

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現合同銷售金額約人民幣2,575,753萬元，合同銷售總建築面積約155.85萬平方米，與上年同期比較分別顯著增長約人民幣890,856萬元及約58.97萬平方米，分別增長約52.87%及60.87%。
- 銷售樓款現金回籠約為人民幣2,662,509萬元。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團實現總收入約為人民幣285,351萬元，與上年同期比較增長約人民幣157,575萬元，增長約123.32%；其中物業開發收入約為人民幣237,713萬元，與上年同期比較增長約人民幣147,706萬元，增長約164.11%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團毛利約為人民幣62,469萬元，與上年同期比較增長約人民幣10,571萬元，增長約20.37%。
- 截至二零二零年六月三十日止年六個月，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣15,111萬元，與上年同期比較減少約人民幣5,848萬元，減少約27.90%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣5.80分。董事會不建議派發中期股息。

截至二零二零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」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績，連同二零一九年同期(「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 二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	2,853,513	1,277,767
銷售成本		(2,228,821)	(758,786)
毛利		624,692	518,981
其他收入	6	153,456	97,845
投資物業公平價值變動損失		(4,608)	(2,097)
行政開支		(42,885)	(25,846)
銷售開支		(450,713)	(215,741)
融資成本	7	(158,526)	(99,535)
分佔聯營公司收益		31,851	53,559
分佔合營公司收益		567	6,485
除所得稅前溢利	8	153,834	333,651
所得稅開支	9	(38,352)	(144,275)
期內溢利		115,482	189,376

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一九年 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>(43,139)</u>	<u>5,485</u>
期內全面收益總額	<u>72,343</u>	<u>194,861</u>
應佔期內溢利：		
本公司權益持有人	151,105	209,591
非控股權益	<u>(35,623)</u>	<u>(20,215)</u>
	<u>115,482</u>	<u>189,376</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	107,985	215,071
非控股權益	<u>(35,642)</u>	<u>(20,210)</u>
	<u>72,343</u>	<u>194,861</u>
本公司權益持有人就溢利應佔每股盈利		
— 基本(人民幣分)	11 5.80	24.35
— 攤薄(人民幣分)	11 5.70	18.92

中期簡明綜合財務狀況表

		於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 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		137,723	108,872
使用權資產		198,208	210,845
投資物業	12	1,255,630	1,255,730
於聯營公司的權益		5,231,460	6,436,704
於一間合營企業的權益		41,449	44,175
其他金融資產	13	208,250	125,690
收購土地使用權的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		2,152,864	1,400,495
商譽		577	—
		9,290,327	9,646,677
流動資產			
物業存貨及其他合約成本	14		
— 開發中物業		96,997,811	72,758,410
— 持作銷售物業		2,249,784	3,150,724
— 其他合約成本		405,063	258,728
貿易及其他應收款項	15	4,102,662	6,604,465
應收非控股權益款項	18	6,681,034	8,474,646
其他金融資產	13	50,000	448,990
收購土地使用權的訂金		8,448,797	2,195,933
預付稅項		991,562	487,979
銀行及手頭現金	16	9,929,115	11,562,270
		129,855,828	105,942,145
資產總值		139,146,155	115,588,822

		於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 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	17	6,794,901	8,099,577
合約負債		53,091,168	36,423,681
應付關連公司款項	18	2,304,762	2,553,834
應付非控股權益款項	18	3,833,140	2,915,151
計息借款	19	1,774,570	3,263,480
所得稅負債		1,718,810	1,883,024
租賃負債		22,166	28,355
證券化安排的收款	20	—	2,498,155
		69,539,517	57,665,257
流動資產淨值		60,316,311	48,276,888
資產總值減流動負債		69,606,638	57,923,565
非流動負債			
間接控股公司貸款	18	27,694,880	23,082,304
租賃負債		105,809	109,739
證券化安排的收款	20	2,918,850	902,774
計息借款	19	20,767,178	13,979,542
遞延稅項負債		254,458	239,264
		51,741,175	38,313,623
負債總額		121,280,692	95,978,880
資產淨值		17,865,463	19,609,942
權益			
股本	21	100,636	76,921
儲備		6,328,479	7,221,228
本公司權益持有人應佔權益		6,429,115	7,298,149
非控股權益		11,436,348	12,311,793
權益總額		17,865,463	19,609,942

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二零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，截至二零二零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」)附錄十六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，故須與本集團截至二零一九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」)

於二零二零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二零一九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(於二零二零年一月一日生效)除外。本集團並無提早採納已頒布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3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基礎改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對所編製及呈列的本期間或過往期間之業績及財務狀況有重大影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於該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17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考 ⁵
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資公司之間出售或 提供資產 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019新型冠狀病毒相關租金寬減 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 週期之年度改進 ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定生效日期

⁵ 於收購日期為二零二二年一月一日或之後的首個年度期間開始時或之後的業務合併生效

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合併財務報表產生重大影響。

4. 收益

於本期內確認的本集團主要業務收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	2,377,133	900,069
物業管理收入	383,647	266,366
商業資產管理收入(附註)	64,861	77,521
代建服務收入	20,760	28,868
其他	7,112	4,943
	<u>2,853,513</u>	<u>1,277,767</u>

附註：商業資產管理收入主要包括本期的租賃物業租金收入人民幣54,232,000元(上年同期：約人民幣56,560,000元)及物業管理收入約人民幣10,008,000元(上年同期：約人民幣8,622,000元)。

5. 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。

本集團擁有四個可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需的業務策略亦不盡相同，因此各分部的管理工作乃獨立進行。所有分部間轉撥(如有)均按公平價格進行。以下為本集團各可呈報分部業務的概要：

房地產開發	—	建築及銷售住宅單位、商舖及車位；
物業管理服務	—	提供物業管理服務；
商業資產管理	—	租賃商業單位、住宅單位及商舖以及提供物業管理服務；及
代建服務	—	提供管理及建築服務。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分類」就報告分部業績所用計量政策與根據香港財務報告準則編製財務報表所用者相同，惟並非直接計入任何經營分部業務活動及並非計入經營分部的經營業績的公司收入及開支(包括所得稅開支)除外。

分部資產包括所有資產，惟未分配聯營公司、未分配合營企業及若干未分配遞延稅項資產除外。此外，並非直接計入任何經營分部業務活動的公司資產不會分配至分部，主要應用於本集團總部。

分部負債不包括並非直接計入任何經營分部業務活動及不會分配至分部的公司負債、並非直接計入任何經營分部業務活動的未分配稅項負債及預扣稅負債。

本集團已修訂提供予主要經營決策者以評估經營分部表現的報告分部資料的格式，原因為從事提供智能化建設服務的附屬公司對本集團的長期財務表現影響並不重大。因此，「智能化建設服務」不獲納入本集團的可呈報分部。

5. 分部資料(續)

分部收益及業績

	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	商業資產管理 人民幣千元 (未經審核)	代建服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至二零二零年六月三十日止六個月					
於確認收益時間分類：					
一於某一時間點確認	2,377,133	-	-	-	2,377,133
一於一段時間點內確認	-	439,729	66,251	20,760	526,740
	2,377,133	439,729	66,251	20,760	2,903,873
分部間收益	-	(56,082)	(1,390)	-	(57,472)
外部客戶合約收益	2,377,133	383,647	64,861	20,760	2,846,401
可呈報除所得稅前分部溢利	114,746	17,417	7,885	16,674	156,722
其他分部資料：					
利息收入	115,446	45	344	3	115,838
利息支出	(118,100)	(25,579)	(14,398)	(442)	(158,519)
分佔聯營公司溢利/(損失)	26,739	(598)	-	-	26,141
使用權資產折舊	(8,788)	(430)	(7,898)	-	(17,116)
投資物業公平價值變動損失	-	-	(4,608)	-	(4,608)
物業、廠房及設備折舊	(2,205)	(1,522)	(8,252)	(14)	(11,993)
向聯營公司貸款的減值撥回	1,809	-	-	-	1,809
貿易及其他應收款項減值(撥備)/ 撥備撥回	8,661	(3,035)	(228)	(5)	5,393
應收非控制權益款項減值撥備撥回	1,473	-	-	-	1,473
物業存貨撥備撥回	4,728	-	-	-	4,728
截至二零一九年六月三十日止六個月					
於確認收益時間分類：					
一於某一時間點確認	900,069	-	-	-	900,069
一於一段時間點內確認	-	306,873	78,996	28,868	414,737
	900,069	306,873	78,996	28,868	1,314,806
分部間收益	-	(40,507)	(1,475)	-	(41,982)
外部客戶合約收益	900,069	266,366	77,521	28,868	1,272,824
可呈報除所得稅前分部溢利	249,265	29,492	29,149	22,405	330,311
其他分部資料：					
利息收入	66,082	245	645	4	66,976
利息支出	(90,340)	(1,020)	(7,624)	(300)	(99,284)
租賃土地權益攤銷	-	-	(5)	-	(5)
投資物業公平價值變動損失	-	-	(2,097)	-	(2,097)
物業、廠房及設備折舊	(1,096)	(1,394)	(7,290)	(9)	(9,789)

5. 分部資料(續)

分部資產及負債

	房地產開發 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	商業 資產管理 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年六月三十日(未經審核)					
可呈報分部資產	<u>135,637,200</u>	<u>1,575,320</u>	<u>1,465,332</u>	<u>3,867</u>	<u>138,681,719</u>
可呈報分部負債	<u>(118,819,780)</u>	<u>(1,404,488)</u>	<u>(712,703)</u>	<u>(30,580)</u>	<u>(120,967,551)</u>
其他分部資料：					
非流動資產(除金融工具及 遞延稅項資產)增加/(減少)	4,830	(372)	(15,016)	(14)	(10,572)
於聯營公司的權益	<u>5,149,327</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,149,327</u>
二零一九年					
可呈報分部資產	<u>113,713,534</u>	<u>145,475</u>	<u>1,457,399</u>	<u>13,284</u>	<u>115,329,692</u>
可呈報分部負債	<u>(93,809,902)</u>	<u>(1,346,744)</u>	<u>(650,401)</u>	<u>(42,748)</u>	<u>(95,849,795)</u>
其他分部資料：					
年內非流動資產(除金融工具 及遞延稅項資產外)增加	58,301	34,267	29,539	67	122,174
於聯營公司的權益	<u>6,344,518</u>	<u>598</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,345,116</u>

5. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

本集團經營分部呈列的總額與本集團主要財務數據對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
可呈報分部收益	2,903,873	1,314,806
分部間收益對銷	(57,472)	(41,982)
未分配收益	7,112	4,943
綜合收益	2,853,513	1,277,767
可呈報分部除所得稅前溢利	156,722	330,311
未分配利息收入	235	1
未分配利息開支	(7)	(251)
未分配分佔聯營公司溢利	5,710	(487)
未分配分佔合營企業溢利	567	6,485
未分配收入及開支	(9,075)	(2,156)
未分配貿易及其他應收款項減值虧損	(67)	-
未分配折舊	(251)	(252)
期內除所得稅前綜合溢利	153,834	333,651
	於	於
	二零二零年	二零一九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
可呈報分部資產	138,681,719	115,329,692
未分配聯營公司	82,133	91,588
未分配合營企業	41,449	44,175
未分配遞延稅項資產	1,830	103
未分配公司資產	339,024	123,264
綜合資產總額	139,146,155	115,588,822
可呈報分部負債	(120,967,551)	(95,849,795)
未分配稅項負債	(2,881)	(1,168)
未分配預扣稅項負債	(14,633)	(14,633)
未分配公司負債	(295,627)	(113,284)
綜合負債總額	(121,280,692)	(95,978,880)

5. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、土地使用權、於聯營公司的權益、其他金融資產、收購土地使用權按金、物業存貨及其他合約成本、貿易及其他應收款項、應收非控股權益款項、銀行及手頭現金、若干遞延稅項資產及預付稅項。

分部負債主要包括合約負債、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付非控股權益及關聯公司款項、計息借款、證券化安排的收款、租賃負債、所得稅負債以及若干遞延稅項負債。

由於本集團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。

截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無依賴各分部的任何單一客戶。

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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	57,800	20,537
— 向聯營公司貸款	31,779	34,647
— 按攤銷成本計量的金融資產	516	—
— 其他	25,978	11,793
	<u>116,073</u>	<u>66,977</u>
補償收入	10,746	5,865
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產		
— 公平值變動收益	13,570	5,890
— 出售投資物業收益	—	7,806
— 出售聯營公司收益	—	3,213
政府補助	4,048	2,098
重新衡量以前持有於一間聯營企業的聯益收益	3,009	—
雜項收入	6,010	5,996
	<u>153,456</u>	<u>97,845</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
利息費用：		
銀行借款	631,219	252,540
間接控股公司貸款	666,184	509,192
應付非控股股東款項	38,937	47,360
證券化安排的收款	97,018	102,392
合約負債的主要融資成份	630,094	260,068
租賃新準則	945	1,529
	<u>2,064,397</u>	<u>1,173,081</u>
總借款成本	2,064,397	1,173,081
減：資本化利息	(1,905,871)	(1,073,546)
	<u>158,526</u>	<u>99,535</u>

借款成本已按年息3.20%至11.5%之各適用年息率作資本化(上年同期：年息3.50%至10%)。

8. 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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (附註)
核數師酬金	-	-
已出售物業成本	1,912,830	475,785
折舊：		
— 自有資產	12,244	10,041
— 使用權資產	17,116	6,335
向聯營公司貸款的預期信貸撥備撥回	1,809	-
貿易及其他應收款項的預期信貸撥備撥回	5,326	-
應收非控股權益款項的預期信貸撥備撥回	1,473	-
外匯虧損淨額	34	3
租賃費用：		
— 租期少於十二個月的租賃	6,452	1,973
產生租金收入的投資物業的支出	1,482	1,434
物業存貨及其他合約成本撥備撥回	4,728	-

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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」)		
一期內	772,075	370,251
一過往年度超額撥備	—	(368)
	<u>772,075</u>	<u>369,883</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,452	98,750
	<u>775,527</u>	<u>468,633</u>
遞延稅項	<u>(737,175)</u>	<u>(324,358)</u>
所得稅開支總額	<u><u>38,352</u></u>	<u><u>144,275</u></u>

附註：

(a) 香港利得稅

於本期內，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(二零一九年：無)。

(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。

中國企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%(二零一九年：25%)計提。

(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。

9. 所得稅開支(續)

附註：(續)

(e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度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，本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(g) 澳大利亞所得稅

由於本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無於澳大利亞產生任何應課稅溢利，故毋須計提澳大利亞所得稅撥備。

10. 股息

董事會建議不派發本期之中期股息(上年同期：無)。

11. 每股盈利

(A) 每股基本盈利

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司權益持有人應佔期內溢利	151,105	209,591
向永久可換股債券持有人分紅	(84,038)	(15,100)
計算每股基本盈利之溢利	67,067	194,491
期內已發行普通股加權平均股數(千股)	1,156,185	798,677
每股盈利(按每股人民幣分表示)	5.80	24.35

11. 每股盈利(續)

(B) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃假定潛在攤薄普通股全部獲轉換而調整普通股加權平均股數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
計算每股攤薄盈利的盈利	67,067	209,591
計算每股基本收益所用普通股平均加權股數(千股)	1,156,185	798,677
潛在普通股攤薄效應：		
永久可換股債券(千股)	20,526	309,184
	<u>1,176,711</u>	<u>1,107,861</u>
已發行普通股平均加權股數(千股)		
	<u>1,176,711</u>	<u>1,107,861</u>
每股盈利(按每股人民幣分表示)	<u>5.70</u>	<u>18.92</u>

12. 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：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的賬面值	1,255,730	1,238,730
投資物業公平價值變動 添置	(4,608)	(6,309)
—其後費用	4,508	25,709
出售	—	(2,400)
於二零二零年六月三十日／ 二零一九年十二月三十一日的賬面值	<u>1,255,630</u>	<u>1,255,730</u>

於二零二零年六月三十日，公平價值為人民幣628,000,000元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣622,000,000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19。

12. 投資物業(續)

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 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>1,255,630</u>	<u>1,255,730</u>

估值流程及方法

投資物業已於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日經由戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(「戴德梁行(廣州)」)進行估值。戴德梁行(廣州)乃獨立專業合資格物業估值師，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。公平價值計量乃基於上述物業得到完全充分使用(與其實際用途相同)。

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。

公平價值層級

投資物業的公平價值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「投資物業公平價值變動收益」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價值計量的投資物業(公平價值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用重要輸入參數的可觀察性來釐定層級：

- 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。

12. 投資物業(續)

公平價值層級(續)

	公平價值計量歸類為			
	第一級	第二級	第三級	公平價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平價值計量				
於二零二零年六月三十日				
投資物業	-	-	1,255,630	1,255,630
於二零一九年十二月三十一日				
投資物業	-	-	1,255,730	1,255,730

本期內概無轉入或轉出第三級。本集團的政策為於發生公平價值層級轉移的報告期確認有關轉移。

投資物業的公平價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。公平價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	
			於二零二零年 六月三十日	於二零一九年 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、可進入性、 樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	35-1,400	35-1,400
		復歸收入的資本化比率	3.50%-7.25%	3.50%-7.25%
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、可進入性、 樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	188-418	187-415
		復歸收入的資本化比率	5.50%-6.00%	5.50%-6.00%

13. 其他金融資產

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他流動金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
上市優先證券(附註(i))	-	100,000
按公平值計入損益的金融資產		
非上市次級證券(附註(ii))	50,000	123,990
非上市結構性存款	-	225,000
	<u>50,000</u>	<u>348,990</u>
	<u>50,000</u>	<u>448,990</u>
其他非流動金融資產：		
按公平值計入損益的金融資產		
非上市次級證券(附註(ii))	128,850	34,190
非上市股本證券(附註(iii))	79,400	81,500
非上市結構性存款	-	10,000
	<u>208,250</u>	<u>125,690</u>

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，有關款項包括人民幣100,000,000元固定年票息6.3%的優先證券。到期日為二零二零年四月。
- (ii) 於二零二零年六月三十日，有關款項包括五項(二零一九年十二月三十一日：三項)證券化安排的收款所規定的不可交易零票息次級證券。該批證券的詳情如下：

於以下日期到期：	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
二零二零年四月三十日	-	98,990
二零二零年十月二十三日	25,000	25,000
二零二一年二月二十八日	25,000	-
二零二二年四月二十九日	40,000	-
二零二二年四月二十九日	40,000	-
二零二六年七月二十六日	48,850	34,190
	<u>178,850</u>	<u>158,180</u>

- (iii) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，非上市股本證券指於一間中國公司—杭州臻祿投資有限公司約10.5%股本權益。

14. 物業存貨及其他合約成本

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
物業存貨		
開發中物業(附註(a))	96,997,811	72,758,410
持作銷售物業(附註(a))	2,249,784	3,150,724
	<u>99,247,595</u>	<u>75,909,134</u>
其他合約成本(附註(b))	405,063	258,728
	<u>99,652,658</u>	<u>76,167,862</u>
物業存貨	99,269,167	75,935,434
減：存貨撥備	(21,572)	(26,300)
	<u>99,247,595</u>	<u>75,909,134</u>

附註：

(a) 物業存貨

開發中物業及持作銷售物業位於中國及澳洲。相關土地使用權的租期為40至70年。

於二零二零年六月三十日，開發中物業的賬面值人民幣25,832,054,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16,918,084,000元)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19。

本集團的持作銷售物業及開發中物業位於以下地方：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中物業		
— 中國	96,933,295	72,694,474
— 澳洲	64,516	63,936
	<u>96,997,811</u>	<u>72,758,410</u>
持作銷售物業		
— 中國	2,249,784	3,150,724
	<u>99,247,595</u>	<u>75,909,134</u>

14. 物業存貨及其他合約成本(續)

(b) 其他合約成本

資本化銷售活動合約成本有關就客戶就本集團於報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。合約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23,498,000元。本期內資本化成本並無減值。

15. 貿易及其他應收款項

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
應收第三方	121,625	229,679
減：累計減值虧損	(10,918)	(11,609)
	<u>110,707</u>	<u>218,070</u>
其他應收款項		
按金	164,150	126,448
預付款項	36,554	22,979
其他應收款項	209,165	503,479
意向房地產開發項目的預付款(附註)	1,394,325	4,223,005
應收增值稅及其他稅金	2,197,413	1,524,771
	<u>4,001,607</u>	<u>6,400,682</u>
減：虧損撥備	(9,652)	(14,287)
	<u>3,991,955</u>	<u>6,386,395</u>
	<u><u>4,102,662</u></u>	<u><u>6,604,465</u></u>

附註：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發展項目。

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平價值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

應收賬款通常信用期限為30天且不計利息。有關物業銷售的貿易應收款項根據買賣協議所規定的條款結清。就來自租金收入、物業管理費收入、委託服務收入及智能化建設服務收入的貿易應收款項而言，該收入乃根據協議有關的條款支付，且結餘已於呈列時到期。

15. 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項根據發票日期計的賬齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	97,049	209,933
31至90天	6,106	4,129
91至180天	5,439	747
181至365天	896	1,700
1年以上	1,217	1,561
	<u>110,707</u>	<u>218,070</u>

本集團的貿易應收款項減值撥備變動如下：

	人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日 撥回減值撥備	11,609 <u>(691)</u>
於二零二零年六月三十日	<u>10,918</u>

本集團其他應收款的虧損撥備變動如下：

於二零一九年十二月三十一日 撥回減值撥備	14,287 <u>(4,635)</u>
於二零二零年六月三十日	<u>9,652</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。本集團就貿易應收款項及其他應收款項的十二個月預期信貸虧損方法應用簡化方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。於本期內，本集團已分別撥回約人民幣691,000元及人民幣4,635,000元貿易應收款項及其他應收款項減值撥備。

16. 銀行及手頭現金

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	8,171,516	10,385,864
受限制銀行存款	<u>1,757,599</u>	<u>1,176,406</u>
	<u>9,929,115</u>	<u>11,562,270</u>

16. 銀行及手頭現金(續)

本集團的銀行及手頭現金包括以人民幣計值並存放在中國的銀行的銀行結餘約人民幣9,506,153,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣11,418,874,000元)。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，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。該按金存款將於相關物業的建築竣工後解除。

17. 貿易及其他應付款項

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<u>5,183,039</u>	<u>6,420,444</u>
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	733,741	611,433
應付利息	271,901	141,736
應付薪金	211,664	461,028
應付增值稅	64,656	104,777
已收按金	223,778	188,367
應計費用	38,250	74,915
代他人收款及付款	<u>67,872</u>	<u>96,877</u>
	<u>1,611,862</u>	<u>1,679,133</u>
	<u><u>6,794,901</u></u>	<u><u>8,099,577</u></u>

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平價值相若。

17. 貿易及其他應付款項(續)

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。截至本期末，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：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	2,659,370	5,896,101
31至60天	154,278	41,548
61至90天	148,822	41,286
90天以上	2,220,569	441,509
	<u>5,183,039</u>	<u>6,420,444</u>

18. 應收/(應付)關連公司/非控股權益款項/間接控股公司貸款

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收非控股權益款項	6,687,939	8,483,024
減：虧損撥備	(6,905)	(8,378)
	<u>6,681,034</u>	<u>8,474,646</u>
	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付關連公司款項：		
— 聯營公司	673,501	879,997
— 間接控股公司	1,544,632	1,673,837
— 直接控股公司	86,629	—
	<u>2,304,762</u>	<u>2,553,834</u>
應付非控股權益款項	<u>3,833,140</u>	<u>2,915,151</u>

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，應收/(應付)非控股權益/聯營公司/間接控股公司/直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要項償還，惟應付非控股權益款項人民幣1,021,154,000元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,279,255,000元)按年利率4.35%至8%(於二零一九年十二月三十一日：4.35%至8%)計息。

18. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款(續)

於二零二零年六月三十日，間接控股公司貸款為無抵押，按實際利率5.5%(二零一九年十二月三十一日：按實際利率5.7%)計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平價值相若。

本集團應收非控股權益款項虧損撥備的變動如下：

	人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日的結餘	8,378
回轉減值撥備	<u>(1,473)</u>
於二零二零年六月三十日的結餘	<u><u>6,905</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。於本期內，本集團已回轉應收非控股權益款項減值撥備約人民幣1,473,000元。

19. 計息借款

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款		
—有抵押	14,645,386	11,234,537
—無抵押	<u>7,896,362</u>	<u>6,008,485</u>
	<u><u>22,541,748</u></u>	<u><u>17,243,022</u></u>

本集團應償還的銀行貸款如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 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	1,664,740	3,263,480
於第二年	7,596,944	3,512,800
第三至第五年	12,983,779	10,450,140
第五年後	<u>296,285</u>	<u>16,602</u>
	<u><u>22,541,748</u></u>	<u><u>17,243,022</u></u>
減：列入流動負債的款項	<u>(1,774,570)</u>	<u>(3,263,480)</u>
	<u><u>20,767,178</u></u>	<u><u>13,979,542</u></u>

19. 計息借款(續)

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款以本集團賬面值約為人民幣10,083,000元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣10,075,000元)的物業、廠房及設備、賬面值約人民幣25,832,054,000元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣16,918,084,000元)的開發中物業以及公平價值約為人民幣628,000,000元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣622,000,000元)的投資物業的法定押記作抵押。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，除無抵押借款人民幣661,331,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,099,700,000元)由本集團附屬公司提供擔保外，其餘無抵押借款由本集團間接控股公司建發房地產提供擔保。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎3.5%至7.0%(二零一九年十二月三十一日：3.4%至7.0%)計息，惟銀行貸款人民幣661,331,000元按固定年利率5.1%(二零一九年十二月三十一日：5.1%)計息。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，金額分別約為人民幣661,412,000元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,100,255,000元)及人民幣16,286,000元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣16,602,000元)的銀行貸款乃以港元及澳元計值。

20. 證券化安排的收款

該等款項指自證券化安排的收款發行收取的所得款項，有關收款以若干物業銷售及物業管理服務的尾款(減去預付款項)於未來貿易應收款項作為抵押。該等證券按實際年利率3.20%至6.37%計息，並須分別於二零二二年四月及二零二六年七月償還。本公司持有所有次級部分證券。

21. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
法定：		
每股面值0.1港元的普通股		
於二零一九年十二月三十一日(經審核)及 二零二零年六月三十日(未經審核)	3,000,000,000	254,870
已發行及繳足：		
於二零一九年十二月三十一日(經審核)	909,864,745	76,921
於二零二零年六月三十日(未經審核)	1,176,711,106	100,636

22. 報告日後事項

除本公告其他部分披露外，於二零二零年六月三十日後無重大事項發生。

管理層討論與分析

市場回顧

二零二零年上半年，2019新型冠狀病毒疫情席捲世界，各大經濟體之間摩擦不斷升溫，未來經濟發展形勢面臨較大不確定性。中國政府實施嚴格的管控措施以控制本地爆發，但二零二零年第一季度中國國內生產總值仍然首度出現負增長，但二零二零年第二季度已開始有序復工復產。為了應對疫情的衝擊，中國政府採用更加寬鬆的貨幣政策和更加積極的財政政策。各個地方政府也有所放寬限購限價政策。中國房地產行業二零二零年第一季度受到疫情壓抑的需求也逐步釋放，二零二零年第二季度房地產市場開始回暖。

預期二零二零年下半年中國房地產市場可能迎來一定需求爆發，但總體方向不會偏離「房住不炒」的基調，隨著住房進一步回歸居住屬性，房地產開發商的競爭力將聚焦於開發中物業的升級和品質管控。

業務回顧

本集團主要從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等。於本期內，本公司的主要收入來源為物業銷售。

於本期內，本集團錄得收益約人民幣285,351萬元(上年同期：收益約人民幣127,777萬元)。於本期內，收益相較上年同期增長約123.32%，主要原因是本集團較上年同期交付多個房地產開發項目以實現收入。

房地產開發業務

本期物業銷售

於本期內，本集團的物業銷售收入達約人民幣237,713萬元，與上年同期比較增加約人民幣147,706萬元，約佔本集團總收入的83.31%。於本期內，交付的物業總建築面積（「總建築面積」）約為15.15萬平方米，較上年同期增加約6.18萬平方米。於本期內，福建及華東地區確認的物業銷售收入約佔整體物業銷售收入的9.17%及86.47%。於本期內交付及確認的物業平均銷售價格約為每平方米人民幣15,695元，較上年同期增加約每平方米人民幣5,658元。

下表載列各項目於本期內確認銷售的金額及總建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·泱譽	蘇州	41,346	24,070	17,177
建發·獨墅灣	蘇州	1,889	1,716	11,008
建發&陽光城·璞悅	蘇州	18,835	11,081	16,998
建發·泱著	太倉	19,020	10,034	18,956
建發·御瓏灣	張家港	4,872	3,142	15,506
建發·泱譽	張家港	105,878	58,022	18,248
建發·玖里灣	無錫	13,701	7,354	18,631
建發·碧湖雙璽	漳州	2,304	1,875	12,288
建發·山外山	長泰	870	487	17,864
建發·首院	龍岩	6,609	6,667	9,913
尚悅居	龍岩	490	1,740	2,816
建發·中泱天成	泉州	1,574	1,757	8,958
建發·領郡	連江	646	2,867	2,253
觀邸	沙縣	5,071	6,685	7,586
建發·央著	建陽	2,680	2,189	12,243
建發·悅城	建甌	1,546	3,733	4,141
建發·央著	長沙	9,159	6,346	14,433
建發·央璽	長沙	840	1,514	5,548
建發·璽院	南寧	383	183	20,929
總計		237,713	151,462	15,695

下表載列各項目於上年同期確認銷售的金額及總建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·泱譽	蘇州	39,545	30,530	12,953
建發·獨墅灣	蘇州	28,122	29,059	9,678
建發·中泱天成	蘇州	123	37	33,243
建發·領郡	連江	6,166	15,048	4,098
建發·山外山	長泰	4,088	2,451	16,679
建發·中泱天成	泉州	5,676	4,261	13,321
建發·碧湖雙璽	漳州	1,830	1,024	17,871
建發·悅城	建甌	3,581	4,297	8,334
建發·中央悅府	長沙	453	1,090	4,156
裕豐英倫	南寧	423	1,875	2,256
總計		90,007	89,672	10,037

本期合約銷售

於本期內，本集團的合約銷售金額達約人民幣2,575,753萬元，與上年同期比較上升約人民幣890,856萬元(上年同期：人民幣1,684,897萬元)。於本期內，已簽約的物業總建築面積約為155.85萬平方米，與上年同期比較增加約58.97萬平方米(上年同期：約96.88萬平方米)。合約銷售的物業平均銷售價格約為每平方米人民幣16,527元，與上年同期比較減少約每平方米人民幣864元(上年同期：約每平方米人民幣17,391元)。

下表載列各個項目於本期內的合約銷售金額及總建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
建發·央著	廈門	85,442	24,509	34,861
建發·央著二期	廈門	127,868	37,009	34,551
建發·璽樾	廈門	363,647	66,605	54,598
建發·山外山	長泰	26,193	16,828	15,565
建發·碧湖雙璽	漳州	2,301	1,935	11,894
建發·璽院	漳州	34,818	15,364	22,662
建發·央著	漳州	47,853	28,944	16,533
建發·央譽	漳州	25,395	16,006	15,865
建發·璽院	漳浦	47,871	77,724	6,159
建發·璽院	龍岩	3,168	3,048	10,392
尚悅居	龍岩	371	1,585	2,340
建發·首院	龍岩	35,265	30,135	11,702
建發·津湖印 (原龍岩2019拍-17地塊)	龍岩	32,366	39,784	8,135
建發·中泱天成	泉州	2,489	2,446	10,178
建發·央譽	莆田	269	191	14,084
建發·磐龍府	莆田	141,753	114,028	12,431
建發·雍景灣	莆田	56,690	34,477	16,443
建發·璽院	仙遊	95,144	85,896	11,077
建發·央著	福州	37,604	13,621	27,607
天空之城	福州	85,441	41,254	20,711
建發·悅府(原建發·領賦新苑)	福州	897	862	10,409
建發·領郡	連江	232	1,171	1,981
建發&融僑·山海大觀 01、03、04	連江	4,149	4,029	10,297
建發·璽院	連江	5,288	7,321	7,223
建發·書香里	連江	40,961	32,243	12,704
觀邸	沙縣	10	50	1,996
建發·央著	建陽	35,321	30,743	11,489
武夷&建發·山外山	武夷山	14,096	10,434	13,509
建發·悅城	建甌	5,301	10,931	4,849
建發·璽院	建甌	25,071	31,738	7,899

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·璽悅	建甌	37,353	44,483	8,397
建發·天行泱著 (原建發·天行央著)	寧德	2,906	2,088	13,917
建發·天行璽院	寧德	120,970	110,217	10,976
建發·央著	長沙	79,840	47,536	16,796
建發·央璽	長沙	66	119	5,564
金茂&建發·觀悅	長沙	71,995	52,754	13,647
金茂&建發·泊悅 (原金茂&建發·鉅悅)	長沙	27,533	22,214	12,394
建發·江山悅 (原長沙縣079號地塊)	長沙	3,056	2,735	11,174
建發·松雅院 (原長沙縣011號地塊)	長沙	23,426	22,625	10,354
武地&建發·璽院 (原建發·璽院)	武漢	2,433	1,303	18,676
建發&金茂·璽悅	武漢	18,052	14,706	12,275
建發·獨墅灣	蘇州	2,049	2,868	7,146
建發·泱譽	蘇州	31,854	17,164	18,559
建發&陽光城·璞悅	蘇州	16,646	8,994	18,507
建發·泱譽(原建發·央譽)	太倉	19,655	10,513	18,696
建發·泱著(原建發·央著)	太倉	31,489	16,442	19,151
都會之光	太倉	27,361	15,066	18,160
建發·天境灣	太倉	24,006	10,401	23,080
建發·御瓏灣	張家港	7,388	5,331	13,859
建發·泱譽	張家港	52,730	28,286	18,642
建發·御璟灣	張家港	57,500	50,414	11,405
建發·玖里灣	無錫	117,780	62,339	18,894
建發·玖里映月(原玖里映月)	無錫	136,231	62,641	21,748
建發·和璽(原和璽)	無錫	7,605	2,319	32,791
建發·潤錦園	南京	1,095	702	15,603
建發·央譽	南京	58,160	36,556	15,910
建發·璟悅軒	深圳	39,429	9,486	41,565
建發·璽院	南寧	32,622	36,107	9,035
建發·悅璽	南寧	34,415	37,766	9,113

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·央璽 (原建發·璽院)	南寧	61,267	27,848	22,001
建發·璽園	珠海	18,214	9,343	19,495
建發·央璟(原建發·央璟園)	珠海	4,131	1,080	38,255
建發&九龍倉·央璽	廣州	23,222	5,130	45,263
合計		2,575,753	1,558,487	16,527

下表載列各個項目於上年同期的合約銷售金額及總建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·央著	廈門	77,118	21,979	35,087
建發·央著二期	廈門	115,026	32,749	35,124
建發·山外山	長泰	13,515	10,171	13,288
建發·碧湖雙璽	漳州	1,484	770	19,273
建發·璽院	漳州	94,178	42,131	22,354
建發·璽院	龍岩	24,135	20,877	11,561
尚悅居	龍岩	3,469	4,323	8,025
建發·首院	龍岩	46,973	40,553	11,583
建發·中泱天成	泉州	833	705	11,816
建發·央著	莆田	123,995	102,153	12,138
建發·央著	福州	32,511	11,969	27,163
天空之城	福州	273,971	108,855	25,168
建發·領郡	連江	3,093	2,815	10,988
建發&融僑·山海大觀 01、03、04	連江	15,020	17,694	8,489
建發·璽院	連江	7,158	10,459	6,844
觀邸	沙縣	12,893	20,249	6,367
建發·央著	建陽	35,992	31,009	11,607
武夷&建發·山外山	武夷山	20,362	10,340	19,692
建發·悅城	建甌	22,686	28,540	7,949
建發·璽院	建甌	23,022	27,826	8,274
建發·中央悅府	長沙	582	1,189	4,895

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
建發·央著	長沙	47,892	26,776	17,886
建發·央璽	長沙	582	285	20,421
建發·泱著	太倉	29,519	14,252	20,712
都會之光	太倉	6,071	2,665	22,780
建發·獨墅灣	蘇州	67,604	45,730	14,783
建發·泱譽	蘇州	183,521	78,683	23,324
建發&陽光城·璞悅	蘇州	17,155	9,140	18,769
建發·御瓏灣	張家港	163,336	99,945	16,343
天璽	張家港	1,410	1,117	12,623
建發·泱譽	張家港	29,110	15,531	18,743
建發·玖里灣	無錫	136,473	76,508	17,838
建發&九龍倉·央璽	廣州	8,650	1,861	46,480
建發·璽院	南寧	40,410	46,508	8,689
西溪雲廬	杭州	4,704	592	79,459
裕豐英倫	南寧	444	1,875	2,368
合計		1,684,897	968,824	17,391

土地儲備

於二零二零年六月三十日，本集團在中國及澳洲設有合計99個項目，及土地儲備總可供銷售面積約達1,039.63萬平方米。

於二零二零年六月三十日土地儲備的總可供銷售建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
建發·央著	廈門	18,741	49%	9,183
建發·央著二期	廈門	7,109	51%	3,626
建發·璽樾	廈門	14,066	95%	13,363
建發·和鳴(原海滄H2019 P03地塊)	廈門	104,251	49.5%	51,604
建發·和璽(原海滄2019 HP01地塊)	廈門	117,186	51%	59,765
建發·和著(原海滄2019 HP02及 2019 HP03地塊)	廈門	138,726	70%	97,108
建發·養雲	廈門	232,851	80%	186,281
海滄H2020P01地塊	廈門	106,426	100%	106,426
翔安2020XP04地塊	廈門	27,291	100%	27,291
翔安2020XP03地塊	廈門	54,437	100%	54,437
建發·山外山	長泰	74,692	94%	70,210
長泰D-02地塊	長泰	75,557	60%	45,334
建發·碧湖雙璽	漳州	5,814	100%	5,814
建發·璽院	漳州	21,928	100%	21,928
建發·央著	漳州	13,607	70%	9,525
建發·央譽	漳州	107,729	100%	107,729
建發·文昌府 (原漳州2019 P12地塊)	漳州	93,421	70%	65,395
建發·南湖印	漳州	269,417	80%	215,534
建發·璽院	漳浦	283,503	70%	198,452
建發·瓏璽台	龍海	31,818	100%	31,818
建發·璽院	龍岩	9,572	30%	2,872
尚悅居	龍岩	8,908	40%	3,563
建發·首院	龍岩	33,891	100%	33,891
建發·津湖印 (原龍岩2019拍-17地塊)	龍岩	20,074	55%	11,041

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
建發·泱著 (原龍岩2019拍-19地塊)	龍岩	108,260	70%	75,782
建發·中泱天成	泉州	5,723	40%	2,289
建發·央著	莆田	3,748	100%	3,748
建發·央譽	莆田	2,788	100%	2,788
建發·磐龍府	莆田	209,010	100%	209,010
建發·雍景灣	莆田	57,422	100%	57,422
建發·璽院	仙遊	50,000	55%	27,500
建發·央著	福州	51,598	51.6%	26,625
天空之城	福州	280,195	16.5%	46,232
建發·悅府(原建發·領賦新苑)	福州	12,651	100%	12,651
建發·領郡	連江	465	78%	363
建發&融僑·山海大觀01、03、04	連江	175,046	65%	113,780
建發&融僑·山海大觀02	連江	148,683	65%	96,644
建發·璽院	連江	18,682	70%	13,077
建發·書香里	連江	59,073	100%	59,073
建發·書香府	連江	158,490	40%	63,396
觀邸	沙縣	11,551	51%	5,891
建發·央著	建陽	19,834	70%	13,884
武夷新區C-10地塊	建陽	100,185	100%	100,185
武夷&建發·山外山	武夷山	33,060	50%	16,530
建發·悅城	建甌	63,338	75%	47,504
建發·璽院	建甌	29,832	70%	20,882
建發·璽悅	建甌	229,462	75%	172,097
建發·天行泱著 (原建發·天行央著)	寧德	21,124	50%	10,562
建發·天行璽院	寧德	105,235	55%	57,879
建發·央著	長沙	189,106	100%	189,106
建發·央璽	長沙	17,505	100%	17,505
金茂&建發·觀悅	長沙	178,854	49%	87,638
建發·松雅院 (原長沙縣011號地塊)	長沙	273,161	49%	133,849

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
建發·江山悅 (原長沙縣079號地塊)	長沙	491,744	49%	240,955
金茂&建發·泊悅 (原金茂&建發·鉅悅)	長沙	134,915	49%	66,108
武地&建發·璽院(原建發·璽院)	武漢	120,537	49%	59,063
建發&金茂·璽悅	武漢	163,283	51%	83,274
建發·泱譽(原建發·央譽)	太倉	76,347	100%	76,347
建發·泱著(原建發·央著)	太倉	64,429	100%	64,429
都會之光	太倉	85,988	30%	25,796
建發·天鏡灣	太倉	190,516	100%	190,516
建發·獨墅灣	蘇州	31,852	97.5%	31,056
建發·泱譽	蘇州	3,193	100%	3,193
建發&陽光城·璞悅	蘇州	16,207	55%	8,914
建發·尚虞院 (原常熟2019A-017地塊)	常熟	101,786	100%	101,786
建發·悅江南 (原吳江WJ-J-2019-017地塊 及吳江WJ-J-2019-018地塊)	蘇州	185,085	100%	185,085
建發·春江泊月 (原蘇地2019-WG-28號地塊)	蘇州	82,060	100%	82,060
建發·園璽	蘇州	188,542	60%	113,125
建發·御瓏灣	張家港	482	70%	337
建發·泱譽	張家港	52,979	100%	52,979
建發·御璟灣	張家港	374,785	100%	374,785
張地2020-A01號地塊	張家港	219,109	60%	131,465
建發·玖里灣	無錫	68,805	100%	68,805
建發·和璽(原和璽)	無錫	247,134	49%	121,096

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
建發·玖里映月(原玖里映月)	無錫	109,512	42%	45,995
建發·泊月灣	無錫	194,563	100%	194,563
建發·潤錦園	南京	69,186	50%	34,593
建發·央譽	南京	56,010	40%	22,404
建發·玖熙府 (原南京溧水G15地塊)	南京	205,819	49%	100,851
建發·珺和府	南京	102,569	100%	102,569
養雲靜舍	杭州	43,599	40.18%	17,518
西溪雲廬	杭州	14,530	10.5%	1,526
建發·書香印翠	杭州	51,331	100%	51,331
建發·天樾	杭州	190,043	48%	91,221
建發·璟悅軒	深圳	24,004	51%	12,242
建發·長安和璽	北京	98,566	51%	50,269
建發·泗水和鳴	上海	135,028	49%	66,164
建發·璽院	南寧	21,468	51%	10,949
建發·北大瓏珽(原建發·悅璽)	南寧	247,423	60%	148,454
建發·央璽(原建發·璽院)	南寧	240,746	100%	240,746
建發·璽院二期	南寧	8,732	51%	4,453
建發·雙璽	南寧	236,900	100%	236,900
建發·央著	南寧	56,400	100%	56,400
建發&九龍倉·央璽	廣州	170,397	64%	109,054
建發·悅璽(原建發·璽院)	珠海	102,832	100%	102,832
建發·璽園	珠海	29,025	51%	14,803
建發·央璟(原建發·央璟園)	珠海	67,185	100%	67,185
貴陽貴鋁地塊	貴陽	527,859	90%	475,073
澳洲項目	悉尼	7,663	60%	4,598
總計		10,396,264		7,459,949

於二零一九年十二月三十一日土地儲備的總可供銷售建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
建發·央著	廈門	43,251	49%	21,193
建發·央著二期	廈門	43,953	51%	22,416
建發·璽樾	廈門	80,671	95%	76,637
建發·和鳴(原海滄H2019P03地塊)	廈門	107,561	49.5%	53,243
建發·和璽(原海滄2019HP01地塊)	廈門	116,448	51%	59,388
建發·和著(原海滄2019HP02地塊)	廈門	73,398	100%	73,398
建發·和著(原海滄2019HP03地塊)	廈門	80,270	100%	80,270
建發·山外山	長泰	81,167	94%	76,297
長泰D-02地塊	長泰	75,557	60%	45,334
建發·碧湖雙璽	漳州	7,748	100%	7,748
建發·璽院	漳州	37,315	100%	37,315
建發·央著(原漳州碧湖08地塊)	漳州	42,551	70%	29,786
建發·央譽	漳州	120,160	100%	120,160
建發·璽院	漳浦	361,458	70%	253,021
建發·文昌府 (原漳州2019P12地塊)	漳州	94,201	70%	65,941
建發·璽院	龍岩	12,620	30%	3,786
尚悅居	龍岩	12,159	40%	4,864
建發·首院	龍岩	64,037	100%	64,037
建發·津湖印 (原龍岩2019拍-17地塊)	龍岩	102,423	55%	56,333
建發·泱著(原龍岩2019拍-19地塊)	龍岩	117,684	70%	82,379
建發·中泱天成	泉州	8,168	40%	3,267

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
建發·央著(原莆田2018-2019地塊)	莆田	3,760	100%	3,760
建發·央譽	莆田	2,966	100%	2,966
建發·磐龍府 (原荔城區磐龍山莊 片區2019-16地塊)	莆田	323,066	100%	323,066
建發·雍景灣	莆田	91,979	100%	91,979
建發·璽院	仙遊	135,896	55%	74,743
建發·央著 天空之城	福州	65,293	51.6%	33,691
建發·悅府(原建發·領賦新苑)	福州	301,067	16.5%	49,676
建發·領郡	連江	13,513	100%	13,513
建發·領郡	連江	1,492	78%	1,164
建發&融僑·山海大觀01、03、04	連江	165,047	46.15%	76,169
建發&融僑·山海大觀02	連江	148,683	55.58%	82,638
建發·璽院	連江	26,003	70%	18,202
建發·泱郡	連江	91,376	100%	91,376
觀邸	沙縣	11,601	51%	5,917
建發·央著	建陽	50,495	70%	35,347
武夷&建發·山外山	武夷山	43,495	50%	21,748
建發·悅城	建甌	74,120	75%	55,590
建發·璽院	建甌	61,807	70%	43,265
建發·璽悅	建甌	287,834	75%	215,876
建發·天行泱著 (原建發·天行央著)	寧德	23,213	50%	11,607
建發·天行璽院	寧德	215,580	55%	118,569
建發·央著	長沙	237,008	100%	237,008
建發·央璽	長沙	17,809	100%	17,809
金茂&建發·觀悅	長沙	230,713	49%	113,049
建發·松雅院 (原長沙縣011號地塊)	長沙	307,299	49%	150,577
建發·江山悅 (原長沙縣079號地塊)	長沙	505,488	49%	247,689

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
金茂&建發•泊悅 (原金茂&建發•鉞悅)	長沙	156,827	49%	76,845
武地&建發•璽院(原建發•璽院)	武漢	121,639	49%	59,603
建發&金茂•璽悅	武漢	178,422	51%	90,995
建發•泱譽(原建發•央譽)	太倉	86,860	100%	86,860
建發•泱著(原建發•央著)	太倉	81,589	100%	81,589
都會之光	太倉	97,899	30%	29,370
建發•天境灣	太倉	141,941	100%	141,941
建發•獨墅灣	蘇州	33,668	97.5%	32,826
建發•泱譽	蘇州	20,285	100%	20,285
建發&陽光城•璞悅	蘇州	24,126	55%	13,269
建發•尚虞院 (原常熟2019A-017地塊)	常熟	101,751	100%	101,751
建發•悅江南 (原吳江WJ-J-2019-017號地塊)	蘇州	100,399	100%	100,399
建發•悅江南 (原吳江WJ-J-2019-018號地塊)	蘇州	77,228	100%	77,228
建發•春江泊月 (原蘇地2019-WG-28號地塊)	蘇州	83,615	100%	83,615
建發•御瓏灣	張家港	5,801	70%	4,061
建發•泱譽	張家港	81,279	100%	81,279
建發•御璟灣	張家港	459,156	100%	459,156
建發•玖里灣	無錫	162,196	100%	162,196
建發•和璽(原和璽)	無錫	243,382	49%	119,257
建發•玖里映月(原玖里映月)	無錫	170,596	42%	71,650
建發•潤錦園(原建發•國賓府)	南京	69,894	50%	34,947

項目名稱	城市	總可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	總應屬 建築面積 (平方米)
建發·央譽	南京	92,438	40%	36,975
建發·玖熙府 (原南京溧水G15地塊)	南京	242,077	49%	118,618
養雲靜舍	杭州	44,520	40.18%	17,888
西溪雲廬	杭州	13,998	10.5%	1,470
建發·璟悅軒	深圳	33,490	51%	17,080
建發·璽院	南寧	21,682	51%	11,058
建發·北大瓏珽(原建發·悅璽)	南寧	302,617	60%	181,570
建發·央璽(原建發·璽院)	南寧	280,814	100%	280,814
建發·璽院二期	南寧	59,660	51%	30,427
建發·雙璽	南寧	253,124	100%	253,124
建發&九龍倉·央璽	廣州	175,618	64%	112,396
建發·悅璽(原建發·璽院)	珠海	100,933	100%	100,933
建發·璽園	珠海	36,474	51%	18,602
建發·央璟(原建發·央璟園)	珠海	63,807	100%	63,807
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
總計		9,346,871		6,552,289

房地產產業鏈投資服務業務

1. 物業管理

於本期內，來自物業管理服務的收入約為人民幣38,365萬元(上年同期：約人民幣26,637萬元)。

於二零二零年六月三十日，本集團的物業管理板塊為超過137,000戶業主提供了優質的服務，覆蓋了中國10個省份，1個直轄市，35個城市，合同管理面積近4,000萬平方米。

2. 商業資產管理

於本期內，來自本集團商業資產管理收入約為人民幣6,486萬元(上年同期：約人民幣7,752萬元)。

本集團自有的租賃物業及透過上海建發兆昱資產管理有限公司出租的第三方租賃物業。主要位於南寧市興寧區、西鄉塘區及上海市普陀區、楊浦區及嘉定區。於二零二零年六月三十日，本集團位於中國境內的總可出租建築面積約118,391平方米(於二零一九年十二月三十一日：約118,387平方米)(包含約3,954平方米地下車位面積用於臨時車位面積(於二零一九年十二月三十一日：約3,954平方米))，其中位於中國境內約93,644平方米的總建築面積已經出租(於二零一九年十二月三十一日：約95,514平方米)。

3. 項目運營管理(代建服務)

於本期內，本集團的代建收入約人民幣2,076萬元(上年同期：約人民幣2,887萬元)，來自本集團的間接全資附屬公司廈門建發兆誠建設運營管理有限公司訂立代建合同建設管理及代建服務。

財務回顧

收益

於本期內，本集團的收益來自(i)物業銷售；(ii)物業管理；(iii)商業資產管理；(iv)項目運營管理(代建服務)；及(v)其他。

下表載列本集團於相關期間分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	截至二零二零年		截至二零一九年	
	六月三十日止六個月		六月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	2,377,133	83.31	900,069	70.44
物業管理收入	383,647	13.44	266,366	20.85
商業資產管理收入	64,861	2.27	77,521	6.07
代建服務收入	20,760	0.73	28,868	2.26
其他(附註)	7,112	0.25	4,943	0.38
總計	<u>2,853,513</u>	<u>100</u>	<u>1,277,767</u>	<u>100</u>

附註：智能化建設服務收入。

物業銷售由上年同期約人民幣90,007萬元增至本期約人民幣237,713萬元，增加約人民幣147,706萬元。截至二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月已交付總可供銷售建築面積分別約為8.97萬平方米及15.15萬平方米。物業銷售於本期內收入上升，原因在於本期已售出及已交付總可供銷售建築面積和項目數量較去年同期上升。

銷售成本

銷售成本由上年同期約人民幣75,879萬元增至本期約人民幣222,882萬元，增加約人民幣147,003萬元，主要原因為本期已出售及已交付總可供銷售面積增加所致。

毛利及毛利率

截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月的毛利分別約為人民幣51,898萬元及人民幣62,469萬元，即毛利率分別為約40.62%及21.89%。毛利率下降的主要原因是於本期內個別交房結轉收入的項目毛利率水平較去年同期交房結轉收入的項目低所致。

其他收入

截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月的其他收入分別約為人民幣9,785萬元及人民幣15,346萬元。有所上升的主要原因為利息收入於本期內增加所致。

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。

總借貸成本由上年同期約人民幣117,308萬元增至本期約人民幣206,440萬元。該增幅主要是由於物業項目增加以致資金需求亦有所增加。

投資物業公平價值變動損失

於本期內的投資物業公平價值變動損失約為人民幣461萬元(去年同期：損失約人民幣210萬元)，主要由於南寧市興寧區市場環境較二零一九年微幅下行，該損失反映於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2,585萬元增加至本期約人民幣4,289萬元，增加約人民幣1,704萬元。這主要由於本期內借款相關的銀行手續費增加所致。

銷售開支

銷售開支由上年同期約人民幣21,574萬元增加至本期約人民幣45,071萬元，增加約人民幣23,497萬元。主要是由於於本期內銷售項目較去年同期大幅增加，導致(i)員工人數增加以致人工費用上升；及(ii)廣告及業務宣傳費等營銷費用上升。

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15,383萬元，較上年同期的溢利約人民幣33,365萬元減少約人民幣17,982萬元。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約人民幣14,428萬元減少至本期約人民幣3,835萬元。所得稅減少主要由於於本期內土地增值稅減少所致。

本公司權益持有人應佔期內溢利

本公司權益持有人應佔期內溢利由上年同期約人民幣20,959萬元減少至本期約人民幣15,111萬元，減少約人民幣5,848萬元，減少約27.90%。

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。於二零二零年六月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣992,912萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,156,227萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣13,914,616萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣11,558,882萬元)及人民幣642,912萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣729,815萬元)。於二零二零年六月三十日，本集團的營運資金達到約人民幣6,031,631萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,827,689萬元)。於二零二零年六月三十日，本集團錄得淨負債約人民幣4,424,866萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣3,446,231萬元)，淨負債權益比率約為247.68%(於二零一九年十二月三十一日：約175.74%)。

於二零二零年六月三十日，本集團持有(i)分別以港元及澳元計值並按利率約每年3.40厘至5.1厘及4.78厘計息的貸款融資額約人民幣66,141萬元及人民幣1,629萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣210,026萬元及約人民幣1,660萬元，按利率每年3.4厘至5.1厘及4.78厘計息)；及(ii)以人民幣計值並按利率每年3.20厘至7厘計息的貸款融資額(含證券化安排的收款)約人民幣2,478,405萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,854,616萬元，按利率每年4.35厘至7.0厘

計息)；及(iii)以人民幣計值並按利率每年5.5厘計息的間接控股公司貸款約人民幣2,769,488萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,308,230萬元按利率每年5.7厘計息)；及(iv)分別以澳元及人民幣計值並按年利率6厘及4.35厘至8.0厘計息的應付非控股股東款項約人民幣1,190萬元及約人民幣100,925萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,195萬元及約人民幣226,731萬元，按年利率6厘及4.35厘至8厘計息)。據觀察，期內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零二零年六月三十日，本集團的負債權益比率(總借款除以權益總額)增至約303.25%(於二零一九年十二月三十一日：約234.70%)，原因是於本期內的股東貸款與銀行貸款增加。

借款總額當中，約人民幣268,589萬元須於一年內償還，約人民幣5,027,560萬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，以確保充裕可用的未提取銀行融資及遵守貸款契諾。

財務擔保合約

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。於二零二零年六月三十日，結餘約為人民幣2,820,679萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,984,087萬元)。結餘增加主要是由於本期間新增銷售物業項目，開售按揭貸款增加所致。

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未作出撥備的有關合約。於二零二零年六月三十日，資本承擔結餘約為人民幣1,732,152萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,495,095萬元)。增加乃由於於本期內已訂約但未撥備的意向合作項目及開發中物業較二零一九年增加所致。

抵押資產

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行貸款由賬面價值約為人民幣1,008萬元的物業、廠房及設備(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,008萬元)，公平價值約為人民幣62,800萬元的投資物業(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣62,200萬元)，與賬面價值約為人民幣2,583,205萬元的開發中物業(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,691,808萬元)法定押記抵押。

資本架構

於二零二零年六月三十日，本公司的已發行股本為117,671,110.6港元，分為1,176,711,106股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(於二零一九年十二月三十一日：90,986,474.5港元，分為909,864,745股股份)。

外幣風險

本集團業務主要以人民幣進行。本集團大部分資產均以人民幣計值。大部分非人民幣資產及負債為其他應收款項、銀行及手頭現金、貿易及其他應付款項、應付非控股權益款項、間接控股公司貸款及以港元及澳元計值的計息借款。

外幣風險來自未來商業交易以及並非相關集團實體的功能貨幣的外幣列值的已確認資產及負債。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團並無來自其營運的重大外幣風險。

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

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(於二零一九年十二月三十一日：無)。

重大投資

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。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團僱用共7,759名全職員工(於二零一九年十二月三十一日：7,285名全職員工)。本期內，本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣39,626萬元(上年同期：約人民幣35,334萬元)。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，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，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。

本集團的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

本集團主要在中國開展房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。中國內地房地產市場受項因素影響，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，因地制宜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。同時，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，或其他外部因素對營運可能產生影響。新冠病毒疫情的爆發和流行，也對房地產行業運行和客戶置業觀念有所影響。除前述因素外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

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。

於二零二零年六月三十日，仍有67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，以在可行情況下儘早完成其登記。

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的有關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。

於二零二零年六月三十日，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。

展望及前景

於本期內，除本公司個別項目的工程及銷售進度短暫延遲外，2019新型冠狀病毒疫情對本公司整體營運及財務表現並無重大影響。隨著疫情逐步得到控制，本公司各項經營工作已經恢復正常運作，並在全國各地積極獲取土地及開展項目銷售。

二零二零下半年，本公司將繼續圍繞「持續擴大經營規模、有序提升運營效率、平衡兼顧增長質量、改善優化服務品質」的思路，完善房地產開發、房地產產業鏈投資服務業務佈局和聯動。

(一) 強化房地產開發業務的核心競爭力

本公司保持密切關注各個重點區域城市的政策動向和市場信息，充分發揮產品開發、項目運營和品牌宣發的優勢，積極獲取優質項目，將持續擴增土地儲備，以「產品+服務」的聯動模式驅動增長。

(二) 提升房地產產業鏈服務的效率和質量

1. **物業管理業務**：圍繞「智慧社區生活」的主題，將完善物業基礎服務，整合社區與增值協同服務，不斷提升服務質量，加大力度拓展市場，擴大管理面積和業務規模。
2. **商業資產管理業務**：將積極開展多項活動提升商業資產人氣，保持現金流創造能力，改善商業資產管理業務效能。
3. **項目運營管理(代建服務)**：將完善項目代建的過程服務流程，堅持高效率、高品質的服務，將積極拓展項目，提振收入規模和利潤水平。

(三) 推動新興產業運營與主業結合打造協同

本公司積極切入養老健康等新興產業，推動新興產業運營與其他主營業務結合，促成協同發展、共同成長，打造新的增長點。

(四) 加強與資本市場互動，努力傳遞公司價值

二零二零年下半年，本公司將繼續積極與投資者溝通互動，保持投資者對公司業務發展和核心競爭力成長的信心，完善「建發」企業品牌的資本市場形象。

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。

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十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

董事會建議不派發本期之中期股息(上年同期：無)。

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本公司股東權益、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十四企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)的所有守則條文。

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、黃達仁先生及陳振宜先生。

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截至二零二零年六月三十日止六個月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詳盡披露。

中期報告

本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告將於適當時間寄發予本公司股東並發行於香港聯合交易所有限公司及本公司各自的網站上。

致謝

我們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
庄躍凱

香港，二零二零年八月二十四日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

庄躍凱先生(主席)

趙呈閩女士

林偉國先生(行政總裁)

非執行董事：

黃文洲先生

葉衍榴女士

王文懷先生

獨立非執行董事：

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以公告英文版本為準。