

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)

### **截至二零二五年十二月三十一日止年度的 年度業績公告**

#### **財務摘要**

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營企業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約人民幣909.3億元，歸屬股東權益的累計合同銷售建築面積約365.3萬平方米，與上一財政年度比較分別減少約人民幣124.3億元及約139.5萬平方米，分別減少約12.0%及27.6%。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司實現物業開發現金回款合共約人民幣1,275.3億元。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約人民幣1,367.9億元，與上一財政年度比較減少約人民幣62.0億元或4.3%；其中物業開發業務收益約人民幣1,323.6億元，與上一財政年度比較減少約人民幣62.6億元或4.5%。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔利潤約人民幣36.5億元，與上一財政年度比較減少約人民幣11.5億元或24.0%。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團基本每股盈利為人民幣1.58元。
- 董事會建議派付本年度末期股息每股0.9港元(二零二四年：每股1.2港元)，將以現金派付，惟合資格股東將可選擇以新股份形式收取末期股息以代替部分或全部末期股息現金。

## 截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度業績

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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零二四年十二月三十一日止年度的比較數字。

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	4	<b>136,788,517</b>	142,986,284
銷售成本		<b>(117,782,366)</b>	(124,013,843)
<b>毛利</b>		<b>19,006,151</b>	18,972,441
其他淨收益	5	<b>561,738</b>	795,381
投資物業公允值變動虧損		<b>(571,941)</b>	(364,658)
行政開支		<b>(4,718,065)</b>	(4,979,931)
銷售開支		<b>(4,301,117)</b>	(3,721,690)
計提預期信貸虧損撥備		<b>(111,088)</b>	(155,916)
融資成本	6	<b>(458,481)</b>	(635,604)
分佔聯營公司業績		<b>(95,573)</b>	79,568
分佔合營企業業績		<b>423,920</b>	888,805
<b>除所得稅前利潤</b>	7	<b>9,735,544</b>	10,878,396
所得稅開支	8	<b>(4,193,993)</b>	(4,488,408)
<b>年度利潤</b>		<b>5,541,551</b>	6,389,988

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
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>71,053</u>	<u>(37,011)</u>
年內全面收益總額		<u><u>5,612,604</u></u>	<u><u>6,352,977</u></u>
應佔年度利潤：			
— 本公司權益持有人		<u>3,650,585</u>	4,803,839
— 非控股權益		<u>1,890,966</u>	<u>1,586,149</u>
		<u><u>5,541,551</u></u>	<u><u>6,389,988</u></u>
應佔年內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		<u>3,720,324</u>	4,757,275
— 非控股權益		<u>1,892,280</u>	<u>1,595,702</u>
		<u><u>5,612,604</u></u>	<u><u>6,352,977</u></u>
本公司權益持有人就利潤			
應佔每股盈利			
每股基本盈利	10	<u>人民幣 1.58 元</u>	<u>人民幣 2.38 元</u>
每股攤薄盈利	10	<u>人民幣 1.54 元</u>	<u>人民幣 2.21 元</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		578,532	511,736
使用權資產		235,102	271,354
投資物業		3,456,724	2,778,052
無形資產		727,408	731,623
於聯營公司的權益		21,379,144	18,083,675
於合營企業的權益		7,685,330	7,438,931
其他金融資產		110,877	111,538
收購土地的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		3,634,398	5,107,063
		<u>37,871,681</u>	<u>35,098,138</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨、其他存貨及			
其他合約成本	11		
— 開發中物業		192,350,417	223,028,034
— 持作銷售物業		26,925,445	21,739,904
— 其他存貨		75,299	235,345
— 其他合約成本		2,026,534	2,026,697
合同資產		498,521	316,605
貿易及其他應收款項	12	12,436,506	16,135,726
應收非控股權益款項		38,040,420	48,685,189
收購土地的訂金		228,820	1,116,547
預付稅項		7,168,824	6,842,047
銀行及手頭現金		50,625,746	57,259,153
		<u>330,376,532</u>	<u>377,385,247</u>
<b>資產總值</b>		<u>368,248,213</u>	<u>412,483,385</u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	33,378,841	32,730,657
合約負債		123,502,565	159,457,346
應付關連公司款項		24,292,884	21,355,737
應付非控股權益款項		9,473,577	6,996,648
計息借款		6,291,921	6,124,502
所得稅負債		3,299,292	4,411,832
租賃負債		61,438	67,942
		<u>200,300,518</u>	<u>231,144,664</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>130,076,014</u>	<u>146,240,583</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>167,947,695</u>	<u>181,338,721</u>
<b>非流動負債</b>			
間接控股公司貸款		38,848,973	50,752,538
租賃負債		108,942	70,751
計息借款		32,164,261	27,622,395
遞延稅項負債		676,226	388,144
		<u>71,798,402</u>	<u>78,833,828</u>
<b>負債總額</b>		<u>272,098,920</u>	<u>309,978,492</u>
<b>資產淨值</b>		<u>96,149,293</u>	<u>102,504,893</u>
<b>權益</b>			
股本	14	194,538	174,233
儲備		29,902,312	25,385,637
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		<u>30,096,850</u>	<u>25,559,870</u>
<b>永續貸款認購人應佔權益</b>		<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		<u>42,096,850</u>	<u>37,559,870</u>
<b>非控股權益</b>		<u>54,052,443</u>	<u>64,945,023</u>
<b>權益總額</b>		<u>96,149,293</u>	<u>102,504,893</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)於二零一一年二月十八日根據公司法(開曼群島法例第22章)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands, 其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。本公司股份於二零一四年五月二十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，綜合財務報表以人民幣(「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，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

本公司的主要業務為投資控股。附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業管理及其他相關服務業務。

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」)在中國註冊成立為有限公司，其為本公司間接控股公司；及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。

若干比較數字經已重列以符合本年度的呈列。該等重新分類不會對本集團的財務狀況、年度業績或現金流量產生影響。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零二六年三月二十五日獲董事會批准發佈。

### 2. 編製基準

年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(為所有適用個別香港財務報告會計準則、香港會計準則及詮釋(「香港財務報告會計準則」)的統稱)及香港公認會計原則而編製。綜合財務報表亦符合香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

## 2. 編製基準(續)

除另有說明外，重大會計政策已貫徹應用於所有呈報年度。採納新訂或經修訂香港財務報告會計準則及其對本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

除投資物業及按公允值計量且其變動計入損益的金融資產按公允值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

謹請注意，編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知以及對現時事件及行動的判斷，實際結果可能最終有別於該等估計。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告會計準則

### (i) 於二零二五年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告會計準則

於本年度，本集團首次應用於自二零二五年一月一日開始的年度期間的本集團綜合財務報表生效的香港會計準則第21號(修訂本)「缺乏可交換性」。

該等修訂本不會對本集團的財務報表產生重大影響。

### (ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告會計準則

於綜合財務報表授權刊發日期，本集團並無提早採納若干已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告會計準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列與披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任附屬公司的披露及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類與計量之修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <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>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹列報貨幣 <sup>2</sup>
香港財務報告會計準則(修訂本)	香港財務報告會計準則之年度改進—第11冊 <sup>1</sup>
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告會計準則(續)

#### (ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告會計準則(續)

董事預期，所有該等公佈將於公佈生效當日或之後開始之首個期間在本集團會計政策中採納。預期對本集團會計政策有影響的新訂及經修訂香港財務報告會計準則資料載列如下。其他新訂及經修訂香港財務報告會計準則預期不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

#### 香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列與披露」(「香港財務報告準則第18號」)及香港詮釋第5號相關修訂本

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」(「香港會計準則第1號」)。其延續香港會計準則第1號的多項現行規定，變動有限，而香港會計準則第1號的部分規定移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認及計量，但會影響財務報表的呈列。其引入了三項主要的新規定，包括：

- 於綜合損益及其他全面收益表中呈報新界定的小計(即「經營利潤」及「除融資及所得稅前利潤」)，以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」)；
- 於財務報表的單一附註內披露管理層界定的業績指標(「管理層業績指標」)；及
- 加強財務報表內有關合併及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出範圍狹窄之修訂，其中包括：

- 以「經營利潤或虧損」為起始點，採用間接法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的選項。

此外，若干其他準則亦作出相應修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告會計準則的修訂本於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須按特定過渡條文追溯應用。本集團董事目前正致力識別香港財務報告準則第18號之所有影響，尤其涉及本集團綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表之結構，以及管理層業績指標所需之額外披露。本集團亦正評估綜合財務報表中資料分組方式之影響。

#### 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。

本集團主要從事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。

由於本公司的主要營運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。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無客戶貢獻本集團收益10%或以上。

本集團的收益分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業開發	132,361,785	138,623,489
物業管理及其他相關服務(附註)	<u>4,426,732</u>	<u>4,362,795</u>
	<u><b>136,788,517</b></u>	<u><b>142,986,284</b></u>

附註：結餘主要包括來自物業管理服務的收益人民幣2,518,364,000元(二零二四年：人民幣2,086,933,000元)、建設管理服務及代建服務人民幣1,172,766,000元(二零二四年：人民幣1,071,544,000元)及物業租賃的租金收入人民幣103,263,000元(二零二四年：人民幣95,682,000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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
確認收益時間		
— 於某一時間點	132,543,718	139,348,598
— 於一段時間內	<u>4,244,799</u>	<u>3,637,686</u>
	<u><b>136,788,517</b></u>	<u><b>142,986,284</b></u>

## 5. 其他淨收益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
以下各項的利息收入：		
— 銀行	394,494	567,321
— 向聯營公司貸款	14,495	44,509
— 向合營企業貸款	8,338	22,911
— 其他	23,294	17,630
	<u>440,621</u>	<u>652,371</u>
政府補助收入	27,102	27,270
補償收入	59,768	74,819
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產 公允值變動損失	(1,000)	(4,000)
雜項收入	35,247	44,921
	<u>561,738</u>	<u>795,381</u>

## 6. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	855,216	906,268
— 間接控股公司貸款	1,293,108	2,036,489
— 應付非控股權益款項	53,095	21,848
— 應付聯營公司款項	54,861	33,190
— 合約負債的主要融資成分	3,448,034	4,842,798
— 租賃負債的融資費用	2,613	5,850
	<u>5,706,927</u>	<u>7,846,443</u>
總借款成本	5,706,927	7,846,443
減：資本化利息	(5,248,446)	(7,210,839)
	<u>458,481</u>	<u>635,604</u>

借款成本已按各項適用年息率介乎0.85%至10%進行資本化(二零二四年：年息1.2%至10%)。

## 7. 除所得稅前利潤

除所得稅前利潤乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
核數師酬金		
—核數服務	3,014	3,003
—非核數服務	—	283
已出售物業成本	114,647,599	121,126,644
折舊：		
—自有資產	56,591	44,571
—使用權資產	79,962	93,529
無形資產攤銷	10,428	9,170
向聯營公司及合營企業貸款的 預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	77,864	56,256
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額	43,880	92,751
應收非控股權益款項的預期信貸虧損(撥備撥回)／撥備	(10,656)	6,909
外匯虧損／(收益)淨額	9,671	(9,687)
短期租賃的租賃費用	53,606	47,382
物業存貨及其他存貨撥備	3,647,606	3,670,800

## 8. 所得稅開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
—本年度	1,957,779	2,567,921
—過往年度撥備不足／(超額撥備)	84,027	(63,847)
	2,041,806	2,504,074
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	391,440	1,006,174
	2,433,246	3,510,248
遞延稅項	1,760,747	978,160
所得稅開支總額	4,193,993	4,488,408

## 8. 所得稅開支(續)

附註：

### (a) 香港利得稅

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅利潤，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年內的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅利潤按25% (二零二四年：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、業務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利潤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，本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

### (f) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

## 9. 股息

### (a) 年內應佔股息

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於報告日期後的建議末期股息每股普通股0.9港元 (二零二四年：1.2港元)(附註)	<u>1,821,017</u>	<u>2,241,585</u>

附註：

二零二五年十二月三十一日之後，董事會建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付末期股息每股0.9港元，總額為2,016,139,000港元(相當於約人民幣1,821,017,000元)，合資格股東可選擇全部以新股份收取、或部分以新股份及部分以現金收取，或全部以現金收取末期股息。有關股息須獲股東於應屆股東週年大會上批准。於二零二五年十二月三十一日，於報告日期後的建議末期股息尚未確認為負債。

### (b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
上一財政年度的末期股息每股普通股1.2港元 (二零二四年：1.3港元)	<u>2,205,856</u>	<u>2,248,509</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息合共人民幣2,205,856,000元(二零二四年：截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息合共人民幣2,248,509,000元)已於二零二五年七月部分以本公司新股份及部分以現金派付。以股代息結算及發行的普通股數目為158,376,501(二零二四年：121,493,505)股普通股，以股代息支付的股息總額為人民幣1,887,775,000元(二零二四年：人民幣1,596,250,000元)，而現金股息為人民幣318,081,000元(二零二四年：人民幣652,259,000元)。

## 10. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔年內利潤除以年內已發行普通股加權平均數調整計算。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
本公司權益持有人應佔年內利潤	<b>3,650,585</b>	4,803,839
向永續貸款認購人分派	<b>(467,673)</b>	(535,419)
計算每股基本盈利所用的利潤	<b>3,182,912</b>	4,268,420
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>2,017,104</b>	1,792,205
每股盈利(按每股人民幣元表示)	<b>人民幣1.58元</b>	人民幣2.38元

### (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(一起組成計算攤薄每股盈利的分母)。此外，本公司權益持有人應佔利潤(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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
本公司權益持有人應佔年內利潤	<b>3,650,585</b>	4,803,839
非全資附屬公司發行的限制性股份產生的攤薄影響	<b>(2,187)</b>	(5,488)
向永續貸款認購人分派，扣除稅項	<b>(467,673)</b>	(535,419)
為計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔利潤	<b>3,180,725</b>	4,262,932
<b>股份</b>		
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>2,017,104</b>	1,792,205
就限制性股份作出調整(千股)	<b>42,465</b>	140,182
為計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(千股)	<b>2,059,569</b>	1,932,387
每股盈利(按每股人民幣元表示)	<b>人民幣1.54元</b>	人民幣2.21元

## 11. 物業存貨、其他存貨及其他合約成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業存貨		
開發中物業	192,350,417	223,028,034
持作銷售物業	26,925,445	21,739,904
	<u>219,275,862</u>	<u>244,767,938</u>
其他存貨	75,299	235,345
其他合約成本	2,026,534	2,026,697
	<u>221,377,695</u>	<u>247,029,980</u>
物業存貨	226,634,572	250,522,172
減：存貨撥備	(7,358,710)	(5,754,234)
	<u>219,275,862</u>	<u>244,767,938</u>

## 12. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
應收第三方	2,864,337	3,380,255
應收關聯方	75,074	128,715
減：虧損撥備	(307,721)	(276,964)
	<u>2,631,690</u>	<u>3,232,006</u>
其他應收款項		
按金(附註(b))	1,665,913	5,201,681
預付款	95,196	86,562
其他應收款項	1,055,795	866,874
意向房地產開發項目的預付款(附註(c))	849,636	–
代業主付款	68,252	48,853
應收增值稅	6,161,081	6,777,684
	<u>9,895,873</u>	<u>12,981,654</u>
減：虧損撥備	(91,057)	(77,934)
	<u>9,804,816</u>	<u>12,903,720</u>
	<u>12,436,506</u>	<u>16,135,726</u>

## 12. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業開發及物業管理以及其他相關服務。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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
1年內	1,235,883	2,458,170
1至2年	1,086,229	521,372
2至3年	187,447	149,192
超過3年	122,131	103,272
	<u>2,631,690</u>	<u>3,232,006</u>

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日的結餘	276,964	193,563
年內已確認預期信貸虧損撥備	30,757	83,401
於十二月三十一日的結餘	<u>307,721</u>	<u>276,964</u>

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日的結餘	77,934	68,584
年內已確認預期信貸虧損撥備	13,123	9,350
於十二月三十一日的結餘	<u>91,057</u>	<u>77,934</u>

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。

- (b) 按金主要包括租金按金、公用事業按金、雜項項目相關按金、建築工程及土地競標按金。

## 12. 貿易及其他應收款項(續)

- (c) 本集團已與獨立第三方就建議收購若干中國實體的股權訂立若干合約安排，而該等中國實體擁有中國的物業開發項目。
- (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，原因為該等結餘於開始之時的到期期限偏短。

## 13. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	<u>27,438,410</u>	<u>25,851,482</u>
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	260,764	108,085
應付利息	26,353	28,586
應付薪金	895,618	955,979
應付增值稅	729,443	938,856
已收按金	641,207	717,576
應計費用	2,432,935	2,111,069
代他人收款及付款	511,798	934,285
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項	<u>442,313</u>	<u>1,084,739</u>
	<u>5,940,431</u>	<u>6,879,175</u>
	<u>33,378,841</u>	<u>32,730,657</u>

附註：

- (a) 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。截至報告日期，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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
1年內	18,903,193	19,328,192
1至2年	7,981,208	6,060,240
超過2年	<u>554,009</u>	<u>463,050</u>
	<u>27,438,410</u>	<u>25,851,482</u>

- (b) 貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公允值相若。

## 14. 股本

	二零二五年		二零二四年	
	股份數目	金額 人民幣千元	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				
於十二月三十一日	<u>3,000,000,000</u>	<u>254,870</u>	<u>3,000,000,000</u>	<u>254,870</u>
已發行及繳足：				
於一月一日	2,017,177,631	174,233	1,895,684,126	163,148
就以股代息發行股份(附註(a))	158,376,501	14,432	121,493,505	11,085
透過配售方式發行新股(附註(b))	<u>64,600,000</u>	<u>5,873</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>2,240,154,132</u>	<u>194,538</u>	<u>2,017,177,631</u>	<u>174,233</u>

附註：

- (a) 於二零二四年三月二十一日，董事會宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息每股1.3港元(相當於每股約人民幣1.20元)。股東可選擇以股代息方式收取末期股息。於二零二四年七月八日，121,493,505股股份按發行價每股14.4港元發行予根據以股代息計劃選擇收取股份代替現金股息的股東，合共款項約1,749,506,000港元(相當於約人民幣1,596,250,000元)。

於二零二五年三月二十六日，董事會宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息每股1.2港元(相當於每股約人民幣1.11元)。股東可選擇以股代息方式收取末期股息。於二零二五年七月八日，158,376,501股股份按發行價每股13.08港元發行予根據以股代息計劃選擇收取股份代替現金股息的股東，合共款項約2,071,565,000港元(相當於約人民幣1,887,775,000元)。

- (b) 於二零二五年八月五日，本公司根據一般授權分別按配售價每股15.80港元完成配售64,600,000股普通股，所得款項總額為1,020,608,000港元(相當於人民幣927,961,000元)，導致股份溢價增加約人民幣922,088,000元。發行新股直接應佔股份發行開支人民幣7,502,000元視作股份溢價賬的扣減項。

## 15. 報告期後事項

本公司或本集團於二零二五年十二月三十一日後及直至本公告日期並無進行任何其他重大後續事項。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

二零二五年，中國房地產行業仍面臨市場信心修復與發展轉型雙重挑戰，居民購房投資消費意願偏弱，使得房地產企業在資金回籠、專案去化、轉型發展等方面均面臨巨大的壓力。

從政策環境看，二零二五年整體宏觀政策環境仍較為寬鬆，同時，住建部進一步宣導「好房子」政策，二零二五年「好房子」政策首次被寫入政府工作報告，推動行業告別粗放式規模擴張模式、向精細化、高品質、多元化發展轉型。

從行業需求看，隨著「好房子」政策引導，客戶對於房屋的需求已從「有房住」向「住好房」轉變，對於房屋品質、地段區位、功能設計、居住環境、配套設施以及物業服務等方面提出了更高、更嚴苛的要求。

從競爭格局看，房地產行業競爭格局已深度調整，市場資源加速向財務穩健、佈局優質的企業集中，千億房企數量大幅縮減，頭部房企市場份額進一步提升。

### 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。本年度內，本公司主要收入來源於物業開發。

本年度內，本集團的收入約人民幣1,367.9億元，與上一財政年度相比按年減少約人民幣62億元(約4.3%)。本集團毛利約人民幣190.1億元，與上一財政年度相比增加約人民幣33.7百萬元(約0.2%)。本年度利潤由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣63.9億元減少至本年度約人民幣55.4億元。與上一財政年度相比，本公司權益持有人應佔利潤減少約人民幣11.5億元(約24%)至約人民幣36.5億元。

## 物業開發業務

於本年度，本集團的物業開發收入約達人民幣1,323.6億元，與上個財政年度比較減少約人民幣62.6億元，佔本集團本年度總收入約96.76%。於本年度，交付的物業總建築面積(「總建築面積」)約為6.44百萬平方米，較上個財政年度約減少0.55百萬平方米。

下表載列於二零二五年及二零二四年按城市確認銷售的金額：

城市	金額(人民幣萬元)	
	二零二五年	二零二四年
杭州	2,326,775	722,881
蘇州	1,631,367	18,515
上海	1,171,076	1,036,341
廈門	784,955	2,683,843
北京	772,819	1,280,338
泉州	689,103	688,173
漳州	596,192	474,256
南京	526,663	13,790
長沙	440,753	506,100
台州	410,499	7,764
無錫	382,393	398,896
福州	377,034	791,793
貴陽	322,818	7,421
武漢	269,086	932
莆田	233,565	585,458
寧波	187,806	889,972
佛山	183,318	35,993
龍岩	170,472	249,369
成都	169,204	920,233
東莞	148,647	—
麗水	127,728	—
重慶	124,446	37,337
嘉興	115,033	—
南昌	107,866	474,117
寧德	95,511	434,505
南寧	87,630	87,601

城市	金額(人民幣萬元)	
	二零二五年	二零二四年
益陽	79,447	8,934
南通	75,450	42,553
南平	72,698	20,825
蚌埠	64,789	8,630
淮安	64,114	74,876
柳州	61,973	4,287
濟南	57,109	128,615
株洲	54,125	75,990
宿遷	48,480	137,606
江門	45,234	17,786
黃石	40,915	84,697
合肥	33,608	18,624
廣州	30,502	146,213
溫州	20,667	114,716
紹興	18,553	252,610
六安	11,181	59,819
九江	1,764	84,171
珠海	1,115	944
徐州	944	180,417
上饒	752	52,824
深圳	-	1,584
總計	<u>13,236,179</u>	<u>13,862,349</u>

## 合約銷售

於本年度，本集團連同其合營企業及聯營公司實現歸屬股東權益的累計合同銷售金額約人民幣909.3億元，與上個財政年度比較減少約12.0%。截至二零二五年十二月三十一日止，歸屬股東權益的累計合同銷售面積約365.3萬平方米，與上個財政年度比較減少約27.6%。

下表載列於二零二五年及二零二四年按城市歸屬於股東的合約銷售金額及建築面積：

城市	二零二五年		二零二四年	
	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)
杭州	1,472,512	447,834	1,992,576	539,194
北京	1,211,325	157,750	674,175	162,657
上海	1,139,265	258,403	692,719	174,436
廈門	1,082,224	303,504	841,535	310,687
福州	512,130	145,095	228,320	98,316
成都	363,050	139,452	572,396	228,445
泉州	316,345	226,286	390,210	338,168
武漢	285,458	78,927	261,386	79,802
蘇州	217,738	100,040	486,712	228,502
南昌	200,511	165,397	240,060	216,731
無錫	175,663	103,627	311,293	168,773
台州	172,901	83,070	271,875	133,914
南京	172,146	46,770	311,545	94,901
佛山	163,031	56,188	250,576	101,401
長沙	155,253	108,984	368,972	235,547
寧波	143,627	51,305	152,271	47,962
莆田	122,752	86,772	140,376	108,644
漳州	119,077	130,076	215,120	210,110
重慶	100,406	58,106	72,630	38,755
貴陽	100,116	119,286	153,774	161,308
龍岩	95,936	88,070	197,807	178,613
溫州	93,364	48,151	225,124	82,852
濟南	79,462	59,688	119,844	132,062
宿遷	52,203	51,669	82,350	101,249

城市	二零二五年		二零二四年	
	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)
合肥	45,406	20,489	97,329	40,056
株洲	44,898	73,968	62,425	87,814
益陽	44,136	75,013	35,738	59,048
東莞	43,976	11,226	70,491	16,020
南通	38,037	26,787	91,371	62,714
麗水	37,120	16,730	70,672	30,578
黃石	37,040	53,289	40,192	52,474
寧德	34,743	44,004	35,138	37,544
廣州	32,139	16,311	58,808	21,252
嘉興	27,504	16,721	66,970	37,700
淮安	26,728	27,535	32,814	23,562
徐州	22,849	12,921	90,130	38,170
南平	20,651	33,836	39,120	46,171
柳州	19,323	18,940	51,577	54,535
蚌埠	12,921	21,172	34,253	30,254
江門	12,287	18,642	32,538	38,801
珠海	12,139	9,130	13,526	14,993
紹興	9,453	3,389	14,060	6,270
南寧	6,839	17,562	83,214	102,715
義烏	6,727	2,491	5,938	4,447
鹽城	5,740	11,661	7,515	9,036
六安	5,123	6,188	19,867	28,700
九江	953	794	12,621	2,594
上饒	3	26	15,782	29,612
總計	<u>9,093,230</u>	<u>3,653,275</u>	<u>10,335,735</u>	<u>5,048,089</u>

## 土地儲備

截至二零二五年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積約達11.5百萬平方米。

於二零二五年及二零二四年按城市劃分土地儲備的可供銷售建築面積及應屬總建築面積的數量載列於下表：

城市	二零二五年		二零二四年	
	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)
上海	1,128,872	891,757	953,918	653,788
廈門	741,417	629,950	928,890	815,099
杭州	707,796	397,876	777,718	527,349
南昌	705,720	621,427	599,882	496,154
成都	616,009	476,794	687,706	620,447
無錫	595,401	362,007	647,279	361,313
貴陽	584,169	584,169	715,200	715,200
株洲	493,187	493,187	552,619	552,619
漳州	447,519	244,398	128,205	85,998
福州	427,046	268,417	578,376	381,619
長沙	397,733	272,587	563,563	383,921
泉州	375,465	229,527	236,217	185,082
蘇州	379,085	318,889	493,961	383,595
溫州	343,950	134,951	339,032	122,805
宿遷	328,052	328,052	377,543	377,543
北京	291,023	243,494	210,216	197,804
淮安	277,872	222,298	330,553	264,443
重慶	272,599	200,542	205,534	128,172
黃石	260,249	260,249	326,858	326,858
莆田	255,455	122,318	188,963	102,153
佛山	168,127	146,238	235,426	205,147
南平	167,850	117,713	63,010	43,920
寧德	154,573	81,083	119,807	69,767
龍岩	144,829	118,387	253,133	208,004
武漢	107,965	62,092	128,128	115,255
濟南	100,114	85,473	204,117	170,089
南京	94,709	73,611	155,703	120,403

城市	二零二五年		二零二四年	
	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)
南通	93,875	90,406	121,878	117,172
南寧	93,642	80,644	112,406	98,093
鹽城	92,635	45,391	116,700	57,183
江門	87,474	45,456	126,834	66,984
臺州	83,028	50,212	200,840	136,486
寧波	78,932	52,155	79,235	72,227
合肥	71,731	37,790	123,351	64,468
廣州	64,677	59,751	84,349	75,750
義烏	58,892	19,434	66,470	21,935
益陽	52,911	52,911	127,879	127,879
嘉興	33,567	25,175	55,862	41,896
東莞	24,691	17,283	40,811	28,568
紹興	19,373	9,880	26,018	13,269
蚌埠	16,781	16,781	45,109	45,109
徐州	13,754	10,625	35,742	23,546
珠海	11,910	11,910	21,040	21,040
麗水	4,922	4,922	21,667	21,667
柳州	2,677	2,677	21,604	21,604
九江	359	253	1,743	1,048
上饒	-	-	124	49
<b>總計</b>	<b>11,472,617</b>	<b>8,621,142</b>	<b>12,431,219</b>	<b>9,670,520</b>

## 財務回顧

### 收益

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	132,361,785	96.76	138,623,489	96.95
物業管理及其他相關服務 (附註)	<u>4,426,732</u>	<u>3.24</u>	<u>4,362,795</u>	<u>3.05</u>
總計	<u>136,788,517</u>	<u>100.00</u>	<u>142,986,284</u>	<u>100.00</u>

附註：指來自物業管理服務、工程管理服務、代建服務及其他相關服務的收入。

### 物業開發

物業開發收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣1,386.2億元減至本年度約人民幣1,323.6億元，減少約人民幣62.6億元。截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年已交付可出售建築面積分別約為6.99百萬平方米及約6.44百萬平方米。本年度已交付可出售建築面積與上一財政年度比較有所減少，使本年度物業開發收益減少。

### 物業管理及其他相關服務

本年度內來自物業管理及其他相關服務的收益於本年度約人民幣44.3億元，與上一財政年度比較增加約人民幣63.9百萬元或1.5%。截至二零二五年十二月三十一日，本集團物業在管建築面積達約91.7百萬平方米。

## 銷售成本、毛利及毛利率

銷售成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣1,240.1億元減至本年度約人民幣1,177.8億元，減少約人民幣62.3億元。截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年度的毛利分別約人民幣189.7億元及人民幣190.1億元，即毛利率分別約13.3%及13.9%。毛利率上升，主要由於本年度內部分已交付物業開發項目毛利率水平較上一財政年度高所致。

## 其他淨收益

其他淨收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣8.0億元減至本年度約人民幣5.6億元。有所減少的主要原因為於本年度銀行利息收入減少所致。

## 借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本年度資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本(不包含合約負債的主要融資成分及租賃負債的融資費用)由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣30.0億元減至本年度約人民幣22.6億元。該減少主要是由於總借款及平均融資利率較上一財政年度下降所致。

## 投資物業公允值變動虧損

本年度的投資物業公允值變動損失約人民幣5.7億元(二零二四年：虧損約人民幣3.6億元)，該損失反映於本年度投資物業價值的調整。

## 行政開支

行政開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣49.8億元減少至本年度約人民幣47.2億元，減約人民幣2.6億元。這主要由於本年度僱員開支中以股份為基礎的付款較上個財政年度減少所致。

## 銷售開支

銷售開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣37.2億元增加至本年度約人民幣43.0億元，增加約人民幣5.8億元。這主要由於市場下行本年度銷售物業相應的營銷費用增加所致。

## 除所得稅前利潤

綜合上述因素的影響，本年度，本集團錄得除所得稅前利潤約人民幣97.4億元，較上個財政年度的利潤約人民幣108.8億元減少約人民幣11.4億元，減少約10.5%。

## 所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約人民幣44.9億元減少至本年度約人民幣41.9億元。所得稅開支減少主要由於中國土地增值稅較上個財政年度減少所致。

## 本公司權益持有人應佔年內利潤

本公司權益持有人應佔利潤由上個財政年度約人民幣48.0億元減至本年度約人民幣36.5億元，減少約人民幣11.5億元，減少約24.0%。

## 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。於本年度，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。於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約人民幣506.3億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣572.6億元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣3,682.5億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,124.8億元)及約人民幣421.0億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣375.6億元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣1,300.8億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,462.4億元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣334.7億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣325.8億元)，淨負債權益比率約為34.81%(於二零二四年十二月三十一日：約31.78%)。本集團持有的現金及銀行結餘的約98.4%以人民幣計值，而餘下約1.6%以港元計值。

於二零二五年十二月三十一日，本集團(i)有以人民幣計值並按利率每年0.85厘至2.95厘計息的計息借款約人民幣384.6億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣337.5億元按利率每年1.20厘至3.30厘計息)；(ii)有以人民幣計值並按年利率4.06厘計息の間接控股公司貸款約人民幣388.5億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣507.5億元按年利率4.53厘計息)；(iii)以人民幣計值並按年利率3.00厘至10.00厘計息的應付本公司非控股股東款項約人民幣22.9億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣13.0億元，按年利率6.00厘至10.00厘計息)；及(iv)以人民幣計值並按年利率1.50厘至4.30厘計息的應付本公司聯營及合營公司款項約人民幣45.0億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣40.4億元，按年利率1.90厘至4.75厘計息)。據觀察，本年度內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。本集團借款的約93.1%及6.9%分別按浮動利率及固定利率計息。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的負債權益比率(總借款除以權益總額)減至87.5%(於二零二四年十二月三十一日：87.6%)，乃由於本年度內總借款減少所致。

借款總額當中，約人民幣130.8億元須於一年內償還，約人民幣707.4億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諾。

### **財務擔保合約**

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。於二零二五年十二月三十一日的結餘約人民幣190.5億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣433.2億元)。減少主要是由於本集團不對本年度新增銷售物業項目的預售房地產按揭商業貸款提供擔保。

### **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。於二零二五年十二月三十一日，資本承擔結餘約人民幣358.6億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣599.7億元)。此減少乃主要由於本年度已訂約但未撥備的建設開發中物業較二零二四年減少所致。

### **抵押資產**

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由公允值約人民幣557百萬元的投資物業(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣623百萬元)與賬面價值約人民幣132.3億元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣464.4億元)的開發中物業法定押記抵押。

## 資本架構

於二零二五年十二月三十一日，本公司的已發行股本為224,015,413.2港元，分為2,240,154,132股每股面值0.1港元的普通股（「股份」）（於二零二四年十二月三十一日：201,717,763.1港元，分為2,017,177,631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。

於二零二五年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之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，故於本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

## 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二四年十二月三十一日：無）。

## 重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

於本年度內，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，亦無重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

董事會目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用共23,153名全職員工(於二零二四年十二月三十一日：22,069名全職員工)。本年度本集團總員工成本(包括董事酬金及以股份為基礎的付款)約人民幣40.5億元(二零二四年：約人民幣42.8億元)。員工成本減少主要由於本年度僱員開支中以股份為基礎的付款有所減少。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納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。

本集團的薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

## 主要風險及不明朗因素

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。同時，本集團的營運受到物業發展、物業投資及物業相關業務多種行業特質風險因素的影響。來自買方、合作方的違約行為、內部流程中人為及系統性疏忽或過失，或其他外部因素對營運可能產生影響。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

於二零二五年十二月三十一日後影響本集團的重大事項的詳情載於本公告附註15。

## 展望

基於當前市場形勢，預計房地產市場企穩局面仍面臨挑戰，但行業發展的挑戰與機遇仍並存。展望未來，本集團將順應市場趨勢，以全面預算管理為抓手，強化房開主營業務，加快培育第二曲線，深化產業鏈協同佈局。

### (一) 房開主業：存量做優、增量做強、夯實核心競爭力

#### 1、做優存量，夯實發展基礎

- (1) 強化銷售回款，保障規模與現金流：以市佔率為目標，優化定價與銷售管道，穩定基本盤。堅持以收定支，強化單項目現金流管理。
- (2) 抓好生產交付，兌現品質承諾：保交付、保品質，強化前端設計與施工交底，嚴守安全生產，達成年度交付目標，維護品牌與資產價值。
- (3) 深化成本管理，提升運營效能：推廣戰略集採，優化成本結構。強化預算剛性，實施全週期管控，夯實費用管理，推動控本增效。

#### 2、拓展增量，培育增長動能

- (1) 提升投資的精準度：繼續實施審慎的土地拓展策略，提升拿地精準度和兌現度，投資強度上與資產負債保持適配合理；在城市選擇上，聚焦深耕城市，把握機會型城市的結構性機會，穩步提升市佔率。

- (2) **前置產品與運營標準**：投資階段確定經營邏輯與產品定位，全面落地住宅智慧化標準，協同物業規劃長期運營方案，支撐全生命週期價值創造。
- (3) **全週期成本與貨值管理**：加強圖紙標準化與變更管控，夯實基準成本，動態監控貨值，強化行銷費用與銷售進度匹配。

### 3、持續創新，提升核心競爭力

- (1) **持續產品創新**：持續強化本集團的產品領先性與差異化優勢，並以燈塔專案為引領，帶動常規專案的品質與口碑提升，在市場競爭中贏得發展先機，打造出更多客戶心目中認可的「好房子」。
- (2) **持續技術創新**：將積極引入前沿新技術，關注智能建築、綠色建築的應用，將先進技術融入產品設計與生產環節，不斷提高產品的科技含量，為客戶帶來更具差異化的產品體驗，滿足客戶日益增長的高品質生活需求。

#### (二) 房地產產業鏈：抓住市場機遇，構建產業鏈協同機制

本集團將聚焦房地產產業鏈協同發展，持續提升物業、工程管理等板塊的綜合服務能力，提升第二曲線業務規模和經營品質；並強化板塊間資源共用、能力互補，增強企業抗週期能力，為應對市場波動、實現可持續發展提供堅實支撐。

在物業管理方面，堅持正向價值觀，以客戶為中心，做實基礎服務，提升增值服務；強化內外協同，挖掘新消費；以智慧建設、組織重塑，提高運營能力，推動效益和效率雙提升。

在工程管理方面，深化業務協同機制，依託各事業部屬地化資源優勢，攻堅華東、華北、西南等重點區域市場；在業務結構方面，聚焦城市更新、雙碳等戰略新興領域，提升新業務佔比；在服務模式升級方面，構建「工程醫院」一體化服務體系，為工程全生命週期提供技術服務。

二零二六年，本集團將主動適應國家政策和方向，重燃創業激情，以堅定的信念和追求向上突破；優化資源配置，以優質的產品和服務打動客戶；持續改善運營體系，以精益的運營和創新提高效率。持續為客戶、股東、合作夥伴、社會創造更大的價值！

## 末期股息

董事會建議派付本年度之末期股息每股0.9港元(二零二四年：每股1.2港元)，於二零二六年六月三日(星期三)名列本公司股東名冊的本公司股東(「合資格股東」)將可選擇以新股份形式收取部分或全部末期股息以代替現金(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待於本公司股東周年大會(「股東周年大會」)上批准有關派付末期股息的決議案；及聯交所批准根據此項計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二六年六月十一日(星期四)或前後寄予合資格股東。倘獲股東批准，預計末期股息及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於二零二六年七月十六日(星期四)或前後分派及發送給合資格股東。

## 股東周年大會

股東周年大會謹訂於二零二六年五月二十七日(星期三)舉行。召開股東周年大會之通告及所有其他相關文件將於適當時候刊發及寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二六年五月二十一日(星期四)至二零二六年五月二十七日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，記錄日期為二零二六年五月二十七日(星期三)。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二六年五月二十日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為確定股東收取本年度建議末期股息之權利，本公司將由二零二六年六月二日(星期二)至二零二六年六月三日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，記錄日期為二零二六年六月三日(星期三)。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二六年六月一日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為同上。

## 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C3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年度一直遵守標準守則所載的所需標準。

## 企業管治常規

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。本公司於本年度內一直遵守上市規則附錄C1企業管治守則第二部分所有適用原則及守則條文。

更多有關本公司企業管治常規的資料將列載於本公司本年度年報內的企業管治報告，而該年報將於適當時候發佈。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

除於二零二五年八月完成配售64,600,000股新股份外，本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

於本年度及截至本公告日期，本公司並無任何庫存股份。

## 審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生組成)已與管理層審閱本公司於本年度的綜合財務報表。

## 核數師之工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之初步業績公佈數據與本年度草擬綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，因此核數師並不對初步公佈作出任何保證。

## 年度報告

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時間寄發予要求印刷版之股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

## 致謝

我們謹藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的不懈努力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  
林偉國

香港，二零二六年三月二十五日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

林偉國先生(主席)

田美坦先生(行政總裁)

趙呈閩女士

許伊旋先生

非執行董事：

許曉曦先生

葉衍榴女士

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

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。