

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



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

(股份代號：0832)

截至2025年6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 截至2025年6月30日止六個月，收益為約人民幣65.75億元，較2024同期減少9.2%。
- 期內毛利為約人民幣5.42億元，較2024同期減少20.8%。
- 期內毛利率為8.2%，較2024同期減少1.2個百分點。
- 期內本公司權益股東應佔虧損為約人民幣12.77億元（2024年6月30日：約人民幣26.09億元）。
- 期內虧損為約人民幣13.18億元（2024年6月30日：約人民幣28.26億元）。
- 期內每股基本虧損為人民幣43.29分（2024年6月30日：人民幣88.45分）。

中期業績

建業地產股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈,本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同2024年之相關比較數字如下:

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 未經審核	2024年 人民幣千元 未經審核
收益	3	6,574,793	7,243,098
銷售成本		<u>(6,032,984)</u>	<u>(6,558,788)</u>
毛利		541,809	684,310
其他收益	4	9,663	5,380
其他虧損淨額	4	(168,358)	(773,927)
存貨撇減		(362,559)	(898,094)
銷售及市場推廣開支		(193,514)	(208,381)
一般及行政開支		(275,496)	(334,123)
貿易及其他應收款項以及合約資產的 減值虧損		<u>(213,269)</u>	<u>(310,479)</u>
		(661,724)	(1,835,314)
融資成本	5	(398,608)	(515,381)
應佔聯營公司溢利減虧損		(7,706)	(12,476)
應佔合營企業溢利減虧損		<u>(23,483)</u>	<u>(92,246)</u>
除投資物業公允價值變動及 所得稅前虧損		(1,091,521)	(2,455,417)
投資物業估值虧損淨額		<u>(5,650)</u>	<u>(48,310)</u>
除稅前虧損	5	(1,097,171)	(2,503,727)
所得稅	6	<u>(220,395)</u>	<u>(322,588)</u>
期內虧損		<u>(1,317,566)</u>	<u>(2,826,315)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2025年6月30日止六個月(續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 未經審核	2024年 人民幣千元 未經審核
應佔：			
本公司權益持有人		(1,277,203)	(2,609,388)
非控股權益		<u>(40,363)</u>	<u>(216,927)</u>
期內虧損		<u>(1,317,566)</u>	<u>(2,826,315)</u>
每股虧損	7		
—基本(人民幣分)		(43.29)	(88.45)
—攤薄(人民幣分)		<u>(43.29)</u>	<u>(88.45)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月(續)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 未經審核	2024年 人民幣千元 未經審核
期內虧損	<u>(1,317,566)</u>	<u>(2,826,315)</u>
期內其他全面收益／(虧損)(就稅項及重新分類作出調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股本		
投資—公允價值儲備淨變動(不可轉回)	1,233	376
折算財務報表至呈列貨幣的匯兌差額	(40,764)	(122,690)
其後可能重新分類至損益的項目：		
產生自部分海外業務投資淨額的貨幣		
項目的匯兌差額	<u>57,771</u>	<u>(38,994)</u>
期內其他全面收益／(虧損)	<u>18,240</u>	<u>(161,308)</u>
期內全面虧損總額	<u>(1,299,326)</u>	<u>(2,987,623)</u>
應佔：		
本公司權益持有人	(1,258,963)	(2,770,696)
非控股權益	<u>(40,363)</u>	<u>(216,927)</u>
期內全面虧損總額	<u>(1,299,326)</u>	<u>(2,987,623)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2024年 12月31日 人民幣千元 經審核
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,675,188	8,258,117
投資物業		4,065,050	4,070,700
商譽及其他無形資產		252,833	257,429
生物資產		59,780	69,705
聯營公司權益		946,484	954,862
合營企業權益		3,110,871	3,194,039
其他金融資產		618,165	616,932
遞延稅項資產		208,405	145,100
		<u>16,936,776</u>	<u>17,566,884</u>
流動資產			
交易性證券		3,049	3,096
生物資產		2,714	4,158
存貨及其他合約成本		62,969,451	67,192,073
合約資產		41,608	41,608
貿易及其他應收款項	8	6,545,848	5,854,436
按金及預付款項		10,064,428	10,015,598
可收回稅項		2,647,963	2,731,191
受限制銀行存款		780,086	1,122,692
現金及現金等價物		287,652	365,387
		<u>83,342,799</u>	<u>87,330,239</u>
流動負債			
銀行借款		(5,746,171)	(5,654,871)
其他借款		(1,364,170)	(1,364,170)
貿易及其他應付款項	9	(54,362,269)	(53,599,735)
合約負債		(25,340,715)	(29,490,451)
優先票據		(14,146,444)	(14,186,010)
租賃負債		(14,045)	(20,855)
應付稅項		(2,369,272)	(2,000,575)
		<u>(103,343,086)</u>	<u>(106,316,667)</u>
流動負債淨值		<u>(20,000,287)</u>	<u>(18,986,428)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日(續)

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2024年 12月31日 人民幣千元 經審核
總資產減流動負債		<u>(3,063,511)</u>	<u>(1,419,544)</u>
非流動負債			
銀行借款		(2,345,059)	(2,665,081)
其他借款		(168,390)	(168,390)
租賃負債		(156,262)	(159,260)
遞延稅項負債		<u>(974,125)</u>	<u>(974,326)</u>
		<u>(3,643,836)</u>	<u>(3,967,057)</u>
負債淨值		<u>(6,707,347)</u>	<u>(5,386,601)</u>
資本及虧絀			
股本		266,528	266,528
股份溢價及虧絀		<u>(7,706,064)</u>	<u>(6,417,749)</u>
本公司權益持有人應佔虧絀總額		(7,439,536)	(6,151,221)
非控股權益		<u>732,189</u>	<u>764,620</u>
虧絀總額		<u>(6,707,347)</u>	<u>(5,386,601)</u>

簡明綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣列賬)

建業地產股份有限公司(「**本公司**」)為一家於2007年11月15日在開曼群島註冊成立的有限公司，主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道25號海港城港威大廈2座16樓1602-1605室，而其註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。於2025年6月30日及截至該日止六個月的本中期業績公告涉及本公司及其附屬公司(合稱「**本集團**」)以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。本公司主要活動為投資控股，本集團主要於中華人民共和國(「**中國**」)河南省從事物業開發、物業租賃及酒店經營。

1 編製基準

本集團於截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄D2的適用披露規定而編製。

與持續經營相關的多種重大不確定性

截至2025年6月30日止六個月，本集團產生淨虧損人民幣13.18億元。於2025年6月30日，本集團流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣200.00億元及人民幣67.07億元，銀行及其他貸款及優先票據總額為人民幣237.70億元，其中銀行及其他貸款人民幣71.10億元及離岸優先票據人民幣141.46億元將於未來十二個月到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣2.88億元。

截至2025年6月30日止六個月，儘管政策環境持續放寬，但由於家庭收入預期疲弱及預期價格下跌等因素，房地產市場並未出現明顯復甦。市場繼續呈現「以價換量」的趨勢，整體上仍處於持續探底的階段。因此，截至2025年6月30日止六個月，中國房地產發展商的預售繼續下滑。於此期間，本集團的合約銷售額亦經歷大幅下降。儘管中國各地方政府最近宣佈了一系列政策扶持房地產行業，但河南省房地產市場狀況復甦尚需時日。有鑑及此，本公司預計在河南省當地市場不會強勁及快速復甦的情況下，短期內本集團在河南省的房地產業務仍然承壓。

於2023年6月23日，本公司宣佈暫停向所有境外債權人付款（「**違約**」），以確保所有境外債權人得到公平對待。拖欠款項可能導致本集團債權人要求加速償還其債務及／或根據相關融資安排的各自條款採取行動。於2025年6月30日，本集團現有境外優先票據總額為人民幣141.46億元，倘相關優先票據持有人根據交叉違約條款提出要求，則該等優先票據將到期及須即時贖回。倘任何優先票據持有人要求即時贖回任何優先票據而本集團未能履行有關要求，則優先票據持有人有權佔有擔保優先票據的資產。

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

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

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

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

本公司董事已審閱管理層編製涵蓋不少於自2025年6月30日起計十二個月的本集團現金流量預測，並認為本集團會否能夠達成上文載述的計劃及措施存在多項重大不確定性。具體而言，本集團會否能夠持續經營將取決於以下因素：

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

本公司董事認為，假設上述所有假設、計劃及措施均成功實施，則本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並於自2025年6月30日起計至少十二個月履行其到期義務。因此，本公司董事認為，按持續經營基礎編製簡明綜合財務報表屬適當。

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

2 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下列資產及負債按其公允價值列賬：

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

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度簡明綜合財務報表所採用者一致。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂，該等修訂自2025年1月1日開始之本集團財政年度生效：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

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

3 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的主要業務是物業開發、物業租賃及酒店經營。期內本集團的收益分析如下：

(i) 收益的分類

按主要產品或服務線分類之客戶合約收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約		
收益		
按主要產品或服務線分類		
—銷售物業	5,941,183	6,769,445
—來自酒店經營的收益	162,014	168,750
—其他	445,505	275,323
	<u>6,548,702</u>	<u>7,213,518</u>
其他來源收益		
投資物業的租金收入	20,566	26,056
待售物業的租金收入	5,525	3,524
	<u>26,091</u>	<u>29,580</u>
	<u>6,574,793</u>	<u>7,243,098</u>

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
時間點		
—銷售物業	5,673,265	6,357,365
—來自酒店經營的收益	162,014	168,750
—其他	445,505	275,323
	<u>6,280,784</u>	<u>6,801,438</u>
時間段		
—銷售物業	267,918	412,080
	<u>6,548,702</u>	<u>7,213,518</u>

(b) 分部報告

(i) 報告分部據以產生收益的產品及服務

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

(ii) 地區資料

由於本集團的收益及經營溢利主要源自中國的業務，所以並無呈報地區資料。

4 其他收益及其他虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收益		
政府補助	7,917	3,046
利息收入	704	2,237
其他	<u>1,042</u>	<u>97</u>
	<u>9,663</u>	<u>5,380</u>
其他虧損淨額		
商譽減值虧損	-	(610,244)
交易性證券已變現及未變現收益淨額	-	585
應計罰款	(136,128)	(149,726)
出售附屬公司收益／(虧損)淨額	7,190	(3,857)
視作出售及出售聯營公司虧損淨額	-	(2,474)
生物資產公允價值變動減銷售成本	(11,125)	3,603
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(4)	(93)
其他	<u>(28,291)</u>	<u>(11,721)</u>
	<u>(168,358)</u>	<u>(773,927)</u>

5 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款及其他借貸的利息	936,345	1,076,735
租賃負債的利息	<u>4,198</u>	<u>6,518</u>
不按公允價值計入損益的總利息開支	940,543	1,083,253
客戶預付款項應計利息	320,172	255,267
減：已於開發中物業資本化的利息開支	<u>(862,107)</u>	<u>(823,139)</u>
	<u>398,608</u>	<u>515,381</u>
(b) 其他項目		
攤銷	4,717	4,717
折舊費用		
—自有物業、廠房及設備	187,101	196,384
—使用權資產	3,070	3,194
已售物業成本	<u>5,557,994</u>	<u>6,230,593</u>

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	103,658	184,095
中國土地增值稅	170,935	161,581
	<u>274,593</u>	<u>345,676</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	(71,103)	(31,760)
中國土地增值稅	16,905	8,672
	<u>(54,198)</u>	<u>(23,088)</u>
	<u>220,395</u>	<u>322,588</u>

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

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

中國附屬公司須按實際稅項法繳稅，按期間的估計應課稅溢利的25%（2024年：25%）的稅率繳付企業所得稅。

(d) 土地增值稅 (「土地增值稅」)

於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關土地增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值額未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納土地增值稅。

(e) 預扣稅

本公司於香港的附屬公司(「香港附屬公司」)須就中國附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利所派發之股息以及香港附屬公司收取中國附屬公司之內部公司往來結餘利息繳付5%至10%之預扣稅。

7 每股虧損

(a) 每股基本虧損

計算每股基本虧損乃基於本公司普通權益持有人應佔虧損人民幣1,277,203,000元(2024年：虧損人民幣2,609,388,000元)及本中期已發行普通股的加權平均數2,950,066,090股(2024年：2,950,066,090股)。

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團截至2025年及2024年6月30日止期間產生虧損，故視作發行普通股並未納入每股攤薄虧損的計算，原因為將其納入計算將具有反攤薄性質。因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

(i) 本公司普通股權益持有人應佔虧損(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
權益持有人應佔虧損(攤薄)	<u>(1,277,203)</u>	<u>(2,609,388)</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
於6月30日的普通股加權平均數	<u>2,950,066,090</u>	<u>2,950,066,090</u>
於6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,950,066,090</u>	<u>2,950,066,090</u>

8 貿易及其他應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應收賬款及應收票據，扣除虧損撥備	165,516	169,590
其他應收賬款	3,017,735	2,406,206
應收合營企業款項	548,809	521,334
應收聯營公司款項	625,510	600,838
應收由最終控股股東控制的實體之款項	264,586	261,943
應收非控股權益款項	<u>1,923,692</u>	<u>1,894,525</u>
	<u>6,545,848</u>	<u>5,854,436</u>

應收合營企業款項包括人民幣10,659,000元（2024年12月31日：人民幣9,160,000元），該款項為無抵押、按年利率8%至12%（2024年12月31日：8%至12%）計息及於1年內到期。餘下應收合營企業、聯營公司及非控股權益款項為無抵押、免息及無固定付款期。

應收最終控股股東控制的實體款項主要指本集團提供的租賃、酒店及其他雜項服務的款項，該等款項為無抵押及將根據合約條款結算。

(a) 賬齡分析

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

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
3個月內	38,162	61,291
3個月至6個月	16,349	10,193
6個月至12個月	25,345	27,229
1年以上	85,660	70,877
	<u>165,516</u>	<u>169,590</u>

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

9 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	28,867,546	28,908,254
其他應付賬款及應計費用	12,391,376	11,824,370
應付利息	3,939,178	3,151,193
應付合營企業款項	754,174	776,695
應付聯營公司款項	61,276	59,826
應付由最終控股股東控制的實體的款項	2,619,320	2,913,878
應付非控股權益款項	3,315,832	3,412,199
應付對本集團有重大影響力股東的款項	<u>780,309</u>	<u>759,863</u>
按攤銷成本計量的金融負債	<u>52,729,011</u>	<u>51,806,278</u>
其他應付稅項	<u>1,633,258</u>	<u>1,793,457</u>
	<u><u>54,362,269</u></u>	<u><u>53,599,735</u></u>

(a) 賬齡分析

於報告期末，根據發票日期貿易應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
3個月內	7,139,609	7,462,231
3個月至6個月	1,001,812	1,479,354
6個月至12個月	2,646,676	1,787,499
12個月以上	18,079,449	18,179,170
	<u>28,867,546</u>	<u>28,908,254</u>

10 股息

兩個中期期間均無應付權益持有人的股息。

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

截至2025年6月30日止六個月，本集團已取得物業合同銷售總額人民幣44.4億元，同比減少為1.2%；總合同銷售建築面積707,896平方米，同比增加為5.0%；每平方米平均銷售價格為人民幣6,278元，同比減少為6.0%。

本集團於2025年6月30日的現金、現金等價物及受限制銀行存款的總值約為人民幣10.68億元（2024年12月31日：人民幣14.88億元）。

於2025年6月30日，淨借貸總額約為人民幣227.02億元（2024年12月31日：約人民幣225.50億元）。本集團繼續堅持審慎財務原則，以維持合理的現金持有比例及借貸水平。

截至2025年6月30日止六個月，本集團房地產交付項目達26個（截至2024年6月30日止六個月：54個），而本集團截至2025年6月30日止六個月的在建項目為95個（截至2024年6月30日止六個月：143個）。

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得權益持有人應佔虧損約為人民幣12.77億元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣26.09億元），主要由於受宏觀經濟形勢及房地產市場持續低迷綜合影響，導致1) 基於謹慎性原則，預估存貨及應收款項減值撥備；及2) 房地產確認收入和毛利率下降，未能覆蓋本公司的成本和開支。

於2025年6月30日，本集團物業銷售未結轉金額約為人民幣244.27億元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣344.64億元），其對應毛利約為人民幣17.26億元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣30.96億元），這金額預計於未來兩至三年結轉為收益及毛利。

另外，合營企業及聯營公司的物業銷售未結轉金額約為人民幣17.60億元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣33.63億元），其對應毛利約為人民幣1.72億元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣負0.74億元）。

收益：本集團的收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣72.43億元減少9.2%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣65.75億元，主要由於本期受宏觀經濟及房地產市場下行的綜合影響，以致期內整體收入減少。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣67.69億元減少12.2%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣59.41億元。結轉面積由截至2024年6月30日止六個月的1,066,183平方米減少7.3%至2025年同期的988,251平方米。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣1.69億元減少4.0%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣1.62億元，主要受宏觀經濟低迷影響。

銷售成本：本集團的銷售成本由截至2024年6月30日止六個月約人民幣65.59億元減少8.0%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣60.33億元。銷售成本減少的原因為上述的結轉面積減少所致。

毛利：本集團的毛利由截至2024年6月30日止六個月約人民幣6.84億元減少20.8%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣5.42億元；毛利率由截至2024年6月30日止六個月的毛利率9.4%減少1.2個百分點至2025年同期的8.2%。受宏觀經濟形勢及房地產市場持續低迷綜合影響，整體物業銷售毛利率由截至2024年6月30日止六個月的8.0%減少1.6個百分點至截至2025年6月30日止六個月的6.4%。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由截至2024年6月30日止六個月約人民幣2.08億元減少7.1%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣1.94億元，主要由於廣告宣傳費減少約人民幣0.12億元所致。銷售及市場推廣開支與收益的費率於截至2025年6月30日止六個月為約2.9%（截至2024年6月30日止六個月：約2.9%）。

一般及行政開支：一般及行政開支由截至2024年6月30日止六個月約人民幣3.34億元減少17.5%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣2.75億元，主要由於折舊與攤銷減少約人民幣0.14億元，招待、差旅及辦公費減少約人民幣0.14億元及其他雜費減少約人民幣0.13億元及所致。一般及行政開支與收益的費率於截至2025年6月30日止六個月為約4.2%（截至2024年6月30日止六個月：約4.6%）。

貿易及其他應收款項以及合約資產的減值虧損：貿易、其他應收款項以及合約資產減值虧損截至2025年6月30日止六個月為約人民幣2.13億元，較2024年同期的約人民幣3.10億元，減少約人民幣0.97億元。

融資成本：融資成本由截至2024年6月30日止六個月約人民幣5.15億元減少22.7%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣3.99億元，主要由於借貸利息支出減少約人民幣1.17億元。

所得稅：所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本集團的所得稅由截至2024年6月30日止六個月約人民幣3.23億元減少31.7%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣2.20億元，主要由於年內結轉物業銷售收入減少，導致對應的所得稅減少所致。

期內虧損：基於以上所述，截至2025年6月30日止六個月的期內虧損為約人民幣13.18億元，較2024年同期的約人民幣28.26億元，減少約人民幣15.09億元。

財務資源及運用：於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款為約人民幣10.68億元（2024年12月31日：約人民幣14.88億元）。

報告期後，本公司決定不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息（截至2024年6月30日止六個月：無）。

借貸及存款結構

本集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理以維持合理現金和借貸水平。於2025年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內或須應要求償還	5,746,171	5,654,871
一年以上但未超過兩年	1,584,349	1,822,483
兩年以上但未超過五年	714,810	796,698
超過五年	45,900	45,900
	<u>8,091,230</u>	<u>8,319,952</u>
其他借款		
一年內	1,364,170	1,364,170
一年以上但未超過兩年	168,390	168,390
	<u>1,532,560</u>	<u>1,532,560</u>
優先票據		
一年內	14,146,444	14,186,010
	<u>14,146,444</u>	<u>14,186,010</u>
借貸總額	<u><u>23,770,234</u></u>	<u><u>24,038,522</u></u>

還款年期	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
減：		
現金及現金等價物	(287,652)	(365,387)
受限制銀行存款	<u>(780,086)</u>	<u>(1,122,692)</u>
淨借貸	<u>22,702,496</u>	<u>22,550,443</u>
虧絀總額	<u>(6,707,347)</u>	<u>(5,386,601)</u>
淨借貸比率(%)	<u>(338.5)%</u>	<u>(418.6)%</u>

資產抵押：於2025年6月30日，我們已抵押賬面總值約人民幣160.65億元（2024年12月31日：約人民幣175.21億元）的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、廠房及設備及貸款按金，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們已抵押賬面總值約人民幣5.98億元（2024年12月31日：約人民幣4.24億元）的待售物業作為合營企業貸款的抵押。我們亦抵押物業、廠房及設備約人民幣2.11億元（2024年12月31日：無）作為聯營公司貸款的擔保。

資本承擔：於2025年6月30日，我們就物業開發已由本集團附屬公司簽訂承擔，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣47.23億元（2024年12月31日：約人民幣57.75億元），而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支和資本投資約為人民幣319.82億元（2024年12月31日：約人民幣413.34億元）。

或然負債：我們於2025年6月30日就銀行向購買本公司及其合營企業的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣210.57億元（2024年12月31日：約人民幣229.04億元）的擔保。我們亦向合營企業及聯營公司的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣15.09億元（2024年12月31日：約人民幣15.36億元）的擔保。

截至2025年6月30日止六個月，本公司並無作出重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。除本中期業績公告及本公司其他公告所披露者外，於2025年6月30日，本集團並無任何重大投資及資本資產的即時計劃。

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

匯率風險：我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2025年6月30日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款；及(ii)以美元計值的優先票據。我們面對以非人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債產生的外匯風險。

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

營運回顧

(一) 宏觀形勢－經濟層面

1、 全國

上半年國內生產總值人民幣660,536億元，按不變價格計算，同比增長5.3%，增速較2024年同期小幅回升，經濟運行處於合理區間。其中消費對經濟增長的貢獻率超過65%，成為主要驅動力，固定資產投資同比增長4.8%。上半年更加積極有為的宏觀政策發力顯效，經濟運行延續穩中向好發展態勢，展現出強大韌性和活力。

總的來看，國民經濟頂住壓力、迎難而上，經濟運行總體平穩、穩中向好，生產需求穩定增長，就業形勢總體穩定，居民收入繼續增加，新動能成長壯大，高品質發展取得新進展，社會大局保持穩定。但也要看到，外部不穩定不確定因素較多，國內有效需求不足，經濟回升向好基礎仍需加力鞏固。

2、 河南

2025年上半年，河南省深入貫徹落實黨中央和國務院決策部署，統籌推進穩增長、調結構、促改革、惠民生，經濟呈現穩中向好、質效提升的發展態勢，高品質發展取得新成效。上半年實現地區生產總值人民幣31,683.80億元，同比增長5.7%，高於全國增速(5.3%) 0.4個百分點。

河南上半年經濟「工業強鏈、消費升級、新質生產力突破」為核心動力，扛起經濟大省「挑大樑」責任。產業結構不斷優化、工業與農業韌性凸顯、投資與消費雙驅動、新質生產力加速培育、收入與就業穩步提升、超常規舉措顯效。其中，工業領跑全國（製造業貢獻率超90%）；消費升級爆發（智慧設備、新能源車需求激增）；外貿逆勢高增（增速超全國23個百分點）。

(二) 房地產市場

1、 全國

2025年上半年，我國房地產市場在政策優化調整和市場自我修復中逐步趨穩，呈現「銷售築底、投資承壓、分化加劇」的階段性特徵。在「房住不炒」總基調下，各地因城施策精準調控，市場逐步向新發展模式過渡。

1至6月份，新建商品房銷售面積45,851萬平方米，同比下降3.5%（其中住宅銷售面積下降3.7%）。新建商品房銷售額人民幣44,241億元，下降5.5%（其中住宅銷售額下降5.2%）。全國房地產開發投資人民幣46,658億元，同比下降11.2%（其中，住宅投資人民幣35,770億元，下降10.4%）。整體來說，居民收入預期下降、購房信心不足等因素依然制約著市場修復節奏。

上半年，中央和監管部門持續落地「穩樓市」政策，主要圍繞去庫存、擴需求、新模式和化風險等方面。在去年9.26一攬子政策支持下，2025年一季度房地產市場延續修復態勢，止跌回穩取得一定成效。年初以來，核心城市新房及二手房市場整體保持平穩，「好城市+好房子」表現出較強韌性，土地市場也有所恢復，但二季度以來市場邊際有所減弱，城市分化態勢延續。上半年政策定調持續釋放積極信號，4月中央政治局會議指出「持續鞏固房地產市場穩定態勢」，提出「加大高品質住房供給」，同時強調「優化存量商品房收購政策」。6月13日國常會再次強調「更大力度推動房地產市場止跌回穩」及「進一步優化現有政策，提升政策實施的系統性有效性」，並明確「穩定預期、啟動需求、優化供給、化解風險」的政策發力方向，為市場注入信心，加快構建房地產發展新模式，房地產市場繼續朝著止跌回穩的方向在邁進。

整體來看，2025年上半年，房地產市場在政策密集托底下呈現「弱復甦、強分化」特徵。值得關注的是，核心城市改善型項目入市節奏加快，帶動改善性需求持續釋放，改善型樓盤入市帶動百城新房價格累計上漲1.16%，開發商聚焦打造高品質新房產品，帶動百城新房價格結構性上漲。上半年一二線城市住宅用地出讓金同比增長明顯，300城住宅用地出讓金同比增長近三成，但土拍熱度主要集中於核心城市優質地塊，核心城市出現虹吸效應，三四線城市土拍表現持續較弱，分化現象延續。房企戰略佈局收縮、實現品質突圍，央國企拿地仍是主力，地方國資佔比持續降低。

2、 河南

上半年，河南市場整體表現弱復甦中優於全國，整體呈現「政策托底顯效→銷售優於全國→投資仍待修復」的階梯式復甦。

房地產開發投資同比下降8.5%（住宅投資下降10.2%），開發投資降幅趨穩；新建商品房銷售面積同比降1.9%（住宅銷售面積下降2.2%），降幅低於全國1.6個百分點；新建商品房銷售額下降1.3%，優於全國4.2個百分點，復甦力度領先。

2025年上半年河南樓市在供需協同發力的政策效能下，擴大「以舊換新」與「賣舊買新」規模，公積金政策優化（首付降至20%），啟動剛需和改善需求；專項債支持存量土地盤活、商品房收儲（計畫新增保障房5.7萬套）。融資協調機制持續推進，今年全省新增「白名單」項目133個，投放共人民幣195億元。全省房企到位資金同比增長6.9%，高於全國12.2個百分點，資金流動性有所好轉。

各項舉措並進，以實現向「好房子」建設導向及城市更新高品質發展。但也要看到，市場仍面臨庫存高壓未解、房企資金鏈承壓與竣工端拖累明顯的挑戰與風險。

市場展望

(一) 宏觀經濟層面

1、 全國

下階段，堅持以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，堅持穩中求進工作總基調，完整準確全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，統籌國內經濟工作和國際經貿鬥爭，堅定不移辦好自己的事，進一步做強國內大循環，以高品質發展的確定性應對外部不確定性，推動經濟持續平穩健康發展。

預計下半年經濟增速放緩但韌性猶存，政策環境精準發力與結構優化，政策重心從「強刺激」轉向「抓落實」，財政存量工具(專項債、超長期國債)和「反內卷」改革是破局低通脹的關鍵。關鍵產業分化與轉型並存，其中製造業將面臨內卷放緩與技術升級、消費與服務業內生動力待啟動、房地產弱復甦中尋底，未來新質生產力(高技術製造業+數字經濟)和服務業開放構成增長新引擎。

2、 河南

河南省出臺《推進下半年經濟持續向上向好若干政策措施》，聚焦「穩就業、穩企業、穩市場、穩預期」，以消費與投資雙輪驅動、傳統產業升級與新質生產力培育、融入全國統一大市場、就業與保障並重為核心抓手，以36條舉措促「四穩」。在「政策靠前發力+產業新舊協同+開放樞紐建設」三維驅動下，隨著超長期特別國債、城中村改造等項目落地，及新能源汽車、微短劇等產業優勢延續，河南有望延續「增速高於全國」的態勢，進一步鞏固「經濟大省挑大樑」地位。

(二) 房地產市場

1、 全國

今年我國GDP增長目標定為5%左右，擴內需仍是經濟首要任務，穩地產至關重要。6月13日國常會提出要「多管齊下穩定預期、啟動需求、優化供給、化解風險，更大力度推動房地產市場止跌回穩」，釋放了積極信號。預計下半年各級政府將全力推動已出臺政策落地見效，如進一步完善與落實專項債收購存量閒置土地及收購存量商品房，加大城中村改造房票安置力度等政策預計將加快落實。此外，城市更新相關政策如配套的金融支持也有望持續推進。

下半年高品質項目入市有望帶動核心城市新房市場保持平穩，但居民收入房價預期以及市場整體優質供給仍偏弱，重點城市中二手房對新房「替代效應」仍明顯，預計城市之間及項目之間分化行情將延續，「好城市+好房子」具備結構性機會，而市場全面止跌回穩仍需政策進一步加力。

2、 河南

河南作為人口與經濟大省，需在保障房增量、土地存量優化與產業轉型中探索新平衡。下半年，將深入貫徹落實習近平總書記考察河南重要講話精神，政策上供需協同發力，金融支持加碼、以舊換新深化以啟動需求，專項債收儲加速、現房銷售試點擴圍、「好房子」建設以實現存量盤活與品質升級，城中村改造拉動投資。綜合施策、多管齊下，進一步穩市場、穩預期，持續鞏固房地產穩定態勢。

預計2025年下半年河南樓市將延續「政策托底→核心企穩→全域修復」路徑，在政策深化（36條舉措+超常規要素保障）與產業轉型（新能源汽車鏈帶動就業）協同下，河南房地產有望全年實現銷售降幅收窄至1%以內，但投資回暖力度取決於存量政策效能釋放速度。鄭州、洛陽雖引領復甦，三四線庫存仍高壓未解，房企資金鏈修復仍需時間。

企業管治常規

本公司一直重視擁有完善企業管治制度而造就的優越感和理性穩健，並致力持續改進其企業管治及披露常規。截至2025年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至2025年6月30日止六個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

提名委員會成員變更

楊斐斐女士及孫煜揚博士自2025年7月1日起獲委任為本公司提名委員會成員。詳情請參閱本公司日期為2025年6月30日的等公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

購股權計劃

截至2025年6月30日止六個月，本公司未根據股東於2018年4月19日召開的股東特別大會批准的購股權計劃（「計劃」）授予任何購股權。截至2025年6月30日，概無根據該計劃向任何服務提供者或顧問授出購股權。

該計劃並無歸屬期。截至2025年1月1日，根據該計劃可授出112,926,256份購股權，倘獲授出及行使，則相當於本公司已發行股本約3.72%的股份。截至2025年6月30日，根據該計劃可授出112,926,256份購股權，倘獲授出及行使，則相當於本公司已發行股本約3.72%的股份。

以下資料旨在補充本公司截至2024年12月31日止年度的年報，截至2024年1月1日，根據該計劃可授出112,926,256份購股權，倘獲授出及行使，則相當於本公司已發行股本約3.72%的股份。截至2024年12月31日，根據該計劃可授出112,926,256份購股權，倘獲授出及行使，則相當於本公司已發行股本約3.72%的股份。

報告期後事件

概無於2025年6月30日後發生的重大事件會對本集團於本中期業績公告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已連同管理層討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。此處呈列的本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績未經本公司核數師審閱或審核。

中期股息

董事會決定不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息（「中期股息」）（截至2024年6月30日止六個月：無）。

於聯交所網站和本公司網站公佈中期業績

本中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.jianye.com.cn>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司截至2025年6月30日止六個月中期報告將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森

香港，2025年8月29日

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

* 僅供識別