25.0%。房地產行業呈現出規模收縮、城市分化、市場集中度提升等趨勢性、結構性的變化，房企也面臨著市場需求疲弱的困難和挑戰。面對複雜的內外部形勢、市場環境等的諸多不確定性因素，行業復蘇的過程也變得較為漫長。

隨著近年來中國房地產行業的深度調整，需求結構從「剛需為主」轉變為「改善為主」，房屋功能需求從「金融屬性」回歸到「居住屬性」；同時，行業集中度進一步提升，各類資源進一步向頭部房企彙聚，經營穩健的頭部房企的市場佔有率有望持續提升。

業務回顧

本集團主要從事物業開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等。於本期內，本公司主要收入來源於物業開發。

於本期內，本集團的收入約為人民幣32,753.30百萬元，與上年同期約人民幣24,359.19百萬元相比增加約人民幣8,394.11百萬元(或約34.5%)。本集團毛利約為人民幣3,902.75百萬元，與上年同期約人民幣3,714.44百萬元相比增加約人民幣188.31百萬元(或約5.1%)。與上年同期約人民幣1,284.14百萬元相比，本公司權益持有人應佔溢利減少約人民幣467.07百萬元(或約36.4%)至約人民幣817.07百萬元。

房地產開發業務

出售物業

於本期內，本集團的物業開發業務收入達約人民幣31,010.85百萬元，與上年同期約人民幣22,743.53百萬元比較增加約人民幣8,267.32百萬元，佔本集團於本期內總收入約94.68%。於本期內，交付的物業總建築面積（「總建築面積」）約為2,052,000平方米，較上年同期增加約252,000平方米。

下表載列按城市確認銷售的金額：

城市	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	金額(人民幣萬元)	
廈門	786,311	346,577
寧波	344,289	—
莆田	310,274	38,928
成都	287,467	341,742
無錫	216,893	67,580
寧德	208,107	1,620
漳州	163,966	198,148
福州	156,609	2,090
溫州	104,782	—
長沙	81,565	4,920
九江	77,824	—
黃石	70,844	—
南寧	51,313	432,539
上饒	33,296	—
株洲	27,970	51,323
南通	22,517	—
宿遷	16,195	—
佛山	15,396	—
廣州	15,342	26,903
泉州	12,824	159,831
合肥	12,632	—
南平	12,292	49,961
江門	11,881	—
南京	11,134	2,550
蘇州	11,016	228,622

城市	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	金額(人民幣萬元)	
龍岩	7,527	117,253
益陽	6,040	—
貴陽	5,235	2,236
淮安	4,354	—
杭州	3,810	5,303
上海	2,371	9,074
台州	2,353	—
濟南	2,135	—
柳州	1,804	70,777
蚌埠	1,549	7,123
武漢	665	11,136
六安	208	—
珠海	171	14,830
重慶	124	83,287
總計	<u>3,101,085</u>	<u>2,274,353</u>

合同銷售

於本期內，本集團連同其合營公司及聯營公司實現歸屬本公司股東(「股東」)權益的累計合同銷售金額達約人民幣508.7億元，與上年同期比減少約31.9%(上年同期：約人民幣747.3億元)。於本期內，歸屬股東權益的累計合同銷售總建築面積約為245.9萬平方米，與上年同期比較減少約26.3%。

下表載列按城市歸屬於股東的合同銷售金額及銷售總建築面積：

城市	截至六月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
杭州	1,012,884	235,851	143,927	35,886
北京	417,680	90,909	514,494	71,791
蘇州	267,582	112,253	851,894	236,848
上海	258,578	68,956	1,225,963	211,205
長沙	256,776	150,351	287,561	214,637
泉州	246,537	210,531	165,422	140,697
成都	208,524	79,421	509,926	202,363
廈門	183,537	71,937	737,861	184,588
無錫	172,829	84,836	324,494	203,478
龍岩	145,948	117,850	96,119	86,082
台州	144,795	60,003	19,862	6,209
南京	144,794	47,620	117,655	55,148
南昌	122,877	106,863	59,049	40,208
溫州	122,823	48,536	58,387	21,321
漳州	119,104	110,504	174,497	173,727
福州	93,223	40,761	367,339	128,380
貴陽	81,201	84,423	110,792	111,575
濟南	75,406	74,278	89,880	97,025
莆田	73,170	53,068	172,347	125,714
寧波	70,325	20,581	278,901	72,929
廣州	65,435	21,413	67,476	18,460
武漢	58,860	17,493	14,679	8,223
徐州	58,776	20,060	80,849	42,314
南通	58,362	33,882	82,309	48,514
合肥	57,096	22,028	21,906	11,264
東莞	54,983	12,431	—	—
重慶	49,780	24,460	28,214	19,401
佛山	49,342	37,364	75,720	55,089
宿遷	45,673	48,508	51,650	33,743
麗水	44,451	19,726	—	—
南寧	40,998	52,046	196,511	166,026

截至六月三十日止六個月

城市	二零二四年		二零二三年	
	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
株洲	34,196	47,811	36,908	53,240
嘉興	31,424	17,399	—	—
黃石	24,515	29,923	22,467	28,935
寧德	24,191	22,119	118,192	101,416
蚌埠	21,501	14,581	38,429	33,991
南平	21,427	24,123	48,046	56,668
江門	19,367	21,653	53,183	44,733
柳州	18,844	19,722	12,398	11,710
益陽	18,120	23,611	19,354	30,060
淮安	13,562	9,002	53,451	30,414
上饒	13,372	20,914	32,715	47,057
六安	11,526	11,686	18,047	17,474
紹興	10,293	2,294	35,465	8,740
義烏	9,470	2,622	16,956	4,419
九江	9,141	8,440	26,828	35,543
鹽城	3,716	4,427	5,211	5,610
珠海	262	205	5,133	4,132
深圳	—	—	4,604	1,136
總計	<u>5,087,276</u>	<u>2,459,475</u>	<u>7,473,071</u>	<u>3,338,123</u>

土地儲備

於二零二四年六月三十日，本集團在中國設有334個項目，及土地儲備的可供銷售總建築面積約達14,448,000平方米。

按城市劃分土地儲備的可供銷售總建築面積及應屬總建築面積的數量載列於下表：

城市	於二零二四年 六月三十日		於二零二三年 十二月三十一日	
	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
杭州	1,379,128	959,744	428,508	284,615
上海	920,327	657,442	1,017,849	742,298
廈門	846,110	716,679	612,186	477,659
無錫	732,709	424,698	886,857	544,412
南昌	697,598	579,971	736,104	605,827
福州	686,345	446,269	533,281	332,687
貴陽	646,963	646,963	746,692	746,692
長沙	634,147	446,220	720,336	566,839
株洲	599,418	599,418	651,178	651,178
蘇州	581,573	444,904	789,550	624,998
成都	540,068	444,028	446,296	315,444
宿遷	430,886	430,886	483,497	483,497
溫州	392,522	154,885	504,070	216,041
黃石	376,806	376,806	408,940	408,940
泉州	346,489	288,800	630,133	530,817
淮安	337,846	270,277	359,998	287,999
龍岩	310,610	261,906	372,935	335,928
佛山	300,189	265,826	352,322	308,190
北京	298,226	277,348	412,497	380,401
台州	281,886	205,454	382,010	271,113
莆田	263,056	134,029	289,212	163,164
濟南	251,423	216,513	276,576	248,461
漳州	245,033	167,485	419,944	291,306
重慶	217,921	138,066	260,064	168,494
南京	206,337	160,129	308,696	244,450
武漢	175,300	162,085	65,754	49,448
合肥	163,813	88,205	235,488	127,006
益陽	158,729	158,729	188,242	188,242
江門	146,171	78,791	182,199	105,077
南通	141,202	135,410	180,609	173,048

城市	於二零二四年 六月三十日		於二零二三年 十二月三十一日	
	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
寧德	130,542	72,738	181,661	108,909
鹽城	120,344	58,969	142,003	69,582
南寧	108,864	91,678	187,056	158,044
寧波	105,373	98,193	147,448	75,958
南平	92,115	63,007	128,969	90,056
廣州	80,505	72,066	107,107	95,183
徐州	80,064	47,496	122,002	68,170
嘉興	79,831	59,873	131,455	131,455
義烏	70,303	23,200	79,945	26,382
蚌埠	57,795	57,795	78,647	78,647
柳州	53,054	53,054	73,911	73,911
東莞	42,745	29,922	60,503	42,352
珠海	39,862	39,862	40,346	40,346
紹興	33,033	16,879	38,199	19,553
麗水	29,937	29,937	52,245	52,245
上饒	10,198	8,798	37,691	29,712
九江	4,319	3,049	23,969	15,996
總計	<u>14,447,715</u>	<u>11,164,482</u>	<u>15,515,180</u>	<u>12,050,772</u>

財務回顧

收益

下表載列本集團於相關期間分別自下列分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	31,010,852	94.68	22,743,526	93.37
物業管理及其他相關服務(附註)	1,742,451	5.32	1,615,664	6.63
總計	32,753,303	100.00	24,359,190	100.00

附註：指來自物業管理服務、工程管理服務、代建服務及其他相關服務的收入。

物業開發

物業開發收益由上年同期約人民幣22,743.53百萬元增至本期約人民幣31,010.85百萬元，增加約人民幣8,267.32百萬元。截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月已交付可供銷售總建築面積分別約為1,800,000平方米及2,052,000平方米。本期物業開發收入上升，主要歸因於本期已售及已交付可出售總建築面積較上年同期上升。

物業管理及其他相關服務

物業管理及其他相關服務收益由上年同期約人民幣1,615.66百萬元增至本期約人民幣1,742.45百萬元，增加約為人民幣126.79百萬元，增加主要由於物業管理服務收入的增長，原因為在管總建築面積增長所致。

銷售成本

銷售成本由上年同期約人民幣20,644.75百萬元增至本期約人民幣28,850.55百萬元，增加約人民幣8,205.80百萬元，主要原因為本期內已出售及已交付可供銷售總建築面積增加所致。

毛利及毛利率

截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月的毛利分別約為人民幣3,714.44百萬元及人民幣3,902.75百萬元，即毛利率分別為約15.25%及11.92%。毛利率下降，主要由於近年房地產市場顯著下行，本期內部分已交付項目毛利率水平較上年同期低並錄得結轉收入。

其他收入

截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月的其他收入分別約為人民幣641.89百萬元及人民幣409.13百萬元。有所減少的主要原因為銀行利息收入於本期內減少所致。

借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本期內資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本(不包含合同負債的主要融資成分及租賃負債的融資費用)由上年同期約人民幣2,043.95百萬元減少至本期約人民幣1,588.10百萬元。該減少主要是由於平均融資利率較上年同期略下降所致。

投資物業公平值變動

於本期內的投資物業公平值變動損失約為人民幣1.37百萬元(上年同期：損失約人民幣5.75百萬元)，該損失反映本期內投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由上年同期約人民幣512.52百萬元增加至本期約人民幣926.75百萬元，增加約人民幣414.23百萬元。這主要由於本期內計提物業存貨撥備增加所致。

銷售開支

銷售開支由上年同期約人民幣1,420.39百萬元增加至本期約人民幣1,436.78百萬元，增加約人民幣16.39百萬元。這主要由於本期內物業開發交付項目增加，相應的合約成本等營銷費用增加所致。

除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本集團本期錄得除所得稅前溢利約為人民幣2,007.69百萬元，較上年同期約人民幣1,891.48百萬元增加約人民幣116.21百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約人民幣469.63百萬元增加至本期約人民幣571.22百萬元。所得稅開支增加主要由於上年同期部分項目土地增值稅清算結果好於預期，中國土地增值稅較本期減少所致。

本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上年同期約人民幣1,284.14百萬元減少至本期約人民幣817.07百萬元，減少約人民幣467.07百萬元或約36.4%。

流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本期內，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零二四年六月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣49,217.54百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣54,161.32百萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣459,180.15百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣427,277.51百萬元)及約人民幣33,851.49百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣33,456.48百萬元)。於二零二四年六月三十日，本集團的營運資金達到約人民幣144,253.92百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣130,399.98百萬元)。於二零二四年六月三十日，本集團錄得淨負債約人民幣43,958.55百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣30,595.49百萬元)，淨負債權益比率約為45.72%(於二零二三年十二月三十一日：約33.64%)。

於二零二四年六月三十日，本集團(i)以人民幣計值並按利率每年1.30厘至6.50厘計息的計息借款約為人民幣34,915.07百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣32,076.29百萬元，按利率每年1.30厘至4.5875厘計息)；及(ii)以人民幣計值並按利率每年4.45厘計息の間接控股公司貸款約人民幣53,815.40百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣47,829.40百萬元，按利率每年4.53厘計息)；及(iii)以人民幣計值並按年利率4.20厘至10.00厘計息的應付非控股股東款項約人民幣1,001.41百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,364.96百萬元，按年利率3.55厘至10.00厘計息)；及(iv)以人民幣計值並按年利率3.25厘至3.45厘計息的應付本公司聯營公司款項約人民幣2,797.73百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣3,486.16百萬元，按年利率3.43厘至4.75厘計息)；及(v)以人民幣計值並按年利率2.16厘至4.20厘計息的應付本公司合營公司款項約人民幣646.48百萬元(於二零二三年十二月三十一日：無)。本集團約99.9%及0.1%的借款分別按浮動利率基準及固定利率基準計息。

據觀察，本期內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零二四年六月三十日，本集團的負債比率(總借款除以權益總額)增至約96.9%(於二零二三年十二月三十一日：約93.2%)，乃由於本期內本公司計息借款及來自間接控股公司的貸款增加所致。

借款總額當中，約人民幣9,818.12百萬元須於一年內償還，約人民幣83,049.76百萬元須於一年後但在五年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保有效地利用現有的銀行融資及遵守貸款契諾。

財務擔保合同

於本期內，本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零二四年六月三十日，結餘約為人民幣61,823.26百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣77,444.07百萬元)。減少主要是由於本集團不對本期間部分新增銷售物業項目的按揭貸款提供擔保。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修、已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的合同。於二零二四年六月三十日，資本承擔結餘約為人民幣61,536.29百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣69,247.74百萬元)。減少乃由於於本期內已訂約但未撥備的開發中物業較二零二三年減少所致。

抵押資產

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行貸款由公平值約人民幣627百萬元投資物業(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣630百萬元)與賬面值約人民幣46,390.08百萬元開發中物業(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣43,975.36百萬元)法定押記抵押。

資本架構

於二零二四年六月三十日，本公司的已發行股本為189,568,412.6港元，分為1,895,684,126股每股面值0.1港元的普通股（「股份」）（於二零二三年十二月三十一日：189,568,412.6港元，分為1,895,684,126股股份）。

外幣風險

本集團的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零二四年六月三十日，除以外幣（主要為港元）計值的銀行存款外，本集團的業務並無重大外匯風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故於本期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二三年十二月三十一日：無）。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

於本期內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合一部分，亦無重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司。於本公告日期，本公司並無有關重大投資或資本資產的任何未來計劃。

期後事項

於二零二四年六月三十日後影響本集團的重大事項的詳情載於本公告附註20。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團僱用共20,883名全職員工(於二零二三年六月三十日：19,795名全職員工)。於本期內，本集團總員工成本(包括董事酬金及以股份為基礎的付款)約為人民幣1,947.34百萬元(上年同期：約人民幣1,699.87百萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的員工可獲提供年終花紅。本公司採納限制性股份激勵計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。本集團已搭建在線學習平台，並提供各類培訓課程，從而幫助僱員提升其工作技能及能力，促進彼等快速成長及發展。

上述薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

主要風險及不明朗因素

中國房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環保等政策實施。宏觀經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費偏好變化也可能影響本集團業務。因此，本集團結合市場狀況，實施差異化的投資和銷售策略，在各個區域市場培育多個項目，減少對單一市場的依賴。本集團的營運受到房地產發展、房地產投資及房地產相關業務多種行業特質風險因素的影響。來自買方、合作方的違約行為、內部流程中人為及系統性疏忽或過失，以及其他外部因素對營運可能產生影響。除前述因素外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

展望及前景

面對行業的深刻變化，本集團將回歸房產行業的初心，堅持戰略定力，堅定穩健發展：

一、堅持戰略聚焦、區域深耕，加強改善庫存的流動性

在擴大投資機會上，把流動性擺在第一位，投資優先考慮去化週期和價格風險，選擇投資回報週期短的項目，加強改善庫存的流動性；以銷定投，穩健投資，確保本集團庫存總量的合理性，防止因市場變化而帶來庫存波動。

堅持戰略聚焦、區域深耕，重視城市中的地域深耕，實現品牌積累，與客戶建立市場信任關係；集合優質合作資源，提升運營效率，提升本集團房地產全價值鏈的組織能力，進一步夯實行業地位。

二、加強產品研究，守正創新，提升產品核心競爭力

更加精準產品落地，以客戶需求為出發點，並根據地塊屬性，令產品定位、產品空間和功能性設計更加符合客戶的需求和預期。通過精準定位與產品功能適配，使得產品具備為客戶創造價值的屬性。

未來，本集團將根據經營需求，聚焦新產品的研發方向，在產品上加強系統研發和集成研發，進一步提升產品競爭力；同時，進一步完善創新協同機制，合力推進創新產品的有序研發及落地，確保本集團在產品品質和創新方向的領先性和落地一致性，以優質的產品和服務打動客戶。

三、堅持協同發展，資源整合，建立全產業鏈生態圈

目前，本集團在物業管理、工程管理、代建服務、商業物業管理的產業鏈條逐步完善，具備了全鏈條上的服務能力和業務機會。

未來，本集團將以房地產開發為基礎，發展和培育上下游產業鏈，做好全產業鏈條上的資源整合，做好主業協同，為產業鏈尋找新的發展機會；同時，讓傳統業務與新技術、智慧系統相結合，不斷反覆運算升級。在業務鏈條更加聚焦價值，整合資源大力推動協同，建立產業鏈生態圈。

展望未來，隨著房地產行業新發展模式加速構建，供需兩側政策持續優化，行業調整的風險或將逐步出清，市場將逐步穩定並形成新的均衡局面。本集團將應勢而變，順勢而為，用正確的經營邏輯進行價值導向，努力實現健康可持續的發展。

年報補充資料

茲提述本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「年報」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

除年報所載董事會報告「配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份」及「限制性股份激勵計劃」各節所披露外，本公司謹此提供以下補充資料。

配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份

下表載列於截至二零二三年十二月三十一日止年度及直至二零二三年十二月三十一日的配售所得款項淨額的計劃應用及實際用途：

所得款項用途	計劃應用 (百萬港元)	佔總配售 所得款項 淨額百分比	直至	截至	直至
			二零二二年 十二月 三十一日 的實際用途 (百萬港元)	二零二三年 十二月 三十一日 止年度 的實際用途 (百萬港元)	二零二三年 十二月 三十一日 的實際用途 (百萬港元)
償還貸款	640	80%	640	無	640
一般營運資金	160	20%	105	55	160
總計	800		745	55	800

限制性股份激勵計劃

緊接二零二一年激勵計劃項下13,704,000股受限制股份已於二零二三年歸屬的日期(即二零二三年六月二十九日)前的股份加權平均收市價為17.90港元。

上述補充資料並不影響年報所載的其他資料。除上文所披露者外，年報內所有其他資料維持不變。

額外披露

於中國登記租賃協議

誠如本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程(「招股章程」)所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零二四年六月三十日，仍有76份租賃協議待作登記，原因在於實際辦理登記需商戶本人攜身份證與本集團員工前往房產局才能完成登記，惟商戶未積極協助本公司辦理登記。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下盡早完成其登記。

萬國廣場(前稱裕豐高街)物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出裝修後萬國廣場物業所有權證，涵蓋的總建築面積為7,484平方米，而後據透露約770平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋總建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進萬國廣場新物業所有權證的申請程序。

於二零二四年六月三十日，新的物業所有權證仍在申請當中。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述總建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

其他資料

並無重大變動

除本公告所披露者外，自年報刊發以來，與業務發展、財務狀況及未來前景有關的事宜以及影響本集團的重大事件並無根據上市規則附錄D2第32、40(2)及46(3)段須予披露的重大變動。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券(包括出售庫存股份)。

董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢，全體董事均確認彼等於本期內一直遵守標準守則。

中期股息

董事會已決議不會就本期宣派中期股息(上年同期：無)。

根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料變更

自二零二四年四月二十九日起，(i)彭勇先生已辭任執行董事的職務；及(ii)許伊旋先生獲委任為執行董事。有關執行董事變更的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月二十九日的公告。

自二零二四年五月二十七日起，許伊旋先生獲委任為建發合誠工程諮詢股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：603909)董事。

自二零二四年八月十九日起，黃文洲先生不再擔任於上海證券交易所上市公司廈門建發股份有限公司(「建發股份」，股份代號：600153)的副董事長，並仍為建發股份的董事。

自二零二四年八月十九日起，鄭永達先生不再擔任建發股份的董事長，並於同日獲委任為建發股份的副董事長。

陳振宜先生分別於二零二三年及二零二四年五月獲得中國大灣區律師資格及英格蘭及威爾士律師資格，並自二零二三年起擔任上海數科(深圳)律師事務所大灣區律師。

除上文所披露者外，自年報日期起，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於本期內一直遵守上市規則附錄C1企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分的所有適用原則及守則條文。

審核委員會審閱業績

董事會根據企業管治守則成立審核委員會，並以書面制定其職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統、內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師，以及讓本公司僱員就財務匯報、內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即黃馳維先生(委員會主席)、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規以及本集團本期的未經審核綜合財務報表，並認為該等報表符合適用會計標準及要求且已作出充分披露。

中期報告

本公司於本期的中期報告將於適當時間寄發予要求印刷版之股東並可於聯交所及本公司各自的網站上查閱。

致謝

本集團謹藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的努力不懈及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席兼執行董事
趙呈閩

香港，二零二四年八月二十二日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

趙呈閩女士(主席)
林偉國先生(行政總裁)
田美坦先生
許伊旋先生

非執行董事：

黃文洲先生
葉衍榴女士
鄭永達先生

獨立非執行董事：

黃馳維先生
黃達仁先生
陳振宜先生
戴亦一先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以公告英文版本為準。