



建發國際投資集團有限公司

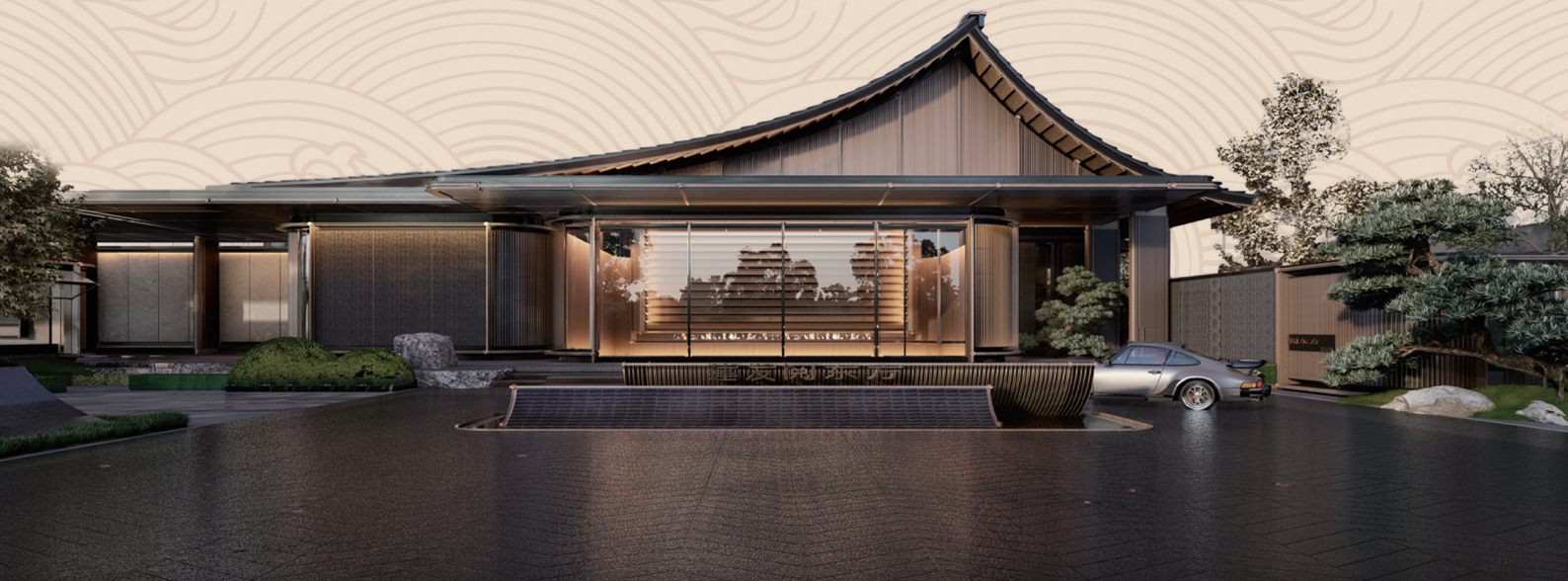
C&D International Investment Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1908

2023

中期報告

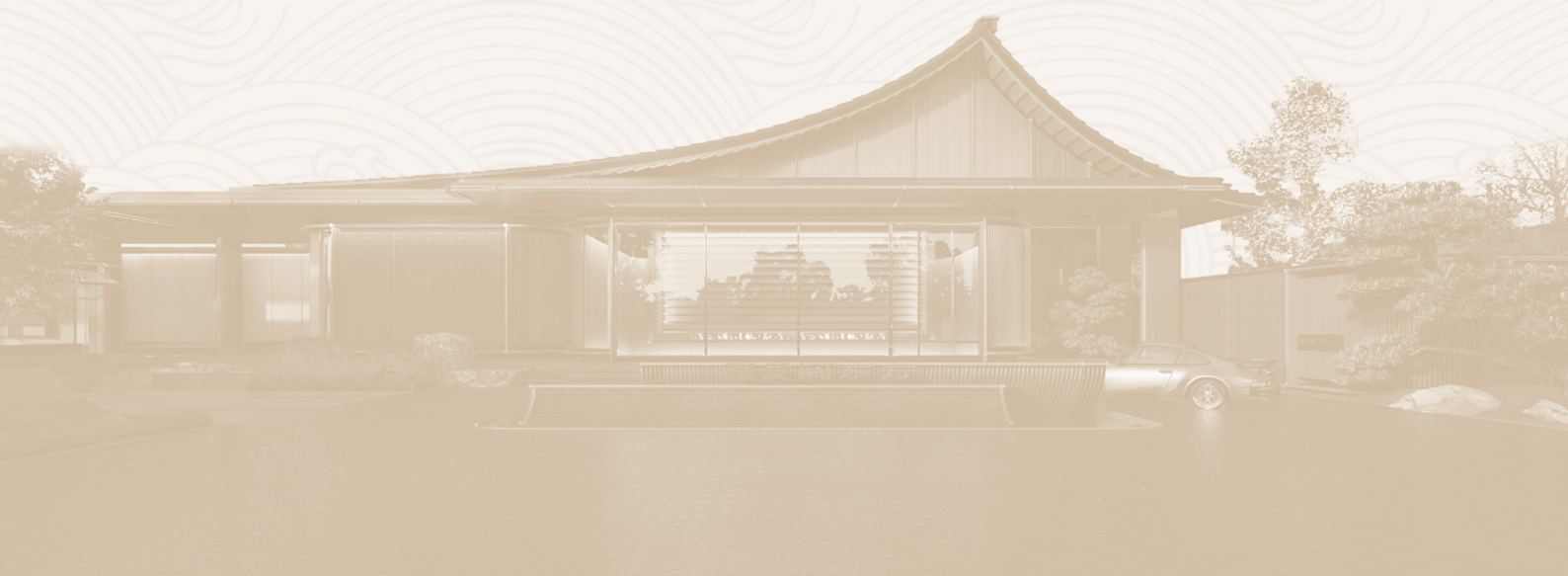


房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商
Real estate development and real estate industry chain investment services

目錄

頁次

公司資料	2
中期簡明綜合損益及 其他全面收益表	3
中期簡明綜合財務狀況表	5
中期簡明綜合權益變動表	7
中期簡明綜合現金流量表	9
未經審核中期簡明 綜合財務資料附註	10
管理層討論與分析	33
其他資料	46



公司資料

董事會

執行董事

趙呈閩女士(主席)
林偉國先生(行政總裁)
田美坦先生
彭勇先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)

非執行董事

黃文洲先生
葉衍榴女士
鄭永達先生(於二零二三年五月十日獲委任)
王文懷先生(於二零二三年五月十日辭任)

獨立非執行董事

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)

公司秘書

甘美霞女士(FCG, HKFCG)

審核委員會

黃弛維先生(委員會主席)
黃達仁先生
陳振宜先生
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)

薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)
黃弛維先生
陳振宜先生
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)

提名委員會

趙呈閩女士(委員會主席)
陳振宜先生
黃弛維先生
黃達仁先生
戴亦一先生(於二零二三年四月二十六日獲委任)

獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

主要往來銀行

(按英文字母順序)
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行

註冊辦事處

Third Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國廈門
環島東路1699號
建發國際大廈
(郵編：361008)

總部及香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈35樓
3517號辦公室

股份過戶登記總處及過戶代理

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
Third Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

法律顧問(關於香港法律)

金杜律師事務所

股份代號

1908

本公司網站

www.cndintl.com
(其內容並不構成本報告的一部分)

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績，連同二零二二年同期(「上年同期」)的比較數字。

	附註	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
收益	4	24,359,190	16,949,699
銷售成本		(20,644,747)	(14,398,126)
毛利		3,714,443	2,551,573
其他收入	5	641,886	356,042
投資物業公平值變動損失		(5,752)	(10,276)
行政開支		(512,518)	(308,399)
銷售開支		(1,420,391)	(940,588)
計提預期信貸虧損撥備		(67,622)	(9,131)
融資成本	6	(372,778)	(292,742)
分佔聯營公司(損失)/收益		(61,694)	263,063
分佔合營公司(損失)/收益		(24,090)	692
除所得稅前溢利	7	1,891,484	1,610,234
所得稅開支	8	(469,631)	(331,682)
期內溢利		1,421,853	1,278,552
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		(43,230)	(92,155)
期內全面收益總額		1,378,623	1,186,397

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
應佔期內溢利：			
— 本公司權益持有人		1,284,140	842,065
— 非控股權益		137,713	436,487
		1,421,853	1,278,552
應佔期內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		1,219,964	736,329
— 非控股權益		158,659	450,068
		1,378,623	1,186,397
本公司權益持有人就溢利應佔每股盈利			
	10		
— 基本(人民幣分)		80.09	60.36
— 攤薄(人民幣分)		74.40	60.36

中期簡明綜合 財務狀況表

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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		337,463	347,188
使用權資產		354,775	290,841
投資物業	11	1,302,382	1,308,134
無形資產		737,286	738,590
於聯營公司的權益		21,546,434	17,498,188
於合營公司的權益		4,310,491	4,530,846
其他金融資產	12	100,538	118,604
收購土地的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		7,872,120	5,875,310
		36,625,655	30,771,867
流動資產			
物業存貨、其他存貨及其他合同成本	13		
— 開發中物業		282,411,561	248,861,831
— 持作銷售物業		8,355,091	7,792,746
— 其他存貨		36,915	34,229
— 其他合同成本		2,278,507	1,815,745
合同資產		183,639	177,447
貿易及其他應收款項	14	12,897,627	11,591,287
應收非控股權益款項	17	48,509,241	35,453,040
其他金融資產	12	2,000	5,000
收購土地的訂金		12,479,730	2,860,999
預付稅項		5,222,844	3,818,914
銀行及手頭現金	15	60,738,503	50,280,062
		433,115,658	362,691,300
資產總值		469,741,313	393,463,167
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	25,937,744	25,909,986
合同負債		236,084,441	177,604,681
應付關連公司款項	17	16,375,699	11,126,370
應付非控股權益款項	17	9,196,434	4,413,995
計息借款	18	4,845,495	5,890,230
所得稅負債		4,948,166	4,529,116
租賃負債		63,972	59,133
		297,451,951	229,533,511

中期簡明綜合 財務狀況表

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值		135,663,707	133,157,789
資產總值減流動負債		172,289,362	163,929,656
非流動負債			
間接控股公司貸款	17	49,744,971	47,679,925
租賃負債		152,124	141,173
計息借款	18	31,033,603	35,767,801
遞延稅項負債		936,678	920,269
		81,867,376	84,509,168
負債總額		379,319,327	314,042,679
資產淨值		90,421,986	79,420,488
權益			
股本	19	148,689	148,689
儲備		18,057,271	16,988,531
本公司權益持有人應佔權益		18,205,960	17,137,220
永續貸款認購人應佔權益		14,500,000	14,500,000
母公司擁有人應佔權益		32,705,960	31,637,220
非控股權益		57,716,026	47,783,268
權益總額		90,421,986	79,420,488

中期簡明綜合 權益變動表

	母公司擁有人應佔權益										權益總額 人民幣千元		
	本公司權益持有人應佔權益												
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就限制性 股份激勵 計劃持有的 股份 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	永續貸款 人民幣千元		總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
於二零二二年一月一日的結餘，過往呈報 共同控制下的業務合併的影響	117,215	3,279,017	(212,008)	1,446,000	123,254	(110,178)	2,692	7,465,321	12,111,313	14,500,000	26,611,313	36,645,507	63,256,820
於二零二二年一月一日的結餘，經重列 (未經審核)	117,215	3,279,017	(212,008)	1,468,044	123,441	86,543	2,692	7,586,785	12,451,729	14,500,000	26,951,729	37,315,128	64,266,857
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	842,065	842,065	-	842,065	436,487	1,278,552
期內溢利	-	-	-	-	(105,736)	-	-	-	(105,736)	-	(105,736)	13,581	(92,155)
其他全面收益	-	-	-	-	(105,736)	-	-	-	(105,736)	-	(105,736)	-	-
一貫性核算差額	-	-	-	-	(105,736)	-	-	-	(105,736)	-	(105,736)	-	-
全面收益總額	-	-	-	-	(105,736)	-	-	842,065	736,329	-	736,329	450,068	1,186,397
與擁有人交易	6,805	976,244	-	-	-	-	-	-	983,049	-	983,049	-	983,049
就收購建發物業股份發行股份，扣除交易成本	-	-	-	-	-	53,906	-	-	53,906	-	53,906	-	53,906
以股份為基礎的付款開支，扣除稅項	-	-	1,375	-	-	-	-	-	1,375	-	1,375	-	1,375
就限制性股份激勵計劃持有的股份失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
由附屬公司承擔的以股份為基礎的 付款開支，扣除稅額	-	-	-	-	-	3,296	-	-	3,296	-	3,296	6,616	9,912
附屬公司在限制性股份激勵計劃下所持 股份失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	985	985
已批准二零二一年末期股息	-	(1,504,540)	-	-	-	-	-	-	(1,504,540)	-	(1,504,540)	-	(1,504,540)
共同控制下的業務合併	-	-	-	-	-	(1,396,391)	-	-	(1,396,391)	-	(1,396,391)	-	(1,396,391)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(447)	(447)
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,983,935	7,983,935
附屬公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(295,875)	(295,875)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,484)	(13,484)
在不變動控制權的情況下變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(787,398)	(787,398)
於附屬公司的擁有權權益	-	-	-	-	-	6,988	-	-	6,988	-	6,988	(50,546)	(43,558)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,546)	(50,546)
與擁有人交易總額	6,805	(528,296)	1,375	-	-	(1,332,201)	-	-	(1,852,317)	-	(1,852,317)	6,843,786	4,991,469
於二零二二年六月三十日的結餘(未經審核)	124,020	2,750,721	(210,633)	1,468,044	17,705	(1,245,658)	2,692	8,428,850	11,335,741	14,500,000	25,835,741	44,608,982	70,444,723

中期簡明綜合 權益變動表

	母公司擁有人應佔權益											權益總額 人民幣千元
	本公司權益持有人應佔權益						總計					
	股本 人民幣千元 (附註33)	股份溢價* 人民幣千元 (附註34)	就限制性 股份激勵計劃 持有的股份* 人民幣千元 (附註34)	法定儲備* 人民幣千元 (附註34)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註34)	資本儲備* 人民幣千元 (附註34)	重估儲備* 人民幣千元 (附註34)	保留盈利* 人民幣千元	永續貸款 人民幣千元 (附註34)	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於二零二三年一月一日的結餘	148,689	5,873,059	(836,797)	1,895,457	(100,710)	(1,224,619)	2,692	11,379,449	14,500,000	47,783,268	79,420,488	
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,284,140	-	137,713	1,421,853	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,284,140	-	137,713	1,421,853	
其他全面收益	-	-	-	-	(64,176)	-	-	-	-	20,946	(43,230)	
一貨幣換算差額	-	-	-	-	(64,176)	-	-	-	-	20,946	(43,230)	
全面收益總額	-	-	-	-	(64,176)	-	-	1,284,140	-	158,659	1,378,623	
與擁有人交易	-	-	-	-	-	139,304	-	-	-	-	139,304	
本公司以股份為基礎的付款開支，扣除稅項	-	-	-	-	-	3,628	-	-	-	6,562	10,190	
附屬公司以股份為基礎的付款開支，扣除稅項	-	-	-	-	-	4,461	-	-	-	-	4,461	
已沒收限制性股份	-	-	4,461	-	-	-	-	-	-	-	4,461	
已行權限制性股份	-	-	82,305	-	-	-	-	-	-	-	82,305	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,845,675	9,845,675	
在不變動控制權的情況下於附屬公司的	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
擁有權益變動	-	-	-	-	-	784	-	-	-	589	1,373	
已行非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,689)	(44,689)	
已批准二零二二年末期股息(註)	-	(2,083,147)	-	-	-	1,701,441	-	-	-	-	(381,706)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,038)	(34,038)	
與擁有人交易總額	-	(2,083,147)	86,766	-	-	1,845,157	-	-	-	(151,224)	9,622,875	
於二零二三年六月三十日的結餘(未經審核)	148,689	3,789,912	(750,031)	1,895,457	(164,886)	620,538	2,692	12,663,589	14,500,000	57,716,026	90,421,986	

* 該等儲備賬包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備人民幣18,057,271,000元。

註：於二零二三年三月三十日，董事會建議以本公司股份溢價派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股1.30港元(二零二一年：每股1.20港元)，並已於二零二三年五月三十日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准，合資格股東有權選擇以全部收取現金，或全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金方式收取末期股息。截至二零二三年六月二十七日，股東已作出選擇全部或部分以新股份收取末期股息的決定。於二零二三年六月三十日，末期股息將以現金約人民幣381,706,000元及發行約人民幣1,701,441,000元之本公司股份結清。

中期簡明綜合 現金流量表

	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	33,639,003	(14,535,816)
投資活動所用的現金淨額	(9,663,691)	(3,213,906)
融資活動(所用)／所得的現金淨額(附註)	(13,925,184)	4,304,898
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	10,050,128	(13,444,824)
於一月一日的現金及現金等價物	47,367,877	46,847,984
匯率變動對現金及現金等價物的影響	43,743	22,369
於六月三十日的現金及現金等價物	15 57,461,748	33,425,529

附註：包含在截至二零二三年六月三十日止六個月之融資活動所用的現金淨額，其中約人民幣138,468.10百萬元(上年同期：約人民幣180,720.87百萬元)乃用於償還計息借款、間接控股公司貸款及應付非控股權益款項。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三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，截至二零二三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，故須與本集團截至二零二二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」)

於二零二三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二零二二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(於二零二三年一月一日生效)除外。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、解釋或修訂。

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂
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
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
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

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

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

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售 或提供資產 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ¹
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 ¹

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 尚未釐定生效日期

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

4. 收益及分部資料

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

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

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

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，概無客戶貢獻本集團收益10%或以上。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發	22,743,526	15,606,461
物業管理及其他相關服務(附註)	1,615,664	1,343,238
	24,359,190	16,949,699

附註：結餘主要包括來自物業管理服務的收益人民幣907,342,000元(上年同期：人民幣755,348,000元)、建設管理服務及代建服務的收益人民幣454,187,000元(上年同期：人民幣355,406,000元)及物業租賃的租金收入人民幣36,735,000元(上年同期：人民幣35,881,000元)，其中租金收入不屬於香港財務報告準則第15號的範疇內。

收益分類如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
確認收益時間		
— 於某一時間點	22,855,375	15,606,461
— 於一段時間內	1,503,815	1,343,238
	24,359,190	16,949,699

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	520,769	218,373
— 向聯營公司貸款	27,935	65,886
— 向合營公司貸款	18,882	—
— 按攤銷成本計量的金融資產	—	319
— 其他	6,743	5,485
	574,329	290,063
補償收入	25,778	29,181
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益	12,318	9,932
出售附屬公司收益	—	3,415
政府補助	11,457	8,316
雜項收入	18,004	15,135
	641,886	356,042

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
利息費用：		
銀行借款	999,187	1,113,994
間接控股公司貸款	796,379	655,570
應付非控股股東款項	127,005	89,859
應付聯營公司款項	121,379	—
證券化安排的收款	—	4,637
合同負債的主要融資成份	3,671,414	2,784,092
租賃負債的融資費用	2,895	3,327
	5,718,259	4,651,478
減：資本化利息	(5,345,481)	(4,358,736)
	372,778	292,742

借款成本已按各項適用年息率介乎 1.40% 至 10.0% 進行資本化(上年同期：年息 1.92% 至 10.0%)。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	-	-
已出售物業成本	19,661,380	13,555,720
折舊：		
— 自有資產	12,006	12,019
— 使用權資產	31,569	36,214
向聯營公司及合營公司貸款的預期信貸虧損撥備	50,589	739
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	3,963	1,888
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	13,070	6,504
外匯虧損／(收益)淨額	100	(6,693)
短期租賃的租賃費用	14,364	18,149
產生租金收入的投資物業的支出	2,534	3,830
物業存貨及其他合同成本撥備	72,271	-
物業存貨及其他合同成本撥備撥回	(183,056)	(122,855)

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 期內	2,418,680	1,505,711
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	31,352	(40,798)
	2,450,032	1,464,913
遞延稅項	(1,980,401)	(1,133,231)
所得稅開支總額	469,631	331,682

8. 所得稅開支(續)

附註：

(a) 香港利得稅

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

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

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，已就於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%計提中國企業所得稅。

(c) 中國土地增值稅

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

(d) 中國預扣所得稅

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

(e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零二三年及二零二二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，本集團截至二零二三年及二零二二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

由於本集團截至二零二三年及二零二二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。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

9. 股息

董事會已決議不派發本期之中期股息(上年同期：無)。

10. 每股盈利

(A) 每股基本盈利

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
計算每股基本盈利之溢利：		
本公司權益持有人應佔期內溢利	1,284,140	842,065
本期內已發行普通股加權平均數(千股)	1,603,366	1,395,085
每股盈利(按每股人民幣分表示)	80.09	60.36

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

10. 每股盈利(續)

(B) 每股攤薄盈利

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司權益持有人應佔年內溢利	1,284,140	842,065
非全資附屬公司發行的限制性股份產生的攤薄影響	(1,681)	—
為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔溢利	1,282,459	842,065
股份		
已發行普通股加權平均數(千股)	1,603,366	1,395,085
就限制性股份作出調整(千股)	120,386	—
為計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,723,752	1,395,085
每股盈利(按每股人民幣分表示)	74.40	60.36

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

11. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的賬面值	1,308,134	1,310,153
投資物業公平值變動	(5,752)	(33,893)
後續支出	-	31,874
於二零二三年六月三十日／二零二二年十二月三十一日 的賬面值	1,302,382	1,308,134

於二零二三年六月三十日，公平值為人民幣648,805,000元(於二零二二年十二月三十一日：人民幣652,656,000元)的投資物業已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註18。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	1,302,382	1,308,134

11. 投資物業(續)

估值流程及方法

投資物業已於二零二三年六月三十日及二零二二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。

公平值層級

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

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

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

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團的所有投資物業均於公平值層級第三級內，原因為估值乃參考若干重大不可觀察輸入參數得出。於本期內，概無轉入或轉出第三級(二零二二年：無)。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

11. 投資物業(續)

公平值層級(續)

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	
			於二零二三年 六月三十日	於二零二二年 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)	36-1,910	35-1,900
		復歸收入的資本化比率	3.5%-7.0%	3.5%-7.0%
投資物業 (上海區域)	直接資本化法	市場每月租金，計及位置、 環境、樓齡、可進入性、 樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	227-505	221-491
		復歸收入的資本化比率	5.5%-6.0%	5.5%-6.0%

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

12. 其他金融資產

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他流動金融資產： 按公平值計入損益的金融資產 次級證券(附註(i))	2,000	5,000
其他非流動金融資產： 按公平值計入損益的金融資產 非上市股本證券	100,538	118,604

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，有關款項包括2項(二零二二年十二月三十一日：5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，到期日分別為二零二三年九月二十三日及二零二四年六月二十八日。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

13. 物業存貨、其他存貨及其他合同成本

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業存貨		
開發中物業(附註(a))	282,411,561	248,861,831
持作銷售物業(附註(a))	8,355,091	7,792,746
	290,766,652	256,654,577
其他存貨	36,915	34,229
其他合同成本(附註(b))	2,278,507	1,815,745
	293,082,074	258,504,551
物業存貨	295,252,654	261,251,364
減：存貨撥備	(4,486,002)	(4,596,787)
	290,766,652	256,654,577

附註：

(a) 物業存貨

開發中物業及持作銷售物業均位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。

於二零二三年六月三十日，賬面值為人民幣34,974,738,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣44,890,942,000元)的開發中物業已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註18。

(b) 其他合同成本

資本化合同成本有關就客戶就本集團於公告日期在建物業訂立買賣協議支付予物業代理的增量銷售佣金。合同成本在確認相關物業銷售收入期間於綜合損益及其他全面收益表中確認為「銷售開支」的一部分。本期內於損益確認的資本化成本金額為人民幣266,945,000元。本期內資本化成本並無減值。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

14. 貿易及其他應收款項

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
應收第三方	1,332,113	1,400,939
應收關聯方	36,930	19,660
減：虧損撥備	(91,008)	(79,406)
	1,278,035	1,341,193
其他應收款項		
按金(附註(b))	1,542,126	3,062,306
預付款項	165,151	106,545
其他應收款項	1,080,697	826,601
意向開發項目的預付款(附註(c))	1,630,039	645,400
代業主付款	52,667	30,643
應收增值稅	7,194,599	5,631,925
	11,665,279	10,303,420
減：虧損撥備	(45,687)	(53,326)
	11,619,592	10,250,094
	12,897,627	11,591,287

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

14. 貿易及其他應收款項(續)

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

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	186,489	516,415
31至90天	195,365	193,627
91至180天	132,789	94,867
181至365天	352,879	101,242
1年以上	410,513	435,042
	1,278,035	1,341,193

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	79,406	41,655
期內/年內已確認預期信貸虧損撥備	11,602	37,751
於二零二三年六月三十日/二零二二年十二月三十一日的結餘	91,008	79,406

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

14. 貿易及其他應收款項(續)

(a) (續)

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	53,326	33,790
期內／年內已確認預期信貸虧損(撥備撥回)／撥備	(7,639)	19,536
於二零二三年六月三十日／二零二二年十二月三十一日的結餘	45,687	53,326

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團已分別計提貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備(撥回)約人民幣11,602,000元及人民幣(7,639,000)元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣37,751,000元及人民幣19,536,000元)。

- (b) 按金主要包括租務按金、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同安排。
- (d) 本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，原因為該等金額於開始之時的到期期限偏短。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

15. 銀行及手頭現金

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	57,461,748	47,367,877
受限制銀行存款	3,276,755	2,912,185
	60,738,503	50,280,062

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59,547,074,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣49,705,018,000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。該擔保按金將於相關物業的建築竣工後解除。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

16. 貿易及其他應付款項

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	19,597,065	18,570,229
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	731,631	395,452
應付利息	37,908	53,142
應付薪金	673,064	1,206,430
應付增值稅	857,255	1,465,422
已收按金	528,481	807,915
應計費用	1,380,496	1,402,434
代他人收款及付款	857,187	1,088,968
限制性股份激勵計劃的應付款項	857,990	919,994
應付股息	416,667	—
	6,340,679	7,339,757
	25,937,744	25,909,986

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。於本期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	6,534,970	8,543,242
31至60天	1,806,515	1,203,005
61至90天	1,286,019	1,198,273
90天以上	9,969,561	7,625,709
	19,597,065	18,570,229

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

17. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款(續)

本集團應收非控股權益款項虧損撥備的變動如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的結餘	35,488	26,489
年內確認的預期信貸虧損撥備	13,070	8,999
於二零二三年六月三十日／二零二二年十二月三十一日 的結餘	48,558	35,488

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就應收非控股權益款項應用十二個月預期信貸虧損方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。於二零二三年六月三十日，本集團已計提應收非控股權益款項減值撥備約人民幣13,070,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣35,488,000元)。

18. 計息借款

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款		
— 有抵押	9,398,568	15,111,662
— 無抵押	26,480,530	26,546,369
	35,879,098	41,658,031

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

18. 計息借款(續)

本集團應償還的銀行貸款如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	4,845,495	5,890,230
於第二年	12,520,137	14,217,673
第三至第五年	17,876,863	20,817,209
第五年後	636,603	732,919
	35,879,098	41,658,031
減：列入流動負債的款項	(4,845,495)	(5,890,230)
	31,033,603	35,767,801

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團賬面值約人民幣3,910,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,942,000元)的物業、廠房及設備、賬面值約人民幣34,974,738,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣44,890,942,000元)的開發中物業以及公平價值約人民幣648,805,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣652,656,000元)的投資物業的法定押記擔保。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，無抵押借款人民幣8,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣44,664,000元)由本集團附屬公司提供擔保及無抵押借款人民幣26,410,730,000元由本集團間接控股公司建發房產提供擔保(二零二二年十二月三十一日：人民幣26,501,705,000元)。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率介乎1.40%至6.50%(二零二二年十二月三十一日：1.95%至6.50%)計息，惟銀行貸款人民幣51,800,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣136,396,000元)按固定年利率6.50%(二零二二年十二月三十一日：2.60%至6.50%)計息。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，無銀行貸款(於二零二二年十二月三十一日：人民幣44,664,000元)乃以港元計值。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

19. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於二零二二年十二月三十一日(經審核)及 二零二三年六月三十日(未經審核)	3,000,000,000	254,870
已發行及繳足：		
於二零二二年十二月三十一日(經審核)／ 於二零二三年六月三十日(未經審核)	1,738,020,891	148,689

20. 關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方進行下列交易：

交易性質	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
間接控股公司：		
間接控股公司貸款的利息開支(附註(a))	796,379	655,570
聯營公司：		
向聯營公司貸款的利息收入(附註(b))	(27,935)	(65,886)
合營公司：		
向合營公司貸款的利息收入(附註(c))	(18,882)	—
同系附屬公司：		
已收建設管理費(附註(d))	20,042	17,071

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

附註：

- (a) 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團產生給予間接控股公司建發房產的貸款利息開支人民幣1,124,114,000元(上年同期：人民幣655,570,000元)。根據與建發房產訂立的貸款框架協議，建發房產同意就項目開發按貸款年利率4.53%(上年同期：4.81%)向本公司若干附屬公司授出人民幣60,000百萬元(上年同期：人民幣40,000百萬元)貸款融資。
- (b) 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團透過聯營公司的營運按貸款年利率3.65%至10.00%(上年同期：4.35%至10.00%)授出貸款賺取利息收入。
- (c) 於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團透過就合營公司的營運按年利率介乎6.00%至10.00%(去年同期：無)授出計息貸款賺取利息收入。
- (d) 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團透過在整個項目施工過程為受廈門建發控制的公司提供由設計、施工及完工至交付等服務賺取建設管理費收入。

主要管理層人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會成員及高級管理層。主要管理層人員薪酬計入僱員福利開支，包括以下開支：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
基本薪金及津貼(附註)	6,273	5,497
退休福利計劃供款	149	99
以股份為基礎的付款	4,548	1,211
	10,970	6,807

附註：包含四位執行董事截至二零二三年六月三十日止六個月的董事袍金。

21. 報告日後事項

除本報告其他部分所披露者外，於二零二三年六月三十日後並無重大事項。

市場回顧

今年以來，金融政策持續降準降息，房地產行業政策也延續了較為寬鬆的環境。2023年上半年，全國房地產市場銷售在一季度衝高後持續回落，呈現前高後低的走勢。當前，我國房地產市場進入了「供求關係發生重大變化」的新形勢。從供給端看，根據公開資料，2023年上半年拿地金額TOP100的房企中，主要以規模化、全國化的央企和地方國企為主；從需求端看，投機性住房需求逐步得到抑制，房子回歸居住屬性，客戶對居住品質的要求大幅提升，改善性住房需求成為當前居民置業的重要因素。

因此，在當前行業格局發生重大變化、供求關係進入新形勢的背景下，具備產品力、服務力、營運能力和融資能力優勢的房企將更具備競爭力。

業務回顧

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

於本期內，本集團的收入約為人民幣24,359.19百萬元，與上年同期相比增加約人民幣7,409.49百萬元（約43.7%）（上年同期：約人民幣16,949.70百萬元）。本集團毛利約為人民幣3,714.44百萬元，與上年同期相比增加約人民幣1,162.87百萬元（約45.6%）（上年同期：約人民幣2,551.57百萬元）。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442.07百萬元（約52.5%）至約人民幣1,284.14百萬元（上年同期：約人民幣842.07百萬元）。

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22,743.53百萬元，與上年同期比較增加約人民幣7,137.07百萬元（上年同期：約人民幣15,606.46百萬元），佔本集團總收入約93.37%。於本期內，交付的物業總建築面積（「總建築面積」）約為1,800,000平方米，較上年同期增加約1,060,000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	
	二零二三年	二零二二年
	金額(人民幣萬元)	
南寧	432,539	15,819
廈門	346,577	897,914
成都	341,742	–
蘇州	228,622	51,901
漳州	198,148	7,888
泉州	159,831	–
龍岩	117,253	160
重慶	83,287	–
柳州	70,777	–
無錫	67,580	97
株洲	51,323	–
南平	49,961	10,591
莆田	38,928	271,926
廣州	26,903	19,176
珠海	14,830	37,114
武漢	11,136	71,494
上海	9,074	–
蚌埠	7,123	–
杭州	5,303	–
長沙	4,920	164,522
南京	2,550	850
貴陽	2,236	–
福州	2,090	9,811
寧德	1,620	804
深圳	–	411
三明	–	168
總計	2,274,353	1,560,646

本期合同銷售

於本期內，本集團連同其合營公司及聯營公司實現歸屬本公司股東（「股東」）權益的累計合同銷售金額達約人民幣747.3億元，與上年同期比增加約55.7%。於本期內，歸屬股東權益的累計合同銷售總建築面積約為333.8萬平方米，與上年同期比較增加約34.4%。

下表載列按城市歸屬於股東的合同銷售金額及銷售總建築面積：

城市	二零二三年		二零二二年	
	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)
上海	1,225,963	211,205	427,810	50,004
蘇州	851,894	236,848	171,023	112,077
廈門	737,861	184,588	553,805	152,452
北京	514,494	71,791	446,342	74,850
成都	509,926	202,363	194,017	64,500
福州	367,339	128,380	181,585	94,169
無錫	324,494	203,478	209,463	101,750
長沙	287,561	214,637	92,977	79,620
寧波	278,901	72,929	230,325	75,391
南寧	196,511	166,026	157,288	126,257
漳州	174,497	173,727	219,353	225,967
莆田	172,347	125,714	92,274	56,031
泉州	165,422	140,697	358,372	295,061
杭州	143,927	35,886	93,659	33,312
寧德	118,192	101,416	60,591	44,730
南京	117,655	55,148	78,336	23,262
貴陽	110,792	111,575	84,234	87,066
龍岩	96,119	86,082	106,725	88,601
濟南	89,880	97,025	43,924	43,263
南通	82,309	48,514	76,006	41,425
徐州	80,849	42,314	23,969	13,787
佛山	75,720	55,089	115,741	62,236
廣州	67,476	18,460	48,227	11,696
南昌	59,049	40,208	54,239	33,544
溫州	58,387	21,321	51,739	21,208
淮安	53,451	30,414	24,993	12,599
江門	53,183	44,733	30,058	22,926
宿遷	51,650	33,743	16,226	11,510
南平	48,046	56,668	64,495	89,779
蚌埠	38,429	33,991	21,715	16,678

截至六月三十日止六個月

城市	二零二三年		二零二二年	
	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
株洲	36,908	53,240	36,286	51,180
紹興	35,465	8,740	41,868	11,638
上饒	32,715	47,057	29,375	42,883
重慶	28,214	19,401	19,391	11,047
九江	26,828	35,543	7,882	9,953
黃石	22,467	28,935	24,042	28,290
合肥	21,906	11,264	149,617	50,921
台州	19,862	6,209	35,402	11,933
益陽	19,354	30,060	23,486	35,488
六安	18,047	17,474	13,645	13,486
義烏	16,956	4,419	21,661	5,400
武漢	14,679	8,223	13,562	8,146
柳州	12,398	11,710	23,011	20,600
鹽城	5,211	5,610	4,733	4,404
珠海	5,133	4,132	25,671	12,606
深圳	4,604	1,136	1,271	295
總計	7,473,071	3,338,123	4,800,414	2,484,021

土地儲備

於二零二三年六月三十日，本集團在中國設有298個項目，及土地儲備的可供銷售總建築面積約達17,110,000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	於二零二三年六月三十日		於二零二二年十二月三十一日	
	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	1,090,356	702,938	1,157,541	715,071
長沙	879,177	704,532	908,869	706,301
杭州	869,539	445,838	166,745	93,884
上海	840,145	543,061	568,964	510,148
蘇州	826,822	647,354	628,977	464,122
株洲	726,489	726,489	779,729	779,729
莆田	719,385	409,977	792,105	427,361
泉州	671,712	505,780	398,501	323,200
貴陽	838,775	838,775	950,180	950,180
南昌	633,786	486,147	351,667	182,753
廈門	607,979	390,617	694,516	493,981
漳州	577,869	424,958	560,010	357,110
宿遷	518,202	518,202	551,944	551,944
福州	513,073	366,564	691,229	496,935
黃石	433,611	433,611	462,546	462,546
成都	413,698	292,480	463,806	424,553
龍岩	407,753	343,133	305,125	254,111
淮安	403,290	322,632	441,307	353,046
合肥	392,068	211,049	171,370	109,273
南京	376,704	296,915	358,957	268,166
溫州	374,389	133,423	428,276	154,532
寧德	368,863	222,431	444,488	276,020
台州	344,889	206,613	98,577	49,424
南寧	309,250	266,668	419,308	387,616
重慶	278,978	183,049	263,536	173,635

管理層討論 與分析

城市	於二零二三年六月三十日		於二零二二年十二月三十一日	
	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)
江門	242,628	156,605	301,023	203,880
益陽	225,160	225,160	256,182	256,182
濟南	213,291	213,291	322,325	322,325
佛山	193,962	142,982	261,334	197,220
廣州	193,214	156,355	153,583	132,694
南平	191,059	136,348	252,988	186,130
徐州	156,897	84,595	70,093	70,093
鹽城	153,917	75,420	165,366	81,029
南通	147,423	136,726	200,248	185,240
北京	139,368	111,968	240,161	187,098
武漢	126,824	109,030	143,796	117,451
嘉興	122,676	122,676	–	–
蚌埠	120,216	120,216	154,198	154,198
上饒	91,547	69,182	160,241	116,216
義烏	89,407	29,504	102,798	33,923
寧波	77,563	59,165	118,076	94,461
麗水	59,207	59,207	–	–
九江	50,244	33,694	106,715	68,875
紹興	46,908	24,432	63,784	33,172
珠海	43,903	43,903	47,383	47,383
柳州	7,155	7,155	18,862	18,862
深圳	4,144	2,113	6,371	3,249
總計	17,113,515	12,742,963	16,203,800	12,475,322

財務回顧

收益

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：

	截至二零二三年 六月三十日止六個月		截至二零二二年 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	22,743,526	93.37	15,606,461	92.08
物業管理及其他相關服務 (附註)	1,615,664	6.63	1,343,238	7.92
總計	24,359,190	100.00	16,949,699	100.00

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15,606.46百萬元增至本期約人民幣22,743.53百萬元，增加約人民幣7,137.07百萬元。截至二零二二年及二零二三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740,000平方米及約1,800,000平方米。本期物業開發收入上升，主要歸因於本期已售及已交付可出售總建築面積較上年同期上升。

物業管理及其他相關服務

物業管理及其他相關服務收益由上年同期約人民幣1,343.24百萬元增至本期約人民幣1,615.66百萬元，增加約人民幣272.42百萬元，增加主要由於物業管理服務收入的增長，原因為在管總建築面積增長所致。

銷售成本

銷售成本由上年同期約人民幣14,398.13百萬元增至本期約人民幣20,644.75百萬元，增加約人民幣6,246.62百萬元，主要因為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

截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月的毛利分別約為人民幣2,551.57百萬元及人民幣3,714.44百萬元，即毛利率分別為約15.05%及15.25%，較上年同期上升約0.20個百分點。毛利率輕微上升，主要由於本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

截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月的其他收入分別約為人民幣356.04百萬元及人民幣641.89百萬元。有所上升的主要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(不包含合同負債的主要融資成分及租賃負債的融資費用)由上年同期約人民幣1,864.06百萬元增加至本期約人民幣2,043.95百萬元。該增加主要是由於本期對間接控股股東貸款增加所致。

投資物業公平值變動

於本期內的投資物業公平值變動損失約為人民幣5.75百萬元(上年同期：損失約人民幣10.28百萬元)，該損失反映本期內投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由上年同期約人民幣308.40百萬元增加至本期約人民幣546.88百萬元，增加約人民幣238.48百萬元。這主要由於本期內人工費用及計提物業存貨撥備增加所致。

銷售開支

銷售開支由上年同期約人民幣940.59百萬元增加至本期約人民幣1,386.03百萬元，增加約人民幣445.44百萬元。這主要由於本期內人工費用及廣告及業務宣傳等營銷費用增加所致。

除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本集團本期錄得除所得稅前溢利約為人民幣1,891.48百萬元，較上年同期約人民幣1,610.23百萬元增加約人民幣281.25百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約人民幣331.68百萬元增加至本期約人民幣469.63百萬元。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約人民幣842.07百萬元增加至本期約人民幣1,284.14百萬元，增加約人民幣442.07百萬元，增加約52.5%。

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。於二零二三年六月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣60,738.50百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣50,280.06百萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣469,741.31百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣393,463.17百萬元)及約人民幣32,705.96百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣31,637.22百萬元)。於二零二三年六月三十日，本集團的營運資金達到約人民幣135,663.71百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣133,157.79百萬元)。於二零二三年六月三十日，本集團錄得淨負債約人民幣28,945.09百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣41,767.35百萬元)，淨負債權益比率約為32.01%(於二零二二年十二月三十一日：約52.59%)。

於二零二三年六月三十日，本集團持有(i)並無任何以港元計值計息借款(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣44.66百萬元，按利率每年6.49厘計息)；及(ii)以人民幣計值並按利率每年1.40厘至6.50厘計息的計息借款約人民幣35,879.10百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣41,613.37百萬元，按利率每年1.95厘至6.50厘計息)；及(iii)以人民幣計值並按利率每年4.53厘計息の間接控股公司貸款約人民幣49,744.97百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣47,679.93百萬元，按利率每年4.81厘計息)；及(iv)以人民幣計值並按年利率3.65厘至10.00厘計息的應付本公司非控股股東款項約人民幣3,128.52百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,238.59百萬元，按年利率4.35厘至10.00厘計息)；及(v)以人民幣計值並按年利率3.25厘至4.30厘計息的應付本公司聯營公司款項約人民幣931.00百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,470.86百萬元，按年利率3.43厘至4.75厘計息)。

據觀察，本期內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零二三年六月三十日，本集團的負債比率(總借款除以權益總額)減至約99.18%(於二零二二年十二月三十一日：約115.90%)，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8,905.02百萬元須於一年內償還，約人民幣80,141.97百萬元須於一年後但在五年內償還。

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

財務擔保合同

於本期內，本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零二三年六月三十日，結餘約為人民幣85,379.79百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣75,072.62百萬元)。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同。於二零二三年六月三十日，資本承擔結餘約為人民幣65,395.95百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣45,242.16百萬元)。增加乃由於於本期內已訂約但未撥備的開發中物業較二零二二年增加所致。

抵押資產

於二零二三年六月三十日，本集團的銀行貸款由賬面值約人民幣3.91百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣3.94百萬元)的物業、廠房及公平值約人民幣648.81百萬元投資物業(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣652.66百萬元)與賬面值約人民幣34,974.74百萬元開發中物業(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣44,890.94百萬元)法定押記抵押。

資本架構

於二零二三年六月三十日，本公司的已發行股本為173,802,089.1港元，分為1,738,020,891股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(於二零二二年十二月三十一日：173,802,089.1港元，分為1,738,020,891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。

於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二二年十二月三十一日：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

於二零二三年六月三十日，本集團僱用共19,795名全職員工（於二零二二年六月三十日：16,834名全職員工）。於本期內，本集團總員工成本（包括董事酬金）約為人民幣1,699.87百萬元（上年同期：約人民幣1,363.9百萬元）。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。

重大收購及出售附屬公司、合營公司及聯營公司

於本期內，本集團並無重大收購或出售附屬公司、合營公司及聯營公司。

主要風險及不明朗因素

中國房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環保等政策實施。宏觀經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費偏好變化也可能影響本集團業務。因此，本集團結合市場狀況，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。

重大變動

除本報告所披露者外，自本公司二零二二年年報刊發以來，與業務發展、財務狀況及未來前景有關的事宜以及影響本集團的重大事件並無重大變動。

報告期後事項

於本報告日期，本集團於報告期後並無重大後續事件。

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。

於二零二三年六月三十日，仍有 56 份租賃協議待作登記，原因在於實際辦理登記需商戶本人攜身份證與本集團員工前往房產局才能完成登記，惟商戶未積極協助本公司辦理登記。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下盡早完成其登記。

萬國廣場（前稱裕豐高街）物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出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。

於二零二三年六月三十日，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

展望未來，面對複雜多變的行業環境，公司將繼續結合國有企業背景和市場化經營機制優勢，持續提升管理效率和市場應變能力，因勢而變，積極應對：

1. 做深做透城市研究，把握優質的「點狀」土地拓展機會。

當前，複雜的市場環境要求公司拿地更加精準、市場調研更加紮實。公司將繼續做深做透城市研究和客戶研究，把握核心城市的優質「點狀」機會。以深耕的思維積極拓展，兼顧市場趨勢和銷售狀況平衡好土地獲取節奏，在兼顧項目流動性、安全性、盈利性的基礎上實現土地獲取。

2. 堅持以客戶為中心，創新式傳承中式建築產品。

公司將堅持以客戶需求為出發點，並根據地塊屬性，更加精準產品落地，令產品定位、產品空間和功能性設計更加符合客戶的需求和預期；同時，積極推動產品創新，傳承中國的傳統文化和建築精髓，並運用現代的材料、技術和工藝再創符合當代審美及生活方式的建築空間，持續提升公司的產品力。

3. 進一步提升管理效能，賦能一線實現價值創造。

在充滿變數和不確定性的外部環境中，公司將進一步通過更高效的管理實現價值創造。將進一步做好制度、標準的執行複盤，明確各層級的管理目標和管理方向，並通過「制度 — 標準 — 流程 — 系統」的數字化管理平台，賦能一線，啟動組織，提升內部運營和管理效率；並充分尊重員工、愛惜人才，提高團隊建設能力，為幹部員工提供更廣闊的發展舞台和空間。

其他資料

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本的 概約股權百分比 (附註1)
趙呈閩女士	一項酌情信託的成立人	31,010,506 (附註2)	1.78%
	信託的受益人 (除一項酌情信託權益外)	848,000 (附註3)	0.05%
	實益擁有人	132,000 (附註4)	0.01%
林偉國先生	受控制法團的權益	31,010,506 (附註2)	1.78%
	信託的受益人 (除一項酌情信託權益外)	774,000 (附註3)	0.04%
	實益擁有人	116,000 (附註4)	0.01%
彭勇先生 (附註5)	受控制法團的權益	31,010,506 (附註2)	1.78%
	信託的受益人 (除一項酌情信託權益外)	774,000 (附註3)	0.04%
	實益擁有人	116,000 (附註4)	0.01%
田美坦先生	信託受益人	303,934 (附註2)	0.02%
	信託受益人 (除一項酌情信託權益外)	698,000 (附註3)	0.04%
	實益擁有人	112,000 (附註4)	0.01%

其他資料

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零二三年六月三十日已發行股份總數 1,738,020,891 股股份計算。
- 2 該等股份以 Diamond Firetail Limited (「Diamond Firetail」) 的名義登記。Diamond Firetail 為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及 Tricor Equity Trustee Limited (「Tricor Equity Trustee」) 的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee 為一項酌情信託的受託人，而趙呈閩女士為該酌情信託的成立人之一，而林偉國先生及彭勇先生各自均為該酌情信託的保護人之一，田美坦先生為該酌情信託的受益人之一。因此，根據證券及期貨條例，趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生被視為擁有 Diamond Firetail 所持有股份的權益。
- 3 35,300,000 股股份已配發及發行予二零二一年限制性股份激勵計劃 (「二零二一年激勵計劃」) 的受託人 (其代表激勵計劃的激勵對象持有股份)。根據二零二一年激勵計劃，作為激勵計劃激勵對象的趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生分別於由受託人以信託方式代為持有的 198,000 股股份、174,000 股股份、174,000 股股份及 168,000 股股份 (須待歸屬) 中擁有權益。100,000,000 股股份配發及發行予二零二二年限制性股份激勵計劃 (「二零二二年激勵計劃」) 的受託人 (其代表二零二二年激勵計劃的激勵對象持有股份)。根據二零二二年激勵計劃，作為二零二二年激勵計劃激勵對象的趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生分別由受託人以信託方式代為持有的 650,000 股股份、600,000 股股份、600,000 股股份及 530,000 股股份 (須待歸屬) 中擁有權益。
- 4 根據二零二一年激勵計劃，於歸屬條件均獲達成後，132,000 股股份、116,000 股股份、116,000 股股份及 112,000 股股份於二零二三年六月二十九日分別歸屬予趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生。
- 5 彭勇先生於二零二三年四月二十六日獲委任為執行董事。

其他資料

於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本的 概約股權百分比 (附註1)
趙呈閩女士	建發物業	一項酌情信託的成立人	52,412,000 (附註2)	3.90%
林偉國先生	建發物業	受控制法團的權益	52,412,000 (附註2)	3.90%
彭勇先生	建發物業	受控制法團的權益	52,412,000 (附註2)	3.90%
田美坦先生	建發物業	信託受益人	513,690 (附註2)	0.04%

附註：

- 1 股權百分比按建發物業於二零二三年六月三十日已發行普通股總數1,343,311,106股計算。
- 2 該等建發物業普通股以Diamond Firetail 的名義登記。Diamond Firetail 為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee 的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee 為一項酌情信託的受託人，而趙呈閩女士為該酌情信託的成立人之一，林偉國先生及彭勇先生各自均為該酌情信託的保護人之一，田美坦先生為該酌情信託的受益人之一。因此，根據證券及期貨條例，趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生被視為於Diamond Firetail 所持有建發物業普通股中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

其他資料

主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，據任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本的 概約股權百分比 (附註1)
益能	實益擁有人	976,538,548	56.19%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	976,538,548(附註2)	56.19%
建發房產	受控制法團的權益	976,538,548(附註2)	56.19%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	976,538,548(附註2)	56.19%
廈門建發	受控制法團的權益	976,538,548(附註2)	56.19%
OceanLink Partners Fund, LP	實益擁有人	121,711,413	7.00%
Richard Li先生	受控制法團的權益	179,522,776(附註3)	10.33%
OLP Capital Management Limited	投資經理	179,522,776(附註3)	10.33%
RCWL Inc.	受控制法團的權益	179,522,776(附註3)	10.33%
Shen Di Fan先生	受控制法團的權益	179,522,776(附註3)	10.33%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零二三年六月三十日已發行股份總數1,738,020,891股股份計算。
- 2 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600153))及廈門建發(廈門市人民政府國有資產監督管理委員會監管下的國有公司集團)分別擁有建發房產54.65%及45.35%權益。廈門建發擁有廈門建發股份有限公司45.15%的權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為於益能所持有股份中擁有權益。
- 3 於二零二三年六月三十日，OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.分別於121,711,413股及57,811,363股股份中擁有權益。OLP Capital Management Limited為OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.的投資經理。OLP Capital Management Limited由Shen Di Fan先生及RCWL Inc.分別擁有65%及35%權益。RCWL Inc.為Richard Li先生全資擁有的公司。因此，Shen Di Fan先生、Richard Li先生、RCWL Inc.及OLP Capital Management Limited各自被視為於OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.所持有股份中擁有權益。

配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份

於二零二二年十一月三十日，本公司、益能、中國國際金融香港證券有限公司及花旗環球金融有限公司訂立配售及認購協議，為本公司籌集資金，同時擴大本公司的股東基礎及資本基礎。根據一般授權（誠如本公司日期為二零二二年十一月三十日的公告所載）向不少於六名獨立第三方配售45,000,000股新普通股（總面值為4,500,000港元），所得款項淨額（經扣除與配售事項有關的實際開支）約為800百萬港元（相當於每股配售股份淨配售價約17.78港元），乃按每股配售股份17.98港元的配售價計算（於二零二二年十一月二十九日在聯交所報價的股份收市價為每股19.86港元）。有關所得款項淨額已根據本公司日期為二零二二年十一月三十日的公告所披露的意向動用。

下表載列直至二零二三年六月三十日的所得款淨額的計劃應用及實際用途：

所得款項用途	計劃應用 (百萬港元)	佔總配售所得 款項淨額百分比	直至二零二三年 六月三十日 的實際用途 (百萬港元)	於本期內 的實際用途 (百萬港元)
償還貸款	640	80%	640	—
一般營運資金	160	20%	160	55
	800		800	55

其他資料

限制性股份激勵計劃

為建立和完善本公司中長期激勵約束機制，將股東利益、本公司利益和本公司核心團隊利益有機結合，充分調動本公司核心管理骨幹的積極性，實現本公司的高質量發展，本公司於二零二一年六月二十九日根據二零二一年激勵計劃配發及發行35,300,000股限制性股份，並於二零二二年十二月二十九日，根據二零二二年激勵計劃配發及發行100,000,000股限制性股份。根據二零二二年激勵計劃收取的所得款項淨額約為700百萬港元（相當於每股限制性股份淨價約7.00港元）。該等所得款項淨額擬用作一般營運資金，並已根據本公司日期為二零二二年十一月二日的公告所披露的意向悉數動用。截至二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，二零二一年激勵計劃及二零二二年激勵計劃的計劃授權項下可予授出的股份已經全部授予完畢，本公司目前並無可進一步向員工授出任何股份的計劃或安排。

於本期內，限制性股份的變動詳情如下：

激勵對象名稱	於本集團的職位	於二零二三年 一月一日		授出日期 (附註7)	期內歸屬 (附註4)	期內注銷	期內失效 (附註5)	二零二三年 六月三十日	
		的未歸屬 限制性 股份數目	授予價格 (即激勵對象 認購價)					的未歸屬 限制性 股份數目	歸屬期
趙呈閩女士	執行董事	330,000	港幣7.22元/股	二零二一年六月二十九日	132,000	-	-	198,000	附註2
		650,000	港幣7.01元/股	二零二二年十二月二十九日	-	-	-	650,000	附註3
林偉國先生	執行董事兼本公司 行政總裁	290,000	港幣7.22元/股	二零二一年六月二十九日	116,000	-	-	174,000	附註2
		600,000	港幣7.01元/股	二零二二年十二月二十九日	-	-	-	600,000	附註3
彭勇先生(附註1)	執行董事	290,000	港幣7.22元/股	二零二一年六月二十九日	116,000	-	-	174,000	附註2
		600,000	港幣7.01元/股	二零二二年十二月二十九日	-	-	-	600,000	附註3
田美坦先生	執行董事	280,000	港幣7.22元/股	二零二一年六月二十九日	112,000	-	-	168,000	附註2
		530,000	港幣7.01元/股	二零二二年十二月二十九日	-	-	-	530,000	附註3
小計		3,570,000			476,000			3,094,000	
本公司高級管理層、 本公司附屬公司 董事、前董事、監事 及總經理(附註6)		12,180,000	港幣7.22元/股	二零二一年六月二十九日	4,872,000	-	-	7,308,000	附註2
		28,310,000	港幣7.01元/股	二零二二年十二月二十九日	-	-	100,000	28,210,000	附註3
本集團其他僱員		21,440,000	港幣7.22元/股	二零二一年六月二十九日	8,356,000	-	220,000	12,864,000	附註2
		69,310,000	港幣7.01元/股	二零二二年十二月二十九日	-	-	400,000	68,910,000	附註3
總計		134,810,000			13,704,000	-	720,000	120,386,000	

附註：

1. 彭勇先生於二零二三年四月二十六日獲委任為執行董事。
2. 為本集團根據二零二一年激勵計劃於二零二一年六月二十九日發行的限制性股份，該批限制性股份將分三期予以歸屬，限售期分別自限制性股份發行日期起計24個月、36個月及48個月，每期將分別獲解除及歸屬40%、30%及30%的限制性股份，惟須根據二零二一年激勵計劃條款達成各項條件(包括本公司的績效目標及激勵對象個人績效考核)後方可作實。倘限制性股份獲解除及歸屬，激勵對象毋須支付額外行權價。
3. 為本集團根據二零二二年激勵計劃於二零二二年十二月二十九日發行的限制性股份，該批限制性股份將分三期予以歸屬，禁售期分別自限制性股份發行日期起計24個月、36個月及48個月，每期將分別獲解除及歸屬40%、30%及30%的限制性股份，惟須根據二零二二年激勵計劃條款達成各項條件(包括本公司的績效目標及激勵對象個人績效考核)後方可作實。倘限制性股份獲解除及歸屬，激勵對象毋須支付額外行權價。
4. 於有關股份解除限售(歸屬)條件均獲達成後，合共1,370.4萬股限制性股份根據二零二一年激勵計劃於二零二三年六月二十九日歸屬予激勵對象。激勵對象毋須就已歸屬限制性股份支付額外行使價。緊接歸屬日期之前的股份收市價為每股17.90港元。
5. 本期內，因激勵對象離職或退休而失效的限制性股份合共72萬股。
6. 本期內，由於本集團人員調整，本集團該類僱員的組成發生變化。因此，除董事會成員組成變動外，有關組成乃分別參考本公司日期為二零二一年五月二十日及二零二二年十二月六日的通函。
7. 即發行限制性股份當日。

於本期內，本公司並無採納任何新的股份計劃或根據任何股份計劃授出任何購股權或激勵。

根據上市規則第13.51(B)(1)條須披露的董事資料變更

自本公司二零二二年年報日期起至本報告日期，董事資料變更如下：

自二零二三年四月二十六日起，(i)彭勇先生獲委任為執行董事；及(ii)戴亦一先生獲委任為非執行董事及董事會審核委員會、薪酬委員會和提名委員會成員。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月二十六日的公告。

自二零二三年五月十日起，(i)王文懷先生已辭任非執行董事；及(ii)鄭永達先生獲委任為非執行董事。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年五月十日的公告。

自二零二三年七月六日起，趙呈閩女士獲委任為廈門建發副總經理。

除上文披露者外，自本公司二零二二年年報日期起，根據上市規則第13.51B(1)條須披露的董事資料並無其他變動。

退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

自損益表扣除的退休福利成本指本期內由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。

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標準守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，全體董事均確認彼等於本期內一直遵守標準守則。

中期股息

董事會已決議不會就本期宣派中期股息(上年同期：無)。

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、陳振宜先生及戴亦一先生。

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

致謝

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

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席兼執行董事
趙呈閩

香港，二零二三年八月二十五日

本報告兼備中英文版本，如有歧異，概以報告英文版本為準。