

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)

截至二零二六年六月三十日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 截至二零二六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488.7億元，歸屬本公司股東權益的累計合同銷售總建築面積約177.0萬平方米，與上年同期比較分別減少約人民幣44.8億元及減少約23.7萬平方米，分別減少約8.4%及減少約11.8%。
- 截至二零二六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617億元。
- 截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團實現收入約為人民幣178.0億元，與上年同期比較減少約人民幣163.6億元或約47.9%；其中物業開發分部收入約為人民幣152.5億元，與上年同期比較減少約人民幣168.9億元或約52.6%。
- 截至二零二六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8.3億元，與上年同期比較減少約人民幣0.8億元，減少約9.7%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣36.19分。董事會已決議不就本期宣派中期股息。

截至二零二六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」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績，連同二零二五年同期(「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

		截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
	附註		
收益	4	17,797,495	34,164,664
銷售成本		(15,250,979)	(29,762,390)
毛利		2,546,516	4,402,274
其他收入	5	216,302	354,150
投資物業公平值變動損失		(171,334)	(34,849)
行政開支		(836,889)	(986,783)
銷售開支		(1,459,303)	(1,392,190)
計提預期信貸虧損撥備		(85,443)	(19,986)
融資成本	6	(197,143)	(466,897)
分佔聯營公司收益		897,823	405,447
分佔合營公司損失		505	(6,505)
除所得稅前溢利	7	911,034	2,254,661
所得稅開支	8	(1,070)	(750,096)
期內溢利		909,964	1,504,565

	附註	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 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>60,964</u>	<u>34,071</u>
期內全面收益總額		<u>970,928</u>	<u>1,538,636</u>
應佔期內溢利：			
— 本公司權益持有人		825,368	913,748
— 非控股權益		<u>84,596</u>	<u>590,817</u>
		<u>909,964</u>	<u>1,504,565</u>
應佔期內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		885,024	947,812
— 非控股權益		<u>85,904</u>	<u>590,824</u>
		<u>970,928</u>	<u>1,538,636</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)		36.19	48.09
— 攤薄(人民幣分)		<u>35.67</u>	<u>45.18</u>

中期簡明綜合財務狀況表

		於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	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		641,456	578,532
使用權資產		216,401	235,102
投資物業	11	3,703,186	3,456,724
商譽及無形資產		723,908	727,408
於聯營公司的權益		26,237,576	21,379,144
於合營公司的權益		7,665,543	7,685,330
其他金融資產	12	110,877	110,877
收購土地的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		5,277,660	3,634,398
		<u>44,640,773</u>	<u>37,871,681</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		193,684,254	192,350,417
— 持作銷售物業		21,262,152	26,925,445
— 其他存貨		82,266	75,299
— 其他合同成本		2,784,107	2,026,534
合同資產		615,364	498,521
貿易及其他應收款項	14	13,016,984	12,436,506
應收非控股權益款項	17	40,199,826	38,040,420
收購土地的訂金		4,429,123	228,820
預付稅項		7,273,272	7,168,824
銀行及手頭現金	15	61,754,196	50,625,746
		<u>345,101,544</u>	<u>330,376,532</u>
資產總值		<u>389,742,317</u>	<u>368,248,213</u>

		於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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	25,812,068	33,378,841
合同負債		158,792,963	123,502,565
應付關連公司款項	17	23,978,061	24,292,884
應付非控股權益款項	17	8,953,815	9,473,577
計息借款	18	5,004,671	6,291,921
所得稅負債		2,567,225	3,299,292
租賃負債		51,128	61,438
		<u>225,159,931</u>	<u>200,300,518</u>
流動資產淨值		<u>119,941,613</u>	<u>130,076,014</u>
資產總值減流動負債		<u>164,582,386</u>	<u>167,947,695</u>
非流動負債			
間接控股公司貸款	17	38,038,080	38,848,973
租賃負債		110,372	108,942
計息借款	18	30,575,506	32,164,261
遞延稅項負債		674,602	676,226
		<u>69,398,560</u>	<u>71,798,402</u>
負債總額		<u>294,558,491</u>	<u>272,098,920</u>
資產淨值		<u>95,183,826</u>	<u>96,149,293</u>
權益			
股本	19	194,538	194,538
儲備		29,956,743	29,902,312
本公司權益持有人應佔權益		<u>30,151,281</u>	<u>30,096,850</u>
永續貸款認購人應佔權益		<u>10,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
母公司擁有人應佔權益		<u>40,151,281</u>	<u>42,096,850</u>
非控股權益		<u>55,032,545</u>	<u>54,052,443</u>
權益總額		<u>95,183,826</u>	<u>96,149,293</u>

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二六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，截至二零二六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；廈門建發股份有限公司(「建發股份」)及建發房地產集團有限公司(「建發房產」)皆在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司，皆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，故須與本集團截至二零二五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」)

於二零二六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二零二五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(於二零二六年一月一日生效)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9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類與計量之修訂本
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告會計準則(修訂本)	香港財務報告會計準則之年度改進—第11冊

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。

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。

截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發	15,251,409	32,143,307
物業管理及其他相關服務(附註)	<u>2,546,086</u>	<u>2,021,357</u>
	<u>17,797,495</u>	<u>34,164,664</u>

附註：結餘主要包括來自物業管理服務的收益人民幣1,646,374,000元(上年同期：人民幣1,316,229,000元)、建設管理服務及代建服務的收益人民幣653,122,000元(上年同期：人民幣453,701,000元)及物業租賃的租金收入人民幣31,976,000元(上年同期：人民幣43,203,000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	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
確認收益時間		
— 於某一時間點	15,331,799	32,213,056
— 於一段時間內	<u>2,465,696</u>	<u>1,951,608</u>
	<u>17,797,495</u>	<u>34,164,664</u>

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	143,646	249,468
— 向聯營公司貸款	20,602	24,099
— 向合營公司貸款	2,123	7,359
— 其他	5,124	17,691
	<u>171,495</u>	<u>298,617</u>
補償收入	21,567	21,185
政府補助	2,731	10,285
按公平值計入損益的金融資產公平值 變動損失	—	(4,000)
雜項收入	20,509	28,063
	<u>216,302</u>	<u>354,150</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息費用：		
銀行借款	444,818	399,215
間接控股公司貸款	689,113	960,110
應付非控股股東款項	18,108	95,341
應付聯營公司款項	56,095	39,260
應付合營公司款項	6,125	8,025
合同負債的主要融資成份	1,346,777	1,750,473
租賃負債的融資費用	1,819	1,315
	<u>2,562,855</u>	<u>3,253,739</u>
總借款成本	2,562,855	3,253,739
減：資本化利息	(2,365,712)	(2,786,842)
	<u>197,143</u>	<u>466,897</u>

借款成本已按各項適用年息率介乎1.45%至10.00%進行資本化(上年同期：年息0.95%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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	-	-
已出售物業成本	13,180,790	28,244,621
折舊：		
— 自有資產	26,579	13,490
— 使用權資產	42,784	57,732
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」)撥備	57,309	20,629
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備／ (撥回)	25,972	(4,646)
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	2,162	4,003
外匯(收益)／虧損淨額	(2,217)	9,728
短期租賃的租賃費用	53,852	15,994
物業存貨及其他合同成本撥備	516,156	392,815

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 期內	1,618,538	1,731,246
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	27,418	100,665
	1,645,956	1,831,911
遞延稅項	(1,644,886)	(1,081,815)
所得稅開支總額	1,070	750,096

8. 所得稅開支(續)

附註：

(a) 香港利得稅

截至二零二六年及二零二五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。

截至二零二六年及二零二五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，本集團於截至二零二六年及二零二五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，本集團截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
本公司權益持有人應佔期內溢利	825,368	913,748
向永續貸款認購人分派	(35,245)	—
計算每股基本盈利所用的溢利	790,123	913,748
本期內已發行普通股加權平均數(千股)	2,183,354	1,899,953
每股盈利(按每股人民幣分表示)	36.19	48.09

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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
本公司權益持有人應佔期內溢利	825,368	913,748
非全資附屬公司發行的限制性股份產生的攤薄影響	(1,446)	(3,354)
向永續貸款認購人分派	<u>(35,245)</u>	<u>—</u>
為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔溢利	788,677	910,394
股份		
已發行普通股加權平均數(千股)	2,183,354	1,899,953
就限制性股份作出調整(千股)	<u>27,981</u>	<u>114,922</u>
為計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>2,211,335</u>	<u>2,014,875</u>
每股盈利(按每股人民幣分表示)	<u>35.67</u>	<u>45.18</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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的賬面值	3,456,724	2,778,052
投資物業公平值變動	(171,334)	(571,941)
後續支出	4,528	11,156
自尾盤轉撥	413,268	992,284
自物業、廠房及設備以及使用權資產轉撥	—	247,173
於二零二六年六月三十日／ 二零二五年十二月三十一日的賬面值	<u>3,703,186</u>	<u>3,456,724</u>

於二零二六年六月三十日，公平值為人民幣519,750,000元(於二零二五年十二月三十一日：人民幣557,000,000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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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>3,703,186</u>	<u>3,456,724</u>

估值流程及方法

投資物業已於二零二六年六月三十日及二零二五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)有限公司及廈門嘉學資產評估房地產估價有限責任公司進行估值。該等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。

12. 其他金融資產

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
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	110,877	110,877

13. 物業存貨、其他存貨及其他合同成本

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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))	193,684,254	192,350,417
持作銷售物業(附註(a))	21,262,152	26,925,445
	214,946,406	219,275,862
其他存貨	82,266	75,299
其他合同成本(附註(b))	2,784,107	2,026,534
	217,812,779	221,377,695
物業存貨	221,971,760	226,634,572
減：存貨撥備	(7,025,354)	(7,358,710)
	214,946,406	219,275,862

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。

於二零二六年六月三十日，賬面值為人民幣13,072,900,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣13,231,649,000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148,124,000元。本期內資本化成本並無減值。

14. 貿易及其他應收款項

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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	2,722,170	2,864,337
應收關聯方	70,629	75,074
減：虧損撥備	(302,637)	(307,721)
	<u>2,490,162</u>	<u>2,631,690</u>
其他應收款項		
按金(附註(b))	1,434,895	1,665,913
預付款項	259,915	95,196
其他應收款項	1,081,183	1,055,795
意向開發項目的預付款(附註(c))	256,828	849,636
代業主付款	58,482	68,252
應收增值稅	7,557,632	6,161,081
	<u>10,648,935</u>	<u>9,895,873</u>
減：虧損撥備	(122,113)	(91,057)
	<u>10,526,822</u>	<u>9,804,816</u>
	<u>13,016,984</u>	<u>12,436,506</u>

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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,264,036	1,235,883
1至2年	952,839	1,086,229
2至3年	144,545	187,447
超過3年	128,742	122,131
	<u>2,490,162</u>	<u>2,631,690</u>

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	307,721	276,964
期內／年內已確認預期信貸虧損 (撥備撥回)／撥備	<u>(5,084)</u>	<u>30,757</u>
於二零二六年六月三十日／ 二零二五年十二月三十一日的結餘	<u>302,637</u>	<u>307,721</u>

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	91,057	77,934
期內／年內已確認預期信貸虧損撥備	<u>31,056</u>	<u>13,123</u>
於二零二六年六月三十日／ 二零二五年十二月三十一日的結餘	<u>122,113</u>	<u>91,057</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。

14. 貿易及其他應收款項(續)

- (b) 按金主要包括租金按金、公用事業按金、雜項項目相關按金、建築工程及土地競標按金。
- (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

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	58,719,284	47,594,863
受限制銀行存款	3,034,912	3,030,883
	<u>61,754,196</u>	<u>50,625,746</u>

銀行結餘約人民幣60,886,253,000元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣49,826,989,000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

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	19,324,294	27,438,410
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	222,246	260,764
應付利息	25,966	26,353
應付薪金	447,330	895,618
應付增值稅	460,736	729,443
已收按金	980,683	641,207
應計費用	2,731,136	2,432,935
代他人收款及付款	436,480	511,798
限制性股份激勵計劃的應付款項	408,776	442,313
應付股息	774,421	—
	6,487,774	5,940,431
	25,812,068	33,378,841

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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	13,890,919	18,903,193
1至2年內	4,156,322	7,981,208
超過2年	1,277,053	554,009
	19,324,294	27,438,410

- (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。

17. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收非控股權益款項	40,240,066	38,078,498
減：虧損撥備	(40,240)	(38,078)
	<u>40,199,826</u>	<u>38,040,420</u>
	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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	2,596,585	3,231,866
— 聯營公司	15,400,791	15,128,667
— 合營公司	5,980,685	5,932,351
	<u>23,978,061</u>	<u>24,292,884</u>
應付非控股權益款項	<u>8,953,815</u>	<u>9,473,577</u>

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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292,044,000元(於二零二五年十二月三十一日：人民幣651,634,000元)按年利率2.16%至2.29%(二零二五年：1.92%至6.5%)計息；應付非控股權益款項人民幣2,491,795,000元(於二零二五年十二月三十一日：人民幣2,285,065,000元)按年利率2.79%至10.00%(二零二五年：3%至10.00%)計息；應付聯營公司款項人民幣5,924,611,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,723,723,000元)按年利率1.50%至4.75%(二零二五年：1.5%至3.55%)計息及應付合營公司款項人民幣778,480,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣778,480,000元)按年利率1.95%至4.3%(二零二五年：2.05%至4.3%)計息。

於二零二六年六月三十日，間接控股公司貸款為無抵押，按實際年利率3.67%(二零二五年十二月三十一日：按實際年利率4.06%)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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	38,078	48,734
期內／年內確認的預期信貸虧損撥備／(撥備撥回)	<u>2,162</u>	<u>(10,656)</u>
於二零二六年六月三十日／ 二零二五年十二月三十一日的結餘	<u>40,240</u>	<u>38,078</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。於二零二六年六月三十日，本集團已計提應收非控股權益款項減值撥備約人民幣40,240,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣38,078,000元)。

18. 計息借款

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款		
— 有抵押	3,074,977	2,581,321
— 無抵押	<u>32,505,200</u>	<u>35,874,861</u>
	<u>35,580,177</u>	<u>38,456,182</u>

18. 計息借款(續)

本集團應償還的銀行貸款如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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	5,004,671	6,291,921
於第二年	9,334,996	6,635,142
第三至第五年	20,984,635	25,259,119
第五年後	255,875	270,000
	<u>35,580,177</u>	<u>38,456,182</u>
減：列入流動負債的款項	<u>(5,004,671)</u>	<u>(6,291,921)</u>
	<u><u>30,575,506</u></u>	<u><u>32,164,261</u></u>

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團賬面值約人民幣13,072,900,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣13,231,649,000元)的開發中物業以及公平值約人民幣519,750,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣557,000,000元)的投資物業的法定押記擔保。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，無抵押借款約人民幣30,004,734,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣32,990,307,000元)由建發房產提供擔保，及約人民幣2,499,690,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣2,489,302,000元)由建發房產及若干非控股權益提供擔保。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎1.45%至2.95%(二零二五年十二月三十一日：0.85%至2.95%)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：		
於二零二五年十二月三十一日(經審核)及 二零二六年六月三十日(未經審核)	<u>3,000,000,000</u>	<u>254,870</u>
已發行及繳足：		
於二零二五年十二月三十一日(經審核)／ 於二零二六年六月三十日(未經審核)	<u>2,240,154,132</u>	<u>194,538</u>

20. 報告日後事項

以股代息計劃

於二零二六年七月十六日，由於合資格股東行使本公司有關截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息(「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75,778,514股普通股。有關以股代息計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年六月十一日的通函。

管理層討論與分析

市場回顧

市場方面，今年以來全國房地產市場呈現築底跡象，但整體交易規模仍持續收縮；同時，市場結構分化特徵突出，一線及強二線城市樓市整體韌性較強，部分新房市場依託核心地段、高端改善類產品實現結構性回暖；而三四線城市的需求仍持續較弱、去化承壓，行業呈現明顯的分化格局。

政策方面，行業政策導向由增量開發逐步切換至存量長效治理。二零二六年五月，國務院正式印發《城市更新「十五五」規劃》，中央政治局會議也明確部署，要求努力穩定房地產市場，紮實推進城市更新。此外，隨著「安全、舒適、綠色、智慧」的「好房子」建設要求寫入政府工作報告，智能化、綠色低碳化、數字化升級已成為房地產行業長期發展核心趨勢。

結合目前的市場形勢和政策背景，當前房地產行業的分化趨勢愈發明顯，不同城市、不同區位及不同專案的銷售表現差異持續加劇，且客戶對房屋的品質、地段、功能、環境、配套及服務等方面的要求全面升級，這也對房企的產品能力、服務能力、品牌能力、運營能力等綜合能力提出了更高的要求。

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。

本集團本期的收入約為人民幣178.0億元，與上年同期約人民幣341.6億元相比減少約人民幣163.6億元(或約47.9%)。本集團毛利約為人民幣25.5億元，

與上年同期約人民幣44.0億元相比減少約人民幣18.5億元(或約42.2%)。與上年同期約人民幣9.1億元相比，本公司權益持有人應佔溢利減少約人民幣0.8億元(或約9.7%)至約人民幣8.3億元。

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152.5億元，與上年同期約人民幣321.4億元比較減少約人民幣168.9億元，佔本集團於本期內總收入約85.69%。於本期內，交付的物業總建築面積(「總建築面積」)約為102.1萬平方米，較上年同期減少約88萬平方米。

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	
	二零二六年	二零二五年
	金額(人民幣萬元)	
杭 州	286,190	8,930
南 昌	213,894	65,355
蘇 州	198,376	99,893
濟 南	189,236	44,905
佛 山	89,411	158,350
泉 州	78,183	102,885
無 錫	65,925	170,992
南 京	45,727	4,089
台 州	32,075	2,725
漳 州	26,441	349,297
北 京	26,393	4,344
東 莞	22,823	—
淮 安	22,601	15,117
黃 石	20,558	3,087
嘉 興	18,792	—
宿 遷	17,946	23,087
貴 陽	17,132	171,824
南 通	15,372	7,984
廈 門	15,103	478,854

城 市	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	金額(人民幣萬元)	
上 海	14,516	771,073
益 陽	14,217	38,492
長 沙	13,294	145,508
株 洲	9,918	6,213
廣 州	8,178	13,658
龍 岩	7,964	6,767
莆 田	5,418	4,433
寧 德	5,317	91,712
重 慶	5,069	23,658
蚌 埠	4,853	57,999
麗 水	4,755	93,038
紹 興	4,503	5,317
寧 波	4,312	4,976
南 寧	3,904	81,074
成 都	3,432	3,598
福 州	2,861	3,529
溫 州	2,860	11,952
珠 海	2,277	40
南 平	1,543	61,853
柳 州	1,371	—
江 門	765	38,292
九 江	604	840
合 肥	479	29,757
徐 州	252	142
六 安	156	8,508
武 漢	145	22
上 饒	—	162
總 計	<u>1,525,141</u>	<u>3,214,331</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488.7億元，與上年同期比減少約8.4%（上年同期：約人民幣533.5億元）。於本期內，歸屬股東權益的累計合同銷售總建築面積約為177.0萬平方米，與上年同期比較減少約11.8%。

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			
	二零二六年		二零二五年	
	應屬 銷售金額 (人民幣萬元)	應屬銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 銷售金額 (人民幣萬元)	應屬銷售 總建築面積 (平方米)
上海	751,580	122,326	476,576	109,369
杭州	700,402	132,005	1,191,029	351,905
廈門	599,431	173,135	555,024	163,777
成都	488,550	99,348	232,851	87,475
北京	437,155	65,480	825,906	110,838
無錫	255,008	124,170	89,612	53,487
蘇州	212,580	71,644	135,020	59,066
泉州	165,863	102,870	129,863	108,434
南昌	134,321	105,821	103,679	85,142
漳州	112,467	110,666	36,179	34,323
重慶	104,516	48,111	18,617	22,148
福州	93,381	31,782	269,564	56,382
寧波	92,910	31,787	68,179	21,231
南京	82,508	26,513	96,963	24,179
莆田	80,820	53,553	51,482	36,526
佛山	70,818	28,923	107,298	35,492
溫州	67,629	30,718	33,059	16,028
台州	46,946	20,491	100,085	50,476
濟南	35,368	28,415	47,541	34,201
宿遷	32,764	31,870	29,274	27,455
株洲	31,884	48,204	23,786	35,228
龍岩	29,006	26,660	57,976	49,948
黃石	27,809	42,334	13,129	17,419
貴陽	24,173	31,108	61,937	72,768

截至六月三十日止六個月

城 市	二 零 二 六 年		二 零 二 五 年	
	應 屬 銷售金額 (人民幣萬元)	應 屬 銷 售 總 建 築 面 積 (平方米)	應 屬 銷售金額 (人民幣萬元)	應 屬 銷 售 總 建 築 面 積 (平方米)
合 肥	23,735	12,196	22,227	12,555
淮 安	23,228	18,818	14,476	17,555
武 漢	19,852	6,591	243,131	65,517
東 莞	18,427	4,857	25,133	5,616
寧 德	15,637	11,839	7,617	14,162
南 通	15,048	26,850	15,215	11,639
益 陽	14,479	25,040	17,960	30,399
嘉 興	14,333	8,130	19,390	10,997
廣 州	13,238	8,093	13,467	8,625
長 沙	11,959	17,901	106,241	68,849
紹 興	11,207	3,376	5,290	1,950
蚌 埠	6,424	7,638	1,857	1,652
江 門	6,080	9,530	7,014	11,578
麗 水	5,409	3,071	22,554	9,479
徐 州	4,096	2,767	14,971	6,465
鹽 城	3,200	4,048	3,550	8,734
義 烏	2,189	943	353	287
南 寧	444	8,890	3,845	14,774
南 平	343	354	13,316	24,008
六 安	114	1,080	—	—
柳 州	104	550	16,055	15,015
上 饒	—	—	3	24
珠 海	—	—	6,925	4,739
總 計	<u>4,887,435</u>	<u>1,770,496</u>	<u>5,335,219</u>	<u>2,007,916</u>

土地儲備

於二零二六年六月三十日，本集團在中國土地儲備的可供銷售總建築面積約達1,038.6萬平方米。

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	於二零二六年 六月三十日		於二零二五年 十二月三十一日	
	可供銷售 總建築面積	應屬 總建築面積	可供銷售 總建築面積	應屬 總建築面積
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
上海	1,090,417	880,067	1,128,872	891,757
杭州	648,595	390,996	707,796	397,876
廈門	640,622	549,599	741,417	629,950
福州	601,943	466,918	427,046	268,417
貴陽	593,067	593,067	584,169	584,169
南昌	592,572	515,465	705,720	621,427
無錫	550,460	331,322	595,401	362,007
成都	501,409	379,289	616,009	476,794
株洲	426,653	426,653	493,187	493,187
長沙	407,298	288,256	397,733	272,587
蘇州	345,162	298,378	379,085	318,889
泉州	301,404	191,394	375,465	229,527
宿遷	296,139	296,139	328,052	328,052
溫州	278,797	104,233	343,950	134,951
北京	278,599	212,031	291,023	243,494
淮安	254,049	203,240	277,872	222,298
漳州	235,160	129,601	447,519	244,398
黃石	234,047	234,047	260,249	260,249
重慶	220,526	152,711	272,599	200,542
莆田	203,672	111,319	255,455	122,318
南平	156,620	109,845	167,850	117,713
南寧	149,230	137,697	93,642	80,644
佛山	135,628	117,369	168,127	146,238
寧德	131,472	69,239	154,573	81,083
南京	130,231	120,514	94,709	73,611
寧波	125,527	75,167	78,932	52,155
龍岩	112,001	91,770	144,829	118,387

城 市	於二零二六年 六月三十日		於二零二五年 十二月三十一日	
	可供銷售	應屬	可供銷售	應屬
	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
武 漢	95,262	55,446	107,965	62,092
鹽 城	84,364	41,339	92,635	45,391
江 門	73,470	38,121	87,474	45,456
濟 南	65,740	57,049	100,114	85,473
南 通	64,347	63,557	93,875	90,406
廣 州	56,433	51,658	64,677	59,751
義 烏	55,439	18,295	58,892	19,434
台 州	52,840	29,919	83,028	50,212
合 肥	45,165	24,487	71,731	37,790
深 圳	36,590	36,590	—	—
益 陽	27,874	27,874	52,911	52,911
嘉 興	22,727	17,045	33,567	25,175
東 莞	17,751	12,426	24,691	17,283
紹 興	12,753	6,504	19,373	9,880
珠 海	12,061	12,061	11,910	11,910
蚌 埠	9,144	9,144	16,781	16,781
徐 州	9,029	7,858	13,754	10,625
柳 州	2,126	2,126	2,677	2,677
麗 水	1,851	1,851	4,922	4,922
九 江	361	252	359	253
總 計	<u>10,386,627</u>	<u>7,989,928</u>	<u>11,472,617</u>	<u>8,621,142</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			
	二零二六年		二零二五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	15,251,409	85.69	32,143,307	94.08
物業管理及其他相關服務(附註)	2,546,086	14.31	2,021,357	5.92
總計	17,797,495	100.00	34,164,664	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321.4億元減至本期約人民幣152.5億元，減少約人民幣168.9億元。截至二零二五年及二零二六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190.1萬平方米及102.1萬平方米。物業開發收益減少主要由於本期已交付可出售建築面積與上年同期比較有所下降。

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20.2億元增至本期約人民幣25.5億元，增加約為人民幣5.2億元或26.0%。截至二零二六年六月三十日，本集團在管建築面積達約96.4百萬平方米。

銷售成本、毛利及毛利率

銷售成本由上年同期約人民幣297.6億元減至本期約人民幣152.5億元，減少約人民幣145.1億元。截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月的毛利分別約為人民幣44.0億元及人民幣25.5億元，即毛利率分別為約12.89%及14.31%。毛利率上升，主要由於本期內部分已交付項目毛利率水平較上年同期高所致。

其他收入

截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月的其他收入分別約為3.5億元及人民幣2.2億元。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15.0億元減少至本期約人民幣12.1億元。該減少主要是由於總借款及平均融資利率較上年同期下降所致。

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171.33百萬元(上年同期：損失約人民幣34.85百萬元)，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9.9億元減少至本期約人民幣8.4億元，減少約人民幣1.5億元。這主要由於本期僱員開支中以股份為基礎的付款較上年同期減少所致。

銷售開支

銷售開支由上年同期約人民幣13.9億元增加至本期約人民幣14.6億元，增加約人民幣0.7億元。這主要由於市場下行本期間銷售物業相應的營銷費用增加所致。

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9.1億元，較上年同期約人民幣22.5億元減少約人民幣13.4億元。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約人民幣7.5億元減少至本期約人民幣1.1百萬元，主要由於(i)本期間除所得稅前溢利下降至約人民幣9.1億元，其中分佔聯營公司收益約人民幣9.0億元屬於免稅收入；以及(ii)本集團於本期間利用了以前年度未確認的可抵扣虧損所致。

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9.1億元減少至本期約人民幣8.3億元，減少約人民幣0.8億元或約9.7%。

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。於二零二六年六月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣617.5億元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣506.3億元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣3,897.4億元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣3,682.5億元)及約人民幣401.5億元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣421.0億元)。於二零二六年六月三十日，本集團的營運資金達到約人民幣1,199.4億元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣1,300.8億元)。於二零二六年六月三十日，本集團錄得淨負債約人民幣210.6億元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣334.7億元)，淨負債權益比率約為22.12%(於二零二五年十二月三十一日：約34.81%)。本集團持有的現金及銀行結餘的約98.6%以人民幣計值，而餘下約1.4%以港元計值。

於二零二六年六月三十日，本集團(i)以人民幣計值並按利率每年1.45厘至2.95厘計息的計息借款約為人民幣355.8億元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣384.6億元，按利率每年0.85厘至2.95厘計息)；及(ii)以人民幣計值並按利率每年3.67厘計息的間接控股公司貸款約人民幣380.4億元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣388.5億元，按利率每年4.06厘計息)；及(iii)以人民幣計值並按年利率2.79厘至10.00厘計息的應付非控股股東款項約人民幣24.9億元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣22.9億元，按年利率3.00厘至10.00厘計息)；及(iv)以人民幣計值並按年利率1.50厘至4.75厘計息的應付本公司聯營及合營公司款項約人民幣67.0億元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣45.0億元，按年利率1.50厘至4.30厘計息)。本集團約91.1%及8.9%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。

於二零二六年六月三十日，本集團的負債比率(總借款除以權益總額)降至約87.0%(於二零二五年十二月三十一日：約87.5%)，乃由於本期借款總額減少所致。

借款總額當中，約人民幣142.0億元須於一年內償還，約人民幣683.6億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。於二零二六年六月三十日，結餘約為人民幣125.2億元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣190.5億元)。減少主要是由於本集團不對本期間新增銷售物業項目的預售房地產按揭商業貸款提供擔保。

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。於二零二六年六月三十日，資本承擔結餘約為人民幣401.4億元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣358.6億元)。增加乃由於於本期內已訂約但未撥備的開發中物業較二零二五年增加所致。

抵押資產

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行貸款由公平值約人民幣520百萬元投資物業(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣557百萬元)與賬面值約人民幣130.7億元的開發中物業(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣132.3億元)法定押記抵押。

資本架構

於二零二六年六月三十日，本公司的已發行股本為224,015,413.2港元，分為2,240,154,132股每股面值0.1港元的普通股（「股份」）（於二零二五年十二月三十一日：224,015,413.2港元，分為2,240,154,132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。

於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二五年十二月三十一日：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

於二零二六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

於二零二六年六月三十日，本集團僱用共23,960名全職員工(於二零二五年六月三十日：22,433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17.6億元(上年同期：約人民幣18.5億元)。

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

二零二六年以來，市場分化持續加劇，行業競爭邏輯已轉向產品品質與綜合價值的全方位競爭。公司將堅守資產健康、財務穩健底線穩步發展，持續塑造獨特品牌優勢，努力擴大市場份額、鞏固行業地位，今年下半年，將重點圍繞以下方向落地執行：

一、銷售端：加速庫存去化，盤活存量資產

我們將緊緊抓住新項目前期開盤里程碑，加快項目展示節奏，強化項目影響力，同時實施有效的蓄客策劃和開盤準備策略，保障新項目按期推售、加快去化。結合各項目區位、產品屬性制定差異化經營策略，科學制定靈活價格體系，兼顧項目盈利水準與現金流周轉效率。

針對尾盤、竣工滯存等存量難點項目，設立專項小組專項攻堅，加快清盤去化；同步完善數字化營銷體系，加大數字化營銷資源投入與團隊培訓，提升線上獲客、客戶轉化效能，降低整體營銷費用率。

二、投資端：積極審慎拿地，深耕核心優質市場

在投資方向上，積極、審慎尋找市場的結構性機會。重點聚焦一線、強二線核心城市，以及公司重點深耕的核心城市，持續提升公司在核心城市的市場佔有率。

在拓展方式上，拓寬多元化投資管道，持續增強勾地能力，提升項目的前置謀劃能力；堅持客研前置，前置開展客戶需求研究，提升項目前期定位精準度。

三、產品端：深耕產品創新，強化核心競爭力

在強化產品競爭力方面，積極應用智能科技、新材料、新工藝，將深厚的文化底蘊、獨到的美學創造力及紮實的技術把控力，融入空間設計及落地匠造，並以高效、高質的供應鏈體系，支撐公司產品的落地，以文化內涵、藝術美感，以及內在的「健康住宅」標準構建公司產品力的可持續競爭優勢。

在標準化落地方面，下半年將繼續推進燈塔項目的複盤、總結、應用和推廣；確定各檔次產品模組標準，並推動健康住宅體系在新項目的分級應用，推進健康住宅落地與品牌推廣。

四、供應鏈端：整合上下游資源，搭建高效供應體系

在供應鏈體系建設方面，搭建覆蓋設計、材料、施工、服務、運維的全週期供應鏈管理體系，依託統一產品配置標準提升標準化程度，實現集中採購的規模與品質的同步提升；深化與行業頭部企業戰略合作，加快屬地優質合作單位考察入職。

五、產業鏈板塊：培育第二增長曲線，打造多元增長引擎

在物業管理服務方面，豐富社群運營與社區主題活動，提升業主滿意度；探索社區商業業務、聯營模式，拓展美居服務、家政服務及社區商品零售業務，挖掘社區新消費增長點；強化內外部資源協同，持續擴充物業在管規模。

在工程管理方面，強化集團內部業務協同，拓展省內外市場佈局、挖掘新增業務；打造「工程醫院」全鏈條服務模式，開拓存量改造相關業務；加大技術研發投入，以技術創新提升項目運營效率。

展望未來，房地產行業已進入全新的發展週期，對於具備投資能力、產品能力、服務能力、客戶洞察能力以及運營能力的房地產公司，將迎來更大發展機遇。展望未來，公司將在保持資產健康和財務穩健的情況下，加快發展，逐步形成品牌優勢，進一步提升市場份額和市場地位。

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。

於二零二六年六月三十日，仍有90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。

於二零二六年六月三十日，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，自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度年報(「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

自二零二六年四月二十四日起，程東方先生獲委任為非執行董事。有關非執行董事委任的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年四月二十四日的公告。

自二零二六年八月七日起，趙呈閩女士已辭任執行董事職務。有關執行董事辭任的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年八月七日的公告。

自二零二六年五月十三日起，戴亦一先生不再擔任廈門國貿集團股份有限公司(股票代號：600755)獨立董事。

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，即黃弛維先生(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
林偉國

香港，二零二六年八月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

林偉國先生(主席)
田美坦先生(行政總裁)
許伊旋先生

非執行董事：

許曉曦先生
程東方先生
葉衍榴女士

獨立非執行董事：

黃弛維先生
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。