



2018 中期報告



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

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

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

本中報以英文及中文發出。中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

董事會

執行董事

庄躍凱先生(主席)
施震先生
趙呈閩女士

非執行董事

王憲榕女士
吳小敏女士
黃文洲先生

獨立非執行董事

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

公司秘書

梁晶晶小姐

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

薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)
庄躍凱先生
黃弛維先生
陳振宜先生

提名委員會

庄躍凱先生(委員會主席)
陳振宜先生
黃弛維先生
黃達仁先生

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

中國銀行

註冊辦事處

P.O. Box 10008
Willow House, Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001
Cayman Islands

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
P.O. Box 10008
Willow House, Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22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

截至二零一八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」)截至二零一八年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績，連同二零一七年同期(「上年同期」)的比較數字。

	附註	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收益	5	708,533	66,072
銷售成本		(336,067)	(31,041)
毛利		372,466	35,031
其他收入	7	37,390	10,795
投資物業公平價值變動收益		—	9,320
行政開支		(21,700)	(11,196)
銷售開支		(52,561)	(38,391)
融資成本	8	(89,379)	(65,714)
分佔聯營公司虧損		(2,992)	(540)
除所得稅前溢利／(虧損)	9	243,224	(60,695)
所得稅開支	10	(95,738)	15,033
期內溢利／(虧損)		147,486	(45,662)
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		(3,939)	(4,822)
其後將不會被重分類至損益的項目：			
以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產的公平價值變動，稅後淨額		4,474	—
期內全面收益／(虧損)總額		148,021	(50,484)

中期簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)

	附註	截至二零一八年	截至二零一七年
		六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司權益持有人		132,853	(37,977)
非控股權益		14,633	(7,685)
		147,486	(45,662)
應佔期內全面收益／(虧損)總額：			
本公司權益持有人		133,589	(42,799)
非控股權益		14,432	(7,685)
		148,021	(50,484)
本公司權益持有人就溢利／(虧損)應佔每股盈利／(虧損)			
— 基本(人民幣分)	12	18.08	(8.87)
— 攤薄(人民幣分)	12	18.08	(7.55)

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		69,219	66,221
租賃土地權益		284	290
投資物業	13	1,233,668	642,330
於聯營公司的權益		1,079,980	211,003
於合營企業的權益		47,939	46,747
以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產		69,583	—
以攤餘成本計量的金融資產	14	200,000	—
可供出售金融資產		—	63,000
有關土地收購的按金		64,166	64,166
遞延稅項資產		500,513	285,836
		3,265,352	1,379,593
流動資產			
物業存貨	15	35,219,085	19,200,779
貿易及其他應收款項	16	566,384	224,378
合同資產		57,882	—
有關土地收購的按金		551,160	3,680,330
意向房地產開發項目的預付款	17	3,076,188	1,891,068
預付稅項		763,168	176,089
銀行及手頭現金	18	4,675,846	1,735,864
		44,909,713	26,908,508
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	1,099,349	1,250,580
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款		—	5,618,545
合同負債		10,864,708	—
應付間接控股公司款項	20	467,785	586,470
應付非控股股東款項	20	2,671,003	1,649,053
計息借款	21	1,480,598	258,240
應付稅項		281,192	329,932
		16,864,635	9,692,820
流動資產淨值		28,045,078	17,215,688
總資產減流動負債		31,310,430	18,595,281

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
非流動負債			
間接控股公司貸款	20	17,065,193	9,664,747
計息借款	21	8,332,128	5,691,273
證券化安排的收款	22	2,500,000	—
遞延稅項負債		278,217	171,194
		28,175,538	15,527,214
資產淨值			
		3,134,892	3,068,067
權益			
股本	23	61,532	61,532
儲備		2,223,133	2,383,006
本公司權益持有人應佔權益			
非控股權益		2,284,665	2,444,538
		850,227	623,529
權益總額			
		3,134,892	3,068,067

中期簡明綜合權益變動表

本公司權益持有人應佔權益

	永久							總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	可換股債券* 人民幣千元	股份溢價* 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
於二零一七年一月一日的結餘，過往呈報	35,219	—	431,997	25,993	6,484	645,302	2,692	447,008	1,594,695	190,884	1,785,579
共同控制下的業務合併的影響(附註2)	—	—	—	—	—	50,000	—	(2)	49,998	—	49,998
於二零一七年一月一日的結餘，經重列	35,219	—	431,997	25,993	6,484	695,302	2,692	447,006	1,644,693	190,884	1,835,577
期內全面收益總額											
期內虧損(經重列)	—	—	—	—	—	—	—	(37,977)	(37,977)	(7,685)	(45,662)
其他全面收益											
—貨幣換算差額	—	—	—	—	(4,822)	—	—	—	(4,822)	—	(4,822)
全面收益總額	—	—	—	—	(4,822)	—	—	(37,977)	(42,799)	(7,685)	(50,484)
與擁有人交易											
發行永久可換股債券	—	442,850	—	—	—	—	—	—	442,850	—	442,850
已批准及已繳付二零一六年末期股息	—	—	(37,737)	—	—	—	—	—	(37,737)	—	(37,737)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	150	150
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(999)	(999)
共同控制下的業務合併	—	—	—	—	—	(51,211)	—	—	(51,211)	107,953	56,742
與擁有人交易總額	—	442,850	(37,737)	—	—	(51,211)	—	—	353,902	107,104	461,006
於二零一七年六月三十日的結餘，經重列(未經審核)	35,219	442,850	394,260	25,993	1,662	644,091	2,692	409,029	1,955,796	290,303	2,246,099

中期簡明綜合權益變動表 (續)

	本公司權益持有人應佔權益										
	永久可換		股份溢價*	法定儲備*	匯兌儲備*	資本儲備*	重估儲備*	保留盈利*	總計	非控股權益	權益總額
	股本	股債券*									
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一八年一月一日的結餘，過往呈報	61,532	—	1,540,056	71,939	(7,907)	1,601	2,692	730,478	2,400,391	612,282	3,012,673
共同控制下的業務合併的影響(附註2)	—	—	—	—	—	134,210	—	(90,063)	44,147	11,247	55,394
香港財務報告準則第9號的調整，稅後淨額(附註3(a))	—	—	—	—	—	—	—	463	463	—	463
香港財務報告準則第15號的調整，稅後淨額(附註3(b))	—	—	—	—	—	—	—	29,684	29,684	7,049	36,733
於二零一八年一月一日的結餘，經重列	61,532	—	1,540,056	71,939	(7,907)	135,811	2,692	670,562	2,474,685	630,578	3,105,263
期內全面收益總額											
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	132,853	132,853	14,633	147,486
其他全面收益											
—貨幣換算差額	—	—	—	—	(3,738)	—	—	—	(3,738)	(201)	(3,939)
—以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產的公平價值變動，稅後淨額	—	—	—	—	—	—	—	4,474	4,474	—	4,474
全面收益總額	—	—	—	—	(3,738)	—	—	137,327	133,589	14,432	148,021
與擁有人交易											
已批准及已繳付二零一七年末期股息	—	—	(180,618)	—	—	—	—	—	(180,618)	—	(180,618)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	417,900	417,900
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	117,994	117,994
已付一家非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(163,999)	(163,999)
共同控制下的業務合併	—	—	—	—	—	(139,669)	—	—	(139,669)	—	(139,669)
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	—	—	(3,322)	—	—	—	—	—	(3,322)	(166,678)	(170,000)
與擁有人交易總額	—	—	(183,940)	—	—	(139,669)	—	—	(323,609)	205,217	(118,392)
於二零一八年六月三十日的結餘(未經審核)	61,532	—	1,356,116	71,939	(11,645)	(3,858)	2,692	807,889	2,284,665	850,227	3,134,892

* 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2,223,133,000元(二零一七年六月三十日：人民幣1,920,577,000元(經重列))。

中期簡明綜合現金流量表

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
經營活動所用的現金淨額	(8,479,843)	(1,388,161)
投資活動所用的現金淨額	(2,881,436)	(55,068)
融資活動所得的現金淨額(註)	14,061,073	3,410,110
現金及現金等價物增加淨額	2,699,794	1,966,881
於一月一日的現金及現金等價物	1,277,633	607,360
匯率變動對現金及現金等價物的影響	1,510	(2,246)
於六月三十日的現金及現金等價物	3,978,937	2,571,995

附註： 包含在截至二零一八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32,348.55百萬元是用於償還計息借款(二零一七年：人民幣5,316.55百萬元)。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

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 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, 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。自二零一四年五月二十六日起，本公司股份已於首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板上市後轉往聯交所主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)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。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，於二零一四年五月二十七日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司，為廈門建發股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市)的間接附屬公司，而廈門建發股份有限公司為本公司最終控股公司廈門建發集團有限公司的附屬公司。

2. 編製基準

截至二零一八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」)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。

中期簡明綜合財務資料並無載有須於年度財務報表內載列的全部資料及披露，故須與本集團截至二零一七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

於二零一八年一月十六日，廈門益悅置業有限公司(「廈門益悅」)(本公司間接全資附屬公司)訂立以下協議(「交易」)：

- (i) 與廈門建匯房地產開發有限公司(「廈門建匯」)訂立長沙兆禧房地產有限公司(「長沙兆禧」)股權轉讓協議，據此，廈門建匯同意出售及廈門益悅同意收購長沙兆禧100%股權。長沙兆禧股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣51,131,603.05元；
- (ii) 與建發房地產集團有限公司(「建發房產」)訂立太倉建晉房地產開發有限公司(「太倉建晉」)股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及廈門益悅同意收購太倉建晉的100%股權。太倉建晉股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣54,343,700.84元；

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 編製基準 (續)

共同控制下的業務合併 (續)

- (iii) 與建發房地產集團南寧有限公司(「建發南寧」)訂立南寧市鼎馳置業投資有限責任公司(「南寧鼎馳」)股權轉讓協議，據此，建發南寧同意出售及廈門益悅同意收購南寧鼎馳的51%股權。南寧鼎馳股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣3,561,599.42元；及
- (iv) 與建發南寧訂立南寧市慶和房地產開發有限責任公司(「南寧慶和」)股權轉讓協議，據此，建發南寧同意出售及廈門益悅同意收購南寧慶和的51%股權。南寧慶和股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣30,632,143.28元。

以上交易的詳情，已載於本公司在二零一八年一月十六日刊發的公告及日期為二零一八年四月二十三日的通函。

交易於本期內完成。

在編製本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表時，已釐定本集團與長沙兆禧、太倉建晉、南寧鼎馳及南寧慶和(「目標公司」)於交易前後均由同一主要股東建發房產控制，而該控制並非過渡性。本集團及目標公司於業務合併日期均被視為持續經營實體，因此，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，猶如目標公司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。

本集團於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表，簡明綜合全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量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。本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一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。並無因交易作出調整以反映公平價值，或確認任何新資產或負債。

於附屬公司及／或於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。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八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

於二零一八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

於本期，本集團首次應用由香港會計師公會所頒佈的以下新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該等準則與本集團的營運有關且於二零一八年一月一日開始的年度期間對本集團的綜合財務報表有效：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎之付款交易的分類與計量
香港財務報告準則第4號的修訂	應用香港財務報告準則第4號保險合約時 一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第40號的修訂	轉讓投資物業
香港財務報告準則的修訂	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則的 年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價

除下文所示外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本期及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列並無重大影響。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八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(續)

於二零一八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(續)

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零一八年一月一日或之後開始的年間，香港財務報告準則第9號「金融工具」取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。該準則引入分類及計量以及減值的新規定。本集團已將自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團並無重列比較資料，並於二零一八年一月一日對權益的期初結餘確認任何重大過渡調整。有關分類及計量以及減值規定的預期影響概述如下：

(i) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，債務工具隨後按公平價值計量且其變動計入當期損益，以攤餘成本計量或以公平價值計量且其變動計入其他全面收益。分類乃基於兩個標準作出：本集團管理資產的業務模式；及工具的合同現金流量是否為就未償還本金的純粹支付本金及利息（「SPPI」條件）。

本集團金融資產的新分類及計量如下：

- 以攤餘成本計量的債務工具為在業務模式內以持有金融資產以收取符合SPPI條件的合同現金流量為目的的金融資產。此類別包括本集團的貿易及其他應收款項、有關土地收購的按金、意向房地產開發項目的預付款及以攤餘成本計量的金融資產。
- 以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益。此類別僅包括本集團擬就可預見未來持有及於初始確認或轉換時本集團不可撤回地選擇如此分類的權益工具。本集團將其無報價權益工具分類為以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具。以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具毋須遵照香港財務報告準則第9號項下進行減值評估。根據香港會計準則第39號，本集團的無報價權益工具原分類為可供出售投資。

應用香港財務報告準則第9號的財務報表影響在附註4(a)列示。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信貸損失（「預期信貸損失」）法取代香港會計準則第39號的產生虧損法，故採納香港財務報告準則第9號已基本上改變本集團金融資產減值的會計處理。香港財務報告準則第9號要求本集團就所有未以公平價值計量且其變動計入當期損益持有的貸款及其他債務金融資產的預期信貸損失記錄撥備。

預期信貸損失乃基於根據合同應付的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按接近資產原有的實際利率貼現。使用期預期信貸損失即指於相關工具的預期使用期內所有可能違約事件而產生的預期信貸損失。評估乃根據本集團過往信貸損失記錄，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期的現狀及未來狀況預測評估作出調整。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八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(續)

於二零一八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(續)

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

(ii) 減值(續)

於二零一八年六月三十日，本集團已應用簡化方式將應收貿易及其他應收款項的年限內預期信貸損失入賬。本集團確定該等變動並無產生重大財務影響。

(b) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合同」及香港會計準則第18號「收入」及相關詮釋，適用於所有因客戶合同而產生的收入，除非該等合同適用於其他準則。該項新準則建立一個五步模式，以確認客戶合同收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。

該準則要求實體作出判斷，並考慮將該模式各步應用於其客戶合同時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明獲取合同的增量成本及與履行合同直接相關的成本的會計處理。

本集團透過採用修改後的追溯調整法採納香港財務報告準則第15號，並選擇僅對於首次執行收入準則時尚未完成的合同應用此方法。各主要財務報表的比較資料將根據香港會計準則第18號及相關詮釋的規定呈列，因此，比較數據未經重列。應用香港財務報告準則第15號的財務報表影響在附註4(b)列示。

本集團主要從事物業開發、商業資產管理、代建服務及智能化建設服務。採納香港財務報告準則第15號的影響進一步闡述如下：

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八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(續)

於二零一八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(續)

(b) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

(i) 物業開發活動的會計處理

根據香港財務報告準則第15號，收入在當資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；
- 創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的該時點確認。

本期，本集團評估概無物業存在向客戶收取已完成業務款項之可強制權利，因此，本集團得出結論，認為採納香港財務報告準則第15號對收入確認時間並無重大影響。

就於客戶付款及與轉移承諾物業或服務期間超過一年的合同而言，交易價格及銷售已竣工物業的收入金額按融資部分的影響(倘重大)調整。本期，本集團已評定按融資部分的影響並不重大。

根據香港財務報告準則第15號，先前呈列為計入「其他應付款項及應計款項」的預收客戶款項的向客戶預售物業所得款項，於確認相關銷售收入前記錄為「合同負債」。

(ii) 獲取合同的增量成本及與履行合同直接相關的成本的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號後，印花稅、銷售佣金及獲取合同的其他直接成本(倘可收回)資本化為「合同資產」。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八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(續)

於二零一八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(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未提前採納下列已頒佈且與本集團綜合財務報表有關但於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號	租賃 ¹
香港財務報告準則第 17 號	保險合同 ²
香港財務報告準則第 9 號的修訂	具有負補償的提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第 19 號的修訂	計劃修改、縮減或結算 ¹
香港財務報告準則第 28 號的修訂	聯營公司或合營企業的長期利益 ¹
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則的修訂	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

董事預期所有相關新訂及經修訂香港財務報告準則將於有關準則生效日期起首個期間，獲採納於本集團的會計政策。本集團正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則於首次應用後的影響進行評估。迄今，採納該等準則被認為對本集團的經營業績及財務狀況產生影響的機會不大。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 會計政策變動

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

根據上述附註3(a)的解釋，本集團自二零一八年一月一日採納了香港財務報告準則第9號，導致了會計政策的改變和財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第9號的暫過渡性條款，集團未重述比較基數。因此，任何對金融資產或負債賬面價值的差額調整均在本期的期初確認。相應的，將賬面價值調整的差異確認至期初留存收益，減值準備在比較期間未被重述。

管理層對本集團於香港財務報告準則第9號初始採用日(即二零一八年一月一日)所持有金融資產的商業模式和現金流量合約條款進行評估，並且將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型，即為按照公平價值(公平價值變動計入其他全面收益或損益)和攤餘成本計量的金融資產。重分類的主要影響如下：

於二零一八年一月一日	可供出售金融資產 人民幣千元	以公平價值計量 且其變動計入 其他全面收益的 金融資產 人民幣千元
期初餘額—香港會計準則第39號	63,000	—
重新分類：		
非交易目的持有的非上市股票從可供出售 金融資產重分類至以公平價值計量 且其變動計入其他全面收益的金融資產	(63,000)	63,000
重新計值：		
由成本減減值轉為按公平價值	—	618
期初餘額—香港財務報告準則第9號	—	63,618

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 會計政策變動(續)

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

上述變化對本集團權益的主要影響如下：

	對以公平價值 計量且其變動 計入其他全面 收益的金融資產 儲備的影響 人民幣千元
於二零一八年一月一日	
期初餘額－香港會計準則第39號 以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 的公平價值變動，稅後淨額	— 463
採納香港財務報告準則第9號之保留盈利影響	463

於二零一八年一月一日，一間非上市投資公司的股權成本為人民幣63,000,000元的權益性投資從可供出售金融資產重分類為以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，對應地，公平價值累計增值(稅後淨額)的人民幣463,000元被調整至對以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產儲備。

(b) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

根據上述附註3(b)的解釋，本集團自二零一八年一月一日採納了香港財務報告準則第15號，導致了會計政策的改變和綜合財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第15號的過渡性條款，本集團未重述比較期間數據。

應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

在採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金如果預計可收回，則作為合同資產資本化。

- (i) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於二零一八年一月一日					重列 人民幣千元
	以前年度列示 人民幣千元	共同控制下的 業務合併的 影響(附註1) 人民幣千元	根據香港財務 報告準則 第9號調整 人民幣千元	根據香港財務 報告準則 第15號重分類 人民幣千元	根據香港財務 報告準則 第15號調整 人民幣千元	
綜合財務狀況表(摘錄)						
合同資產	—	—	—	—	48,977	48,977
預售開發中及持作 銷售物業所收取墊款	5,618,545	—	—	(5,618,545)	—	—
合同負債	—	—	—	5,618,545	—	5,618,545
遞延稅項負債	171,194	—	155	—	12,244	183,593
保留盈利	730,478	(90,063)	463	—	29,684	670,562
非控股權益	612,282	11,247	—	—	7,049	630,578

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

合同成本的會計處理(續)

- (ii) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當期的財務報表科目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於二零一八年六月三十日		
	不考慮 採納香港財務 報告準則 第15號的結果 人民幣千元	採納 香港財務報告 準則第15號 的影響 人民幣千元	報告結果 人民幣千元
綜合財務狀況表(摘錄)			
合同資產	—	57,882	57,882
預售開發中物業及持作銷售物業 所收取墊款	10,864,708	(10,864,708)	—
合同負債	—	10,864,708	10,864,708
遞延稅項負債	263,747	14,470	278,217
保留盈利	774,442	33,447	807,889
非控股權益	840,262	9,965	850,227

	截至二零一八年六月三十日止六個月		
	不考慮 採納香港財務 報告準則 第15號的結果 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第15號的影響 人民幣千元	報告結果 人民幣千元
綜合全面收益表(摘錄)			
銷售成本	(332,334)	(3,733)	(336,067)
銷售開支	(65,199)	12,638	(52,561)
所得稅費用	(93,512)	(2,226)	(95,738)

- (iii) 合同資產的明細列示如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 人民幣千元
為獲得合同的成本	57,882	48,977

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

5. 收益

於本期內確認的本集團主要業務收益如下：

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
物業銷售	504,661	6,675
商業資產管理收入(附註)	76,462	54,521
代建服務收入	127,115	3,508
智能化建設服務收入	295	1,368
	708,533	66,072

附註：商業資產管理收入包括本期的租賃物業租金收入人民幣68,747,000元(上年同期：人民幣50,199,000元)及物業管理收入人民幣7,715,000元(上年同期：人民幣2,546,000元)。本期，本集團投資物業的或然租金收入為約人民幣638,000元(上年同期：人民幣427,000元)。投資物業的或然租金收入乃根據租賃協議按租戶的相關銷售的百分比計算。

6. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

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

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

分部之間的交易經參考就類似訂單向外部各方所收價格予以定價。由於主要經營決策者評估分部表現所用的分部溢利計量不包括若干收益及開支，因此若干收益及開支不會分配至經營分部。

該等經營分部乃根據經調整分部經營業績而監控及作出策略性決定。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

分部收益及業績

	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	商業 資產管理 人民幣千元 (未經審核)	代建服務 人民幣千元 (未經審核)	智能化 建設服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至二零一八年					
六月三十日止六個月					
可呈報分部收益	504,661	77,902	127,115	295	709,973
可呈報分部溢利／(虧損)	32,745	27,277	92,489	(645)	151,866
其他分部資料：					
利息收入	30,623	523	26	1	31,173
利息支出	(82,654)	(4,851)	(1,840)	—	(89,345)
租賃土地權益攤銷	—	5	—	—	5
所得稅(開支)／抵免	(56,777)	(8,346)	(30,830)	215	(95,738)
物業、廠房及設備折舊	(358)	(7,414)	—	(1)	(7,773)
截至二零一七年六月三十日					
止六個月(經重列)					
可呈報分部收益	6,675	56,030	3,508	1,368	67,581
可呈報分部溢利／(虧損)	(69,323)	28,013	574	344	(40,392)
其他分部資料：					
利息收入	3,511	450	11	1	3,973
利息支出	(64,796)	—	—	—	(64,796)
租賃土地權益攤銷	1	5	—	—	6
投資物業公平價值變動收益	—	9,320	—	—	9,320
所得稅(開支)／抵免	22,960	(7,621)	(192)	(114)	15,033
物業、廠房及設備折舊	(124)	(6,475)	—	—	(6,599)

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

分部資產及負債

	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	商業 資產管理 人民幣千元 (未經審核)	代建服務 人民幣千元 (未經審核)	智能化 建設服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年六月三十日					
可呈報分部資產	46,516,285	1,419,732	116,345	6,279	48,058,641
可呈報分部負債	(44,099,900)	(540,960)	(379,530)	(2,064)	(45,022,454)
其他分部資料：					
非流動資產增加	7,129	592,402	6	6	599,543
於聯營公司投資的增加	104,500	—	—	—	104,500
於二零一七年 十二月三十一日(經重列)					
可呈報分部資產	27,331,094	805,976	18,293	4,895	28,160,258
可呈報分部負債	(24,927,931)	(218,841)	(50,765)	(4,146)	(25,201,683)
其他分部資料：					
非流動資產增加	3,524	3,971	—	—	7,495
於聯營公司投資的增加	17,683	—	—	—	17,683

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

本集團經營分部呈列的總額與本集團主要財務數據對賬如下：

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
可呈報分部收益	709,973	67,581
分部間收益對銷	(1,440)	(1,509)
綜合收益	708,533	66,072
可呈報分部溢利／(虧損)	151,866	(40,392)
未分配利息收入	5	376
未分配利息開支	(34)	(918)
未分配分佔聯營公司虧損	—	(540)
未分配分佔合營企業虧損	—	—
未分配收入及開支	(4,058)	(3,987)
未分配所得稅抵免／(開支)	—	—
未分配折舊	(293)	(201)
期內綜合溢利／(虧損)	147,486	(45,662)
	於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
可呈報分部資產	48,058,641	28,160,258
未分配聯營公司	47,831	47,034
未分配合營企業	47,939	46,747
未分配遞延稅項資產	38	39
未分配公司資產	20,616	34,023
綜合資產總額	48,175,065	28,288,101
可呈報分部負債	(45,022,454)	(25,201,683)
未分配稅項負債	—	(506)
未分配遞延稅項負債	(799)	(793)
未分配預扣稅項負債	(14,633)	(14,633)
未分配公司負債	(2,287)	(2,419)
綜合負債總額	(45,040,173)	(25,220,034)

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地權益、於聯營公司的權益、可供出售金融資產、遞延稅項資產、收購土地按金、物業存貨、貿易及其他應收款項、銀行及手頭現金、預付稅項及意向房地產開發項目的預付款。

分部負債主要包括預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付非控股股東及間接控股公司款項、計息借款及遞延稅項負債。

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

截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團並無依賴各分部的任何單一客戶。

7. 其他收入

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
銀行利息收入	9,391	4,349
補償收入	3,192	5,000
來自聯營公司及第三方的利息收入	21,787	—
政府補助收入	2,235	—
雜項收入	785	1,446
	37,390	10,795

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

8. 融資成本

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
利息費用：		
銀行借款	187,407	41,927
間接控股公司貸款	407,315	139,455
應付非控股股東款項	9,927	10,324
總借款成本	604,649	191,706
減：資本化利息	(515,270)	(125,992)
	89,379	65,714

有關分析根據相關貸款協議所載的協定計劃償還日期列明銀行及其他借款(包括包含須按要求償還條款的定期貸款)的融資成本。本期，包含按要求償還條款的銀行及其他借款的利息費用約為人民幣9,961,000元(上年同期：人民幣10,368,000元(經重列))。

借款成本已按年息4.51%至7.3%之各適用年息率作資本化(上年同期：4.51%至6.3%年息(經重列))。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

9. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
租賃土地權益攤銷	5	6
核數師酬金	—	—
已出售物業成本	291,825	5,608
物業、廠房及設備折舊	8,066	6,800
處置物業、廠房及設備的虧損	77	—
貿易應收款項減值虧損	—	118
外匯收益	(308)	(838)
經營租賃費用	8,067	4,877
產生租金收入的投資物業的支出	1,999	1,315

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

10. 所得稅開支

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期所得稅		
中國企業所得稅		
— 一期內	172,440	51,538
— 過往年度撥備不足	29	—
	172,469	51,538
中國土地增值稅	44,813	1,056
	217,282	52,594
遞延稅項	(121,544)	(67,627)
所得稅開支總額	95,738	(15,033)

附註：

(a) 香港利得稅

於本期內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備(二零一七年：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年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

中國企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%(二零一七年：25%)計提。

(c) 中國土地增值稅(「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、營業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。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

11. 股息

董事會建議不派發本期之中期股息(上年同期：無)

12. 每股盈利／(虧損)

(A) 每股基本盈利／(虧損)

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／(虧損)除以期內已發行普通股加權平均股數計算。

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
計算每股基本盈利之溢利／(虧損)	132,853	(37,977)
期內已發行普通股加權平均股數(千股)	734,865	428,000
每股盈利／(虧損)(按每股人民幣分表示)	18.08	(8.87)

(B) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利乃假定潛在普通股全部獲轉換而調整期內普通股加權平均股數計算。

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
本公司權益持有人應佔期內溢利／(虧損)	132,853	(37,977)
計算每股基本收益所用普通股平均加權股數(千股)	734,865	428,000
永久資本可換股債券	—	74,727
已發行普通股平均加權股數(千股)	734,865	502,727
每股盈利／(虧損)(按每股人民幣分表示)	18.08	(7.55)

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

13. 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：

	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
於一月一日的賬面值	642,330	682,130
收購附屬公司	591,338	—
投資物業公平價值變動	—	9,330
出售	—	(49,130)
於二零一八年六月三十日／二零一七年十二月三十一日的賬面值	1,233,668	642,330

於二零一八年六月三十日，無相關業權證的物業佔本集團投資物業的賬面值約為人民幣2,900,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,900,000元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團已取得該等物業的房屋所有權證，惟土地使用證仍在申請辦理中。估計該等物業的公平價值時乃假設本集團擁有該等物業的有效土地使用證，且所有土地出讓金及授出證書的相關費用已悉數支付。土地出讓金及授出證書的相關費用數額不大。截至二零一八年六月三十日止六個月及本報告日期，土地使用證仍在申請辦理中。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，本集團將該等物業出租並收取租金。本公司的中國法律顧問表示本集團擁有該等物業的重大所有權風險及回報，儘管無業權證，本集團仍有權使用及租賃該等物業。此外，只要本集團遵守適用中國法律及法規，本集團在為該等物業取得業權證方面將不存在法律障礙。因此，該等物業的控制權、重大所有權風險及回報歸屬於本集團，而本集團將該等物業確認為投資物業。

於二零一八年六月三十日，投資物業的公平價值人民幣591,338,000元(二零一七年十二月三十一日：無)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21。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

13. 投資物業(續)

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
於中國： 租期為10至50年	1,233,668	642,330

估值流程及方法

投資物業已於二零一八年及二零一七年六月三十日經由戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(「戴德梁行(廣州)」)進行估值。戴德梁行(廣州)乃獨立專業合資格物業估值師，對被估值物業所在位置及所屬類別有相關經驗。

本期內估值技術並無任何變動。公平價值計量乃基於上述物業得到完全充分使用(與其實際用途相同)。

依照本集團中期及年度報告日期，管理層與估值師每半年就估值流程及結果進行討論。

公平價值層級

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

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

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

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

13. 投資物業(續)

公平價值層級(續)

	公平價值計量歸類為			
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	公平價值 人民幣千元
經常性公平價值計量				
於二零一八年六月三十日				
投資物業	—	—	1,233,668	1,233,668
於二零一七年十二月三十一日				
投資物業	—	—	642,330	642,330

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

投資物業的公平價值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公平價值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可 觀察輸入參數	範圍	
			二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
投資物業	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	35 - 1,350 (人民幣元/ 平方米)	35 - 1,300 (人民幣元/ 平方米)
		復歸收入的資本化比率	3.25% - 7.25%	3.50% - 7.25%

不可觀察輸入參數與公平價值的關係如下：

- 當前租金越高，公平價值越高。
- 資本化比率越高，公平價值越低。

於損益確認並於綜合損益及其他全面收益表呈列的投資物業公平價值變動的收益為人民幣0元(二零一七年：人民幣9,330,000元)乃因於本期末持有投資物業產生。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

14. 以攤餘成本計量的金融資產

該金融資產為認購由廈門益悅於二零一八年六月二十日發行購房尾款應收賬款的資產支持證券(「資產支持證券」)優先A級份額金額為人民幣100,000,000元的及次級資產支持證券份額金額為人民幣100,000,000元。

15. 物業存貨

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
開發中物業	34,837,590	18,519,679
持作銷售物業	381,495	681,100
	35,219,085	19,200,779
開發中物業包括：		
— 租賃土地成本	30,313,881	16,051,503
— 建築成本及資本化開支	3,475,669	1,935,406
— 已資本化利息	1,048,040	532,770
	34,837,590	18,519,679

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。

於二零一八年六月三十日，開發中物業的賬面值人民幣12,540,958,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,432,641,000元(經重列))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21。

於二零一八年六月三十日，開發中物業約人民幣28,430,249,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣14,892,143,000元(經重列))，預計將於本期末起計十二個月後竣工及向客戶出售。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

15. 物業存貨(續)

本集團的持作銷售物業及開發中物業位於以下地方：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 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	34,778,301	18,460,749
— 澳洲	59,289	58,930
	34,837,590	18,519,679
持作銷售物業		
— 中國	381,495	681,100
	381,495	681,100
	35,219,085	19,200,779

16. 貿易及其他應收款項

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 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		
應收第三方	24,984	100,063
減：累計減值虧損	(143)	(143)
	24,841	99,920
其他應收款項		
按金	212,308	30,902
預付款項	136,790	34,518
其他應收款項	192,445	59,038
	541,543	124,458
	566,384	224,378

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

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

16. 貿易及其他應收款項(續)

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

貿易應收款項根據發票日期計的賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
0至30天	12,135	98,721
31至90天	925	727
91至180天	—	245
181至365天	11,746	63
1年以上	35	164
	24,841	99,920

本集團的貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
於一月一日	143	86
減值撥備	—	57
於二零一八年六月三十日／二零一七年十二月三十一日	143	143

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於二零一八年六月三十日，對應收賬款確認了人民幣143,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣143,000元(經重列))的減值準備。該等已減值貿易應收款項為應收客戶款項，而有關客戶於到期日後尚未履行計劃付款，本集團已進行評估並斷定收回應收款項的可能性較低，故已就該等應收款項確認全額減值。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

16. 貿易及其他應收款項(續)

已逾期但未減值貿易應收款項的賬齡如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
既無逾期亦無減值	22,879	98,721
逾期1至90天	13	972
逾期91至180天	1,528	63
逾期181至360天	421	164
逾期360天以上	—	—
	24,841	99,920

既未逾期亦未減值的貿易應收款項涉及大量並無近期拖欠記錄的獨立買方。已逾期但未減值的貿易應收款項涉及大量與本集團有良好過往信貸記錄的租戶及客戶。根據過往的信貸歷史，本公司董事相信，由於信貸質素並無任何重大變動且結餘仍視為可悉數收回，故無需就該等結餘作出減值撥備。

本集團並無就貿易應收款項(無論是否按個別或共同基準釐定)持有任何抵押品作為擔保或持有其他信用增強。

其他應收款項既無逾期亦無減值。其他應收款項乃與近期並無違約記錄的對手方有關。

17. 意向房地產開發項目的預付款

本集團就開發若干發展項目與獨立第三方訂立多項合約安排並已根據該等相關合約預先支付款項。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

18. 銀行及手頭現金

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 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	4,675,846	1,735,864
減：受限制銀行存款	(696,909)	(458,231)
綜合現金流量表所載的現金及現金等價物	3,978,937	1,277,633

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人民幣1,724,650,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,615,652,000元(經重列))。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，本集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業項目的建築費用。該按金存款將於相關物業的建築竣工後解除。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

19. 貿易及其他應付款項

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
貿易應付款項		
應付第三方	719,492	718,510
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	247,804	382,149
已收按金	115,398	99,161
預收款項	16,655	50,760
	379,857	532,070
	1,099,349	1,250,580

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平價值相若。

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：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
0至30天	387,653	712,803
31至90天	26,013	29
90天以上	305,826	5,678
	719,492	718,510

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

20. 應付非控股股東／間接控股公司款項／間接控股公司貸款

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，應付間接控股公司款項為無抵押、免息，且毋須按要求償還。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，應付非控股股東款項為無抵押、免息(於二零一八年六月三十日按年利率6%計息的應付非控股股東款項人民幣68,553,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣766,067,000元按年利率6%至6.3%計息(經重列))除外)，且毋須按要求償還。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，間接控股公司貸款為無抵押，按年利率5.9%至6.18%計息(二零一七年十二月三十一日：4.75%至6.3%(經重列))，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平價值相若。

21. 計息借款

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
銀行貸款		
— 有抵押	6,682,001	3,678,788
— 無抵押	3,130,725	2,270,725
	9,812,726	5,949,513

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

21. 計息借款(續)

於二零一八年六月三十日，本集團應償還的銀行貸款如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
應償還賬面值		
於一年內	1,479,636	256,858
於第二年	887,995	545,003
第三至第五年	7,127,355	3,948,700
第五年後	316,778	1,197,570
	9,811,764	5,948,131
毋須於自報告期末起計一年內償還但含 按要求償還條款的銀行貸款的賬面值	962	1,382
	9,812,726	5,949,513
減：列入流動負債的款項	(1,480,598)	(258,240)
	8,332,128	5,691,273

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團物業、廠房及設備賬面值約為人民幣10,009,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣10,098,000元(經重列))，開發中物業的賬面值約人民幣12,540,958,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,432,641,000元(經重列))以及投資物業的公平價值約為人民幣591,338,000元(二零一七年十二月三十一日：無)的法定押記擔保。

於二零一八年六月三十日，無抵押借款約人民幣2,905,725,000元由本集團間接控股公司提供擔保，無抵押借款約人民幣225,000,000元由本集團間接控股公司及非控股股東提供共同擔保。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，金額分別約為人民幣1,818,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,217,000元)及人民幣16,778,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣17,570,000元)的銀行貸款乃以港元及澳元計值，並分別按每年3.4%(二零一七年十二月三十一日：3.4%)及4.78%(二零一七年十二月三十一日：4.78%)的浮動利率計息。

未經審核中期簡明綜合財務資料附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

22. 證券化安排的收款

該收款為以若干截至二零一八年六月三十日尚未交付物業的購房尾款於將來的應收款作為支持的證券化安排獲取的款項。這部分收款的年利率為6.3%至6.6%。

23. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
法定：		
每股0.1港元的普通股		
於二零一七年十二月三十一日(經審核)及 二零一八年六月三十日(未經審核)	1,000,000,000	81,055
已發行及繳足：		
於二零一七年十二月三十一日(經審核)及 二零一八年六月三十日(未經審核)	734,864,745	61,532

24. 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了下列交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
間接控股公司：		
向間接控股公司貸款的利息開支費(附註a)	407,315	139,455
聯營公司：		
向聯營公司放貸的利息收入(附註b)	2,082	—
收取建設管理費(附註c)	53,774	—
同系附屬公司：		
收取建設管理費(附註d)	15,163	2,018
租金開支(附註e)	5,369	3,193
管理服務開支(附註f)	1,422	370

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

24 關聯方交易 (續)

附註：

- a) 於本期內，本集團產生分別給予間接控股公司建發房地產的貸款利息開支人民幣 352,937,000 元(二零一七年：利息開支人民幣 139,455,000 元(經重列))。根據與建發房地產訂立的貸款框架協議，建發房地產同意就項目開發按中國人民銀行頒佈的基準貸款利率向本公司若干附屬公司授出人民幣 30,000 百萬元貸款融資(附註 20)。
- b) 於本期內，本集團透過就龍岩利榮房地產開發有限公司(「龍岩利榮」)的營運按貸款年利率 6% 授出貸款從該公司賺取利息收入人民幣 2,082,000 元。
- c) 於本期內，本集團通過在整個項目施工過程為龍岩利榮提供由設計、施工及完工至交付等服務賺取建設費收入。
- d) 於本期內，本集團通過在整個項目施工過程為廈門禾山建設發展有限公司及南平市建陽區嘉盈房地產有限公司提供由設計、施工及完工至交付等服務賺取建設費收入。
- e) 於本期內，本集團向上海中悅房地產開發有限公司、上海山溪地房地產開發有限公司及上海兆御投資發展有限公司租用物業。
- f) 於本期內，怡家園(廈門)物業管理有限公司(「怡家園(廈門)」)已為本集團提供管理服務。

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包括在僱員福利開支內，包括以下開支：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
基本薪金及津貼	2,020	1,847
退休福利計劃供款	15	—
	2,035	1,847

未經審核中期簡明綜合財務資料附註 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

25. 報告日後事項

除本報告其他部分披露外，於二零一八年六月三十日後發生重大事項呈列如下：

- (a) 如本公司日期為二零一八年七月四日的公告所載，廈門益悅、廈門兆祁隆房地產開發有限公司及武漢地產控股有限公司(「武漢地產」)訂立合作協議，據此，(其中包括)廈門益悅及武漢地產同意成立合營企業以收購位於中國福建省廈門市集美區集美新城的土地的土地使用權，廈門益悅及武漢地產將分別於合營企業擁有51%及49%的股權。廈門益悅應付的資本出資的金額合共約人民幣1,219,920,000元；及
- (b) 如本公司日期為二零一八年七月四日的公告所載，廈門益悅、廈門兆玥瓏房地產開發有限公司及武漢地產訂立合作協議，據此，(其中包括)廈門益悅及武漢地產同意成立合營企業以收購位於中國福建省廈門市集美區集美新城的土地的土地使用權，廈門益悅及武漢地產將分別於合營企業擁有49%及51%的股權。廈門益悅應付的資本出資的金額合共約人民幣843,780,000元。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一八年上半年，中國房地產調控政策延續以「房住不炒」為基調，繼續抑制非理性需求，全國多個城市陸續發佈了升級版調控政策，強化市場監管，同步加快建設租賃住房和政策性住房機制。同時，在加速推進金融去槓桿的大環境下，房地產行業融資監管進一步收緊，融資成本及難度進一步上升。

隨着房地產市場調控的穩步推進，由於房地產企業在經營效率、產品開發能力、融資能力等方面的差異，行業分化將進一步加劇。伴隨着房地產價格趨於理性及資金流動趨向穩健的雙重回歸影響下，以產品、品牌和管理作為核心競爭力的房地產企業將帶來積極的正面利好。

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。本期內主要收入來源於物業銷售。

本集團於本期錄得歸屬本公司權益持有人利潤約人民幣13,285萬元(上年同期：歸屬本公司權益持有人損失約人民幣3,798萬元(經重列)；上年同期：約人民幣1,119萬元(未經重列))。期內歸屬本公司權益持有人利潤相較上年同期(未經重列)增長約1,088%，主要原因是本集團位於長沙及蘇州的房地產開發項目銷售交付，實現收入及利潤。

房地產開發業務

本期物業銷售

本期，本集團的物業銷售收入達約人民幣 50,466 萬元，與上年同期比較增加約人民幣 49,798 萬元，約佔本集團總收入的 71.23%。本期內，交付的物業總建築面積約為 3.99 萬平方米，較上年同期增加約 3.91 萬平方米。本期內交付及確認的物業平均銷售價格約為每平方米人民幣 12,643 元，較上年同期增加約人民幣 4,355 元。

本集團在蘇州及長沙一帶品牌地位卓越，引領中式風潮。本期內，蘇州及長沙地區的物業銷售收入約佔整體物業銷售收入的 99.58%。未來，不同城市的已銷售物業將陸續完成交房步驟，本集團的物業銷售收入規模將保持增長，預期物業銷售在未來仍是本集團最主要的收入來源。

下表載列各項目於本期內確認銷售的金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
獨墅灣	蘇州	16,885	7,740	21,815
中央悅府	長沙	33,370	31,464	10,606
裕豐荔園	南寧	163	644	2,531
裕豐英倫	南寧	48	68	7,059
總計		50,466	39,916	12,643

下表載列各項目於上年同期確認銷售的金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
裕豐荔園	南寧	585	704	8,310
裕豐英倫	南寧	83	102	8,137
總計		668	806	8,288

本期合約銷售

本期，本集團的合約銷售金額達約人民幣 765,955 萬元，與上年同期比較上升約人民幣 541,474 萬元(上年同期：約人民幣 224,481 萬元)。本期內，簽約的物業總建築面積約為 47.08 萬平方米，與上年同期比較增加約 35.68 萬平方米(上年同期：約 11.40 萬平方米)。合約銷售的物業平均銷售價格約為每平方米人民幣 16,270 元，與上年同期比較減少約人民幣 3,421 元(上年同期：約每平方米人民幣 19,691 元)。

管理層討論與分析 (續)

本期新增山外山、建發壘院、尚悅居、領郡、觀邸、御瓏灣、中泱天成及西溪雲廬八個項目，已開始預售。

下表載列各個項目於本期內的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
山外山	長泰	53,987	36,020	14,988
碧湖雙壘	漳州	26,510	15,427	17,184
建發壘院	龍岩	93,111	84,729	10,989
尚悅居	龍岩	77,695	71,269	10,902
領郡	連江	9,515	7,077	13,445
觀邸	沙縣	32,273	44,587	7,238
獨墅灣	蘇州	123,419	53,099	23,243
御瓏灣	張家港	137,278	89,276	15,377
中央悅府	長沙	26,672	25,362	10,517
中泱天成	泉州	10,978	9,505	11,550
西溪雲廬	杭州	174,295	33,705	51,712
裕豐荔園	南寧	171	644	2,655
裕豐英倫	南寧	51	68	7,500
合計		765,955	470,768	16,270

下表載列各個項目於上年同期的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
碧湖雙壘	漳州	80,581	40,731	19,784
中央悅府	長沙	33,577	26,147	12,842
獨墅灣	蘇州	110,204	46,893	23,501
裕豐荔園	南寧	55	198	2,778
裕豐英倫	南寧	64	34	18,824
總計		224,481	114,003	19,691

管理層討論與分析 (續)

土地儲備

於二零一八年六月三十日，本集團的土地儲備總可銷售面積達約439.34萬平方米，在中國及澳洲設有合計35個項目，平均樓面成本每平方米約人民幣18,078元。本集團認為現時土地儲備充足，但預計日後會進一步收購土地。

於二零一八年六月三十日土地儲備的可供銷售建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	城市	本集團 所持權益	總可銷售面積 (平方米)
山外山	長泰	60%	91,535
廈門集美項目 2017JP03 號地塊	廈門	100%	79,858
廈門集美項目 2018JP01 號地塊	廈門	100%	122,461
領湖花園	連江	51.60%	184,535
連江浦口 1、3、4 號地塊	連江	46.15%	110,531
連江浦口 2 號地塊	連江	55.58%	179,942
東湖富山御苑	連江	70%	95,807
建陽西區生態城 C07	建陽	70%	155,528
中央首府	長沙	100%	159,734
央著	長沙	100%	392,615
武漢 168 號地塊	武漢	49%	151,530
璽院	漳州	100%	123,211
建發璽院	龍岩	30%	96,824
慶隆項目	杭州	40.18%	44,354
無錫項目 2016-31 號	無錫	100%	456,177
南京項目 2017-G55 號	南京	50%	71,803
御瓏灣	張家港	70%	269,323
太倉建晉	太倉	100%	235,202
蘇州項目相城地塊 2017-79	蘇州	55%	56,372
溧水 G19	南京	40%	156,124
張地 2012-A23-A-2 號地塊	張家港	100%	150,893
石潭路 444 號地塊	廣州	64%	102,318
五一西地塊	南寧	51%	95,635
珠國土儲 2017-73	珠海	100%	105,288
領郡	連江	78%	96,934
觀邸	沙縣	51%	66,117
中央悅府	長沙	100%	13,195
碧湖雙璽	漳州	100%	12,300
尚悅居	龍岩	40%	45,291
中泱天成	泉州	40%	11,660
西溪雲廬	杭州	10.50%	61,985
獨墅灣	蘇州	50%	213,509
太倉 WG 2017-19-1 號地塊	太倉	30%	121,379
白藤湖湖心路東側地塊	珠海	51%	55,795
澳洲項目	悉尼	60%	7,663
合計			4,393,428

管理層討論與分析 (續)

於二零一七年十二月三十一日土地儲備的可供銷售建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	地區	本集團 所持權益	總可銷售面積 (平方米)
無錫項目 2016-31 號	蘇州	51%	369,241
南京項目 2017-G55 號	南京	50%	72,028
廈門集美項目 2017P03 號地塊	廈門	100%	76,620
璽院	漳州	100%	116,253
中央首府	長沙	100%	158,529
澳洲項目	澳洲	60%	7,663
御瓏灣	張家港	70%	294,087
獨墅灣	蘇州	50%	151,632
建發璽院	龍岩	30%	62,590
山外山	廈門	60%	63,987
總計			1,372,630

房地產產業鏈投資服務業務

1. 商業資產管理

本期內來自本集團商業資產管理收入約為人民幣7,646萬元(上年同期：約人民幣5,452萬元(經重列))。

本集團自有的租賃物業主要位於南寧市興寧區、西鄉塘區及上海市普陀區。於二零一八年六月三十日，本集團有向獨立第三方租賃的零售單位包括位於中國境內的總可出租建築面積約33,563平方米(二零一七年十二月三十一日：約20,547平方米)(包含約3,954平方米地下車位面積用於臨時車位面積(二零一七年十二月三十一日：約3,954平方米))，其中位於中國境內約29,850平方米的總建築面積已經出租(二零一七年十二月三十一日：約19,693平方米)。

本集團透過建發上海兆昱資產管理有限公司出租的第三方租賃物業位於上海楊浦區及嘉定區。於二零一八年六月三十日，此租賃物業零售單位包括位於中國境內的總可出租總建築面積約80,518平方米(二零一七年十二月三十一日：約82,713平方米)，其中位於中國境內約73,095平方米的總建築面積已經出租(二零一七年十二月三十一日：約74,233平方米)。

2. 工程代建諮詢服務業務

本期內本集團的代建收入約人民幣12,712萬元(上年同期(經重列)：約人民幣351萬元)，來自本集團的間接全資附屬公司廈門建發兆誠建設運營管理有限公司訂立代建合同建設管理及代建服務。

3. 信息化服務·智慧社區

本期內智能化建設服務收入約人民幣30萬元(上年同期(經重列)：約人民幣137萬元)，來自本集團間接全資附屬公司廈門兆慧網絡科技有限公司提供智能化建設服務。

財務回顧

收益

本期內，本集團的收益來自(i)物業銷售；(ii)商業資產管理；(iii)項目運營管理(代建服務)；及(iv)智能化建設服務。

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：

	截至二零一八年 六月三十日止六個月		截至二零一七年 六月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	504,661	71.23	6,675	10.10
商業資產管理收入	76,462	10.79	54,521	82.52
代建服務收入	127,115	17.94	3,508	5.31
智能化建設服務收入	295	0.04	1,368	2.07
總計	708,533	100	66,072	100

物業銷售由上年同期約人民幣668萬元增至本期約人民幣50,466萬元，增加約人民幣49,798萬元。截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月已交付可出售建築面積分別約為806平方米及39,916平方米。期內物業銷售收入上升，原因在於二零一七年下半年蘇州獨墅灣(一期)與長沙中央悅府開始交房結轉收入，本期已售出及已交付可出售建築面積較去年同期上升。

銷售成本

銷售成本由上年同期(經重列)約人民幣3,104萬元增至本期約人民幣33,607萬元，增加約人民幣30,503萬元，主要因為較去年同期增加蘇州獨墅灣(一期)及長沙中央悅府交房確認收入所致。

毛利及毛利率

截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月的毛利分別約為人民幣3,503萬元(經重列)及人民幣37,247萬元，即毛利率分別約為53.02%(經重列)及52.57%。本期收入結構改變，上年同期主要收入為商業資產管理收入，約佔總收入的82.52%，本期收入主要為物業銷售，約佔總收入的71.23%，物業銷售毛利率較商業資產管理低，而本期代建服務收入佔比由上年同期的約5.31%增加至約17.94%，代建服務毛利率為四個分部中最高，抵銷了因物業銷售比例增加而降低的毛利率。故與上年同期相比，本期整體毛利率未發生重大改變。

其他收入

截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月的其他收入分別約為人民幣1,080萬元(經重列)及人民幣3,739萬元。有所上升的主要因為本期利息收入增加所致。

借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本期資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本由上年同期約人民幣19,171萬元(經重列)增至本期約人民幣60,465萬元。該增幅主要是由於物業項目增加，資金需求亦增加所致。

投資物業公平價值變動收益

本期，本集團未產生投資物業公平價值變動收益，上年同期收益約為人民幣932萬元。投資物業的賬面金額已反應了於二零一八年六月三十日的公平價值。

行政開支

行政開支由上年同期約人民幣1,120萬元(經重列)增加至本期約人民幣2,170萬元，增加約人民幣1,050萬元。這主要由於本期內收購相關的諮詢顧問費用增加所致。

銷售開支

銷售開支由上年同期約人民幣3,839萬元(經重列)增加至本期約人民幣5,256萬元，增加約人民幣1,417萬元。主要是由於本期較上年同期銷售項目增多，廣告宣傳費增加所致。

除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本期本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣24,322萬元，較上年同期的虧損約人民幣6,070萬元(經重列)增加約人民幣30,392萬元。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期所得稅溢利約人民幣1,503萬元(經重列)增加至本期所得稅開支約人民幣9,574萬元。所得稅有所增加主要是由於本年度物業銷售收入及代建服務收入增加所致。

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虧損約人民幣3,798萬元(經重列)增至本期盈利約人民幣13,285萬元，增加約人民幣17,083萬元，與上年同期(未經重列)比較增加人民幣12,167萬元，增長1,088%。

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。於二零一八年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為人民幣467,585萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣173,586萬元(經重列))，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣4,817,506萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣2,828,810萬元(經重列))及人民幣228,467萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣244,454萬元(經重列))。於二零一八年六月三十日，本集團的營運資金達到約人民幣2,804,507萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,721,569萬元(經重列))。於二零一八年六月三十日，本集團錄得淨負債約人民幣2,477,062萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,464,447萬元(經重列))，淨負債權益比率約為790.16%(二零一七年十二月三十一日：約477.32%(經重列))。

於二零一八年六月三十日，本集團有(i)分別以港元及澳元計值並按浮動利率每年3.4厘及4.78厘計息的貸款融資額約人民幣182萬元及人民幣1,678萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣222萬元及約人民幣1,757萬元，按浮動利率每年3.4厘及4.78厘計息)；及(ii)以人民幣計值並按浮動利率每年4.51厘至7.3厘計息的貸款融資額(含證券化安排的收款)約人民幣1,229,413萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣592,972萬元，按浮動利率每年4.51厘至5.13厘計息(經重列))；及(iii)以人民幣計值並按年利率5.9厘至6.18厘計息的間接控股公司貸款約人民幣1,706,519萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣966,475萬元按年利率4.75厘至6.3厘計息(經重列))；及(iv)以人民幣計值並按年利率6厘計息的應付非控股股東款項約人民幣6,855萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣76,607萬元，按年利率6厘至6.3厘計息(經重列))。據觀察，期內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零一八年六月三十日，本集團的資產負債比率(總借款除以權益總額)增至約939.32%(二零一七年十二月三十一日：約533.90%(經重列))，原因是本期內的股東貸款與銀行貸款增加。

借款總額當中，約人民幣154,915萬元須於一年內償還，約人民幣2,758,054萬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約。

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。於二零一八年六月三十日的結餘約為人民幣549,670萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣270,127萬元)。結餘增加主要是由於本年度新增銷售物業項目，開售按揭貸款增加所致。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業未作出撥備的有關合約。於二零一八年六月三十日，資本承擔結餘約為人民幣949,819萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣315,209萬元(經重列))。大幅增加乃由於本期內新開工項目及新簽訂合作協議較多所致。

抵押資產

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行貸款由賬面價值約為人民幣1,001萬元的物業、廠房及設備(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,010萬元)，公平價值約為人民幣59,134萬元的投資物業(二零一七年十二月三十一日：無)，與賬面價值約為人民幣1,254,096萬元的開發中物業法定押記抵押(二零一七年十二月三十一日：約人民幣643,264萬元(經重列))。

資本架構

於二零一八年六月三十日，本公司的已發行股本為73,486,474.5港元，分為734,864,745股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(二零一七年十二月三十一日：73,486,474.5港元，分為734,864,745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。

於二零一八年六月三十日，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(二零一七年十二月三十一日：無)。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故本期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團僱用共275名全職員工(二零一七年十二月三十一日：185名全職員工(經重列))。本期內，本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣7,633萬元(上年同期：約人民幣3,625萬元(經重列))。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

本集團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。

管理層討論與分析 (續)

所得款項用途

於股份在創業板上市(「創業板上市」)日期(即二零一二年十二月十四日)(「創業板上市日期」)起至二零一八年六月三十日止期間，來自創業板上市的所得款項淨額已撥作以下用途(用途與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」)的公告所載情況一致)：

創業板上市籌集資金

招股章程所載本公司根據配售發行75,000,000股新股(「配售股份」)的所得款項淨額為約25.5百萬港元，此乃按最終配售價每股配售股份0.66港元扣除創業板上市的實際開支為基準。因此，本集團已按與招股章程所載相同的方式及比例調整所得款項用途。

	自創業板 上市日期 至二零一八年 六月三十日 按招股章程 所載相同的方式 及比例調整 所得款項用途 百萬港元	自創業板 上市日期 至二零一八年 六月三十日的 實際所得 款項用途 百萬港元	於本期內 實際所得 款項用途 百萬港元
開發及經營特色主題購物商場及維護			
其他投資物業	13.2	1.4	0.7
研究發掘潛在收購機會或投資於物業相關行業 (包括投資物業及／或土地儲備控股公司、 物業管理公司或業務及／或物業諮詢公司 或業務)	9.8	9.8	—
投資物業		9.8	—
本集團的一般營運資金及其他一般企業用途	2.5	2.5	—
	25.5	13.7	0.7

所有未使用所得款項淨額按計息存款方式存放於香港及中國的持牌銀行。截至本報告日期，對尚餘未動用款項無詳細計劃。

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。

於二零一八年六月三十日，仍有95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。

於二零一八年六月三十日，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，直至涵蓋上述建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

重大收購及出售

二零一八年一月十六日，廈門益悅與建發房產就廈門益悅同意收購太倉建晉 100% 權益訂立股權轉讓協議。二零一八年一月十六日，廈門益悅與建發南寧就廈門益悅同意收購南寧鼎馳 51% 權益及南寧慶和 51% 權益訂立股權轉讓協議。二零一八年一月十六日，廈門益悅與廈門建匯就廈門益悅同意收購長沙兆禧 100% 權益訂立股權轉讓協議。上述交易詳情已分別在二零一八年一月十六日的公告及二零一八年四月二十三日的通函中列明。

二零一八年三月十四日，廈門益悅與建陽嘉盛房地產有限公司就有關(其中包括)收購南京嘉陽房地產開發有限公司 40% 權益訂立股權轉讓協議。上述交易詳情已分別在二零一八年三月十四日的公告及二零一八年四月十二日的通函中列明。

二零一八年四月三日，廈門建發物業管理服務有限公司(「建發物業」)與建發房地產就有關(其中包括)收購匯嘉(廈門)物業管理有限公司 100% 權益訂立的股權轉讓協議。二零一八年四月三日，建發物業與建發房地產及廈門利源投資有限公司就有關(其中包括)收購怡家園(廈門) 100% 權益訂立股權轉讓協議。上述交易詳情已分別在二零一八年四月三日的公告及二零一八年六月二十一日的通函中列明。

二零一八年六月十一日，廈門益悅與九龍倉置業(廣州)有限公司及廣州昌正房地產開發有限公司就有關成立合營企業以收購位於廣州的土地而訂立合作協議。上述交易詳情已分別在二零一八年一月九日、二零一八年六月十一日的公告及二零一八年六月二十九日的通函中列明。

展望及前景

本集團立足「房地產開發及房地產產業投資綜合服務商」的業務定位，依託控股股東建發房產作為國有企業的強大背景和雄厚資金支持，穩步擴充集團規模、拓展業務範圍及推動業績增長，以優質產品和服務開拓市場，大力發展房地產開發主業，積極延伸房地產產業鏈投資服務，密切關注新興產業投資機會。

1. 房地產開發業務：發揮品牌、運營、資金等優勢，加大收並購力度，靈活創新合作模式、注重項目的選擇，有效控制項目自身運營風險，同時嚴格把控產品定位及品質，在拓展業務版圖的同時擴大品牌影響力，推動打造跨區域、多層次、差異化的「精品開發商」，積極與房地產產業鏈投資服務業務協同結合，發揮整體核心競爭力，有效擴展項目的利潤空間；
2. 房地產產業鏈投資服務業務：在項目運營管理服務業務(代建)、商業資產管理業務等領域加速佈局，積極拓展外部市場，服務更多的房地產開發企業，以實現「資產輕型化，盈利多樣化」；以廈門建發物業管理有限公司為依託，進一步完善產業鏈服務業務，充分利用相關社區資源，開拓多元業務，挖掘創新效益，創造穩定現金流和獲取合理的盈利水平，提升上市公司價值；及
3. 新興產業投資：持續關注新業務增長點，重點考察養老醫療、高端教育項目落地機會，擇機開展投資。

本集團未來將加大房地產開發業務投資，繼續加碼資產規模及土地儲備，為未來增長持續注入動力，同時保持和提升房地產產業鏈投資服務品質，適時開展新興產業投資，同時積極運用資本市場渠道優化自身資本結構，以持續為股東創造價值。

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

於二零一八年六月三十日，本公司董事及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)
庄躍凱先生	一項全權信託的創立人	57,034,000 (附註2)	7.76%
施震先生	一項全權信託的創立人	57,034,000 (附註2)	7.76%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	57,034,000 (附註2)	7.76%

附註：

1. 股權百分比按本公司於二零一八年六月三十日已發行股份總數734,864,745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Equity Trustee Limited（「Equity Trustee」）的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士為該全權信託的創立人之一，故根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無本公司董事及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)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

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

於二零一八年六月三十日，據本公司任何董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)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本公司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	446,336,745	60.74%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
建發房產	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
Diamond Firetail	實益擁有人	57,034,000	7.76%
Equity Trustee	受控制法團的權益	57,034,000 (附註3)	7.76%
張雲霞女士	一項全權信託的創立人	57,034,000 (附註3)	7.76%
程冰女士	一項全權信託的創立人	57,034,000 (附註3)	7.76%
Viewforth Limited(「Viewforth」)	實益擁有人	60,000,000	8.16%
豐盛控股有限公司(「豐盛控股」)	受控制法團的權益	60,000,000 (附註4)	8.16%
Magnolia Wealth International Limited (「Magnolia Wealth」)	受控制法團的權益	60,000,000 (附註4)	8.16%
季昌群先生	受控制法團的權益	60,000,000 (附註4)	8.16%

附註：

- (1) 股權百分比按本公司於二零一八年六月三十日已發行股份總數734,864,745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))擁有建發房產54.65%的權益。廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)擁有廈門建發股份有限公司45.89%的權益。故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擁有益能所持有股份及相關股份的權益。
- (3) 該等股份以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Equity Trustee的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生、施震先生、趙呈閏女士、張雲霞女士及程冰女士為該全權信託的創立人，故根據證券及期貨條例，Equity Trustee、張雲霞女士及程冰女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。庄躍凱先生、施震先生及趙呈閏女士的權益在上文「董事及最高行政人員於本公司或其相關法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一節中披露。
- (4) 該等股份以Viewforth(一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。Viewforth為豐盛控股的全資附屬公司。豐盛控股為Magnolia Wealth的受控制法團。而Magnolia Wealth由季昌群先生全資實益擁有。故根據證券及期貨條例，豐盛控股、Magnolia Wealth及季昌群先生被視為擁有Viewforth所持有股份的權益。

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 (續)

購股權計劃

本公司於二零一二年採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以向對本集團營運成功作出或可能作出貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。於二零一四年本公司股份由創業板轉往主板上市後，購股權計劃完全符合主板上市規則第十七章的規定，故購股權計劃於轉板後仍然有效。

於本期內，根據購股權計劃，本公司並無授出任何購股權，亦無購股權獲行使或註銷或因購股權計劃條款而失效，且於二零一八年六月三十日，購股權計劃下亦無任何尚未行使購股權。

董事資料變更

自二零一八年一月一日至本報告之日，本公司董事資料變更情況如下：

本公司執行董事庄躍凱先生於二零一八年五月二十一日起辭任益鴻之董事。

本公司執行董事施震先生於二零一八年五月二十一日起辭任益能及益鴻之董事。

本公司執行董事趙呈閩女士於二零一八年五月二十一日起擔任益鴻之董事，並於同日起辭任本集團部分附屬公司的董事及法人代表。

本公司非執行董事吳小敏女士於二零一八年五月二十一日起辭任益鴻之董事。

除上文所披露者外，根據上市規則第 13.51B(1) 條須披露的董事資料並無變動。

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就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

本期，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。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為其董事買賣本公司證券的操守守則。本公司對全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一八年六月三十日止六個月內一直遵守該標準守則。

中期股息

董事會建議不派發本期之中期股息(上年同期：無)。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、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」)的所有守則條文。

審核委員會審閱

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、本中期報告以及本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，並認為該等報表符合適用會計標準及要求且已作出詳盡披露。

致謝

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

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席
庄躍凱

香港，二零一八年八月二十七日

本報告兼備中英文版本，如有歧異，概以報告英文版本為準。