

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)

### **截至二零二二年六月三十日止六個月的 中期業績公告**

#### **財務摘要**

- 截至二零二二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實現歸屬本公司股東權益的累計合同銷售金額約人民幣480億元，歸屬本公司股東權益的累計合同銷售總建築面積約248萬平方米，與上年同期比較分別減少約人民幣242億元及約87萬平方米，分別減少約33.5%及26.0%。
- 截至二零二二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約為人民幣671億元。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團實現總收入約為人民幣16,949.70百萬元，與上年同期(經重列)比較增長約人民幣8,066.50百萬元，增長約90.81%；其中物業開發收入約為人民幣15,606.46百萬元，與上年同期比較增長約人民幣7,390.39百萬元，增長約89.95%。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團毛利約為人民幣2,551.57百萬元，與上年同期(經重列)比較增長約人民幣1,337.88百萬元，增長約110.23%。
- 截至二零二二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842.07百萬元，與上年同期(經重列)比較增加約人民幣516.80百萬元，增加約158.89%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣60.36分。董事會已決議不就本期宣派中期股息。

## 截至二零二二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」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績，連同二零二一年同期(「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 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收益	4	16,949,699	8,883,201
銷售成本		<u>(14,398,126)</u>	<u>(7,669,508)</u>
毛利		2,551,573	1,213,693
其他收入	6	356,042	291,126
投資物業公平值變動損失		(10,276)	(860)
行政開支		(308,399)	(123,094)
銷售開支		(940,588)	(748,945)
預期信貸虧損撥備		(9,131)	(10,888)
融資成本	7	(292,742)	(189,034)
分佔聯營公司收益		263,063	35,733
分佔合營公司收益		<u>692</u>	<u>13,942</u>
除所得稅前溢利	8	1,610,234	481,673
所得稅開支	9	<u>(331,682)</u>	<u>(74,024)</u>
期內溢利		<u><u>1,278,552</u></u>	<u><u>407,649</u></u>

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
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>(92,155)</u>	<u>20,090</u>
期內全面收益總額	<u>1,186,397</u>	<u>427,739</u>
應佔期內溢利：		
本公司權益持有人	<b>842,065</b>	325,261
非控股權益	<b>436,487</b>	82,388
	<u>1,278,552</u>	<u>407,649</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	<b>736,329</b>	345,400
非控股權益	<b>450,068</b>	82,339
	<u>1,186,397</u>	<u>427,739</u>
本公司權益持有人就溢利		
應佔每股盈利	11	
— 基本(人民幣分)	<b>60.36</b>	27.51
— 攤薄(人民幣分)	<b>60.36</b>	27.51

## 中期簡明綜合財務狀況表

		於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		345,221	350,497
使用權資產		293,784	304,903
投資物業	12	1,310,153	1,310,153
無形資產		724,381	692,296
於聯營公司的權益		15,566,084	13,095,495
於合營企業的權益		660,479	660,294
其他金融資產	13	116,364	245,700
收購土地的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		5,530,716	4,404,331
		<u>24,611,348</u>	<u>21,127,835</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨、其他存貨及其他合約成本	14		
— 開發中物業		276,973,179	222,892,485
— 持作銷售物業		6,479,923	7,058,250
— 其他存貨		30,125	29,852
— 其他合約成本		1,739,727	1,234,427
合同資產		177,140	166,378
貿易及其他應收款項	15	11,499,222	9,250,822
應收非控股權益款項	18	32,959,940	26,462,676
其他金融資產	13	307,100	280,500
收購土地的訂金		1,791,640	7,038,796
預付稅項		3,535,729	2,193,016
銀行及手頭現金	16	35,776,616	48,351,462
		<u>371,270,341</u>	<u>324,958,664</u>
<b>資產總值</b>		<u>395,881,689</u>	<u>346,086,499</u>

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	33,099,434	33,097,667
合約負債		184,290,387	148,905,438
應付關連公司款項	18	8,495,530	7,946,002
應付非控股權益款項	18	12,765,198	6,388,232
計息借款	19	7,965,367	4,859,455
所得稅負債		2,960,103	3,146,399
租賃負債		93,649	55,882
證券化安排的收款		-	1,998,346
		<u>249,669,668</u>	<u>206,397,421</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>121,600,673</u>	<u>118,561,243</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>146,212,021</u>	<u>139,689,078</u>
<b>非流動負債</b>			
間接控股公司貸款	18	39,524,284	37,637,867
租賃負債		101,869	149,122
計息借款	19	35,313,103	36,807,502
遞延稅項負債		828,042	827,730
		<u>75,767,298</u>	<u>75,422,221</u>
<b>負債總額</b>		<u>325,436,966</u>	<u>281,819,642</u>
<b>資產淨值</b>		<u>70,444,723</u>	<u>64,266,857</u>
<b>權益</b>			
股本	20	124,020	117,215
儲備		11,211,721	12,334,514
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		<u>11,335,741</u>	<u>12,451,729</u>
<b>永續貸款認購人應佔權益</b>		<u>14,500,000</u>	<u>14,500,000</u>
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		<u>25,835,741</u>	<u>26,951,729</u>
<b>非控股權益</b>		<u>44,608,982</u>	<u>37,315,128</u>
<b>權益總額</b>		<u>70,444,723</u>	<u>64,266,857</u>

# 未經審核中期簡明綜合財務資料附註

## 截至二零二二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，截至二零二二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，故須與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

#### 共同控制下的業務合併

於本期內，本公司與益能訂立股份買賣協議(「股份買賣協議」)，據此，本公司同意收購而益能同意出售467,691,388股建發物業管理集團有限公司(「建發物業」)股份(「建發物業股份」)(佔建發物業已發行股份總數約35.00%)，代價為1,641,596,771.88港元。同日，本公司與益能訂立投票權委託協議(「投票權委託協議」)，據此，益能不可撤回及無條件地同意無限期委託本公司行使益能直接持有的213,801,777股建發物業股份(佔建發物業已發行股份總數約16.00%)的投票權。股份買賣協議及投票權委託協議項下擬進行交易(「該等交易」)已於二零二二年五月二十三日完成。

## 2. 編製基準(續)

### 共同控制下的業務合併(續)

在編製本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表時，已釐定本集團與建發物業及其附屬公司(「建發物業集團」)於該等交易前後均受同一主要股東廈門建發的共同控制，而該控制並非過渡性。本集團及目標公司於各自的業務合併日期均被視為持續經營實體，因此，該等交易採用合併會計原則以共同控制下的實體業務合併入賬，猶如該等交易於合併實體首次受主要股東控制當日出現。

財務報表已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號《共同控制合併的合併會計處理》所載合併會計原則編製，猶如收購事項於所呈列的最早期間開始時完成。

本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收入表包括現組成本集團的所有公司自最早呈列日期，或自附屬公司開始受主要股東共同控制當日的較早日期起的業績及現金流。本集團於二零二二年六月三十日及二零二二年一月一日的簡明綜合財務狀況表已獲編製，其採用主要股東提供的現時賬面值呈列本集團的資產及負債。並無因該等交易作出調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

於附屬公司及／或於該等交易前由主要股東以外人士持有的業務的股權，已採用合併會計原則於權益中呈列為非控股權益。

## 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」)

於二零二二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二零二一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(於二零二二年一月一日生效)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
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考
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

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。

### 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)

#### 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17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動以及香港詮釋 第5號的相關修訂本(二零二零年) <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	披露會計政策 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
物業開發	15,606,461	8,216,069
物業管理服務	755,348	486,926
其他(附註)	587,890	180,206
	<u>16,949,699</u>	<u>8,883,201</u>

附註：結餘主要包括工程管理收入人民幣311,124,000元(上年同期：人民幣零元)，代建服務收入人民幣44,282,000元(上年同期：人民幣65,996,000元)及物業租賃的租金收入人民幣35,881,000元(上年同期：人民幣86,097,000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。



## 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。主要經營決策者已識別為本公司執行董事。

本公司執行董事評估本集團業績，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 物業管理服務

於過往年度，本集團所有業務營運均與物業開發及提供具有類似經濟特徵的相關服務有關，而其他就分部報告而言個別及合計均不重大。因此，本公司主要營運決策者將本集團的表現作為一個單一業務分部進行審閱。概無呈列單獨的分析資料。

於二零二零年十二月，本集團分拆其物業管理服務經營分部—建發物業於聯交所獨立上市。該等交易(附註2)完成後，執行董事將物業管理分部作為獨立可呈報分部評估其表現，並相應重列二零二一年中期的分部資料。

### 分部收益及業績

	物業開發 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)			
按確認收益時間分類：			
— 於某一時間點確認	15,606,461	—	15,606,461
— 於一段時間內確認	—	997,018	997,018
	<u>15,606,461</u>	<u>997,018</u>	<u>16,603,479</u>
分部間收益	—	(241,670)	(241,670)
	<u>15,606,461</u>	<u>755,348</u>	<u>16,361,809</u>
外部客戶收益	<u>15,606,461</u>	<u>755,348</u>	<u>16,361,809</u>
可呈報除所得稅前分部溢利	<u>1,349,723</u>	<u>149,453</u>	<u>1,499,176</u>
其他分部資料：			
利息收入	275,059	10,448	285,507
利息支出	284,557	—	284,557
分佔聯營公司業績	252,662	(3)	252,659
分佔合營公司業績	732	—	732
物業、廠房及設備折舊	7,082	4,608	11,690
使用權資產折舊	22,592	4,078	26,670
向聯營公司貸款的預期信貸虧損撥備	739	—	739
計提貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備／(撥備撥回)	(7,821)	3,638	(4,183)
計提應收非控制權益款項的預期信貸虧損撥備	6,504	—	6,504
物業存貨撥備撥回	122,855	—	122,855
	<u>122,855</u>	<u>—</u>	<u>122,855</u>

## 5. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

	物業開發 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)(經重列)			
按確認收益時間分類：			
一於某一時間點確認	8,216,069	-	8,216,069
一於一段時間內確認	-	665,188	665,188
	<u>8,216,069</u>	<u>665,188</u>	<u>8,881,257</u>
分部間收益	-	(178,262)	(178,262)
	<u>8,216,069</u>	<u>486,926</u>	<u>8,702,995</u>
外部客戶收益	<u>8,216,069</u>	<u>486,926</u>	<u>8,702,995</u>
可呈報除所得稅前分部溢利	<u>318,835</u>	<u>98,549</u>	<u>417,384</u>
其他分部資料：			
利息收入	150,431	10,383	160,814
利息支出	181,076	393	181,469
分佔聯營公司業績	26,434	90	26,524
分佔合營公司業績	276	-	276
物業、廠房及設備折舊	3,714	3,658	7,372
使用權資產折舊	13,118	3,171	16,289
計提向聯營公司貸款的預期信貸虧損撥備	1,815	-	1,815
計提貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備/ (撥備撥回)	(5,961)	3,470	(2,491)
計提應收非控制權益款項的預期信貸虧損撥備	11,309	-	11,309
物業存貨撥備撥回	354	-	354

## 5. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

本集團經營分部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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審計)	二零二一年 人民幣千元 (未經審計) (經重列)
可呈報分部收益	16,603,479	8,881,257
分部間收益對銷	(241,670)	(178,262)
未分配收益	<u>587,890</u>	<u>180,206</u>
<b>外部客戶綜合收益</b>	<b><u>16,949,699</u></b>	<b><u>8,883,201</u></b>
可呈報除所得稅前分部溢利	1,499,176	417,384
未分配利息收入	4,556	3,594
未分配利息開支	(8,185)	(7,565)
未分配應佔聯營公司業績	10,404	9,209
未分配應佔合營企業業績	(40)	13,666
未分配收入及開支	120,267	56,205
未分配貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	(6,071)	(255)
未分配折舊	<u>(9,873)</u>	<u>(10,565)</u>
<b>除所得稅前綜合溢利</b>	<b><u>1,610,234</u></b>	<b><u>481,673</u></b>

## 5. 分部資料(續)

### 分部資產及負債(續)

	物業開發 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年六月三十日(未經審核)			
可呈報分部資產	388,191,059	2,472,100	390,663,159
對賬：			
公司及其他未分配資產資產總值			<u>5,218,530</u>
資產總額			<u><u>395,881,689</u></u>
可呈報分部負債	(319,680,783)	(1,913,533)	(321,594,316)
對賬：			
公司及其他未分配負債負債總值			<u>(3,842,650)</u>
負債總額			<u><u>(325,436,966)</u></u>
其他分部資料：			
於聯營及合營公司的權益	<u>15,794,953</u>	<u>1,867</u>	<u>15,796,820</u>
	物業開發 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日(未經審核)(經重列)			
可呈報分部資產	338,082,762	2,585,505	340,668,267
對賬：			
公司及其他未分配資產資產總值			<u>5,418,232</u>
資產總額			<u><u>346,086,499</u></u>
可呈報分部負債	(276,841,101)	(1,581,430)	(278,422,531)
對賬：			
公司及其他未分配負債負債總值			<u>(3,397,111)</u>
負債總額			<u><u>(281,819,642)</u></u>
其他分部資料：			
於聯營及合營公司的權益	<u>13,616,691</u>	<u>1,870</u>	<u>13,618,561</u>

## 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、使用權資產、於聯營公司的權益、於合營公司的權益、其他金融資產、收購土地的按金、物業存貨、其他存貨及其他合約成本、合同資產、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。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，本集團有多名客戶，概無客戶佔本集團收益10%或以上。

## 6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	218,373	133,854
— 向聯營公司貸款	65,886	18,366
— 按攤銷成本計量的金融資產	319	—
— 其他	5,485	12,188
	<u>290,063</u>	<u>164,408</u>
補償收入	29,181	73,036
按公平值計入損益的金融資產公平值 變動收益	9,932	9,930
出售附屬公司收益	3,415	31,774
政府補助	8,316	3,726
雜項收入	15,135	8,252
	<u>356,042</u>	<u>291,126</u>

## 7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
利息費用：		
銀行借款	1,113,994	739,102
間接控股公司貸款	655,570	628,936
應付非控股股東款項	89,859	111,427
證券化安排的收款	4,637	153,292
合約負債的主要融資成份	2,784,092	1,362,228
租賃新準則	3,327	5,219
	<u>4,651,478</u>	<u>3,000,204</u>
總借款成本	4,651,478	3,000,204
減：資本化利息	(4,358,736)	(2,811,170)
	<u>292,742</u>	<u>189,034</u>

借款成本已按年息1.92%至10.0%之各適用年息率作資本化(上年同期：年息2.75%至11.5%)。

## 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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
核數師酬金	-	-
已出售物業成本	13,555,720	7,300,067
折舊：		
— 自有資產	12,019	13,096
— 使用權資產	36,214	21,130
向聯營公司貸款的預期信貸虧損撥備	739	1,815
貿易及其他應收款項的預期信貸 虧損撥備／(撥備撥回)	1,888	(2,236)
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	6,504	11,309
外匯收益淨額	6,693	1
租賃費用：		
— 租期少於十二個月的租賃	18,149	13,977
產生租金收入的投資物業的支出	3,830	2,231
物業存貨及其他合約成本撥備撥回	122,855	354

## 9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 一期內	1,505,711	1,996,931
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(40,798)	(50,312)
	1,464,913	1,946,619
遞延稅項	(1,133,231)	(1,872,595)
所得稅開支總額	331,682	74,024

## 9. 所得稅開支(續)

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(二零二一年：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%(二零二一年：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。

### (e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零二二年及二零二一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，本集團截至二零二二年及二零二一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。

### (g) 澳大利亞所得稅

由於本集團截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月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

### 期內應佔股息

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
二零二一年中期股息每股普通股1.1港元	(i)	<u>-</u>	<u>1,182,258</u>

附註：

- (i) 董事會已決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股普通股1.1港元)。

## 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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
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	842,065	325,261
本期內已發行普通股加權平均股數(千股)	<u>1,395,058</u>	<u>1,182,293</u>
每股盈利(按每股人民幣分表示)	<u>60.36</u>	<u>27.51</u>

### (B) 每股攤薄盈利

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，原因為期內並不存在潛在攤薄普通股。

## 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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日的賬面值	1,310,153	1,328,060
投資物業公允值變動	(10,276)	(21,359)
後續支出	10,276	27,659
收購附屬公司	-	73,793
出售附屬公司	-	(98,000)
	<u>1,310,153</u>	<u>1,310,153</u>
於二零二二年六月三十日/ 二零二一年十二月三十一日的賬面值	<u>1,310,153</u>	<u>1,310,153</u>

於二零二二年六月三十日，公平值為人民幣656,004,000元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣684,462,000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。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
於中國： 租期為10至50年	<u>1,310,153</u>	<u>1,310,153</u>

### 估值流程及方法

投資物業已於二零二二年六月三十日及二零二一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。

## 12. 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：

- 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。

公平值  
計量歸類為  
第三級  
人民幣千元

### 經常性公平值計量

於二零二二年六月三十日

投資物業

1,310,153

於二零二一年十二月三十一日

投資物業

1,310,153

## 12. 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

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值層級轉移的報告期確認有關轉移。

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	
			於二零二二年 六月三十日	於二零二一年 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)	<b>32-1,890</b>	30-1,850
		復歸收入的資本化比率	<b>3.5%-7.0%</b>	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、可進入性、 樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	<b>214-477</b>	212-471
		復歸收入的資本化比率	<b><u>5.5%-6.0%</u></b>	<u>5.50%-6.0%</u>

### 13. 其他金融資產

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
其他流動金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
債務投資	10,000	-
按公平值計入損益的金融資產		
次級證券(附註(i))	297,100	280,500
	<b>307,100</b>	<b>280,500</b>
其他非流動金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
債務投資	-	21,000
按公平值計入損益的金融資產		
次級證券(附註(i))	-	109,100
非上市股本證券	116,364	115,600
	<b>116,364</b>	<b>224,700</b>
	<b>116,364</b>	<b>245,700</b>

附註：

- (i) 於二零二二年六月三十日，有關款項包括10項(二零二一年十二月三十一日：11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，到期日分別為二零二二年七月五日、二零二二年八月三十一日、二零二二年九月三十日、二零二二年十月二十七日、二零二二年十二月三十日、二零二三年三月二日、二零二三年三月二十四日、二零二三年五月二十六日、二零二三年六月二十三日及二零二三年六月三十日。

## 14. 物業存貨、其他存貨及其他合約成本

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
物業存貨		
開發中物業(附註(a))	276,973,179	222,892,485
持作銷售物業(附註(a))	6,479,923	7,058,250
	<u>283,453,102</u>	<u>229,950,735</u>
其他存貨	30,125	29,852
其他合約成本(附註(b))	1,739,727	1,234,427
	<u>1,739,727</u>	<u>1,234,427</u>
	<u>285,222,954</u>	<u>231,215,014</u>
物業存貨	284,243,479	230,863,967
減：存貨撥備	(790,377)	(913,232)
	<u>(790,377)</u>	<u>(913,232)</u>
	<u>283,453,102</u>	<u>229,950,735</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。

於二零二二年六月三十日，開發中物業的賬面值人民幣58,136,178,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣47,102,437,000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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
開發中物業		
— 中國	275,922,495	222,833,144
— 澳洲	60,762	59,341
	<u>275,983,257</u>	<u>222,892,485</u>
持作銷售物業		
— 中國	7,469,845	7,058,250
	<u>7,469,845</u>	<u>7,058,250</u>
	<u>283,453,102</u>	<u>229,950,735</u>

## 14. 物業存貨、其他存貨及其他合約成本(續)

附註：(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88,814,000元。本期內資本化成本並無減值。

## 15. 貿易及其他應收款項

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
貿易應收款項(附註(a))		
— 第三方	1,265,291	1,428,319
— 關聯方	45,787	26,448
	<u>1,311,078</u>	<u>1,454,767</u>
減：累計減值虧損	<u>(39,629)</u>	<u>(41,655)</u>
	<u>1,271,449</u>	<u>1,413,112</u>
其他應收款項		
按金(附註(b))	1,505,959	1,452,993
預付款項	99,062	50,511
其他應收款項	992,857	717,665
意向開發項目的預付款(附註(c))	1,245,339	616,616
應收增值稅	6,422,260	5,033,715
	<u>10,265,477</u>	<u>7,871,500</u>
減：虧損撥備	<u>(37,704)</u>	<u>(33,790)</u>
	<u>10,227,773</u>	<u>7,837,710</u>
	<u>11,499,222</u>	<u>9,250,822</u>

## 15. 貿易及其他應收款項(續)

- (a) 貿易應收款項的信貸期一般為30至60天。有關物業開發的貿易應收款項根據買賣協議所規定的條款結清。就來自物業管理服務收入、工程管理收入、租金收入、樓宇管理費收入、代建服務收入以及設計及諮詢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。

貿易應收款項根據發票日期計的賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
0至30天	143,591	642,897
31至90天	97,531	96,314
91至180天	423,914	98,898
181至365天	185,074	114,513
1年以上	421,339	460,490
	<u>1,271,449</u>	<u>1,413,112</u>

- (b) 按金主要包括租務金按金、公用服務按金、土地拍賣按金的應收退款、建築工程的按金及其他項目相關按金。
- (c) 本集團已就建議收購若干中國實體(其於中國擁有土地使用權或物業開發項目)股權與獨立第三方訂立數項合約安排。
- (d) 本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公允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。



## 16. 銀行及手頭現金

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
銀行及手頭現金	<b>33,425,529</b>	46,847,984
受限制銀行存款	<b>2,351,087</b>	1,503,478
	<b><u>35,776,616</u></b>	<b><u>48,351,462</u></b>

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35,355,170,000元(二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣47,783,354,000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，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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>貿易應付款項</b>		
— 第三方	<b>23,232,226</b>	21,402,503
— 關聯方	<b>2,954</b>	340
	<b>23,235,180</b>	21,402,843
<b>其他應付款項</b>		
預收款項及其他應付款項	<b>4,444,884</b>	6,528,194
應付利息	<b>520,155</b>	107,930
應付薪金	<b>581,544</b>	1,233,425
應付增值稅	<b>1,146,365</b>	660,450
已收按金	<b>564,349</b>	1,179,387
應計費用	<b>135,753</b>	1,035,538
代他人收款及付款	<b>657,499</b>	681,806
限制性股份激勵計劃的 應付款項	<b>273,060</b>	268,094
應付股息	<b>1,540,645</b>	—
	<b>9,864,254</b>	11,694,824
	<b>33,099,434</b>	33,097,667

## 17. 貿易及其他應付款項(續)

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。

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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
0至30天	10,433,055	13,043,538
31至60天	1,036,478	1,272,180
61至90天	2,001,926	1,196,004
90天以上	9,763,721	5,891,121
	<u>23,235,180</u>	<u>21,402,843</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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
應收非控股權益款項	32,992,933	26,489,165
減：虧損撥備	(32,993)	(26,489)
	<u>32,959,940</u>	<u>26,462,676</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(續)

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
應付關連公司款項：		
— 廈門建發聯營公司	7,528,776	7,269,956
— 受廈門建發控制公司	966,754	676,043
— 最終控股公司	—	3
	<u>8,495,530</u>	<u>7,946,002</u>
應付非控股權益款項	<u>12,765,198</u>	<u>6,388,232</u>

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，應收／(應付)非控股權益／廈門建發聯營公司／受廈門建發控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟應付非控股權益款項人民幣1,265,951,000元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣3,671,701,000元)按年利率4.35%–10%(二零二一年：4.35%–10.0%)及應付廈門建發聯營公司款項人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣885,848,000元按年利率4.35%至6.0%)計息。

於二零二二年六月三十日，間接控股公司貸款為無抵押，按實際年利率4.81%(二零二一年十二月三十一日：按實際年利率4.81%)計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

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，本集團已計提應收非控股權益款項撥備約人民幣6,504,000元。

## 19. 計息借款

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款		
— 有抵押	21,843,405	21,278,876
— 無抵押	21,435,065	20,388,081
	<u>43,278,470</u>	<u>41,666,957</u>

本集團應償還的銀行貸款如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
應償還賬面值		
於一年內或按要求	7,965,367	4,859,455
於第二年	13,418,888	12,738,796
第三至第五年	21,148,013	23,461,605
第五年後	746,202	607,101
	<u>43,278,470</u>	<u>41,666,957</u>
減：列入流動負債的款項	<u>(7,965,367)</u>	<u>(4,859,455)</u>
	<u>35,313,103</u>	<u>36,807,502</u>

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團賬面值約人民幣10,801,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣10,928,000元)的使用權資產、賬面值約人民幣19,769,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣22,046,000元)的物業、廠房及設備、賬面值約人民幣58,136,178,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣47,102,437,000元)的開發中物業以及公允值約人民幣656,004,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣684,462,000元)的投資物業的法定押記擔保。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，無抵押借款人民幣868,745,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣771,376,000元)由本集團附屬公司提供擔保及人民幣20,514,521,000元由本集團間接控股公司建發房地產提供擔保(二零二一年十二月三十一日：人民幣19,616,705,000元)。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎1.92%至6.5%(二零二一年十二月三十一日：1.95%至6.5%)計息，惟銀行貸款人民幣406,557,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣395,280,000元)按固定年利率1.92%至3.85%(二零二一年十二月三十一日：2.75%至3.85%)計息。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，金額分別約為人民幣649,945,000元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣621,376,000元)及人民幣14,697,000元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣14,842,000元)的銀行貸款乃以港元及澳元(「澳元」)計值。

## 20. 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		
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及		
二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>3,000,000,000</u>	<u>254,870</u>
已發行及繳足：		
於二零二一年十二月三十一日(經審核)	1,377,820,204	117,215
就收購建發物業股份發行新股份(a)	<u>80,000,000</u>	<u>6,805</u>
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>1,457,820,204</u>	<u>124,020</u>

- (a) 於二零二二年五月二十三日，本公司與益能所訂立日期為二零二二年三月二十九日的股份買賣協議項下擬進行交易經已完成，據此，本公司同意收購而益能同意出售467,691,388股建發物業股份，代價為1,641,596,771.88港元，其中1,156百萬港元透過根據特別授權按發行價每股代價股份14.45港元向益能配發及發行80,000,000股的方式支付，導致股本及股本溢價分別增加約8,000,000港元(相當於人民幣6,805,000元)及1,148,000,000港元(相當於人民幣976,523,000元)。直接歸屬於發行新股的股份發行費用人民幣279,000元視為股份溢價賬的扣減項。

## 21. 報告日後事項

除本公告其他部分所披露者外，於二零二二年六月三十日後並無重大事項。

## 22. 比較數字

誠如附註2所闡釋，比較資料已重列，而該等綜合財務報表內若干比較數字已重新分類以符合本年度的呈列方式。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

於本期內，房地產行業面臨著整體經濟下行、疫情衝擊、市場遇冷、行業劇變的嚴峻挑戰和劇烈衝擊。今年上半年，房地產銷售市場持續遇冷，疊加房企暴雷事件頻發的影響，加重購房者觀望情緒；短期來看，行業信用體系處於重構期，購房者信心修復進程仍不明朗，市場活力恢復或需要一定時間。在愈加複雜多變的市場環境下，本公司主動從危機中尋找機遇，優化組織管理架構，注重提高自身經營品質，始終堅持並強化「兩大戰略支點」：

- (1) **「強品牌」**：堅持高品質「產品+服務」戰略，加強產品前置創新，潛心打磨引領市場、美觀舒適、富有文化韻味的標桿產品，在原有「王府中式、禪境中式」產品的基礎上，本公司於近期首推「山水唐風」新中式產品及「新現代」產品系列，獲得客戶廣泛高美譽認可，強化了「建發」品牌的價值。
- (2) **「優管理」**：強化標準化製度建設，搭建高效率、精細化的大運營管理體系，簡政放權、流程再造，為公司發展提質增效；同時，積極推進市場化的激勵考核機制，用管理創造價值，保障企業穩健增長。

## 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，本公司主要收入來源於房地產開發。

於本期內，本集團的收入約為人民幣16,949.70百萬元，與上年同期相比增加約人民幣8,066.50百萬元(約90.81%)(上年同期(經重列)：約人民幣8,883.20百萬元)。本集團毛利約為人民幣2,551.57百萬元，與上年同期相比增加約人民幣1,337.88百萬元(約110.23%)(上年同期(經重列)：約人民幣1,213.69百萬元)。與上年同期相比，本公司權益持有人應佔溢利增加約人民幣516.80百萬元(約158.89%)至約人民幣842.07百萬元(上年同期(經重列)：約人民幣325.26百萬元)。

### 房地產開發業務

於本期內，本集團的物業開發業務收入達約人民幣15,606.46百萬元，與上年同期比較增加約人民幣7,390.39百萬元(上年同期：約人民幣8,216.07百萬元)，佔本集團總收入約92.08%。於本期內，交付的物業總建築面積(「總建築面積」)約為740,000平方米，較上年同期增加約224,000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	
	二零二二年	二零二一年
	金額人民幣(萬元)	
廈門	897,914	73,113
莆田	271,926	294,110
長沙	164,522	11,925
武漢	71,494	—
蘇州	51,901	152,122
珠海	37,114	—
廣州	19,176	65,779
南寧	15,819	264
南平	10,591	2,553
福州	9,811	21,701
漳州	7,888	8,196
南京	850	175,904
寧德	804	—
深圳	411	—
三明	168	—
龍岩	160	4,133
無錫	97	11,171
泉州	—	636
總計	<u>1,560,646</u>	<u>821,607</u>

## 本期合約銷售

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480億元，與上年同期比減少約33.5%。於本期內，歸屬股東權益的累計合同銷售面積約為248萬平方米，與上年同期比較減少約26.0%。

下表載列按城市歸屬於股東的合約銷售金額及建築面積：

城市	截至六月三十日止六個月			
	二零二二年		二零二一年	
	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)
廈門	553,805	152,452	1,758,581	469,425
北京	446,342	74,850	120,116	16,479
上海	427,810	50,004	331,101	90,731
泉州	358,372	295,061	229,178	268,084
寧波	230,325	75,391	—	—
漳州	219,353	225,967	382,818	343,998
無錫	209,463	101,750	462,953	190,140
成都	194,017	64,500	393,509	116,499
福州	181,585	94,169	517,392	173,558
蘇州	171,023	112,077	557,998	329,707
南寧	157,288	126,257	318,512	158,837
合肥	149,617	50,921	—	—
佛山	115,741	62,236	3,098	932
龍岩	106,725	88,601	128,807	101,526
杭州	93,659	33,312	309,548	136,875
長沙	92,977	79,620	168,441	123,961
莆田	92,274	56,031	181,866	121,155
貴陽	84,234	87,066	60,835	69,601
南京	78,336	23,262	496,391	131,693
南通	76,006	41,425	—	—
南平	64,495	89,779	111,617	138,516
寧德	60,591	44,730	224,561	142,523
南昌	54,239	33,544	—	—

截至六月三十日止六個月

城市	二零二二年		二零二一年	
	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)
溫州	51,739	21,208	—	—
廣州	48,227	11,696	67,317	14,906
濟南	43,924	43,263	5,652	4,965
紹興	41,868	11,638	42,537	17,922
株洲	36,286	51,180	—	—
台州	35,402	11,933	—	—
江門	30,058	22,926	—	—
上饒	29,375	42,883	—	—
珠海	25,671	12,606	112,380	37,310
淮安	24,993	12,599	27,654	12,775
黃石	24,042	28,290	—	—
徐州	23,969	13,787	—	—
益陽	23,486	35,488	18,216	22,927
柳州	23,011	20,600	—	—
蚌埠	21,715	16,678	72,923	57,012
義烏	21,661	5,400	—	—
重慶	19,391	11,047	53,062	30,954
宿遷	16,226	11,510	—	—
六安	13,645	13,486	—	—
武漢	13,562	8,146	46,264	30,793
九江	7,882	9,953	—	—
鹽城	4,733	4,404	—	—
深圳	1,271	295	15,883	3,716
總計	<u>4,800,414</u>	<u>2,484,021</u>	<u>7,219,210</u>	<u>3,357,520</u>

## 土地儲備

於二零二二年六月三十日，本集團在中國及澳洲設有合計244個項目，及土地儲備的可供銷售總建築面積約達19,375,000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	於二零二二年 六月三十日		於二零二一年 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)
無錫	1,034,303	709,882	1,141,113	801,988
長沙	1,034,042	762,899	1,165,958	838,849
貴陽	1,029,928	1,029,928	500,527	450,474
漳州	989,745	581,260	819,550	585,222
廈門	975,710	777,166	709,922	601,463
福州	785,349	550,714	784,480	484,107
莆田	966,726	524,994	1,043,440	569,159
株洲	814,734	814,734	867,804	867,804
寧德	560,185	380,175	349,303	284,240
成都	722,864	641,221	809,476	723,574
上海	682,835	543,164	423,834	323,022
南昌	612,150	370,166	388,707	190,466
南寧	591,389	550,792	711,569	661,753
蘇州	585,553	370,529	739,342	481,884
宿遷	576,536	576,536	588,103	588,103
黃石	483,133	483,133	515,513	515,513
溫州	472,433	174,480	529,619	199,588
淮安	461,868	369,494	446,716	357,373
濟南	402,265	402,265	445,020	445,020
南平	397,185	298,470	515,531	389,488
泉州	396,485	337,454	736,512	635,808
杭州	388,798	214,822	246,408	170,891
龍岩	387,550	329,378	490,767	418,034
合肥	304,222	191,113	413,319	257,631

城市	於二零二二年 六月三十日		於二零二一年 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)
	佛山	340,740	242,591	418,902
江門	340,375	237,821	368,509	262,598
南京	300,478	208,714	314,691	297,773
益陽	294,794	294,794	329,793	329,793
重慶	278,065	184,687	63,267	63,267
上饒	252,391	189,123	306,291	233,561
南通	238,379	221,277	282,007	203,176
寧波	231,611	185,289	326,391	261,112
蚌埠	179,881	179,881	196,559	196,559
廣州	175,175	150,879	227,168	186,626
鹽城	171,887	84,225	179,731	88,068
九江	146,125	94,502	171,734	110,941
台州	138,872	70,609	158,956	62,275
金華	123,246	40,671	139,600	46,068
北京	109,273	104,647	97,658	85,010
徐州	106,386	106,386	119,524	119,524
紹興	79,113	41,044	97,923	52,649
珠海	71,592	71,592	84,202	84,202
武漢	66,437	33,290	83,721	41,982
柳州	51,527	51,527	72,077	72,077
悉尼	7,663	4,598	7,663	4,598
三明	7,400	3,774	7,623	3,888
深圳	7,237	3,691	7,815	3,986
<b>總計</b>	<b>19,374,635</b>	<b>14,790,381</b>	<b>19,444,338</b>	<b>14,842,286</b>

## 財務回顧

### 收益

於本期內，本集團的收益來自(i)物業發展；(ii)物業管理服務；及(iii)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：

	截至二零二二年 六月三十日止六個月		截至二零二一年 六月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元 (經重列)	%
物業開發	15,606,461	92.08	8,216,069	92.49
物業管理服務	755,348	4.46	486,926	5.48
其他(附註)	587,890	3.46	180,206	2.03
總計	<u>16,949,699</u>	<u>100.00</u>	<u>8,883,201</u>	<u>100.00</u>

附註：工程管理收入、代建服務收入及其他收入。

### 物業開發

物業開發收益由上年同期約人民幣821,607萬元增至本期約人民幣1,560,646萬元，增加約人民幣739,039萬元。截至二零二一年及二零二二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516千平方米及約740千平方米。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。

### 物業管理服務

於股份買賣協議及投票權委託協議項下擬進行交易於二零二二年五月二十三日完成後，建發物業集團所產生來自物業管理服務的收益已計入本集團的財務報表內，相關比較數字經已重列。來自物業管理服務的收

益約為人民幣755.348百萬元(上年同期(經重列)：約人民幣486.926百萬元)。於二零二二年六月三十日，本集團為遍佈中國16個省、直轄市及自治區內57個城市超過230,000個物業單位提供優質服務，合同建築面積約為80.6百萬平方米。

### 其他

本期內其他分部主要包括來自工程管理收入、代建服務收入及其他收入，這些其他分部的總收入約人民幣587.89百萬元，與上年同期(經重列)的約人民幣180.21百萬元相比，增加主要由於本期內建發合誠工程諮詢股份有限公司(有關收購於二零二一年十二月二十二日完成)貢獻工程管理收入所致。

### 銷售成本

銷售成本由上年同期(經重列)約人民幣766,951萬增至本期約人民幣1,439,813萬元，增加約人民幣672,862萬元，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

截至二零二一年(經重列)及二零二二年六月三十日止六個月的毛利分別約為人民幣121,369萬元及人民幣255,157萬元，即毛利率分別為約13.66%及15.05%，較上年同期上升約1.39個百分點。毛利率輕微上升，主要由於期內個別已交付項目毛利率水平較上年同期高並錄得結轉收入。

### 其他收入

截至二零二一年(經重列)及二零二二年六月三十日止六個月的其他收入分別約為人民幣29,113萬元及人民幣35,604萬元。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(經重列)約人民幣300,020萬元增至本期內約人民幣465,148萬元。該增幅主要是由於項目數目增加以致資金需求亦有所增加。

### 投資物業公平值變動損失

於本期內的投資物業公平值變動損失約為人民幣1,028萬元(上年同期：損失約人民幣86萬元)，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(經重列)約人民幣12,309萬元增加至本期約人民幣30,840萬元，增加約人民幣18,531萬元。這主要由於本期內人工費用增加所致。

### 銷售開支

銷售開支由上年同期(經重列)約人民幣74,895萬元增加至本期約人民幣94,059萬元，增加約人民幣19,164萬元。這主要由於本期內人工費用增加所致。

### 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161,023萬元，較上年同期(經重列)約人民幣48,167萬元增加約人民幣112,856萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由上年同期(經重列)約人民幣7,402萬元增加至本期約人民幣33,168萬元。所得稅開支增加主要由於於本期內物業開發收入增加所致。



## 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(經重列)約人民幣32,526萬元增加至本期約人民幣84,207萬元，增加約人民幣51,680萬元，增加約158.89%。

## 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。於二零二二年六月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣3,577,662萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣4,835,146萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣39,588,169萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣34,608,650萬元)及約人民幣2,583,574萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣2,695,173萬元)。於二零二二年六月三十日，本集團的營運資金達到約人民幣12,160,067萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣11,856,124萬元)。於二零二二年六月三十日，本集團錄得淨負債約人民幣4,829,208萬元(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約人民幣3,750,927萬元)，淨負債權益比率約為68.55%(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約58.36%)。

於二零二二年六月三十日，本集團持有(i)分別以港元及澳元計值並按利率約每年1.92厘至2.31厘及4.52厘計息借款約人民幣64,995萬元及約人民幣1,470萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣62,138萬元及約人民幣1,484萬元，按利率每年1.95厘至2.75厘及4.27厘計息)；及(ii)以人民幣計值並按利率每年3.3厘至6.5厘計息借款(含證券化安排的收款)約人民幣4,261,382萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣4,302,909萬元，按利率每年3.8厘至6.5厘計息)；及(iii)以人民幣計值並按利率每年4.81厘計息的間接控股公司貸款約人民幣3,952,428萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣3,763,787萬元，按利率每年4.81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10厘計息的應付本公司非控股股東款

項約人民幣1,287萬元及約人民幣125,308萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,234萬元及約人民幣365,936萬元，按年利率6厘及4.35厘至10厘計息)；及(v)應付本公司聯營公司人民幣零元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣88,585萬元，按年利率4.35厘至6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。

於二零二二年六月三十日，本集團的負債比率(總借款除以權益總額)減至約119.34%(於二零二一年十二月三十一日(經重列)：約133.60%)，乃由於本期內本公司非控股股東的貢獻增加所致。

借款總額當中，約人民幣923,132萬元須於一年內償還，約人民幣7,409,118萬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。於二零二二年六月三十日，結餘約為人民幣69,871.37百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣64,588.36百萬元)。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作出撥備的有關合約。於二零二二年六月三十日，資本承擔結餘約為人民幣57,467.67百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣40,395.96百萬元)。增加乃由於於本期內已訂約但未撥備的開發中物業較二零二一年增加所致。

## 抵押資產

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行貸款由賬面值約人民幣1,977萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,205萬元)的物業、廠房及設備、賬面值約人民幣1,080萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,093萬元)的使用權資產、公平價值約人民幣65,600萬元的投資物業(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣68,446萬元)與賬面價值約人民幣5,813,618萬元的開發中物業法定押記抵押(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣4,710,244萬元)。

## 資本架構

於二零二二年六月三十日，本公司的已發行股本為145,782,020.4港元，分為1,457,820,204股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(於二零二一年十二月三十一日：137,782,020.4港元，分為1,377,820,204股股份)。

## 外幣風險

本公司附屬公司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。

於二零二二年六月三十日，除以外幣計值的銀行存款外，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

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(於二零二一年十二月三十一日：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

於二零二二年六月三十日，本集團僱用共16,834名全職員工(於二零二一年六月三十日(經重列)：10,598名全職員工(包含建發物業集團))。於本期內，本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣1,363.9百萬元(上年同期(經重列)：約人民幣880.9百萬元)。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。本公司採納購股權計劃及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

中國內地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，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。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。疫情也對房地產開發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。

## 報告期後事項

### 先售後新配售

於二零二二年七月十二日(交易時段後)，本公司、益能、興證國際融資有限公司及中國國際金融香港證券有限公司(「配售代理」)訂立配售及認購協議，據此：(i)益能同意委任配售代理作為代理，而配售代理同意按每股17.00港元促使買方購買益能所持30,000,000股股份(「配售事項」)；及(ii)於配售事項完成後，益能同意認購而本公司同意向益能配發及發行30,000,000股新股份，認購價為每股17.00港元(「認購事項」)。配售事項及認購事項已於二零二二年七月二十一日完成。本公司就配售事項及認購事項的所得款項淨額(經扣除所有成本及費用)約為500百萬港元。

有關配售事項及認購事項的詳情，請參閱本公司日期分別為二零二二年七月十二日及二零二二年七月二十一日的公告。

### 以股代息計劃

根據有關本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息的以股代息計劃(「以股代息計劃」)，已於二零二二年七月十五日配發及發行105,200,687股股份。有關以股代息計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年六月十七日的通函。

### 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。

於二零二二年六月三十日，仍有47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。

於二零二二年六月三十日，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**

2022年下半年，本公司將繼續強化「產品+服務」的發展驅動模式，以「產品」為基，「管理」為線，堅守產品主義，提升服務能級，全方面提升企業綜合競爭力，推進均衡協調的「高品質、高品質」發展。

#### **1. 持續做優產品品質，提升服務品質，夯實公司品牌**

本公司堅持以「高品質的產品和高標準的服務」回饋業主，關注人居需求與體驗，不斷打磨產品品質，提高客戶滿意度，以滿足更多層次的客戶需求。繼續充分發揮房地產開發優勢，在原有三大核心區域的基礎上有序擴張業務版圖，提高市場佔有率，對已進入的市場強化公司產品競爭優勢及服務品質，形成區域規模效應。

## **2. 延伸產業鏈佈局，多元業務協同發展，提升價值創造能力**

本公司在房地產開發業務的基礎上，延伸物業管理、商業資產管理、代建運營、設計施工等相關業務協同發展；繼續鞏固房地產產業鏈戰略佈局，堅持優化提升服務品質，提升房地產產業鏈的價值創造能力，推動各板塊間業務的高效協同發展。

## **3. 提升團隊作戰力，提升管理效能，提升隊伍品質**

秉承「團結、敬業、誠信、進取」的企業文化精神，繼續積極推進市場化的激勵考核機制，營造「能者上、庸者下」的幹事創業氛圍，鍛造出拼搏進取、執行高效的管理團隊，形成發展合力，構建出貼近市場、快速應對行業變化的運作模式與管理機制，為企業長期發展築造強大的生命力。

## **購買、出售或贖回本公司的上市證券**

除配售事項及認購事項外，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**

董事會已決議不會就本期宣派中期股息（上年同期：每股1.1港元）。

## 董事變更、委任董事會主席及董事會提名委員會主席

自二零二二年八月二十五日起，(i) 庄躍凱先生已辭任本公司執行董事、董事會主席(「主席」)及董事會提名委員會(「提名委員會」)主席的職務；(ii) 趙呈閩女士獲委任為主席及提名委員會主席；及(iii) 田美坦先生獲委任為本公司執行董事。有關董事及董事角色及職能變更的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年八月二十五日的公告。

## 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十四企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分的所有守則條文。

## 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，即黃弛維先生、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

本公司的中期報告將於適當時間寄發予股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。



## 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  
趙呈闖

香港，二零二二年八月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括：

### **執行董事：**

趙呈闖女士(主席)  
林偉國先生(行政總裁)  
田美坦先生

### **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。