

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



建業地產股份有限公司^{*}
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

截至2026年6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 截至2026年6月30日止六個月，收益為約人民幣39.30億元，較2025同期減少40.2%。
- 期內毛利為約人民幣3.16億元，較2025同期減少41.7%。
- 期內毛利率為8.0%，較2025同期減少0.2個百分點。
- 期內本公司權益持有人應佔虧損為約人民幣17.24億元（2025年6月30日：約人民幣12.77億元）。
- 期內虧損為約人民幣18.34億元（2025年6月30日：約人民幣13.18億元）。
- 期內每股基本虧損為人民幣58.43分（2025年6月30日：人民幣43.29分）。

中期業績

建業地產股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同2025年之相關比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

(以人民幣列賬)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 未經審核	2025年 人民幣千元 未經審核
收益	3	3,929,823	6,574,793
銷售成本		<u>(3,613,822)</u>	<u>(6,032,984)</u>
毛利		316,001	541,809
其他收益	4	4,184	9,663
其他虧損淨額	4	(789,217)	(168,358)
存貨撇減		(338,003)	(362,559)
銷售及市場推廣開支		(151,221)	(193,514)
一般及行政開支		(249,944)	(275,496)
貿易及其他應收款項以及 合約資產的減值虧損		<u>(59,193)</u>	<u>(213,269)</u>
		(1,267,393)	(661,724)
融資成本	5	(435,523)	(398,608)
應佔聯營公司溢利減虧損		3,834	(7,706)
應佔合營企業溢利減虧損		<u>(15,812)</u>	<u>(23,483)</u>
除投資物業公允價值變動及 所得稅前虧損		(1,714,894)	(1,091,521)
投資物業估值虧損淨額		<u>(930)</u>	<u>(5,650)</u>
除稅前虧損	5	(1,715,824)	(1,097,171)
所得稅	6	<u>(118,090)</u>	<u>(220,395)</u>
期內虧損		<u>(1,833,914)</u>	<u>(1,317,566)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月(續)

(以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	附註 人民幣千元 未經審核	人民幣千元 未經審核
應佔：		
本公司權益持有人	(1,723,822)	(1,277,203)
非控股權益	<u>(110,092)</u>	<u>(40,363)</u>
期內虧損	<u>(1,833,914)</u>	<u>(1,317,566)</u>
每股虧損	7	
—基本(人民幣分)	(58.43)	(43.29)
—攤薄(人民幣分)	<u>(58.43)</u>	<u>(43.29)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月(續)

(以人民幣列賬)

	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
期內虧損	(1,833,914)	(1,317,566)
期內其他全面收益(扣除稅項後)		
不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股本投資—公允價值儲備淨變動(不可轉回)	949	1,233
折算財務報表至呈列貨幣的匯兌差額	501,046	17,007
期內其他全面收益	501,995	18,240
期內全面開支總額	(1,331,919)	(1,299,326)
應佔：		
本公司權益持有人	(1,221,827)	(1,258,963)
非控股權益	(110,092)	(40,363)
期內全面開支總額	(1,331,919)	(1,299,326)

簡明綜合財務狀況表
於2026年6月30日
(以人民幣列賬)

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2025年 12月31日 人民幣千元 經審核
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,032,808	7,415,998
投資物業		3,981,670	3,998,800
商譽及其他無形資產		243,278	247,995
生物資產		40,985	40,932
聯營公司權益		586,812	995,366
合營企業權益		3,382,264	3,399,880
其他金融資產		67,761	66,495
遞延稅項資產		232,034	232,034
		<u>15,567,612</u>	<u>16,397,500</u>
流動資產			
交易性證券		2,623	2,866
生物資產		3,849	3,926
存貨及其他合約成本		56,797,556	59,113,564
合約資產		24,682	26,318
貿易及其他應收款項	8	5,551,268	5,622,785
按金及預付款項		10,031,369	10,321,377
可收回稅項		2,545,761	2,560,160
受限制銀行存款		369,181	432,419
現金及現金等價物		165,387	420,342
		<u>75,491,676</u>	<u>78,503,757</u>
流動負債			
銀行貸款		(7,161,327)	(7,085,214)
其他貸款		(1,536,846)	(1,538,346)
貿易及其他應付款項	9	(54,291,444)	(53,995,537)
合約負債		(20,977,278)	(23,039,615)
優先票據		(13,349,364)	(13,776,448)
租賃負債		(8,496)	(11,322)
應付稅項		(2,226,992)	(2,154,453)
		<u>(99,551,747)</u>	<u>(101,600,935)</u>
流動負債淨值		<u>(24,060,071)</u>	<u>(23,097,178)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日（續）

（以人民幣列賬）

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2025年 12月31日 人民幣千元 經審核
總資產減流動負債		<u>(8,492,459)</u>	<u>(6,699,678)</u>
非流動負債			
銀行貸款		(405,037)	(847,488)
租賃負債		(124,304)	(127,051)
遞延稅項負債		<u>(859,992)</u>	<u>(890,153)</u>
		<u>(1,389,333)</u>	<u>(1,864,692)</u>
負債淨值		<u>(9,881,792)</u>	<u>(8,564,370)</u>
資本及儲備			
股本		266,528	266,528
股份溢價及儲備		<u>(10,490,883)</u>	<u>(9,269,056)</u>
本公司權益持有人應佔虧絀總額		(10,224,355)	(9,002,528)
非控股權益		<u>342,563</u>	<u>438,158</u>
虧絀總額		<u>(9,881,792)</u>	<u>(8,564,370)</u>

簡明綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣列賬)

建業地產股份有限公司(「**本公司**」)為一家於2007年11月15日在開曼群島註冊成立的有限公司，主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道25號海港城港威大廈2座16樓1602-1605室，而其註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。於2026年6月30日及截至該日止六個月的本中期業績公告涉及本公司及其附屬公司(合稱「**本集團**」)以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。本公司主要活動為投資控股，本集團主要於中華人民共和國(「**中國**」)河南省從事物業開發、物業租賃及酒店經營。

1 編製基準

本集團於截至2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」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的適用披露規定編製。

與持續經營相關的多種不確定性

截至2026年6月30日止期間，本集團產生淨虧損人民幣18.34億元。於2026年6月30日，本集團流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣240.60億元及人民幣98.82億元，銀行及其他貸款及優先票據總額為人民幣224.53億元，其中銀行及其他貸款人民幣86.98億元及離岸優先票據人民幣133.49億元將於未來十二個月到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣1.65億元。

截至2026年6月30日止六個月，中國房地產行業持續面臨長期挑戰。儘管政策環境持續放寬，但由於家庭收入預期疲弱及預期價格下跌等因素，房地產市場並未出現明顯復甦。市場繼續呈現「以價換量」的趨勢，整體上仍處於持續探底的階段。因此，於2026年，中國房地產發展商的預售繼續下滑。於此期間，本集團的合約銷售額亦經歷大幅下降。儘管中國政府最近宣佈了一系列政策扶持房地產行業，河南省房地產市場狀況復甦尚需時日。有鑑及此，本公司預計在河南省當地市場不會強勁及快速復甦的情況下，短期內本集團在河南省的房地產業務仍然承壓。

於2023年6月23日，本公司宣佈暫停向所有境外債權人付款（「**違約**」），以確保所有境外債權人得到公平對待。拖欠款項可能導致本集團債權人要求加速償還其債務及／或根據相關融資安排的各自條款採取行動。於2026年6月30日，本集團境外優先票據總額為人民幣133.49億元，倘相關優先票據持有人根據交叉違約條款提出要求，則該等優先票據將到期及須即時贖回。倘任何優先票據持有人要求即時贖回任何優先票據而本集團未能履行有關要求，則優先票據持有人有權佔有擔保優先票據的資產。

所有該等事件或情況顯示存在多項重大不確定性，該等不確定性可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

有鑑於此，本公司董事於評估本集團是否有足夠財務資源以持續經營及於到期時支付其債務時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用資金來源。董事正在進行一項離岸債務重組計劃（「**債務重組計劃**」），其中包括以下計劃及措施，以令本集團能夠有足夠財務資源於到期時履行財務承諾：

- (i) 於2023年7月20日，本集團宣佈尋求境外債務狀況的全面解決方案（「**全面解決方案**」），以確保可持續經營。本公司已委任法國巴黎證券（亞洲）有限公司及海通國際證券有限公司作為其財務顧問以及年利達律師事務所作為其法律顧問。本集團正積極尋求與境外債權人溝通，提供全面解決方案，緩解目前的流動性問題；
- (ii) 本集團會繼續與現有放款人，包括銀行及其他金融機構、本公司重大股東及國有房地產基金就重續或延長本集團若干借款進行磋商，並尋求額外融資以履行其現有財務責任及未來經營開支；
- (iii) 本集團繼續採取措施，加快預售及銷售其開發中物業及已竣工待售物業，並加快收回銷售款項及其他應收款項；
- (iv) 本集團將密切監控其房地產開發項目的建設過程，以確保完成建設及相關付款以及按預售安排出售的相關物業按時完工並交付予客戶，從而使本集團能夠按計劃解除受限制的預售所得款項，同時保持更嚴格的成本控制措施；

- (v) 在獲得必要資金之前，本集團不會承擔重大資本支出和土地收購；
- (vi) 本集團將繼續控制行政成本及控制不必要的資本支出，以維持流動性。本集團亦將繼續積極評估其他措施，以進一步減少非必要開支；
- (vii) 本集團一直積極尋求方法解決本集團的未決訴訟。本集團已就訴訟及索賠作出相關撥備，並將就尚未達成具體結果的索賠及訴訟的費用及付款條款尋求達成友好解決方案；及
- (viii) 本集團一直積極探索潛在的資產出售機會，以創造流動資金。

本公司董事已審閱管理層編製涵蓋不少於自2026年6月30日起計十二個月的本集團現金流量預測，並認為本集團會否能夠達成上文載述的計劃及措施存在多項重大不確定性。具體而言，本集團會否能夠持續經營將取決於以下因素：

- (i) 與本集團離岸優先票據有關的債務管理措施順利推進並完成，惟須受非本集團所能控制的多項外在因素影響，包括但不限於票據持有人接納將予提呈之修訂、過程中市場可能出現重大不利變動，以及符合法律或監管規定；
- (ii) 成功改善其流動性狀況，產生足夠的現金流來履行其義務，自中國房地產行業的波動中復甦，加快物業銷售，並收回尚未償還銷售款項及其他應收款項，同時保持更嚴格的成本控制措施，限制非必要資本開支，以於合理的時間範圍內解決本集團的債務責任；
- (iii) 成功與現有放款人就重續或延長本集團若干借款進行磋商及與本集團現有融資提供者維持關係，以使彼等繼續向本集團提供融資，惟須受當前及持續監管環境影響，以及有關政策及措施對本集團及有關放款人可能造成的影響；
- (iv) 成功獲得額外的新資金來源；
- (v) 成功實施本集團的業務策略計劃及成本控制措施，以改善本集團的營運資金及現金流量狀況；及
- (vi) 就尚未達成具體結果的索賠及訴訟的費用及付款條款達成友好解決方案。

本公司董事認為，假設上述所有假設、計劃及措施均成功實施，則本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並於自2026年6月30日起計至少十二個月履行其到期義務。因此，董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

倘本集團未能適時實現上述其中一項或以上計劃及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整，將本集團資產的賬面值撇銷至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類列為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等中期簡明綜合財務報表內。

2 主要會計政策

中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下列資產及負債則按其公允價值列賬：

- 投資物業，包括於租賃土地及持作投資物業的樓宇中的權益，其中本集團為物業權益的登記擁有人；
- 債務及股本證券投資；及
- 生物資產。

除下文所述者外，中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂，該等修訂自2026年1月1日開始之本集團財政年度生效：

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)	金融工具的分類及計量的修訂
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)	涉及自然部門電力的合約
香港財務報告準則會計準則 (修訂本)：	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷

應用該等香港財務報告準則之修訂並未導致本集團之會計政策、本期間及過往期間本集團財務狀況及表現之呈列及／或該等中期簡明綜合財務報表所載之披露資料出現重大變動。

3 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的主要業務是物業開發、物業租賃及酒店經營。期內本集團的收益分析如下：

(i) 收益的分類

按主要產品或服務線分類之客戶合約收益如下：

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍的			
客戶合約收益			
按主要產品或服務線分類			
—銷售物業	3,438,627	5,941,183	
—來自酒店經營的收益	146,777	162,014	
—其他	310,328	445,505	
	<u>3,895,732</u>	<u>6,548,702</u>	
其他來源收益			
投資物業的租金收入	22,842	20,566	
待售物業的租金收入	11,249	5,525	
	<u>34,091</u>	<u>26,091</u>	
	<u><u>3,929,823</u></u>	<u><u>6,574,793</u></u>	

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
時間點		
—銷售物業	3,232,285	5,673,265
—來自酒店經營的收益	146,777	162,014
—其他	310,328	445,505
	<u>3,689,390</u>	<u>6,280,784</u>
時間段		
—銷售物業	206,342	267,918
	<u>3,895,732</u>	<u>6,548,702</u>

本集團的客戶基礎多元化，並無客戶與本集團的交易金額超過本集團收益10%。

(b) 分部報告

(i) 報告分部據以產生收益的產品及服務

在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，較側重於將本集團視為一整體，原因是本集團的所有業務均被視為主要倚賴物業開發的績效。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。績效評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，本集團僅有一個經營分部。

(ii) 地區資料

由於本集團的收益及經營溢利主要源自中國的業務，所以並無呈報地區資料。

4 其他收益及其他虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收益		
政府補助	3,155	7,917
利息收入	393	704
其他	636	1,042
	<u>4,184</u>	<u>9,663</u>
其他虧損淨額		
交易性證券已變現及未變現收益淨額	(114)	—
應計罰款	(99,097)	(136,128)
出售附屬公司(虧損)／收益淨額	(18,283)	7,190
匯兌收益／(虧損)	(76)	—
生物資產公允價值變動減銷售成本	—	(11,125)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(13,890)	(4)
於一間聯營公司之權益減值虧損	(461,601)	—
物業、廠房及設備減值虧損	(174,763)	—
其他	(21,393)	(28,291)
	<u>(789,217)</u>	<u>(168,358)</u>

5 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借款的利息	913,475	936,345
租賃負債的利息	3,316	4,198
客戶預付款項應計利息	<u>394,999</u>	<u>320,172</u>
總利息開支	1,311,790	1,260,715
減：已於開發中物業資本化的借款成本	<u>(876,267)</u>	<u>(862,107)</u>
	<u><u>435,523</u></u>	<u><u>398,608</u></u>
(b) 其他項目		
無形資產攤銷	4,717	4,717
以下各項折舊		
—自有物業、廠房及設備	186,178	187,101
—使用權資產	5,322	3,070
已售物業成本	<u><u>3,290,627</u></u>	<u><u>5,557,994</u></u>

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	65,759	103,658
中國土地增值稅	82,809	170,935
	<u>148,568</u>	<u>274,593</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	(36,615)	(71,103)
中國土地增值稅	6,137	16,905
	<u>(30,478)</u>	<u>(54,198)</u>
	<u>118,090</u>	<u>220,395</u>

- (a) 根據開曼群島的規則及規例，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。
- (b) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (c) **中國企業所得稅（「企業所得稅」）**

企業所得稅撥備是根據中國附屬公司估計應課稅溢利按各自適用稅率（遵照中國相關的所得稅規則及規例釐定）而計算。

中國附屬公司須按實際稅項法繳稅，按期間的估計應課稅溢利的25%（2025年：25%）的稅率繳付企業所得稅。

(d) 土地增值稅 (「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的全部收入均須按有關增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值額未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。

7 每股虧損

(a) 每股基本虧損

計算每股基本虧損乃基於本公司普通權益持有人應佔虧損人民幣1,723,822,000元（2025年：人民幣1,277,203,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數2,950,146,090股普通股（2025年：2,950,146,090股普通股）。

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團截至2026年及2025年6月30日止期間產生虧損，計算每股攤薄虧損時並無計及因行使購股權及股份獎勵而被視作發行普通股，此乃由於計及有關股份將導致反攤薄效應。因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

8 貿易及其他應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
應收賬款及應收票據，扣除虧損撥備	131,761	131,127
其他應收賬款	2,643,123	2,775,157
應收合營企業款項	19,342	28,820
應收聯營公司款項	627,362	627,057
應收由最終控股股東控制的實體之款項	251,520	251,442
應收非控股權益款項	1,878,160	1,809,182
	5,551,268	5,622,785

(a) 賬齡分析

貿易應收款項及應收票據根據發票日期(或收益確認日期，以較早者為準)以及扣除虧損撥備後的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
3個月內	62,184	53,216
3個月至6個月	9,026	4,322
6個月至12個月	4,889	15,528
1年以上	55,662	58,061
	131,761	131,127

應收賬款及應收票據在開具發票時到期。

9 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	27,935,442	27,786,182
其他應付賬款及應計費用	11,884,293	12,404,819
應付利息	5,533,935	4,764,445
應付合營企業款項	638,927	646,647
應付聯營公司款項	62,750	62,750
應付由最終控股股東控制的實體的款項	2,608,016	2,689,723
應付非控股權益款項	3,084,966	3,087,969
應付對本集團有重大影響力股東的款項	<u>827,051</u>	<u>806,550</u>
按攤銷成本計量的金融負債	<u>52,575,380</u>	<u>52,249,085</u>
其他應付稅項	<u>1,716,064</u>	<u>1,746,452</u>
	<u><u>54,291,444</u></u>	<u><u>53,995,537</u></u>

(a) 賬齡分析

於報告期末，根據發票日期貿易應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
3個月內	7,041,764	5,791,567
3個月至6個月	655,456	613,224
6個月至12個月	1,628,337	1,912,893
12個月以上	18,609,885	19,468,498
	<u>27,935,442</u>	<u>27,786,182</u>

10 股息

兩個中期期間均無應付權益持有人的股息。

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

截至2026年6月30日止六個月，本集團已取得物業合同銷售總額人民幣37.55億元，同比減少為15.5%；總合同銷售建築面積567,933平方米，同比減少為19.8%；每平方米平均銷售價格為人民幣6,612元，同比增加為5.3%。

本集團於2026年6月30日的現金、現金等價物及受限制銀行存款的總值約為人民幣5.35億元（2025年12月31日：人民幣8.53億元）。

於2026年6月30日，淨借貸總額約為人民幣219.18億元（2025年12月31日：約人民幣223.95億元）。本集團繼續堅持審慎財務原則，以維持合理的現金持有比例及借貸水平。

截至2026年6月30日止六個月，本集團房地產交付項目達25個（截至2025年6月30日止六個月：26個），而本集團截至2026年6月30日止六個月的在建項目為68個（截至2025年6月30日止六個月：95個）。

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得權益持有人應佔虧損約為人民幣17.24億元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣12.77億元），主要由於受宏觀經濟形勢及房地產市場持續低迷綜合影響，導致1）基於謹慎性原則，預估存貨、應收款項及合聯營權益減值準備，其中，對於本集團於下半年完成文旅項目事項預計將產生處置虧損，本公司於上半年就該預期處置虧損計提相應減值準備；及2）房地產確認收入和毛利率下降，未能覆蓋本公司的成本和開支。

於2026年6月30日，本集團物業銷售未結轉金額約為人民幣199.82億元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣244.27億元），其對應毛利約為人民幣16.09億元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣17.26億元），這金額預計於未來兩至三年結轉為收益及毛利。

另外，合營企業及聯營公司的物業銷售未結轉金額約為人民幣21.57億元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣17.60億元），其對應毛虧約為人民幣0.11億元（截至2025年6月30日止六個月：毛利約人民幣1.72億元）。

收益：本集團的收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣65.75億元減少40.2%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣39.30億元，主要由於本期受宏觀經濟及房地產市場下行的綜合影響，以致期內整體收入減少。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣59.41億元減少42.1%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣34.39億元。結轉面積由截至2025年6月30日止六個月的988,251平方米減少47.7%至2026年同期的516,767平方米。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣1.62億元減少9.4%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣1.47億元，主要受宏觀經濟低迷影響。

銷售成本：本集團的銷售成本由截至2025年6月30日止六個月約人民幣60.33億元減少40.1%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣36.14億元。銷售成本減少的原因為上述的結轉面積減少所致。

毛利：本集團的毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣5.42億元減少41.7%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣3.16億元；毛利率由截至2025年6月30日止六個月的毛利率8.2%減少0.2個百分點至2026年同期的8.0%。受宏觀經濟形勢及房地產市場持續低迷綜合影響，整體物業銷售毛利率由截至2025年6月30日止六個月的6.4%減少2.1個百分點至截至2026年6月30日止六個月的4.3%。

其他收益：其他收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣0.09億元減少56.7%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣0.04億元，主要由於政府補貼減少約人民幣0.05億元所致。

其他虧損淨額：其他虧損淨額由截至2025年6月30日止六個月約人民幣1.68億元增加368.8%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣7.89億元。主要由於在一家聯營公司之權益以及物業、廠房及設備之減值虧損。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由截至2025年6月30日止六個月約人民幣1.94億元減少21.9%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣1.51億元，主要是人工費用及外拓勞務費支出減少。銷售及市場推廣開支與收益的費率於截至2026年6月30日止六個月為約3.8%（截至2025年6月30日止六個月：約2.9%）。

一般及行政開支：一般及行政開支由截至2025年6月30日止六個月約人民幣2.75億元減少9.3%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣2.50億元，主要由於人工費用減少0.12億元，行政費用及管理稅費等合計減少0.13億元。一般及行政開支與收益的費率於截至2026年6月30日止六個月為約6.4%（截至2025年6月30日止六個月：約4.2%）。

貿易及其他應收款項以及合約資產的減值虧損：貿易及其他應收款項以及合約資產減值虧損截至2026年6月30日止六個月為約人民幣0.59億元，較2025年同期的約人民幣2.13億元，減少約人民幣1.54億元。主要是2025年同期除常規賬齡計提外，追加了專項計提所致。

融資成本：融資成本由截至2025年6月30日止六個月約人民幣3.99億元增加9.3%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣4.36億元，主要由於借貸貸款利息資本化率下降所致。

應佔聯營公司溢利減虧損：應佔聯營公司溢利截至2026年6月30日止六個月為約人民幣0.04億元，較2025年同期的約人民幣虧損0.08億元，增加約人民幣0.12億元。

應佔合營企業溢利減虧損：應佔合營企業虧損截至2026年6月30日止六個月為約人民幣0.16億元，較2025年同期的約人民幣0.23億元，減少約人民幣0.07億元。

投資物業估值虧損淨額：投資物業估值虧損淨額截至2026年6月30日止六個月為約人民幣0.93百萬元，較2025年同期的約人民幣5.65百萬元，減少約人民幣4.72百萬元。

所得稅：所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本集團的所得稅由截至2025年6月30日止六個月約人民幣2.20億元減少46.4%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣1.18億元，主要由於年內結轉物業銷售收入減少，導致對應的所得稅及土地增值稅減少所致。

期內虧損：基於以上所述，截至2026年6月30日止六個月的期內虧損為約人民幣18.34億元，較2025年同期的約人民幣13.18億元，增加約人民幣5.16億元。

財務資源及運用：於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款為約人民幣5.35億元（2025年12月31日：約人民幣8.53億元）。

報告期後，本公司決定不宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息（截至2025年6月30日止六個月：無）。

借貸及存款結構

本集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理以維持合理現金和借貸水平。於2026年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內或須應要求償還	7,161,327	7,085,214
一年以上但未超過兩年	264,137	496,579
兩年以上但未超過五年	140,900	350,909
	<u>7,566,364</u>	<u>7,932,702</u>
其他借款		
一年內	1,536,846	1,538,346
	<u>1,536,846</u>	<u>1,538,346</u>
優先票據		
一年內	13,349,364	13,776,448
	<u>13,349,364</u>	<u>13,776,448</u>
借貸總額	<u><u>22,452,574</u></u>	<u><u>23,247,496</u></u>

還款年期	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
減：		
現金及現金等價物	(165,387)	(420,342)
受限制銀行存款	<u>(369,181)</u>	<u>(432,419)</u>
淨借貸	<u>21,918,006</u>	<u>22,394,735</u>
虧絀總額	<u>(9,881,792)</u>	<u>(8,564,370)</u>
淨借貸比率(%)	<u>(221.8%)</u>	<u>(261.5%)</u>

資產抵押：於2026年6月30日，我們已抵押賬面總值約人民幣153.31億元（2025年12月31日：約人民幣152.29億元）的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、廠房及設備及貸款按金，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們已抵押賬面總值約人民幣5.98億元（2025年12月31日：約人民幣5.98億元）的待售物業作為合營企業貸款的抵押。

資本承擔：於2026年6月30日，我們就物業開發已由本集團附屬公司簽訂承擔，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣60.37億元（2025年12月31日：約人民幣71.49億元），而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支和資本投資約為人民幣292.56億元（2025年12月31日：約人民幣304.48億元）。

或然負債：我們於2026年6月30日就銀行向購買本公司及其合營企業的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣223.68億元（2025年12月31日：約人民幣252.83億元）的擔保。我們亦向合營企業及聯營公司的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣14.61億元（2025年12月31日：約人民幣14.72億元）的擔保。

截至2026年6月30日止六個月，本公司並無作出重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。除本報告及本公司其他公告所披露者外，於2026年6月30日，本集團並無任何重大投資及資本資產的即時計劃。

直至本中期業績公告日期，本公司並無收到交叉違約條款下未償還優先票據的加速償還通知。

匯率風險：我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2026年6月30日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款；及(ii)以美元計值的優先票據。我們面對以非人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債產生的外匯風險。

利率風險：我們部分借款的利率為浮動利率。利率向上的風險將增加新借款及現有借款的利息成本。我們目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

一、營運回顧

(一) 市場回顧

(一) 宏觀形勢－經濟層面

1、 全國

2026年上半年，作為「十五五」開局關鍵期，我國經濟運行穩中有韌、提質增效，全國國內生產總值695,704億元，按不變價格計算同比增長4.7%，處在全年4.5%-5.0%預期區間，經濟運行呈現「穩、韌、新、優」四大特徵。

從經濟結構來看，三次產業協同改善，服務業取代傳統製造業成為經濟增長第一拉動力，居民消費對經濟增長的貢獻率持續抬升，內需基礎性支撐作用進一步鞏固。固定資產投資結構性分化，高技術投資保持增長、傳統地產與基建投資承壓；規模以上工業增加值同比增長5.4%，高技術製造業增加值增長13.3%、裝備製造業保持兩位數增長，增速大幅高於整體工業水準，規模以上高技術製造業增加值占比持續抬升，產業升級動能持續釋放。

在創新驅動與新質生產力培育雙重支撐下，上半年研發經費投入強度延續上行態勢，人工智慧、工業母機、低空經濟、量子科技等前沿產業加速落地產業化；數位產品製造業、工業機器人、新能源汽車產量保持高速增長，綠色經濟、數字經濟雙輪驅動格局鞏固。外貿表現超預期，貨物進出口總額同比增長16.9%，高技術、高附加值產品出口成為增長核心支撐，持續夯實我國全球供應鏈、產業鏈核心地位。

同時外部地緣衝突、海外需求分化、國內居民消費修復偏慢、有效內需不足等問題仍客觀存在，經濟持續回升向好基礎仍需政策持續加固。

2、 河南

2026年上半年，河南省深度落實國家「十五五」開局部署，緊扣全省「1+2+4+N」發展體系，經濟運行穩中向好、向新向優、韌性凸顯，整體增速持續跑贏全國平均水準，充分發揮中部經濟大省穩增長壓艙石作用。

上半年實現地區生產總值33,521.58億元，按不變價格計算同比增長5.0%，增速持續高於全國平均水準，切實扛起中部穩增長大樑。三次產業協同並進、結構持續優化：第一產業增加值2279.18億元，同比增長4.0%；第二產業增加值13,006.22億元，同比增長5.4%；第三產業增加值18,236.18億元，同比增長4.9%，第三產業對經濟增長貢獻占比過半，產業結構持續優化、服務業主導作用凸顯。

工業強省戰略持續落地見效，成為全省經濟穩增長核心引擎。上半年規模以上工業增加值同比增長8.1%，41個大類行業超七成實現增長，增長面穩定。其中裝備製造業增加值增長15.7%，對規上工業增長貢獻率超五成；高技術製造業增加值同比增長26.1%，延續連續高速增長態勢，鋰離子電池、新能源整車、智能手機產量漲幅突出，鄭州比亞迪、超聚變等龍頭專案持續釋放產能，新質生產力加速集聚。

消費、外貿雙向發力成效顯著，全省持續落地消費品以舊換新補貼政策，新能源汽車、智慧家電、綠色家居零售額保持高增；上半年進出口總值5203.6億元，同比增長26%，非歐美新興市場貿易規模快速擴張，7個跨境電商綜試區配套持續完善，中歐班列、鄭州—盧森堡「空中絲路」運量穩步提升，內陸開放樞紐優勢持續放大，為全省經濟增長持續注入外向動能。

(二) 房地產市場

1、 全國

2026年上半年，全國房地產行業持續處於深度調整、結構性築底週期，在系列穩地產、保交付、活存量政策持續加持下，行業整體呈現銷售分層築底、投資持續承壓、城市分化加劇、存量主導市場的階段性特徵，行業告別普漲時代，進入結構性修復、高品質轉型新階段。

資料顯示，上半年新建商品房銷售面積40,100萬平方米，同比下降11.6%；新建商品房銷售額37,900億元，同比下降13.6%，整體仍處下行區間，僅一線、強二線城市跌幅顯著收窄，三四線下行壓力偏大；其中住宅銷售、成交金額同步回落，改善型大戶型僅在核心城市保持韌性。

銷售端結構性修復並未傳導至投資端，開發投資持續承壓，上半年房地產開發投資同比下降18.0%；房屋施工、新開工、竣工面積全部同比下滑，房企普遍採取控增量、縮土儲、保交付經營策略，供給端以盤活存量資產為核心導向。截至6月末，全國商品房待售面積小幅波動，三四線城市庫存去化週期持續走高，核心城市庫存維持合理區間。資金面壓力尚未緩解，房企到位資金各管道同步收縮，銷售回款、開發貸、個人按揭貸款均同比下滑，行業流動性壓力仍存。

為穩定市場預期、啟動合理住房需求、化解房企風險、盤活存量資產，上半年政策持續圍繞四大方向發力：4月中央政治局會議明確穩定房地產市場、推進城市更新；各地持續下調房貸利率、優化限購限貸、加大公積金支持；國家級城市更新規劃落地，專項債、超長期國債用於存量商品房收儲、城中村改造與保障房建設。政策加持下市場分化進一步加劇，30城二手房成交規模同比上漲，二手房成交占比提升至68%左右，一二線核心城區二手房成交占比接近七成；土拍熱度高度集中于高能級城市優質主城地塊，全國住宅及商辦用地成交規模同比收縮，央國企、穩健頭部民企為拿地主力，房企持續收縮佈局、聚焦品質改善產品提升競爭力。

2、 河南

2026年上半年，依託全省穩健經濟底盤與地方持續托底政策，河南房地產市場呈現弱修復、強分化、核心企穩、存量提質的運行特徵，各項核心指標跌幅顯著優於全國平均水準，市場韌性持續凸顯。

上半年房地產開發投資同比下降12.3%，跌幅低於全國均值；新建商品房銷售面積、銷售額同比分別下降8.0%、11.9%。鄭州、洛陽兩大核心城市率先企穩，成交降幅持續收窄，現房、剛需改善戶型成為市場成交主力，縣域及三四線城市持續承壓。

供需兩端政策協同發力，持續夯實市場底部。需求端全省持續擴容「以舊換新」「賣舊買新」補貼範圍，全面放寬公積金貸款規則、下調首付比例，持續釋放剛需與置換改善住房需求；供給端依託專項債資金推進存量閒置土地、滯銷商品房收儲，提速城中村改造，持續擴充保障性住房供給，加快存量庫存消化。金融支持持續加碼，擴容房地產融資白名單項目、配套專項信貸投放，但房企整體到位資金同比仍下降16.0%，中小本土房企流動性壓力突出。

行業結構持續優化，現房銷售面積保持正向增長，新房現房銷售占比穩步提升；改善型需求持續釋放，90-144m²剛需改善戶型成交表現最優。同時行業短板同樣突出，省內三四線、縣域城市庫存積壓嚴重、人口外流導致去化緩慢，部分中小房企資金鏈緊張、項目交付節奏放緩，行業全面修復仍需政策長期護航。

市場展望

(一) 宏觀經濟層面

1、 全國

2026年下半年，國內經濟將延續平穩修復、提質增效總體態勢，預計2026年下半年經濟延續平穩修復態勢，全年GDP有望實現4.5%-5.0%增長目標；政策重心從短期增量刺激轉向提質增效，超長期特別國債、專項債、城市更新專項額度集中投放，結構性改革與產業升級成為穩增長核心抓手。

產業發展層面，新質生產力持續擔當核心增長引擎，高技術製造業、數位經濟深度融合，人工智慧、低空經濟、先進儲能、工業母機等前沿賽道加速規模化落地；傳統製造業全面推進高端化、智慧化、綠色化技改升級；消費市場依託大宗消費品以舊換新、新型消費場景培育啟動內需，服務消費、綠色消費、文旅消費釋放長期潛力。外貿持續深化全球市場多元化佈局，機電、新能源、高技術產品出口占比穩步提升，持續鞏固我國全球增長穩定動力源地位。

整體來看，下半年經濟將以結構性增量對沖外部不確定性，高品質發展態勢更加穩固。

2、 河南

下半年河南省將持續依託製造業基礎、樞紐區位、對外開放平臺三重優勢，延續「增速高於全國、結構持續優化」的良好態勢，持續夯實經濟大省穩增長基本盤。

產業升級雙線並行：推動裝備製造、食品加工等傳統優勢產業數位化、綠色化改造；持續壯大新能源汽車、鋰電池、積體電路新興產業集群，依託鄭州航空港、洛陽產業園重大產業專案築牢工業底盤。消費端延續住房、汽車以舊換新補貼，培育直播電商、縣域即時零售、鄉村文旅新型消費場景，持續釋放城鄉消費升級潛力。

對外開放持續擴容提質，深化中歐（亞）班列、鄭州——盧森堡空中絲路運營效能，7個跨境電商綜試區完善倉儲、通關配套，持續拉動進出口高速增長。隨著超長期特別國債、城中村改造、城市更新專案集中落地，固定資產投資對經濟托底作用持續增強；全省統籌穩企業、穩就業、保民生、穩市場預期，持續完善民生保障體系，對沖房地產投資下行拖累，為經濟持續向好築牢基礎。

(二) 房地產市場

1、 全國

2026年下半年，全國房地產行業將延續結構性修復、差異化復蘇格局，政策將圍繞穩定市場預期、盤活存量資產、暢通合理住房需求雙向協同發力。

需求端，北上廣深及強二線城市限制性調控政策存在進一步優化空間，通過下調交易稅費、降低置換成本、提升公積金貸款額度等方式釋放改善型住房需求；供給端加大閒置土地、存量商品房收儲力度，落地「補人頭」住房保障機制，擴大高品質現房、保障性住房供給，加快構建房地產發展新模式。

市場運行層面，伴隨宏觀收入預期改善、政策持續落地，購房置換需求將緩慢修復，但行業整體仍處在去庫存關鍵週期。受過去兩年土地成交、新開工持續收縮影響，多數城市新房新增供應有限，市場交易以存量二手房為主，一線、強二線主城高品質改善新房具備結構性行情，「強城市+優質現房」抗風險屬性突出。城市、房企、產品三重分化格局持續加劇，二手房對新房替代效應在核心城市長期存在；行業全面企穩回暖延後至「十五五」中後期，未來行業將走向規模適度、存量運營、品質驅動的高品質發展新階段。

2、 河南

依託全省經濟穩健增長與地產托底政策持續加碼，2026年下半年河南房地產市場將延續「政策托底→鄭洛核心率先企穩→全省結構性修復」漸進復蘇路徑，供需兩端政策持續加碼，鞏固市場穩定基礎。需求端進一步擴大住房以舊換新、賣舊買新補貼覆蓋範圍，優化跨區域公積金互認、信貸利率支持政策，依託新能源產業鏈帶動居民就業增收，持續啟動剛需、置換改善需求；供給端擴大現房銷售試點覆蓋地市，提速專項債收儲存量商品房進度，加快鄭州、洛陽城中村改造與城市更新落地，加大高品質住宅供給，推動行業從增量開發向存量提質運營轉型。

綜合判斷，2026年下半年全省商品房銷售同比降幅將持續收窄，鄭州、洛陽核心城區市場活躍度穩步提升；但省內三四線、縣域城市高庫存問題短期難以化解，不同房企資金修復節奏差異顯著，行業投資整體回暖節奏取決於政策落地效率與居民購房信心修復速度。中長期來看，河南將以保障性住房建設、存量土地盤活、製造業產業轉型為抓手，持續探索房地產與實體經濟良性迴圈發展路徑，不斷夯實行業長期企穩根基。

企業管治常規

本公司一直重視擁有完善企業管治制度而造就的優越感和理性穩健，並致力持續改進其企業管治及披露常規。截至2026年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1《企業管治守則》（「**《企業管治守則》**」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**《標準守則》**」）作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至2026年6月30日止六個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2026年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

購股權計劃

截至2026年6月30日止六個月，本公司未根據股東於2018年4月19日召開的股東特別大會批准的購股權計劃（「計劃」）授予任何購股權。截至2026年6月30日，概無根據該計劃向任何服務提供者或顧問授出購股權。

該計劃並無歸屬期。截至2026年1月1日，根據該計劃可授出112,926,256份購股權，倘獲授出及行使，則相當於本公司已發行股本約3.72%的股份。截至2026年6月30日，根據該計劃可授出112,926,256份購股權，倘獲授出及行使，則相當於本公司已發行股本約3.72%的股份。

報告期後事件

除下文所披露者外，概無於2026年6月30日後發生的重大事件會對本集團於本中期業績公告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

於2026年7月23日，本公司、河南中原及一路有戲與買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此買方將以總代價人民幣3,000百萬元收購目標資產（包括「只有河南·戲劇幻城」及「建業電影小鎮」相關資產）。詳情請參閱本公司日期為2026年7月23日及2026年8月14日之公告。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已連同管理層討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。此處呈列的本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績未經本公司核數師審閱或審核。

中期股息

董事會決定不宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息（「**中期股息**」）（截至2025年6月30日止六個月：無）。

於聯交所網站和本公司網站公佈中期業績

本中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.jianye.com.cn>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司截至2026年6月30日止六個月中期報告將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森

香港，2026年8月28日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及楊斐斐女士；非執行董事許會戰先生及張輝先生；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士。

* 僅供識別